



# Девелоперская компания **A+ Девелопмент**

Июль  
2006



# Инвестиционная идея

## Инвестиционная цель

Инвестиционной целью девелоперской компании А+ Девелопмент является получение стабильного дохода от аренды объектов складской недвижимости, а также получение прибыли при продаже объектов за счет увеличения их стоимости.

## Инвестиционная стратегия

Строительство объектов складской недвижимости классов А и В на территории Московской области на следующих базовых принципах:

- «Good location, High quality»

## Преимущества для партнеров А+ Девелопмент

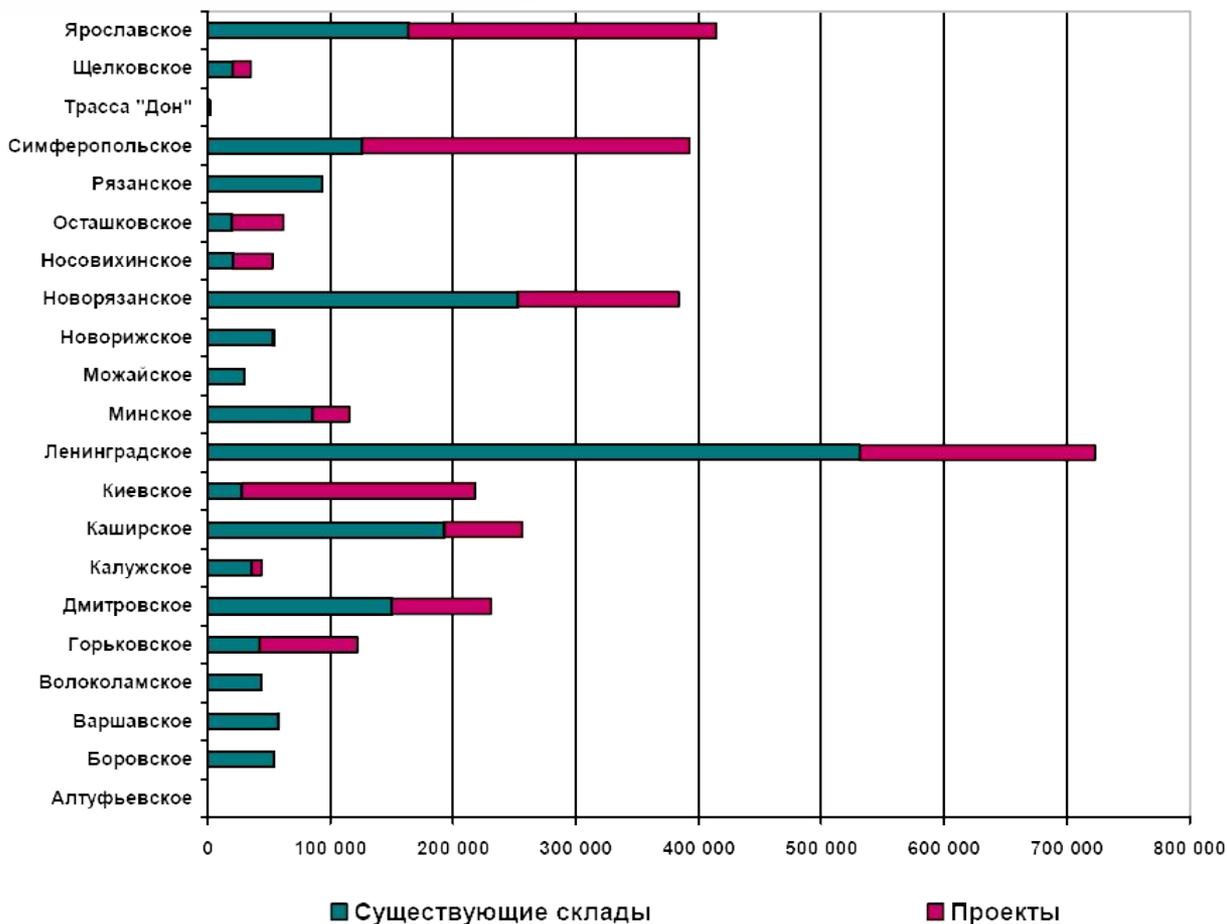
- Инвестиции в быстрорастущий рынок складской недвижимости
- Ежегодное получение стабильного инвестиционного дохода от аренды складов
- Ежегодный прирост стоимости здания – «защита от инфляции»



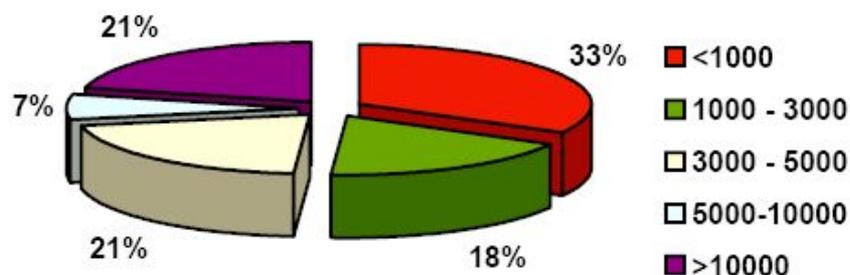
## Распределение существующих высококласных складских комплексов по шоссе

Название шоссе	Распределение
1. Ленинградское шоссе	32
2. Ярославское шоссе	10
3. Симферопольское шоссе	9
4. Новорязанское шоссе	9
5. Каширское шоссе	6
6. Остальные шоссе	31
<b>ВСЕГО</b>	<b>100</b>

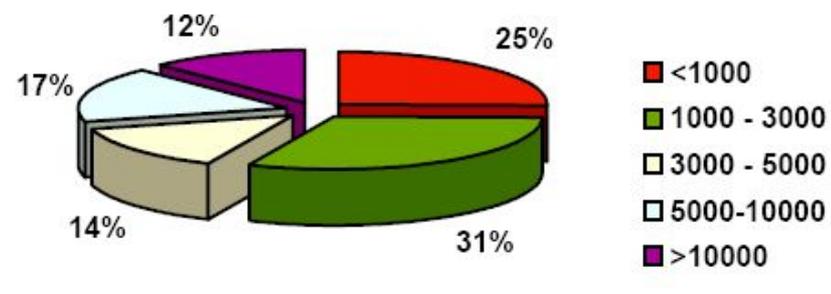
# Распределение текущего предложения и нового строительства высококлассных складских площадей по шоссе, кв. м



# Анализ спроса по величине арендуемой площади



I кв. 2005 года



I кв. 2006 года



## Примерные арендные ставки на складские помещения класса А в зависимости от расстояния до МКАД

Удаление от МКАД, км	Арендные ставки, \$/кв. м/год*
0 (МКАД)	140
от 5 до 10	125—135
от 10 до 20	115—135
от 20 до 30	105—130

\* Все ставки указаны без учета НДС (18%) и операционных расходов.

# Типовые условия договоров

	Класс А	Класс В
<b>Срок аренды</b>	5-10 лет \$110-130/кв. м./ год	3-5 лет \$ 90 – 110/кв. м./ год
<b>Арендная ставка</b>	(не включая операционные расходы и коммунальные платежи)	(не включая операционные расходы и коммунальные платежи)
<b>Операционные расходы</b>	\$25-30/кв. м./ год	
<b>Коммунальные платежи</b>	\$8 -12/кв. м./ год	\$6-10/кв. м./ год*
<b>Страховой депозит</b>	1-3 мес.	1 мес.
<b>Предоплата</b>	1-3 мес.	1 мес.
<b>НДС</b>	18%	

\* Могут быть частично включены собственником в ставку аренды (например, отопление).



# Объекты инвестирования

## Критерии отбора объектов недвижимости

- Тип недвижимости: **складская недвижимость класса А и В**
- Объекты: **сданные в эксплуатацию объекты** без «девелоперского риска», с прогнозируемым доходом от аренды и земельные участки промышленного назначения в собственности (долгосрочной аренде) с готовой проектной документацией для строительства складских комплексов.
- Расположение: **перспективные шоссе Московской области.**
  - Целевая доходность проектов
  - Текущая доходность (аренда) – от 10% до 16% годовых в зависимости от типа объекта
  - Прирост стоимости объектов – от 5% годовых.
- Прозрачная структура сделки приобретения недвижимости
- Площадь: от 8 до 100 тысяч м<sup>2</sup>
- Наличие потенциала роста стоимости объектов
- Стоимость:
  - мин 5 млн.
  - Макс 100 млн