DEVELOPMENT

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

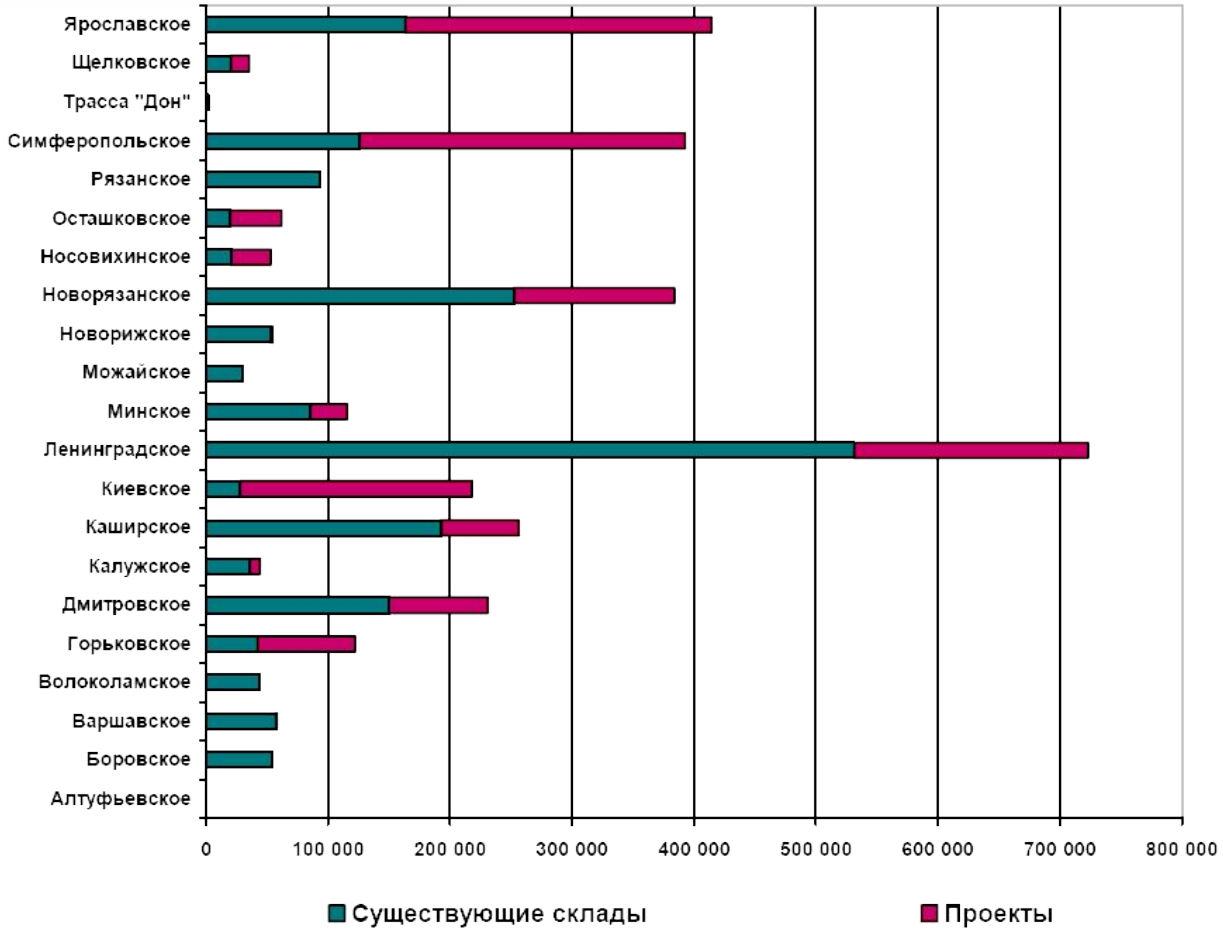
- Инвестиции в быстрорастущий рынок складской недвижимости
- Ежегодное получение стабильного инвестиционного дохода от аренды складов
- Ежегодный прирост стоимости здания – «защита от инфляции»

Распределение существующих высококлассных 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
ВСЕГО	**100**

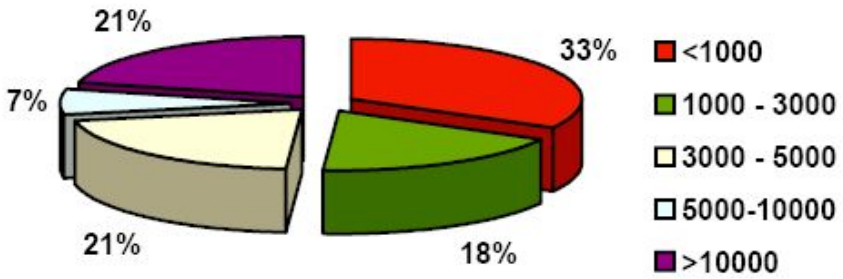
Источник Knight Frank

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

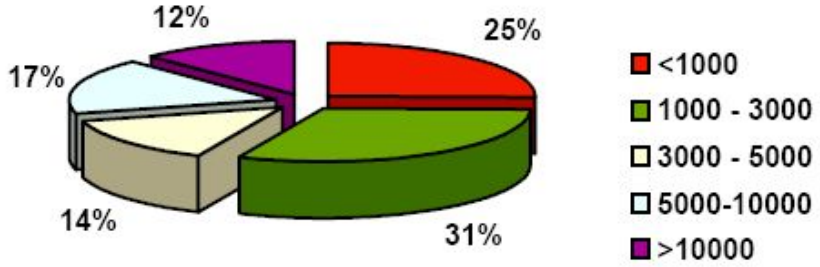


Источник Knight Frank

Анализ спроса по величине арендуемой площади



I кв. 2005 года



I кв. 2006 года

Источник Knight Frank

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.*

Источник Knight Frank

Типовые условия договоров

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

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

Источник Knight Frank

Объекты инвестирования

Критерии отбора объектов недвижимости

- Тип недвижимости: **складская недвижимость класса А и В**
- Объекты: **сданные в эксплуатацию объекты** без «девелоперского риска», с предсказуемым 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 м2
- Наличие потенциала роста стоимости объектов
- Стоимость:
  - мин 5 млн.
  - Макс 100 млн