

Polkovaya str. 3
127018 Moscow, Russia
tel. +7 (495) 543 9339
fax. +7 (495) 543 9340
www.advantagegroup.ru
e-mail: info@advantagegroup.ru



127018, Россия, Москва,
ул. Полковая, д. 3
тел.: +7 495 543 9339
факс: +7 495 543 9340
www.advantagegroup.ru
e-mail: info@advantagegroup.ru



+7 495 737 8000

www.joneslanglasalle.ru



АСТРАХАНЬ



ASTRAKHAN





О городе
About the city



АСТРАХАНЬ ASTRAKHAN



Астраханская область, площадью более 44 000 кв.м., находится на юго-востоке России, граничит с Казахстаном и имеет прямое морское сообщение с Туркменией, Ираном и Азербайджаном. Ее столица – Астрахань - является «Воротами Каспия», имея прямой доступ к региону, богатому нефтью, газом и ценными рыбными ресурсами.

Численность населения области, по последним данным, составляет 994 000 человек, в то время как численность населения Астрахани – 499 000 человек.

Наряду с другими городами-миллионниками Астрахань демонстрирует значительные темпы экономического развития. Важную роль в экономике региона играет транзит сырья и готовой продукции, пищевая промышленность, судостроение. Уникальное сочетание расположения города и возможности использования различных видов транспорта – морского, речного, железнодорожного, автомобильного и воздушного - позволяет осуществлять интермодальные перевозки в кратчайшие сроки.

Astrakhan Region with the total size of more than 44,000 sq m is located in the south-east of Russia having borders with Kazakhstan and has the direct sea access with Turkmenia, Iran and Azerbaijan. The capital of the region is Astrakhan that is considered "Kaspy Gates" indicating the access to the region rich in oil, gas and fish resources.

Population of the region is estimated as 1 mln. people and that of the city of Astrakhan is 500,000 people.

Together with other regional capitals Astrakhan shows significant results in economic development. The transit of raw materials and finished products along with food industry place an important role in Astrakhan's economy. A unique combination of the city location and the possibility of usage of different means of transport – sea, river, rail, car and air enables intermodal shipments in the shortest timeframes.



Strategically located on the south-east of Russia at the intersection of the main transport corridors "North-South" and "West-East" Astrakhan ensures investments flow into the Region but also helps:

- to optimize the logistics through the available transport infrastructure
- to increase the pace of economy growth due to the mining industry
- to invest many Russian and foreign companies to the regional market.

The income of the population in Astrakhan is constantly rising. In 2005-2006 it grew more than 24% which higher than the all-Russian income growth rate. Wages increased by 16% thus also grew faster than the Russian average.

As the population and incomes are growing there the retail sector evolves from open markets and small retail units to quality shopping centers. One of the first high quality centers will be the shopping & entertainment center developed by Advantage Group.

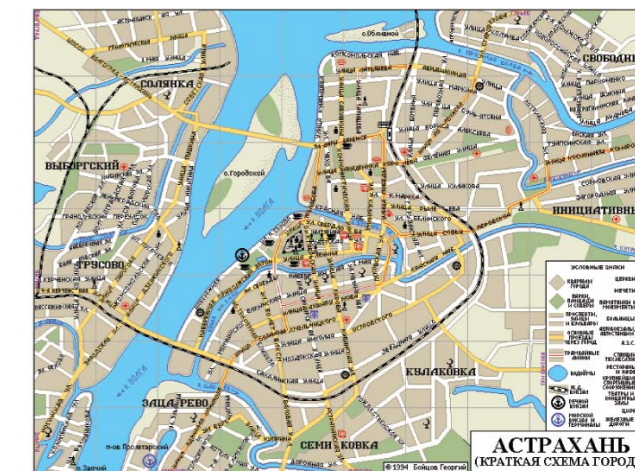
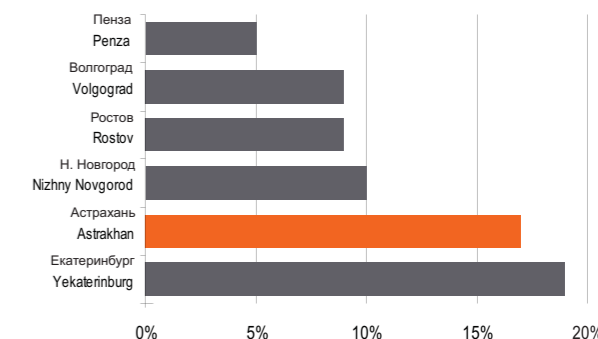
Стратегическое расположение Астрахани на юго-востоке России, на пересечении транспортных коридоров «Север-Юг» и «Запад-Восток», не только делает город инвестиционно-привлекательным, но и позволяет:

- оптимизировать логистику, используя сложившуюся транспортную инфраструктуру;
- увеличить темпы роста экономики региона благодаря развитию добывающей промышленности;
- привлечь российские и иностранные компании на региональный рынок.

Наблюдается высокий темп роста доходов населения Астрахани. За 2005-2006 год они выросли более чем на 24%, что превышает общероссийский показатель. Рост среднемесячной заработной платы в Астрахани составил за этот же период более 16%, что также выше среднестатистического показателя по России.

По мере роста доходов населения Астрахани происходит эволюция объектов торговой недвижимости от рынков и небольших магазинов к качественным торговым центрам. Одним из первых среди них будет торгово-развлекательный центр компании Advantage Group.

Рост уровня заработной платы в г. Астрахани по сравнению с другими городами в 2005 - 2006 гг.
Growth of retailing in Astrakhan compared to other large cities, 2005-2006



2

Местоположение Location

Торгово-развлекательный центр располагается в центральной части города на Вокзальной площади, в месте пересечения оживленных транспортных магистралей – улиц Анри Барбюса и Академика Королева и ул. Победы.

Этот район отличается высокой концентрацией объектов розничной торговли, окруженных административными зданиями, а также наличием крупных узлов транспортной инфраструктуры, таких как железнодорожный вокзал и автовокзал, что обеспечивает наличие постоянного интенсивного транспортного и пешеходных потоков.

Благодаря своему расположению, торговый центр будет обладать хорошей обзорностью и доступностью для посетителей, использующих как индивидуальный, так и общественный транспорт.



The shopping & entertainment center is located in the city center on Vokzalnaya square at the intersection of main transport flows – Henry Barbusse St. and Academicka Koroleva St. and Pobedy St. This part of the city is known for its heavily concentrated retail situated amidst administrative buildings as well as train and bus stations that ensures constant intense transport and pedestrian flows.

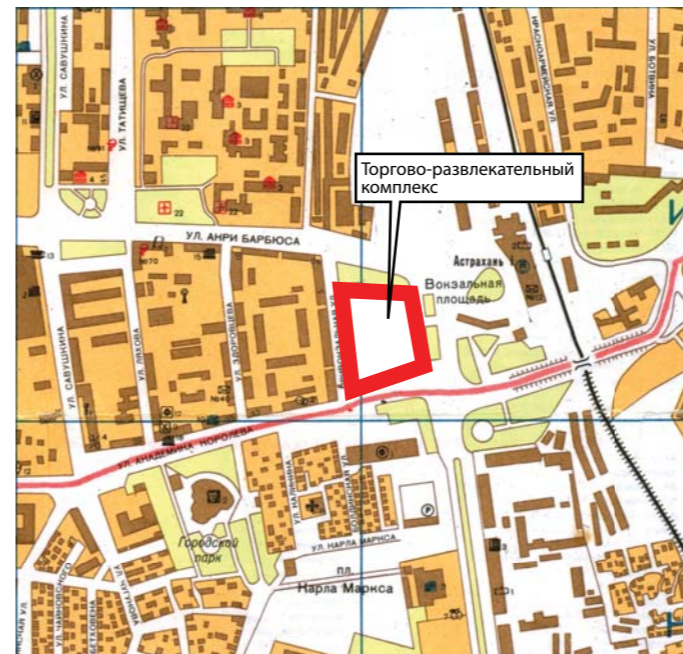
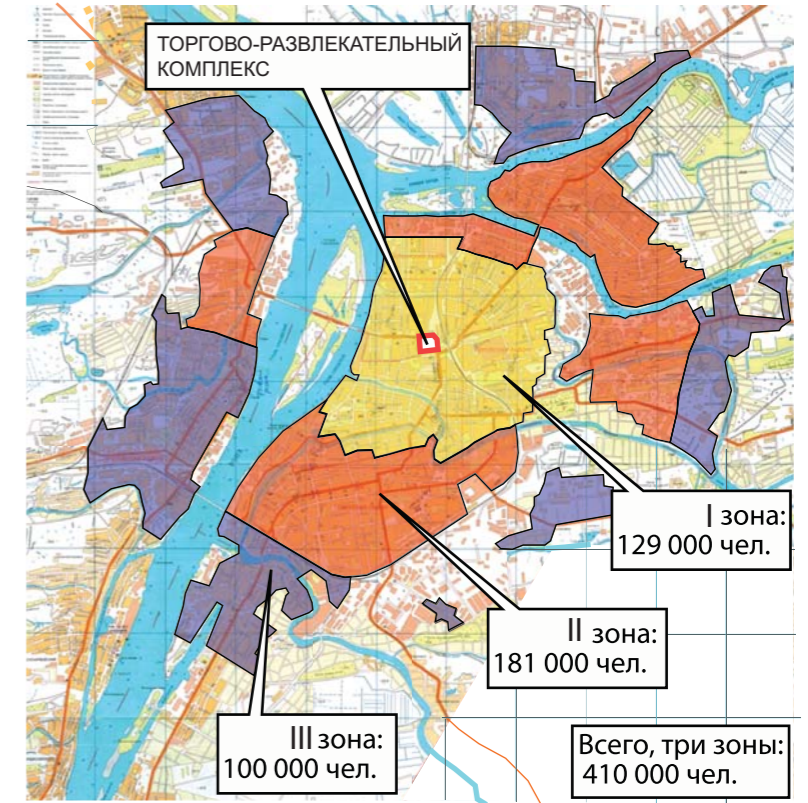
Due to its prime location the center will have good visibility and convenient access to both private and public transport.



3

Зона охвата Catchment area

The first catchment zone (5 min/drive) consists of 129,000 people. The second catchment zone (10 min/drive) consists of 181,000 people, the third catchment zone (15 min/drive) – 100,000 people that covers more than 80% of all the population of the city.



Первая зона охвата (5 минут езды) составляет около 129 000 человек. Вторая зона охвата (10 мин.) – 181 000 человек, третья зона охвата (15 мин.) – 100 000 человек. Всего в радиусе 15 минут езды сосредоточено 410 000 человек, что составляет более 80% всего населения города.

4

Концепция Concept

Новый торгово-развлекательный центр площадью более 74 000 кв.м., будет включать в себя пятиэтажное здание торговой площадью около 38 000 кв. м, на четвертом и пятом этажах которого будет находиться крытый паркинг на 755 машиномест.

Известный и успешно работающий во многих городах России магазин товаров для детей «Детский Мир» разместится на 3 этаже торгового центра на площади в 2 600 кв. м. На первом этаже основным арендатором будет гипермаркет.



The new shopping and entertainment center of 74,000 sq m GBA will include a five-storey building of over 38,000 sq m GLA. The parking for 755 lots will be located on the fourth & fifth floors of the building.

Well-known and successfully operating in many Russian regions kids' store "Detsky Mir" will be located on the third floor & will take over 2,600 sq m. One of the main anchor tenants - a hypermarket will be on the on the first floor.

Located on the third floor multiplex, children entertainment zone, restaurant & food court of various cuisines as well as bowling to the attractiveness and value of the center.

Due to perfect location, carefully thought-out tenant-mix and the time of project entry to the market, the center will suite both shopping and entertainment needs of Astrakhan citizens.







Для повышения привлекательности центра торговая составляющая будет дополнена развлекательной. На 3 этаже разместятся мультимплекс, фудкорт и ресторан, детский развлекательный центр и боулинг. Благодаря удачному расположению, сбалансированному набору арендаторов и времени выхода на рынок, торгово-развлекательный центр станет для жителей Астрахани не только торговым, но и досуговым центром города.



Планы Plans

Проектируемый объект по таким характеристикам, как уровень исполнения, расположение, оснащение и площадь, не имеет конкурентов в городе.

The projected complex is the unique for its design, equipment and location. No other shopping center in Astrakhan can match it.

-  якорные арендаторы
-  торговая галерея
-  мультиплекс
-  ресторан, фудкорт



О проекте About the project

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Первый ТРЦ Астрахани европейского уровня
Расположение – центр города, Вокзальная площадь
Общая площадь – 74 000 кв. м
Торговая площадь – 38 000 кв. м
Количество торговых уровней – 3

Гипермаркет – 4 800 кв. м
Магазин бытовой техники и электроники – 2 550 кв. м
Магазин спортивных товаров – 1 500 кв. м
Детский Мир – 2 600 кв. м
Мультиплекс – 5 000 кв. м
Боулинг – 2 700 кв. м
Детская развлекательная зона – 750 кв. м
Фудкорт – 5 кухонь
Ресторан – 500 кв. м

Парковка – 755 машиномест
Открытие – Октябрь 2008

GENERAL INFORMATION

The first Shopping & Entertainment Center of international level in Astrakhan
Location – city center on Vokzalnaya square
GBA – 74,000 sq m
GLA – 38,000 sq m
Number of levels for shopping – 3

Anchor tenants:
Hypermarket – 4,800 sq m
White & Brown – 2,550 sq m
Sport Goods – 1,500 sq m
Detsky Mir – 2,600 sq m
Multiplex – 5,000 sq m
Bowling – 2,700 sq m
Children Entertainment Zone – 750 sq m
Food court – 5 cuisines
Restaurant – 500 sq m

Parking – 755 lots
Opening – October 2008



О девелопере Developer

ADVANTAGE GROUP (ADG) - ЛИДЕР НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Приоритетные направления деятельности компании:

- Девелопмент коммерческой недвижимости
- Инвестиции в коммерческую недвижимость
- Управление производственными предприятиями

В ближайшие три года компания ADG построит ТРЦ в Астрахани, Брянске, два ТРЦ в Новосибирске, Липецке, Сочи, Уфе, Тюмени, Омске, Кирове. Общая площадь ТРЦ составит порядка 1 млн. кв. метров. Суммарные инвестиции в проекты \$ 1,5 млрд.

Многофункциональный ТРК «Калининград Плаза» (общая площадь - 39 000 кв.м), первый проект ADVANTAGE GROUP - открытие состоялось в ноябре 2006г.

- | | | |
|---------------|--------------|---------------|
| • Астрахань | 74 000 кв м | открытие 2008 |
| • Новосибирск | 120 000 кв м | открытие 2009 |
| • Новосибирск | 36 000 кв м | открытие 2008 |
| • Брянск | 33 000 кв м | открытие 2008 |

Все проекты имеют большое социальное значение для инфраструктуры российских городов. В ближайшие три года компания ADG обеспечит 17 000 рабочих мест.



ADVANTAGE GROUP (ADG) IS THE LEADING DEVELOPER ON THE RUSSIAN COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

Its main business lines are:

- Commercial Real Estate Development
- Investment in Commercial Real Estate
- Industrial management

In the coming three years the company is planning to build shopping and entertainment centers in Astrakhan, Bryansk, 2 centers in Novosibirsk, Lipetsk, Sochi, Ufa, Tumen, Omsk and Kirov.

Mixed use project Kaliningrad Plaza (GBA - 39,000 sq m) – the first development of ADVANTAGE GROUP was opened in November 2006.

All in all the Company will develop more than 1mln sq.m, total estimated investments in the projects – 1,5 bln USD.

- | | | |
|---------------|---------|-----------------------|
| • Astrakhan | 74,000 | sq m, opening in 2008 |
| • Novosibirsk | 120,000 | sq m, opening in 2009 |
| • Novosibirsk | 36,000 | sq m, opening in 2008 |
| • Bryansk | 33,000 | sq m, opening in 2008 |

All the projects are expected to have a big impact on the social infrastructure of the Russian cities. In the coming years ADG will create over 17,000 working places.