

Offices/General

\$500 млн на «Славу»

Китайский госбанк выдаст Внешэкономбанку \$500 млн на стройку на месте Второго часового завода в Москве, начатую «Глобэксом».

DTZ Россия возглавит директор из Казахстана

На должность генерального директора компании DTZ назначен Арда Альпакут, управляющий директор DTZ Казахстан.

Retail

Суэта вокруг прилавка

Депутаты внесли почти 250 поправок к законопроекту «О торговле».

Douglas расставил российские акценты

Немецкий ритейлер приобрел 50% сети "Дуглас Риволи" у Владимира Воронченко.

Hotel

Гостиницу "Националь" в Москве отреставрируют до конца 2012 года

Власти Москвы приняли решение о проведении в 2009 - 2012 годах комплекса ремонтно-реставрационных работ в гостинице "Националь", расположенной в центре Москвы.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Offices/General

\$500 МЛН НА «СЛАВУ»

Китайский госбанк выдаст Внешэкономбанку \$500 млн на стройку на месте Второго часового завода в Москве, начатую «Глобэксом»

ВЭБ привлекает в Государственном банке развития Китая пятилетний кредит на \$500 млн, говорится в распространенном вчера сообщении российского госбанка. На эти деньги будет реализован девелоперский проект в Москве, доставшийся ВЭБу «в наследство» от санированного банка «Глобэкс». Это строительство многофункционального торгово-офисного комплекса площадью 479 715 кв. м на территории московского Второго часового завода «Слава» (занимает 4,55 га).

«Глобэкс» выкупил 70% акций Второго часового завода в 2003 г. и планировал построить на его месте бизнес-центр, но строительство так и не было начато. В прошлом году ВЭБ купил обанкротившийся «Глобэкс», санация банка обошлась ему в 87 млрд руб. Эту сумму в виде семилетнего кредита с отсрочкой первых платежей на несколько лет и на условиях плавающей ставки (в первый год — 7%) ВЭБ выделил «ВЭБ-инвесту», который выкупил у «Глобэкса» не сами активы, а компании, реализующие проекты. Таким образом ВЭБу достались проект «Слава бизнес-центр», Новинский пассаж в Москве, торгово-развлекательный центр «Сибирский молл» в Новосибирске, недостроенный подмосковный поселок «Золотые купола». Гендиректор «ВЭБ-инвеста» Александр Репринцев ранее рассказывал, что оценочная стоимость активов на 1 декабря 2008 г. составляла примерно половину от кредита в 87 млрд руб.

Вчера пресс-служба «ВЭБ-инвеста» отказалась от комментариев. Аналитик Банка Москвы Егор Федоров считает, что ставка по кредиту может быть «такой же беспрецедентно низкой, как и в случае китайских кредитов «Роснефти» и «Транснефти» («Роснефть» в материалах к собранию акционеров сообщала, что ставка по кредиту в \$15 млрд привязана к LIBOR: чем выше LIBOR, тем меньше маржа). Экспортно-импортные банки представляют финансирование по ставкам не выше 5-7%, говорит управляющий директор компании «Алур» Михаил Уринсон. «Странными кажутся озвученные сроки — пять лет. Обычно к преимуществам такого финансирования относится то, что оно длинное — на 8-10 и более лет», —

продолжает он. Девелоперский проект «Глобэкса» явно не окупится за пять лет, следовательно, ВЭБу придется искать дополнительные источники для рефинансирования, удивляется Уринсон.

Директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко оценивает объем инвестиций в проект «Слава» в \$2000 за 1 кв. м (исходя из этой оценки весь проект должен стоить немногим меньше \$1 млрд). По ее мнению, местоположение объекта интересно для строительства офисов, небольшого количества торговых помещений. Уринсон считает, что было бы разумно добавить в проект отели уровня «3» и «4 звезды», которые в Москве в дефиците.

Ранее Репринцев рассказывал, что «ВЭБ-инвест» обдумывает смену концепции «Славы» с учетом своих представлений о востребованности недвижимости через несколько лет — например, построить не только бизнес-центр, но и торговый центр, гостиницу и, «может, даже апартаменты».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DTZ РОССИЯ ВОЗГЛАВИТ ДИРЕКТОР ИЗ КАЗАХСТАНА

На должность генерального директора компании DTZ назначен Арда Альпакут, управляющий директор DTZ Казахстан. Об этом порталу Арендатор.ру сообщил источник в компании.

Арда Алпакут работает в сфере коммерческой недвижимости более 8 лет. Он начал свою карьеру в качестве старшего консультанта немецкой девелоперской компании ESE и участвовал в ряде проектов в Германии, Греции, Турции и Казахстане. С начала 2008 года он является управляющим директором офиса DTZ в городе Алматы.

Ферит Йылдырым, с 2004 года занимавший пост управляющего директора DTZ Россия, покинул компанию. «Сейчас в компании ожидается ряд кадровых

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 октября, № 163

перестановок. Часть сотрудников хочет пересмотреть финансовые условия контрактов и получить дополнительные преференции», - добавил собеседник портала Арендатор.ру.

Как сообщалось ранее, головная компания в Лондоне приняла решение больше не оказывать финансовую поддержку своему российскому подразделению из-за нестабильной финансовой ситуации в РФ. Сейчас DTZ Россия переезжает из Москва-Сити в более дешевый БЦ, где она продолжит свою работу как франчайзинговый партнер под руководством ТОО «DTZ Казахстан».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

СУЕТА ВОКРУГ ПРИЛАВКА

Депутаты внесли почти 250 поправок к законопроекту «О торговле»

Рабочая группа комитета по экономической политике и предпринимательству вчера обсудила в Госдуме возможные изменения законопроекта о торговле. В распоряжении РБК daily оказалась сводная таблица предложенных корректив, которая включает 246 поправок. Из-за огромного количества обсуждаемых изменений второе чтение законопроекта в Думе может состояться не в этом месяце, как планировалось ранее, а в ноябре. Помимо наиболее острых для розничных сетей вопросов о регулировании торговой наценки и пороге доминирования, депутаты предложили ограничить объем продукции под частными марками в магазинах.

Как рассказал РБК daily один из участников вчерашнего обсуждения законопроекта «О торговле», к внесению изменений в текст документа подключилось огромное число депутатов и сенаторов. «Практически каждая статья имеет по несколько поправок», — говорит он. «Мы ожидали большого количества предложений, но не такого огромного», — соглашается исполнительный директор Ассоциации компаний розничной торговли (АКОРТ) Илья Белоновский.

На повестку дня были вынесены наиболее злободневные для ритейлеров вопросы — возможность торговли ниже закупочной цены и право государства регулировать торговые наценки на продовольственные товары, рассказали РБК daily участники заседания. По словам главы Союза независимых сетей Ирины Канунниковой, решение о продаже продуктов питания ниже закупочной цены было принято с формулировкой, которая была ранее согласована ритейлерами и производителями. Реализация продуктов по цене ниже себестоимости будет возможна только по согласованию с производителем и при скором истечении срока годности. Множество обсуждений вызвала статья о возможном введении торговых наценок на различные виды товаров. Так, депутаты от «Единой России» Сергей Осадчий и Сергей Железняк предложили ввести госрегулирование наценок на отдельные виды продуктов первой необходимости. Депутат «Единой России» Виктор Таранин выступил за установление торговой наценки в размере не более 25% от

закупочной цены на социально значимые товары. Помимо этого группа депутатов и сенаторов во главе с Ириной Яровой и Айратом Хайруллиным предложила устанавливать торговую наценку того же размера, но от цены реализации продукции первому оптовику.

В свою очередь, Минпромторг сейчас готовит ряд поправок, разрешающих устанавливать наценку на продовольствие в случае «ценовых шоков» на рынке. «Если цены на отдельные товары поползут вверх, необходимо стимулировать производство и исключить возможность спекуляций. Новые поправки касаются и оптовых, и розничных товаров», — пояснил замминистра промышленности и торговли Станислав Наумов. По его словам, наценка коснется товаров первой необходимости, на которые распространяется льготная ставка НДС. Срок действия наценки на товар не будет превышать 90 дней, отметил собеседник РБК daily. В то же время, по словам г-жи Канунниковой, участники заседания в Госдуме сошлись во мнении, что наценки в ритейле вводить нельзя, поскольку это «ломает экономический смысл».

В ходе обсуждения статьи 16, внесенной в законопроект Федеральной антимонопольной службой (ФАС), было решено отказаться от ограничения в 1 млрд руб. Напомним, ФАС предлагала наложить запрет на открытие новых торговых объектов в границах городского округа или муниципального района на розничные сети с оборотом свыше 1 млрд руб. и рыночной долей 25%. Однако вопрос о границах территории остается неурегулированным. По словам участников совещания, пока принято решение оставить 25% в рамках субъекта Федерации. Вопрос о границе территории будет дополнительно уточняться рабочей группой в ближайшие дни. Помимо этого к законопроекту были предложены и совершенно новые поправки. Так, депутат от «Единой России» и основатель группы «ОСТ» Владимир Пекарев предложил дополнить статью 15 пунктом, согласно которому торговая сеть «не в праве реализовывать товары под собственной торговой маркой более 15% от общего объема продаж». Ритейлеры замечают, что этот сегмент торговли пока не развит: доля private label в российских сетях в целом не превышает 10%. Для сравнения: в немецкой розничной сети Aldi до 80% от оборота приходится на товары под собственными торговыми марками.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DOUGLAS РАССТАВИЛ РОССИЙСКИЕ АКЦЕНТЫ

Немецкий ритейлер приобрел 50% сети "Дуглас Риволи" у Владимира Воронченко

Немецкий Douglas Holding стал единственным владельцем ООО "Дуглас Риволи", владеющего 32 одноименными парфюмерно-косметическими магазинами в России. Бизнесмен Владимир Воронченко (возглавляет фонд "Связь времен" Виктора Вексельберга) обменял свои 50% ООО на долю в самом Douglas Holding. По экспертным оценкам, он мог получить не более 1,5% немецкой компании, которые стоят сейчас на Франкфуртской бирже около €18 млн.

ООО "Дуглас Риволи" было создано в 2003 году как совместное предприятие российской парфюмерно-косметической сети "Риволи" Владимира Воронченко и немецкого Douglas Holding. Два года назад немцы предложили партнеру досрочно реализовать опцион на выкуп его доли в СП, рассказывал "Ъ" российский бизнесмен (см. "Ъ" от 17 сентября 2007 года). Но о завершении сделки не объявлялось, а господин Воронченко до последнего времени говорил, что переговоры продолжаются.

Однако, согласно отчету Douglas Holding за 2006/07 финансовый год (закончился 30 октября 2007 года), немецкому концерну принадлежит 100% ООО. "Оставшиеся 50% в российском Douglas Rivoli были приобретены в конце июня 2007 года" — написано в отчете. Владимир Воронченко подтвердил, что немецкая компания сейчас действительно является единственным владельцем ООО, но от более подробных комментариев отказался.

По информации источника, близкого к бизнесмену, господин Воронченко в обмен на 50-процентный пакет в российской компании получил "миноритарную долю в Douglas Holding AG", а сейчас ведет переговоры о продаже этих акций. "Обмен позволил Douglas консолидировать в отчетности показатели российского подразделения", — поясняет причины сделки собеседник "Ъ".

В департаменте по связям с инвесторами Douglas Holding от комментариев по поводу сделки с господином Воронченко отказались, отметив лишь, что, "согласно немецкому законодательству, официальное уведомление об изменении структуры

бенефициаров публикуется только в случае, если акционер превысил порог в 3%". В 2007 году 50-процентный пакет российского ООО оценивался инвестбанкирами в €23-27 млн. Исходя из котировок Douglas Holding на 30 июня 2007 года — €48,23 за акцию — господину Воронченко в немецкой компании могло достаться около 1,21-1,42%. Немецкая Douglas Holding AG, основанная в 1949 году, развивает сети магазинов парфюмерии и косметики Douglas, книжных магазинов Thalia, ювелирных бутиков Christ, магазинов женской одежды Appelrath-Cuepper и кондитерских магазинов Hussel. В 2007/08 финансовом году оборот компании составил €3,14 млрд, EBITDA — €275 млн. Капитализация на Франкфуртской бирже на вчера — €1,25 млрд. Владимир Воронченко, основавший в 1995 году парфюмерно-косметическую сеть "Риволи", владеет компанией "Люкс-Холдинг", среди активов которой ювелирная сеть Louvre и дистрибутор luxury-брендов "Эрмитаж". Также бизнсемен является председателем правления культурно-исторического фонда "Связь времен", принадлежащего совладельцу группы "Ренова" Виктору Вексельбергу.

Согласно отчету за 2006/07 финансовый год, выручка парфюмерно-косметической сети Douglas составила €1,68 млрд, из которых €880,6 млн приходится на рынок Германии. На Россию тогда пришлось €44,5 млн (шестое место после Голландии, Италии, Франции, Испании, Австрии). В 2007/08 финансовом году выручка российского подразделения составила уже €54,7 млн, всего Douglas — €1,83 млрд. В отчете также указывается, что по итогам года на рынке Польши, Голландии, России и Италии зафиксированы самые высокие показатели прибыли.

Douglas стал одним из первых иностранных инвесторов, заинтересовавшихся российским парфюмерно-косметическим рынком. В 2003 году французская сеть Sephora, принадлежащая холдингу Moët Hennessy Louis Vuitton (LVMH), продала франшизу компании "Алькор и Ко" (владеет сетью "Л'Этуаль"). Когда франчайзинговый договор завершится, бренд перейдет к холдингу "Единая Европа", у которого LVMH в прошлом году выкупила 45% сети Ile de Beaute. В 2004 году о стратегическом партнерстве объявила французская Marionnaud и когда-то крупнейшая сеть в России "Арбат Престиж". Но годом позже французская сеть была продана гонконгскому холдингу A.S.Watson, который вместо альянса с "Арбат Престижем" предпочел купить компанию "Спектр".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ГОСТИНИЦУ "НАЦИОНАЛЬ" В МОСКВЕ ОТРЕСТАВРИРУЮТ ДО КОНЦА 2012 ГОДА

Власти Москвы приняли решение о проведении в 2009 - 2012 годах комплекса ремонтно-реставрационных работ в гостинице "Националь", расположенной в центре Москвы, рассказал РИА Новости в среду источник в городской администрации. "Необходимость данных работ связана с неудовлетворительным техническим состоянием здания гостиницы, в том числе фундаментов строения", - пояснил он. Как уточнил собеседник агентства, реставрация будет проходить за счет ГУП "Гостиница "Националь" без приостановки деятельности отеля.

"Националь" был открыт в 1903 году на пересечении Моховой и Тверской улиц в Москве. В следующие 30 лет здание гостиницы побывало в статусе доходного дома, первого Дома Советов и общежития для зарождающейся партийной номенклатуры СССР. В 1930-х годах XX века "Националь" вновь стал отелем, получив в дар от советских властей мебель и предметы интерьеров из резервного фонда, созданного после Октябрьской революции в результате "расформирования" усадеб и дворцов царской России.

В настоящее время гостиница принадлежит правительству Москвы. В этом году в отеле сменился оператор - вместо сети Le Meridien "Националем" стала управлять более престижная сеть The Luxury Collection (оба бренда входят в международную гостиничную компанию Starwood Hotels & Resorts), в связи с чем в гостинице уже прошли организационно-технические мероприятия, связанные с реновацией номерного фонда. В частности, номерной фонд отеля сократился с 230 до 206 номеров за счет объединения одноместных номеров, во всех номерах отеля была заменена мебель, а гостиничные люксы категорий "Классический", "Националь" и "Президентский" были пополнены предметами антиквариата из запасников гостиницы.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)



COLLIERS
INTERNATIONAL