

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 июня, № 78

Offices / General

Retail

Hotel

Regions

Земля уходит из-под ПИК

Земельный банк группы снизился на 22%.

«Ростик'с» станет американским

Американский ресторанный гигант Yum! Brands скоро начнет работать в России самостоятельно. Он покупает российскую сеть закусочных «Ростик'с-KFC», с которой сотрудничал пять последних лет.

What happens in Vegas...

Vegas, a new shopping and entertainment centre by Crocus Group and currently the biggest mall in Russia, is slated to become a success story in Moscow's commercial property market.

В гости к «Интерросу»

Управлять отелями на сочинском горнолыжном курорте «Роза хутор» будут Rezidor, Accor, Swissotel, Tulip и Heliopark. «Интерросу» удалось пристроить восемь из 10 строящихся гостиниц.

ИКЕА не нашла новую землю

Компания откладывает выход на украинский рынок.

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

ЗЕМЛЯ УХОДИТ ИЗ-ПОД ПИК

Земельный банк группы снизился на 22%

Крупнейший российский девелопер группа ПИК (до 45% принадлежит "Нафта Москве" Сулеймана Керимова) уменьшила свой земельный банк на 22%, до 11,59 млн кв. м. Часть активов группа была вынуждена отдать за долги. Кроме того, ранее при оценке земель девелопер полностью учитывал региональные проекты, в которых только намеревался довести свою долю до 100%, но кризис этим планам помешал.

Согласно данным независимого оценщика CB Richard Ellis, общий объем земельного банка (непроданная площадь) группы ПИК снизился примерно на 22%, до 11,59 млн кв. м с 14,89 млн кв. м на 1 апреля 2009 года. 96% из этих площадей приходится на жилые проекты. В частности, банк компании уменьшился за счет продажи в 2009 года более 490 тыс. кв. м квартир, следует из презентации ПИК для инвесторов. Кроме того, девелоперу пришлось отдать ряд проектов, чтобы рассчитаться с долгами (см. "Ъ" от 10 октября 2009 года): среди них проект "Морской фасад" в Санкт-Петербурге (260 тыс. кв. м; достался Промсвязьбанку), элитный комплекс "Афанасьевский" (9 тыс. кв. м; акционеру группы Юрию Жукову) и проект офисного центра рядом с "Крокус-сити" "Северо-западные башни" (113 тыс. кв. м; Агентству по страхованию вкладов).

Третья причина — снижение доли участия ПИК в ряде проектов за пределами Московского региона. "В ряде масштабных региональных проектов группа передала часть своих прав на проекты другим соинвесторам", — говорит аналитик CB Richard Ellis Яна Кузина. "В прошлой оценке компания поторопилась включить подобные проекты в свой портфель, хотя расплатилась по ним лишь частично. Рассчитаться полностью компания не смогла из-за тяжелого финансового положения (долг оценивается в \$1,27 млрд. — "Ъ") и осталась только с оплаченными долями в проектах", — пояснила аналитик по недвижимости и медиа Дойче Банка Юлия Гордеева. По словам Яны Кузиной, уменьшение доли произошло в том числе в проектах в Новороссийске, Краснодаре. Согласно презентации компании, больше всего ПИК снизила свое присутствие в Омске: изначально планировалось, что ПИК

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 июня, № 78

застроит все 2,3 млн кв. м (было отражено в прошлой оценке), но девелопер не стал докупать долю до 100% и теперь его объем составит примерно 1,4 млн кв. м. "Проекты в регионах наименее маржинальны, рынок жилья там оживает медленно, и такие огромные проекты девелоперу там не нужны", — поясняет источник, близкий к компании. По данным ПИК, земельный банк группы в регионах теперь составляет примерно 51% (раньше около 60%). В частности, с этим связано сравнительно небольшое, согласно оценке, снижение стоимости портфеля, при существенном уменьшении его объема: всего на 13%, до \$2,48 млрд, отмечает госпожа Кузина.

До этой переоценки у группы ПИК был самый большой портфель проектов из всех российских девелоперов. Второе место занимала ГК "Су-155" — около 14 млн кв. м. (см. "Ъ" от 28 мая). Вечера капитализация ПИК на LSE составила \$1,84 млрд (-5,1%). Максимальная цена на акции ПИК была зафиксирована на LSE 20 мая 2008 года — \$33,9 за штуку (\$16,6 млрд).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«РОСТИК'С» СТАНЕТ АМЕРИКАНСКИМ

Американский ресторанный гигант Yum! Brands скоро начнет работать в России самостоятельно. Он покупает российскую сеть закусочных «Ростик'с-KFC», с которой сотрудничал пять последних лет

ФАС разрешила компании «Ям! Ресторантс интернэшнл менеджмент С.а.р.л» приобрести 100% голосующих акций Cyprus Caramel Restaurants Ltd., а вместе с ней и права управления девятью российскими компаниями. Сообщение о решении по ходатайству размещено на официальном сайте службы.

Указанные в ходатайстве фирмы владеют активами сети закусочных «Ростик'с-KFC», а одобрение ФАС необходимо для сделки между Yum! Brands и «Ростик групп» по приобретению сети, сообщила директор по связям с общественностью «Ростик групп» Валерия Силина. Речь идет о полном переходе сети закусочных под контроль американской компании, подчеркнула она. Получить комментарии в Yum! Brands вчера не удалось. Этой компании сейчас принадлежит больше 37 000 ресторанов в 110 странах. Самые знаменитые бренды Yum! Brands — Kentucky Fried Chicken (KFC, куриные блюда), Pizza Hut (пицца), Taco Bell (мексиканская кухня) и Long John Silver's (морепродукты). В сеть «Ростик'с-KFC» входят 161 закусочная, в том числе 107 франчайзинговых (все работают под вывеской «Ростик'с-KFC»). В прошлом году выручка сети, по словам Силиной, составила 5,6 млрд руб. (включая франчайзинговые выплаты), средний чек — 180 руб. Другие финансовые показатели компания не раскрывает.

В данном случае оценить сеть, не зная схемы сделки, особенно сложно, говорит исполнительный директор консалтинговой компании Restcon Андрей Петраков. Вот если бы все точки «Ростик'с-KFC» находились в собственности компании, ее можно было бы оценить в пять прибылей, а саму прибыль — в 20-30% от выручки, считает Петраков. То есть при выручке в 5,6 млрд руб. сеть могла бы стоить 5,6-8,4 млрд руб., или 1-1,5 выручки. Сама Yum! Brands вчера стоила \$18,7 млрд (или 1,73 выручки за 2009 г.), «сестра» «Ростик'с-KFC» — компания «Росинтер» —

\$192,49 млн (или 0,73 выручки). McDonald's вчера стоила \$71,79 млрд (3,16 выручки 2009 г.), Starbucks — \$19,19 млрд (1,96 выручки).

Основной владелец «Ростик групп» — Ростислав Ордовский-Танаевский-Бланко. Он родился в Венесуэле и компанию Rostik International зарегистрировал там еще в 1980 г. Первым рестораном «Ростик групп» в России стал открывшийся в 1990 г. «Испанский уголок» в фойе гостиницы «Москва». А первая закусочная «Ростик'с» открылась спустя три года. До 2005 г. сеть входила в холдинг «Росинтер», но затем была выведена в отдельную компанию, а «Росинтер» разместил акции на бирже.

В том же году «Ростик групп» договорилась о стратегическом альянсе с «дочкой» американской Yum! Brands — компанией Yum! Restaurants International (YRI, отвечает за операции за пределами США и Китая). Yum! приобрела бренд «Ростик'с» и другую интеллектуальную собственность за \$15 млн и пообещала предоставить финансирование, в том числе займы и гарантии, на сумму еще до \$30 млн. Кроме того, стороны договорились о переходе сети под бренд «Ростик'с-KFC». Соглашение включало опцион на выкуп ресторанов «Ростик'с» сроком на 5-7 лет. Другие условия опциона компании не раскрывали, но в проспекте облигаций «Росинтера» в 2005 г. говорилось, что «Росинтер ресторантс»^{группа} инвестирует около \$100 млн в открытие около 300 совместных ресторанов «Ростик'с-KFC» в течение пяти лет. Тогда сеть включала 89 точек, сейчас — 161. Размер инвестиций был меньше заявленного, потому что альянс изменил стратегию развития сети, «сосредоточившись не на скорости, а на эффективном развитии», говорит на это Силина.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

WHAT HAPPENS IN VEGAS...

Vegas, a new shopping and entertainment centre by Crocus Group and currently the biggest mall in Russia, is slated to become a success story in Moscow's commercial property market.

The two-level shopping mall, which was opened at the crossing of Kashirskoye Shosse and MKAD on June 1, has a total area of 400,000 sq. metres, of which 130,000 sq. metres are being rented out. The building has a two-story underground parking lot and

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 июня, № 78

a limited parking space on the ground level, which would allow roughly 7,000 cars to be parked at the same time, plus a helipad.

Among anchor leaseholders are the groceries retailer Auchan and the electronic stores M Video and Media Markt, as well as the Luxor movie theater chain, which is running a 9-screen multiplex cinema with a total capacity of 1,318 seats and certain areas equipped with 3D projection equipment.

The building is also providing space for the representative office of Monex Trading and to new home appliance store Tvoi Dom, which is run by Crocus Group. In total, the shopping section is to consist of more than 300 stores. Apart from the film theater, the entertainment section consists of a 5,000 sq. metres extreme attraction park that includes a 5D movie theater, an indoor Ferris wheel, an indoor pond and a skating rink. The developer has stressed the "conceptual" nature of this project, saying that Vegas' area is divided into several sections with ethnic themes, such as Oriental Bazaar, Fashion Avenue and Jewelers' Street, which is something that hasn't been done in Russia before. Experts say that the project's advantageous location as well as its concept and substantial investment in décor are likely to contribute to its success. "Just about any such project located on the crossing of MKAD and a major radial thoroughfare is promising," Tatyana Klyuchinskaya, director of retail property department at Colliers International, told The Moscow News. "Quite often, developers are trying to save on decorating material, but this is not the case."

According to Klyuchinskaya, the shopping and entertainment center's winning concept, quality décor and substantial investment in overall quality are likely to ensure the project's bright future. "The developer apparently invested not only soul, but also substantial cash here", she said.

The developer said that the construction's total cost was 16.7 billion roubles, of which 5.75 billion roubles was provided by Crocus Group and the remaining 10.95 billion roubles were taken as a loan from Sberbank. Meanwhile, Crocus Group also said that it is going to develop the brand Vegas, and the developer plans to open similar shopping and entertainment centers in Kuntsevo and in Crocus City.

◆ [The Moscow News](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

В ГОСТИ К «ИНТЕРПРОСУ»

Управлять отелями на сочинском горнолыжном курорте «Роза хутор» будут Rezidor, Accor, Swissotel, Tulip и Heliopark. «Интерпросу» удалось пристроить восемь из 10 строящихся гостиниц

Компания «Роза хутор» (входит в холдинг «Интерпрос» Владимира Потанина) подписала соглашение об управлении восемью своими отелями, еще по двум ведутся переговоры, рассказал «Ведомостям» ее гендиректор Сергей Бачин. Общий номерной фонд 10 гостиниц составит 1636 номеров. Шесть отелей в нижней части курорта будут введены в эксплуатацию в 2011-2012 гг., а в 2013 г. откроются оставшиеся четыре в верхней части. Соглашения подписаны с операторами Rezidor Hotel Group (два отеля — Park Inn и Radisson SAS), Golden Tulip Hospitality Group (два отеля — Golden Tulip и Tulip Inn), Accor (два отеля под брендом Mercure). Еще по одному отелю откроют Swissotel и российская сеть Heliopark. Президент Heliopark Александр Гусаков эту информацию подтвердил. Компания Rezidor объявила о сотрудничестве с «Розой хутор» еще 5 мая. Участие Golden Tulip Hospitality Group подтвердил ее сотрудник, а вот с Accor соглашение еще не подписано, хотя договоренность об управлении отелями есть, говорит источник, близкий к руководству компании. Связаться с представителями Swissotel вчера не удалось. Большое количество брендов — плюс для проекта, так как у каждого из этих операторов своя категория потребителей, говорит старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский.

Общий объем инвестиций в проект «Роза хутор» — включая строительство горнолыжного центра, фристайл-центра, сноуборд-парка — компания оценивает в \$1,4-1,5 млрд. На гостиницы придется половина этой суммы.

По данным оргкомитета «Сочи-2014», к Олимпиаде в городе должно появиться в общей сложности 42 437 новых гостиничных номеров, из которых 2941 — пятизвездочные, 10 630 номеров — «4 звезды», 23 060 — «3 звезды» и 5806 номеров — «2 звезды». По данным CB Richard Ellis, сегодня общий номерной фонд города — около 5000 номеров. Ранее заместитель директора по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич рассказывал, что построить такое количество

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 июня, № 78

отелей (больше 200) в городе практически невозможно: ими просто некому управлять и в этой отрасли острая нехватка квалифицированного персонала.

В начале июня компания «Юг — новый век» (входит в «Снегири девелопмент») сообщила о подписании соглашения с оператором Hyatt International, который будет управлять отелем на 200 номеров и продавать 70 апартаментов. Сумма инвестиций в проект — \$225 млн. Еще около 4000 гостиничных номеров (в основном 3-4-звездочных) готов построить владелец группы АСТ Тельман Исмаилов. Отели в Сочи возводят также «Газпром», ОАО «Красная Поляна» и управление делами президента.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ИКЕА НЕ НАШЛА НОВУЮ ЗЕМЛЮ

Компания откладывает выход на украинский рынок

Магазины ИКЕА – крупнейшего продавца мебели в мире – в ближайшее время в Украине не появятся. Вчера компания объявила о прекращении поиска земельных участков и строительства первого магазина в Одесской области. Для ритейлера было важно начать бизнес с Киева, однако подходящего участка ИКЕА так и не нашла, говорят консалтеры.

ИКЕА прекращает поиски земельных участков в Украине и откладывает строительство торгового центра в Одесской области, сообщила вчера руководитель службы по связям с общественностью компании в России и СНГ Оксана Белайчук. "Группа считает розничный рынок Украины интересным в долгосрочной перспективе. Однако на сегодняшний день руководство ИКЕА решило отложить планы по строительству здесь ТЦ. От площадки в Одесской области мы не отказываемся", – подчеркнула госпожа Белайчук. По ее словам, ИКЕА сконцентрируется на развитии уже работающих торговых центров в мире.

ИКЕА – мировой лидер по производству и продаже мебели и товаров для дома. Создана в 1943 году шведским предпринимателем Ингваром Кампрадом. В 37 странах работают около 297 магазинов ИКЕА. Выручка в финансовом году (закончившемся 31 августа 2009 года) – 21,5 млрд евро (+1,4% к 2008 году). Принадлежит созданному топ-менеджментом компании в 1982 году нидерландскому фонду Stichting Ingka Foundation, головная компания группы – Ingka Holding B. V.

Тем не менее закупочный офис ИКЕА в Украине, напротив, расширит свою деятельность. "Мы хотим обеспечить дальнейшее развитие сотрудничества с производителями мебели и товаров для дома, продукция которых будет экспортироваться в магазины ИКЕА по всему миру", – отметила госпожа Белайчук. Главным рынком сбыта для ИКЕА является Западная Европа – там у компании размещены около двухсот супермаркетов. Сырье же корпорация в основном

получает в восточноевропейских странах – для работы в этом регионе в 1991 году IKEA создала группу компаний Swedwood, в основном занимающуюся деревообработкой. На сегодня группа объединяет 46 предприятий, больше всего их в Польше, Словакии, Венгрии и России.

О сложностях развития на украинском рынке IKEA заявляла еще в 2005 году одновременно с заявлениями о решении выйти в страну. Тогда руководство компании заявило о намерении построить в крупных городах Украины шесть ТЦ "Мега", инвестировав \$1,7 млрд. Первый объект компания планировала открыть в Киеве, недалеко от аэропорта "Борисполь", но так и не смогла договориться с городскими властями о выделении земельного участка. Впоследствии компания рассматривала участки в Днепропетровске, а осенью прошлого года объявила о покупке земли в Одесской области. "Я встречался с Леонидом Кучмой в 2004 году и со всеми премьер-министрами по нескольку раз, и с Виктором Ющенко, и недавно с Виктором Януковичем – и все они заявляли, что хотят нам помочь,– заявлял в марте этого года экс-гендиректор IKEA в России Леннарт Дальгрэн, работавший также в Украине.– В системе IKEA нет средств на подкуп. С чего бы земля в Киеве стоила в три раза дороже, чем в Москве или в Лондоне?"

Для IKEA было важно начать развитие со столицы, где компания так и не смогла найти подходящий участок, говорит руководитель департамента торговой недвижимости Colliers International в Украине Наталья Кравец. "В прошлом году, когда появились вакантные земельные участки, компания вновь начала активно искать площади в Киеве, но найти участок площадью 25-55 га достаточно сложно",– говорит заместитель директора консалтинговой компании "Украинской торговой гильдии" Виталий Бойко.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)