

Offices /
General**ВТБ согласился на малогабаритную долю**

Банк получит в собственность только 20% "Дон-строй инвеста".

Программу безопасности ММДЦ "Москва-Сити" до 2012 года утвердили в столице

Власти Москвы разработали программу первоочередных мероприятий по реализации концепции комплексной системы безопасности и жизнеобеспечения Московского международного делового центра (ММДЦ) "Москва-Сити" на 2010-2012 годы.

«Placon Property Management» продает бизнес-центр

«Placon Property Management» выставила на продажу новый бизнес-центр «Ochakovo plaza» общей площадью 41 тыс. кв. м.

Retail**Ротрезное развитие**

Сеть магазинов женской одежды Ротра отказалось от открытия собственных магазинов, сфокусировавшись на развитии по франчайзингу. До конца 2010 г. ритейлер намерен запустить не менее пятнадцати франчайзинговых объектов.

Warehouse**«Эспро» перестроилась «под заказ»**

Компания «Эспро» изменила концепцию проекта класса А «Кулон Югрос». Часть участка будет переведена под строительство по принципу built-to-suit.

Regions**Свиньину доверили залого**

Банк «ВТБ Северо-Запад» 3 августа зарегистрировал закрытый паевой инвестиционный фонд, в который до конца года передаст около 100 объектов недвижимости.

Инвесторы хотят гостиницу подешевле

В пятизвездные отели Киева пока невыгодно вкладывать.

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

ВТБ СОГЛАСИЛСЯ НА МАЛОГАБАРИТНУЮ ДОЛЮ

Банк получит в собственность только 20% "Дон-строй инвеста"

ВТБ, основной кредитор группы "Дон-строй" Максима Блажко и Дмитрия Зеленова, решил не забирать у них весь бизнес по строительству жилья — ЗАО "Дон-строй инвест". Госбанк оформит в собственность всего 20% акций девелопера. Теперь в ВТБ считают, что миноритарного пакета и лояльного гендиректора во главе этой компании будет достаточно, чтобы контролировать возврат долга в 80 млрд руб.

Еще в сентябре 2009 года ВТБ как контролирующий кредитор ЗАО "Дон-строй инвест" (долг перед банком оценивается в 80 млрд руб.) заявил о намерении стать владельцем 50% плюс одна акция ЗАО. Этой зимой Федеральная антимонопольная служба одобрила совершение сделки, но в начале лета, по данным источников "Ъ" в самой компании и близких к ВТБ, банк рассматривал вариант получения 100% девелопера (см. "Ъ" от 23 июня). Однако в июле ВТБ была принята новая схема вхождения в акционерный капитал ЗАО.

В ближайшее время банк станет владельцем всего лишь 20% акций "Дон-строй инвеста", сообщил "Ъ" заместитель президента—председателя правления ВТБ Андрей Пучков. По его словам, принципиальная договоренность по этому поводу уже достигнута с совладельцами компании — Максимом Блажко и Дмитрием Зеленовым. Представитель бизнесменов от комментариев отказался.

Группа компаний "Дон-строй" была создана на паритетных началах Максимом Блажко и Дмитрием Зеленовым. В нее входят, в частности, ЗАО "Дон-строй инвест" (строительство жилья, портфель проектов — 3 млн кв. м) и ООО "ДС Девелопмент" (строит коммерческую недвижимость, портфель — около 1 млн кв. м). В 2007 году совокупный оборот группы — \$2,5 млрд. По данным "СПАРК Интерфакса", в 2008 году выручка ЗАО — 69,6 млн руб., ООО — 493,5 млн руб. соответственно. При этом застройщик жилой недвижимости получил чистый убыток в размере 17,8 млн руб., коммерческой — чистую прибыль 20,97 млн руб. На начало 2010 года общий долг группы оценивался более чем в \$3 млрд, кроме ВТБ основным кредитором

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 101

"Дон-строй инвеста" является Сбербанк (на конец 2009 года долг 20 млрд руб., или около \$660 млн).

Изменение ранее обнародованных параметров сделки Андрей Пучков мотивирует тем, что "сейчас менеджмент компании выстроен правильным образом, что позволит банку рассчитывать на своевременные платежи от девелопера". В августе "Дон-строй инвест" объявил о назначении на должность гендиректора компании вице-президента ВТБ Алены Дерябиной (см. "Ъ" от 4 августа). Ранее она возглавляла в банке управление непрофильными активами, которое курирует господин Пучков. Новый топ-менеджер "Дон-строй инвеста" планирует в первую очередь наладить контроль над сроками строительства нового жилья (сейчас возводится 1 млн кв. м), сообщила пресс-служба компании. К осени девелопер планирует разморозить продажи квартир, которые были приостановлены на время аудита со стороны ВТБ.

Новая схема сделки с "Дон-строй инвестом", вероятно, возникла после аудита компании, который показал возможные убытки девелопера, предполагает гендиректор "Пробизнес девелопмента" Дмитрий Ковальчук. "С одной стороны, банк вынужден войти в акционерный капитал девелопера, чтобы контролировать денежные потоки. Но с другой - ему невыгодно держать на своем балансе более 20% акций компании, входящей в "группу риска" и которая к тому же является непрофильным активом",— объясняет он. Но миноритарный пакет едва ли позволит ВТБ полностью контролировать ситуацию в компании: владельцы 80% при желании смогут заблокировать действия топ-менеджера из числа представителей банка и сменить руководство на своих представителей, считает аналитик Альфа-банка Лейла Шарифуллина. "Чтобы этого избежать, ВТБ необходимо настоять на изменении устава компании и прописать пункт, что сменить топ-менеджмент можно лишь при наличии 81% голосов",— поясняет Дмитрий Ковальчук. Начальник аналитического отдела JPMorgan в России Алекс Кантарович отмечает, что, выстроив четкую структуру активов "Дон-строй инвеста", ВТБ затем сможет выгодно продать свою долю. До кризиса, в июле 2008 года, весь бизнес группы "Дон-строй" оценивался самой компанией в \$6-7 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОГРАММУ БЕЗОПАСНОСТИ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ" ДО 2012 ГОДА УТВЕРДИЛИ В СТОЛИЦЕ

Власти Москвы разработали программу первоочередных мероприятий по реализации концепции комплексной системы безопасности и жизнеобеспечения Московского международного делового центра (ММДЦ) "Москва-Сити" на 2010-2012 годы, сообщил РИА Новости в четверг источник в городской администрации.

По его словам, одновременно эти меры должны стать частью и городской программы по профилактике правонарушений, борьбе с преступностью и обеспечению безопасности граждан Москвы на 2011-2015 годы.

"Утвержденные мероприятия предполагают, в частности, определение места для размещения центрального пункта мониторинга и обеспечения безопасности зданий и сооружений ММДЦ "Москва-Сити", а также площадок контрольно-пропускных и стационарных пунктов контроля и досмотра транспортных средств, въезжающих на территорию ММДЦ", - рассказал собеседник РИА Новости.

Кроме того, отметил он, в 2011-2012 годах в составе центрального ядра "Москва-Сити" должен появиться объект гражданской обороны.

"До конца же 2010 года планируется разработать положение о центре комплексного обеспечения безопасности ММДЦ", - добавил сотрудник мэрии.

Он пояснил, что финансирование программы безопасности "Москва-Сити" будет осуществляться за счет и в пределах лимитов бюджетных ассигнований, установленных государственным заказчиком ММДЦ.

"Функции координатора программы возложены на Управление координации деятельности по обеспечению безопасности Москвы", - заключил представитель правительства города.

Днем рождения делового центра "Москва-Сити" принято считать 1992 год, когда началась подготовка территории стройплощадки ММДЦ, ее очистка и прокладка коммуникаций. Тогда же появились первые эскизы целостной градостроительной концепции застройки делового центра.

Изначально в рамках реализации проекта "Москва-Сити" было запроектировано строительство 22 высотных объектов, в том числе одного из самых главных в городе дворцов бракосочетания, огромного аквапарка и комплекса административных зданий законодательной и исполнительной власти Москвы. Однако до сегодняшнего дня ряд проектов в деловом центре, в том числе башня "Россия", были "заморожены".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«PLACON PROPERTY MANAGEMENT» ПРОДАЕТ БИЗНЕС-ЦЕНТР

«Placon Property Management» выставила на продажу новый бизнес-центр «Ochakovo plaza» общей площадью 41 тыс. кв. м.

Объект расположен в Южном округе Москвы по адресу Очаковское шоссе дом 29 и представляет собой 8-ми этажное здание. Инфраструктура комплекса включает в себя магазины и столовую.

Цена продажи здания составляет от \$2500 за кв.м. Таким образом, компания надеется получить за весь офисный центр около \$100 млн, сообщает CRE

Вероятность продажи этого объекта достаточно высока. Рыночная стоимость при покупке конечными пользователями не будет существенно отличаться от заявленной цены.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

РОМРЕЗНОЕ РАЗВИТИЕ

Сеть магазинов женской одежды Romra отказалось от открытия собственных магазинов, сфокусировавшись на развитии по франчайзингу. До конца 2010 г. ритейлер намерен запустить не менее пятнадцати франчайзинговых объектов.

Сейчас сеть объединяет 48 монобрендовых магазинов в Петербурге, Москве и регионах, 22 из которых работают по франчайзингу.

Приоритетными городами для открытия в компании считают Новосибирск, Екатеринбург, Уфу, Владивосток, Иркутск, Красноярск, Краснодар, Ростов-на-Дону и Москву. Средняя площадь магазинов одежды Romra - 80 кв.м.

В конце июля состоялось открытие новых франчайзинговых магазинов в Орле и Белгороде. Инвестиции в каждый объект составили около 2,5 млн. руб. Магазины работают в среднем ценовом сегменте.

Магазин Romra в Орле расположился в ТРК «Мега Гринн» на общей площади 110 кв.м., торговый объект в Белгороде открылся в ТРК «Сити Молл» и занял общую площадь 95 кв.м.

В ассортименте магазинов конфекцион (одежда для работы, свободного времени и особых случаев), верхняя одежда (пальто, плащи, куртки) и аксессуары. В коллекциях бренда можно найти готовые идеи полностью сформированных нарядов.

В компании рассказали, что партнеры могут открыть магазин одежды Romra при наличии помещения с торговой площадью не менее 60 кв.м. Инвестиции в проект составляют от 23 000 - 25 000 руб. на 1 кв.м. Из них на ремонт уходит 6 400 руб., на покупку оборудования – 2 200 руб., закупку товара -14 000 руб. Также в эту сумму входит помощь франчайзи в разработке дизайн-проекта магазина, консалтинговые услуги, рекламная поддержка на федеральном уровне и обучение персонала. Паушальный взнос и роялти отсутствует.

«Развитие по франчайзингу и успешность этого проекта напрямую зависит от того, насколько успешно работают собственные магазины компании Romra. Как

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 101

правило, если компания успешна, то и ее франчайзинговые торговые объекты в регионах хорошо работают, по крайней мере в сети магазинов Concept Club именно так. Отсутствие паушального взноса и роялти – это распространенная практика для одежного ритейла. Поэтому успех зависит и от места, и от множества других факторов, которые нужно рассматривать в комплексе», - считает Анна Петрова, генеральный директор сети Concept Club.

◆ [Retailer.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

«ЭСПРО» ПЕРЕСТРОИЛАСЬ «ПОД ЗАКАЗ»

Компания «Эспро» изменила концепцию проекта класса А «Кулон Югрос». Часть участка будет переведена под строительство по принципу built-to-suit.

Ранее проектом предполагалось возведение двух очередей общей площадью 55 500 кв.м, теперь на территории участка 9 га реализуется только одна очередь проекта, площадью 27 700 кв.м.

Как пояснил генеральный директор «Эспро Девелопмент» Виталий Антонов, решение о пересмотре концепции проекта является реакцией компании на изменившуюся ситуацию на рынке, а именно - сокращение спроса на спекулятивные площади и повышение интереса к проектам built-to-suit.

Строительство офисно-складского комплекса «Кулон Югрос» ведется в Кавказских Минеральных Водах вблизи автомагистрали М-29 «Кавказ». В трех километрах от участка расположена транспортная развязка. На территорию участка заведена железнодорожная ветка, соединяющая комплекс с железнодорожным узлом «Минеральные Воды».

Первая очередь объекта, по словам г-на Антонова, будет введена в эксплуатацию в I квартале 2011 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

СВИНЬИНУ ДОВЕРИЛИ ЗАЛОГИ

Банк «ВТБ Северо-Запад» 3 августа зарегистрировал закрытый паевой инвестиционный фонд, в который до конца года передаст около 100 объектов недвижимости, рассказал вчера предправления банка Дмитрий Олюнин. Стоимость непрофильных активов — 9 млрд руб., из них 7 млрд руб. — залоговые, полученные в результате урегулирования проблемной задолженности, в основном в Кировской и Вологодской областях, уточнил он.

Управлять фондом будет УК «Свиньин и партнеры». Владимир Свиньин с 1999 по 2002 г. возглавлял дирекцию по услугам на финансовых рынках в ПСБ (с 2007 г. — «ВТБ Северо-Запад»), в 2003 г. основал управляющую компанию, которая входит в девелоперскую «Охта групп». Связаться с ним вчера не удалось.

В этом году планируется продать до 10 объектов, а в течение пяти лет — все непрофильные активы, говорит Олюнин. [Срок реальный, хотя реализовать имущество можно и за 2-3 года, рассуждает гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург» Николай Казанский. На рынке дефицит объектов, при разумных ценах интерес к нему будет высоким, прогнозирует он.](#)

Формировать свой отдел по управлению непрофильным имуществом дороже, чем привлечь стороннюю организацию, рассуждает Андрей Коровкин из «ТКБ БНП парипа инвестмент партнерс».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТОРЫ ХОТЯТ ГОСТИНИЦУ ПОДЕШЕВЛЕ

В пятизвездные отели Киева пока невыгодно вкладывать

В ближайшие пять-семь лет будет невыгодно инвестировать в пятизвездные гостиницы в Киеве, пришли к выводу в консалтинговой компании Jones Lang LaSalle Hotels. За прошедшие полтора года операционная маржа дорогих столичных

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 101

отелей снизилась более чем на 10%. Такой реакции рынка следовало ожидать – цены в киевских гостиницах в несколько раз превышали среднеевропейские, отмечают эксперты.

По итогам I полугодия средняя стоимость номера в сутки в киевских гостиницах верхнего ценового сегмента – Hyatt, Premier Palace, "Опера", Radisson и InterContinental – снизилась на 13% в долларах, говорится в обнародованном вчера отчете компании Jones Lang LaSalle Hotels (JLLH). До кризиса дорогие отели диктовали цены и редко предлагали корпоративные скидки – средняя стоимость номера достигала \$400-500, отмечают в JLLH. Но уже в 2009 году она снизилась до \$275. "Падение цен обусловлено в том числе девальвацией гривны. Но оно продолжается и сейчас (см. график.–Ъ)", – говорит исполнительный вице-президент JLLH Марина Усенко.

Отели снижали цены, стремясь повысить заполняемость, которая в результате выросла на 5,6%. В консалтинговой компании Colliers International указывают, что в гостиницах категории четыре-пять звезд в I полугодии этот показатель составил 45-55%. Для сравнения: в 2009 году он находился в пределах 40-50%, а в 2007-2008 годах – 70-80%. "Мы ориентируемся на бизнес-клиентов, – объясняют в Hyatt Regency Kyiv. – Интерес инвесторов к Украине снизился, поэтому показатели у нас ухудшились – в некоторые месяцы заполняемость была ниже 50%". "Ситуация, с которой сейчас столкнулись собственники дорогих отелей, – результат чрезмерно высоких цен, обусловленных острым дефицитом четырех-пятизвездных гостиниц. Первым начал Radisson, подняв планку до 350 евро за номер – это слишком дорого для четырех звезд. Теперь рынок приходит в норму, приближаясь к европейским ценам", – считает первый заместитель председателя правления Проминвестбанка Вячеслав Юткин (управлял гостиницами НРК в Украине).

Гостиницы средней ценовой категории – "Президент Отель", "Русь", "Украина", "Днепро", "Лыбидь" и другие – также ощутили снижение спроса. Но поскольку именно их услугами стали пользоваться клиенты, ранее предпочитавшие более дорогие отели, вопросы выживания для них не стояли остро, отмечают в JLLH. Тем не менее средняя цена номера в этих гостиницах снизилась с \$90-140 в 2008 году до \$50-80 в 2009 году при сохранившемся уровне загрузки в пределах 65-70%.

В этом году ситуация начала стабилизироваться, говорят в Hyatt Regency Kyiv. "Результаты работы нашего отеля в Киеве нас полностью удовлетворяют. Он

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 101

открылся недавно, а такие отели, как правило, выходят на проектные показатели за два-три года", – рассказывает вице-президент InterContinental Group по стратегическому развитию в СНГ Майкл Купер. Однако существует риск, что в долгосрочной перспективе цены не смогут легко вернуться на прежний уровень, подчеркивает генеральный менеджер Radisson Blu Чарльз Оттер. В результате кризиса доходность дорогих гостиниц в пересчете на номер в 2009 году снизилась почти в два раза по сравнению с более благополучными 2007-2008 годами, а операционная маржа сократилась не менее чем на 10%, добавляют в JLLH. На ситуацию влияет и появление новых отелей: во II полугодии 2009 года открылся InterContinental (273 номера), а на 2011 год запланирован запуск пятизвездного Fairmont (250 номеров).

Марина Усенко полагает, что в ближайшие пять-семь лет строительство гостиниц верхнего ценового сегмента вряд ли будет привлекательным для инвесторов. Если до кризиса рентабельность таких отелей достигала 30%, то сейчас – не более 5-7%, тогда как трехзвездных – 10-12%, говорит господин Юткин. "Бюджетные гостиницы – более экономичный и прогнозируемый бизнес, пятизвездные являются скорее имиджевыми", – отмечает председатель совета директоров "XXI века" (партнер Accor Group) Лев Парцхаладзе. Недавно владелец сети пятизвездных отелей Sheraton компания Starwood Hotels & Resorts Worldwide заявила, что повременит с выходом в Украину своего флагманского бренда – отельер сперва откроет в стране четырехзвездную Four Points (см. Ъ от 6 июля).

◆ [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](#)