

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

Offices / General

Raiffeisen вернулся на стройку

Началась работа над проектами в Москве и Санкт-Петербурге.

Retail

«Копейка» миллиард бережет

Ритейлер выпускает допэмиссию на 1,6 млрд рублей.

Hotel

Ничего "Советского"

не осталось у Шалвы Чигиринского.

Azimut Hotels будет управлять 20 лет крупнейшей гостиницей Новосибирска

Сеть Azimut Hotels Company взяла в управление на 20 лет одну из крупнейших гостиниц в Новосибирске - "трехзвездочный" гостиничный комплекс "Сибирь", который в ближайшее время переименуют в "АЗИМУТ Отель Новосибирск".

Regions

Вместо «Версии»

Помещение, освободившееся в марте после закрытия бутика «Версия», арендовал магазин Fashion Factory.

Пивные офисы

"Балтика" вышла на рынок недвижимости.

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

RAIFFEISEN ВЕРНУЛСЯ НА СТРОЙКУ

Началась работа над проектами в Москве и Санкт-Петербурге

Как стало известно РБК daily, совместная девелоперская структура Raiffeisen Bank и Strabag — Raiffeisen Evolution Project Development (RE) — разморозила стройку в России. Компания приступила к строительству своего первого бизнес-центра в Москве, а в следующем году рассчитывает заняться проектом многофункционального комплекса в Санкт-Петербурге. Инвестиции в стройку могут составить около 300 млн долл. Первым арендатором столичных офисов станет сам Strabag, который разместит там российское представительство.

Свои первые девелоперские проекты в России RE анонсировала в 2007 году. В столице на Ленинском проспекте, 119, компания планировала построить бизнес-центр класса А общей площадью 23,1 тыс. кв. м, а в Петербурге на Лиговском проспекте — многофункциональный комплекс Sun Gally Park (112,7 тыс. кв. м), в котором будут представлены четырехзвездочный отель, офисы, рестораны и магазины. Приступить к строительству обоих объектов девелопер рассчитывал в 2009 году, а завершить — в 2010 и 2011 годах соответственно. Инвестиции в московский и петербургский проекты гендиректор ЗАО «Штрабаг» Александр Ортенберг оценивал в прошлом году в 50 млн и 250 млн долл. соответственно.

Однако из-за кризиса стройки вовремя не начались. На минувшей неделе исполняющий обязанности мэра Москвы Владимир Ресин распорядился признать утратившими силу два распоряжения столичного правительства (№2097-РП от 25 сентября 2007 года и №446-РП от 15 марта 2010 года), которые регламентировали реализацию московского инвестпроекта RE на Ленинском проспекте.

В московском офисе девелоперской компании РБК daily заявили, что отмена распоряжений носит технический характер. Москва выполнила свои обязательства перед застройщиком, утвердив акт разрешенного использования земельного участка и его генплан, а также выдав недавно разрешение на строительство, объясняет собеседник РБК daily. По его словам, сейчас на стройплощадке ведутся

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

подготовительные работы, а сдать комплекс в эксплуатацию планируется в августе 2012 года.

Эту информацию подтвердил г-н Ортенберг. По его словам, «Штрабаг» выступает генподрядчиком строительства комплекса на Ленинском проспекте. Размороженный проект недавно прошел экспертизу и находится в стадии мобилизации. Общая площадь комплекса составит более 25 тыс. кв. м, в том числе офисы займут 19,8 тыс. кв. м, трехзвездочная гостиница — 5,8 тыс. кв. м. Часть офисов нового бизнес-центра (порядка 4 тыс. кв. м) займет российское представительство Strabag, которое переедет из арендуемых у «Венского дома» офисов на Петровке, отмечает Александр Ортенберг. Соответствующий арендный предконтракт с RE уже подписан.

Как рассказал РБК daily представитель международной консалтинговой компании, RE рассматривала возможность продажи проекта «Ленинский, 119». Более года назад и в июне 2010-го девелопер готов был выйти из проекта, однако давал ему неадекватную оценку, которая превышала рыночную как минимум в два раза, отмечает консультант. По мнению ведущего специалиста департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максима Жуликова, продажная стоимость проекта со всей разрешительной документацией не может быть выше 500 долл. за 1 кв. м.

О намерении RE продать свои проекты в России РБК daily писала в марте 2009 года (см. номер от 16.03.09). Однако тогда девелопер официально опровергал эту информацию и обещал начать строительство своих комплексов в конце 2009 года. Более года назад эксперты CB Richard Ellis общались с RE по проекту на Ленинском. «Тогда наши эксперты сочли его неконкурентоспособным, в первую очередь из-за месторасположения — удаленности от центра и метро», — сообщили РБК daily в CB Richard Ellis.

Что касается проекта Sun Gally Park в Петербурге, то после введения правил землепользования и застройки изменились его параметры, в частности исчезла гостиничная часть, сообщили РБК daily в петербургском офисе RE. Общая площадь комплекса составит 90 тыс. кв. м, из которых 50 тыс. кв. м займут офисы класса А, а остальную часть — ритейл и подземная двухуровневая парковка. Сейчас проект проходит госэкспертизу. Начать строительство девелопер планирует в 2011 году, а завершить в 2013-м. Проект реализуется при участии российского ЗАО «Парк

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

Центр» и австрийско-чешского совместного предприятия, созданного RE и чешской Consensus A.S.

Raiffeisen Evolution Project Development GmbH создана в июле 2003 года при участии Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG (40%), Raiffeisen Holding (20%), Unica (20%) и Strabag AG (20%). Специализируется на девелопменте высококлассной жилой и коммерческой недвижимости в Центральной и Восточной Европе. Сегодня Raiffeisen Evolution представлена в 12 странах, в том числе в России, на Украине, в Польше, Чехии, Словакии, Венгрии, Румынии, Болгарии, Сербии и Хорватии. В активе — 40 реализованных проектов общей площадью 420 тыс. кв. м стоимостью 550 млн евро и 45 запущенных проектов (1,7 млн кв. м), инвестиции в которые оцениваются в 3,6 млрд евро. На российском рынке недвижимости RE представляет ООО «РЭ прожект девелопмент».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«КОПЕЙКА» МИЛЛИАРД БЕРЕЖЕТ

Ритейлер выпускает допэмиссию на 1,6 млрд рублей

Торговый дом «Копейка» собирается увеличить уставный капитал на 5%, разместив 134 млн новых акций. Допэмиссию выкупит УК «Уралсиб» почти за 1,6 млрд руб. Аналитики инвестбанков считают, что этот шаг может свидетельствовать о подготовке к сделке с X5 Retail Group или публичному размещению акций (IPO). На минувшей неделе совет директоров ТД «Копейка» утвердил дополнительный выпуск ценных бумаг в размере 134,2 млн обыкновенных акций номиналом 1 руб. каждая. Новые акции будут размещаться по закрытой подписке в пользу УК «Уралсиб», действующей в качестве доверительного управляющего активами закрытого паевого инвестиционного фонда прямых инвестиций «Стратегический». Ценные бумаги будут размещаться по цене 11,7 руб. за штуку. Таким образом, в случае полного размещения допэмиссии «Копейка» может получить 1,57 млрд руб. Сейчас уставный капитал ТД «Копейка» составляет 2,725 млрд руб. и разделен на 2,725 млрд обыкновенных акций номиналом 1 руб. Основным владельцем компании является глава «Уралсиба» Николай Цветков.

Аналитик НОМОС-банка Александр Полютов сомневается, что размещение новых акций связано с необходимостью привлечения финансовых средств. «Копейка» недавно достаточно неплохо разместила свои облигации, поэтому с финансированием у них неплохо», — объясняет он. В конце июля «Копейка» разместила облигационный выпуск на 3 млрд руб. В ходе размещения спрос превысил предложение почти в три раза, а ставка снизилась с прогнозных 10,25—10,75% до 9,5%. Одним из факторов успешного размещения аналитики инвестбанков тогда называли новость о возможной покупке сети «Копейка» лидером российского ритейла X5 Retail Group.

Скорее всего проведение «Копейкой» допэмиссии связано с этой потенциальной сделкой, считает аналитик «Брокеркредитсервиса» Татьяна Бобровская. Возможно, в рамках этой сделки предусмотрен обмен акциями, предполагает старший аналитик Mint Yard Capital Андрей Верхованцев.

Один из топ-менеджеров «Копейки» заявил РБК daily, что изменение в уставном капитале является технической операцией. «Ни с чем, о чем вы думаете, это не

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

связано», — подчеркнул он. Г-жа Бобровская считает, что если сделка с X5 не состоится по каким-то причинам, «Копейка» может провести IPO.

Между тем источник в X5 Retail Group сообщил РБК daily, что сотрудники компании на прошлой неделе получили по корпоративной почте письмо за подписью главы компании Льва Хасиса, в котором говорилось, что ритейлер уже купил торговый дом «Копейка». Однако г-н Хасис заявил РБК daily, что «никаких подобных писем не рассылал, а также не получал».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

НИЧЕГО "СОВЕТСКОГО"

не осталось у Шалвы Чигиринского

Шалва Чигиринский потерял последний из своих крупных девелоперских проектов в России. Как стало известно "Ъ", отель "Советский" на Ленинградском проспекте в Москве, который предприниматель собирался расширить и превратить в пятизвездный, перешел к структурам Руслана Байсарова по условиям мирового соглашения, условия которого не раскрываются. Оно было заключено после долгих судебных разбирательств между бизнесменами за право на 23,37% акций Sibir Energy.

Компания Russian Land, управляющая девелоперскими активами господина Чигиринского, передала "Советский" Руслану Байсарову и его партнерам, рассказали "Ъ" три источника, близкие к сторонам сделки. "Гостиница отошла Bronson Partners, контролируемой господином Байсаровым, по результатам мирового соглашения, заключенного между бизнесменами в мае", — пояснил один из собеседников "Ъ", уточнив, что сейчас отель, возможно, принадлежит уже другим структурам нового собственника.

После отъезда Шалвы Чигиринского за границу его недвижимостью помогала управлять компания брата Александра Чигиринского — "Снегири Девелопмент". Гендиректор "Снегирей" Сергей Демин подтвердил, что отель больше не принадлежит Russian Land. "Он отошел третьим лицам в период взаиморасчетов", — пояснил господин Демин, отказавшись уточнить имена новых владельцев.

Сам Шалва Чигиринский уже более полугода недоступен для журналистов. Представитель Руслана Байсарова отказался соединить с ним.

Предприниматели с лета 2009 года судились за компанию Gradison, которой принадлежало 23,37% акций нефтяной Sibir Energy. В мае они заключили мировое соглашение, чтобы продать спорный пакет "Газпром нефти", которая уже владела более 50% Sibir Energy. К моменту продажи размер пакета увеличился до 25,66%.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

"Газпром нефть" выкупила его с учетом покрытия долга примерно за \$525 млн (см. "Ъ" от 26 мая). Условия мирового соглашения, в том числе как были распределены деньги между бизнесменами, не раскрываются. В пятницу зампред правления "Газпром нефти" Вадим Яковлев отказался комментировать эти вопросы. Ранее господин Яковлев заявлял, что в рамках сделки урегулирован вопрос о долге господина Чигиринского в \$400 млн перед Sibir Energy.

Отель "Советский" (100 номеров, 18 тыс. кв. м), в котором находится легендарный ресторан "Ярь", в середине прошлого века считался правительственной резиденцией. На аукционе 19 июня 2007 года здание отеля было выкуплено у города структурой Шалвы Чигиринского ООО "Советский Лимитед" за \$63 млн. Старший вице-президент Jones Lang LaSalle Марина Смирнова отмечает, что после кризиса отель мог подешеветь примерно до \$45 млн.

Господин Чигиринский планировал реконструировать гостиницу и повысить ее звездность с четырех до пяти звезд, а также расширить здание на прилегающий участок размером 1,07 га, что увеличило бы его площадь до 80 тыс. кв. м (см. "Ъ" от 23 апреля 2008 года). До 2018 года отель находится в аренде у ООО "Отель "Советский"", с которым "Советский Лимитед" пытается в суде расторгнуть договор, взыскать 123,8 млн руб. долга и выселить. "Мы продолжаем управлять отелем, слышали, что сменился владелец, однако не знаем ни имени нового акционера, ни его планов на отель", — прокомментировал директор по юридическим вопросам ООО "Отель "Советский"" Алексей Куликов.

Отель "Советский" стал едва ли не последним из знаковых активов в недвижимости господина Чигиринского, с которыми ему пришлось расстаться. Так, универмаг "Пассаж" на Невском проспекте в Санкт-Петербурге отходит ВТБ (см. "Ъ" от 28 августа 2009 года), проект реконструкции острова Новая Голландия питерские власти скоро выставят на аукцион, и далее он, скорее всего, будет реализовываться Романом Абрамовичем (см. "Ъ" от 26 июля). В конце апреля Edimax Ltd, контролируемая холдингом "Адамант", взыскала в кассационном суде у Russian Land заложенные ей 53,15% ООО "Новое Ласкино", на балансе которого — более 260 га земли в Калининградской области.

Не до конца ясна судьба двух проектов, в которых господин Чигиринский участвовал на паритетных условиях с владельцем Магнитогорского металлургического комбината Виктором Рашниковым, — это башня "Россия" на

территории ММДЦ "Москва-Сити" и гостиница "Россия". Территория, где должна была строиться башня, уже отдана Москвой под парковку, но инвестконтракт со структурами партнеров пока не расторгнут. Зато разорван инвестконтракт по гостинице (проект передан в ОАО "Гостиничная компания", управляемое менеджерами из "Нафта Ко" Сулеймана Керимова), и структура господ Чигиринского и Рашникова в суде требует, чтобы город возместил ей затраты на разборку старого здания "России".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AZIMUT HOTELS БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ 20 ЛЕТ КРУПНЕЙШЕЙ ГОСТИНИЦЕЙ НОВОСИБИРСКА

Сеть Azimut Hotels Company взяла в управление на 20 лет одну из крупнейших гостиниц в Новосибирске - "трехзвездочный" гостиничный комплекс "Сибирь", который в ближайшее время переименуют в "АЗИМУТ Отель Новосибирск", - говорится в сообщении компании.

Гостиничный комплекс "Сибирь" - современный бизнес-отель, расположенный в центре Новосибирска. Отель предлагает гостям 259 номеров различной категории и три конференц-зала для проведения деловых и торжественных мероприятий. Здание отеля построено в 1991 году, в 2008 в нем был проведен капитальный ремонт.

"В ребрендинг Azimut Hotels Company вложит не менее 10 миллионов рублей. В ходе ребрендинга отель включают в общую систему продаж "АЗИМУТ-Сети", будет проведена оптимизация работы департамента продаж, службы приема и размещения и так далее. Сотрудники пройдут обучение в действующих отелях АЗИМУТ Сети", - сообщает компания.

В сообщении говорится, что в кризис доходность гостиницы значительно сократилась и задача Azimut Hotels - за ближайший год вывести показатели рентабельности объекта на докризисный уровень (минимальная рентабельность по EBITDA должна вырасти с 30-35% до 40-45%).

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

"Azimut Hotels Company активно развивается как управляющая компания, эта сделка - уже третий договор на управление в текущем году. Мы довольны результатом, поскольку компания давно присматривалась к сибирскому региону как одному из наиболее перспективных. ГК "Сибирь" обладает прекрасной базой для создания качественного отеля европейского уровня", - прокомментировал сделку директор Azimut Hotels Александр Гендельсман.

По данным компании, "АЗИМУТ Отель Новосибирск" станет первым в городе отелем под управлением международного оператора, работающего по европейским стандартам сервиса. Ранее сообщалось, что в сентябре в центре Новосибирска планируется открытие первого в городе "четырёхзвездочного" отеля международной сетевой компании Hilton.

Azimut Hotels Company создана в 2004 году и управляет сетью отелей бизнес-класса класса "три - четыре звезды": Сеть включает в себя отели в Санкт-Петербурге, Самаре, Уфе, Костроме, Астрахани, Мурманске, Владивостоке, а также в Мюнхене и Кельне (Германия). Общий номерной фонд Azimut Hotels Company достигает 3,275 тысячи номеров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ВМЕСТО «ВЕРСИИ»

Помещение, освободившееся в марте после закрытия бутика «Версия», арендовал магазин Fashion Factory

Бутик Fashion Factory, в котором будет продаваться женская одежда, обувь и аксессуары вторых линий марок Blugirl Blumarine, Ermanno Scervino, See by Chloe, Valentino Red, откроется в конце сентября, сообщила «Ведомостям» Екатерина Шлапакова, представитель ООО «Фэшин-фэктэри», которое арендовало около 300 кв. м в бизнес-центре на Невском проспекте, 38. Заключение договора подтвердила Ольга Мицеловская, гендиректор ООО «Менеджмент компания БФА» (управляет зданием). Раньше в этом помещении находился бутик «Версия», входивший в «Банкирский дом Санкт-Петербург» Владимира Когана. В марте этого года он закрылся. Собственники признали рынок модной одежды бесперспективным, рассказывал тогда его менеджер.

ООО «Фэшин-фэктэри» создано в 2009 г., учредитель — физлицо. Его первый магазин, где продается одежда Polo Ralph Lauren, Adriano, Christian Augigier, Paul & Joe, 7 for all mankind, Add, Hunter, открылся в декабре прошлого года на Большом проспекте П. С.

Инвестиции в открытие бутика Шлапакова не раскрывает, как и ставку аренды. Помещение сдано по 150-200 евро за 1 кв. м в месяц, знает Роман Евстратов из петербургского офиса Colliers. Из-за кризиса в центре Петербурга закрывались бутики, в частности мультибрендовый Vanity площадью более 3000 кв. м. Участники рынка оценивали падение спроса на рынке дорогой одежды в 50%.

На восстановление потребуется время, но прослеживается положительная тенденция, говорит Шлапакова. Открытие своевременное, в сентябре начнется новый сезон, а спрос сейчас оживляется, соглашается Константин Образцов, гендиректор галереи бутиков Grand Palace. Рынок выходит из кризиса, говорит Анна Мемешкина, менеджер по рекламе и PR «Боско Нева» (петербургская «дочка» Bosco di Ciliegì, продает, в частности, Blugirl Blumarine и Ermanno Scervino). Усиления конкуренции не произойдет, бренды востребованы, но представлены в

Петербурге в очень маленьком количестве, считает она. [О восстановлении рынка говорит и Евстратов: среди потенциальных арендаторов появились ритейлеры одежды премиум-класса.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПИВНЫЕ ОФИСЫ

"Балтика" вышла на рынок недвижимости

Пивоваренная компания "Балтика" (входит в концерн Carlsberg) в рамках программы по оптимизации издержек намерена сдать в аренду часть помещений завода "Вена". Стремление компании снизить расходы объясняется 20-процентным падением продаж по итогам первых месяцев 2010 года.

Как рассказали "Ъ" в пресс-службе "Балтики", в поиске новых возможностей экономии компания готова сдать в аренду офисные помещения в административно-бытовом корпусе на заводе "Вена", расположенном по адресу: Фарфоровская улица, 1. Общая площадь офисов — 550 кв. м, категорию помещений в "Балтике" оценивают как класс В, стоимость аренды не называют. В аренду "Балтика" готова сдать помещение бывшего магазина сувенирной продукции общей площадью 80,6 кв. м, находящееся там же. В компании заявляют, что сохранение производства на "Вене" будет зависеть от дальнейших действий госрегуляторов (с 1 января стоимость акцизов на пиво увеличилась в 3 раза, против чего "Балтика" делала неоднократные заявления).

ОАО "Пивоваренная компания "Балтика"" создано в 1998 году. Принадлежит датскому концерну Carlsberg. По собственным данным, занимает примерно 41% российского пивного рынка. В 2009 году чистая прибыль компании составила 23,4 млрд рублей, выручка — 93,6 млрд рублей. Принадлежит 11 заводов в России и предприятие в Азербайджане.

[По оценке Евгении Васильевой, заместителя директора департамента консалтинга Colliers International, офисное помещение в этом месте будет востребовано любыми компаниями, которым необходимо расположение в пешеходной доступности от](#)

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 августа, № 98

метро и не нужен большой поток проходимости. Стоимость аренды может варьироваться между 500 и 600 рублями за квадратный метр в месяц.

"Балтика" — не первая пивоваренная компания, решившаяся изменить профиль принадлежащих ей объектов недвижимости. В сентябре прошлого года Heineken объявил о перепрофилировании одной из производственных площадок — завода "Степан Разин" в логистический комплекс, объяснив это решение недозагруженностью производственных мощностей. В конце 2008 года компания "САН Инбев" приостановила работу завода в пригороде Петербурга и отказалась от строительства второй очереди. Происходящее легко объясняется конъюнктурой рынка: в первом квартале пивоваренная компания "Балтика" заявила о падении продаж на 19,7%, у "САН Инбев" продажи за этот же квартал упали на 14,4%, Heineken — на 8%. По данным компании Nielsen, по итогам 2010 года в объемных показателях рынок ушел в минус на 11%, в 2009 году — на 9%, в 2008-м — на 2%.

◆ [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](#)