

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Offices / General

### Ресин приказал приостановить строительство комплекса на Боровицкой площади

Временно исполняющий обязанности мэра Москвы Владимир Ресин дал указание приостановить действие разрешения на строительство реставрационно-депозитарного комплекса для музеев Московского Кремля.

## Retail

### "Атон" инвестирует по-мужски

Компания купила долю в сети Henderson.

### Metro запустит новые форматы магазинов в России

Германская сеть мелкооптовых гипермаркетов Metro Cash & Carry после снижения инвестпрограммы в прошлом и текущем году намерена вернуться к докризисным темпам экспансии в России.

### Прибыль H&M по итогам III квартала разочаровала аналитиков

Акции одежного ритейлера Hennes & Mauritz AB упали на 7,5% на фондовой бирже Стокгольма после того, как не оправдались прогнозы аналитиков в отношении финансовых итогов III квартала.

### Разменный «Талер»

Компания «Уникум», владеющая торговым центром «Талер» в Ростове, переходит под контроль МДМ-банка — он финансировал строительство «Талера».

## Warehouse

### Raven Russia меняет условия выкупа

Британская Raven Russia, специализирующаяся на строительстве логистических комплексов в России, изменила условия частичного выкупа своих акций.

### ЗАО «Евразии Логистик» отказалась от расширения в Казани логистического парка «Биек Тау»

По постановлению Тверского суда Москвы арестовано 42 объекта недвижимого имущества ЗАО "Евразия Логистик.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Hotel

### Crowne Plaza на Лиговском

Отельный оператор Intercontinental Hotels Group договорился об управлении гостиницей, которую достраивает Renaissance Development. Она должна открыться весной 2011 г. под брендом Crowne Plaza.

## Regions

### Запасной аэродром

На время строительства нового терминала аэропорта компания «Воздушные ворота Северной столицы» переезжает в бизнес-центр «Пулково скай».

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](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Offices / General

### РЕСИН ПРИКАЗАЛ ПРИОСТАНОВИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО КОМПЛЕКСА НА БОРОВИЦКОЙ ПЛОЩАДИ

Временно исполняющий обязанности мэра Москвы Владимир Ресин дал указание приостановить действие разрешения на строительство реставрационно-депозитарного комплекса для музеев Московского Кремля, пишут РИА Новости.

Ранее московские активисты утверждали, что депозитарий, возводящийся в так называемом Никсоновском сквере, находящемся между Пашковым домом и Кремлем в охранной зоне, строится незаконно - без согласования проекта с ЮНЕСКО и Всероссийским обществом охраны памятников истории и культуры (ВООПИК).

Кроме того, по словам активистов, высота депозитария в проекте - 23,85 метра - существенно отличается в большую сторону от разрешенных Москомнаследием и Росохранкультуры показателей для объекта.

Как подчеркнул Ресин, этот проект «федеральный», и неправильно связывать с ним имя экс-главы города Юрия Лужкова.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Retail

### "АТОН" ИНВЕСТИРУЕТ ПО-МУЖСКИ

Компания купила долю в сети Henderson

Инвесткомпания "Атон" стала совладельцем сети магазинов мужской одежды Henderson с годовым оборотом 1,25 млрд руб. и рентабельностью по чистой прибыли около 10%. Привлеченные в ходе сделки более \$10 млн владельцы Henderson намерены потратить на двукратное увеличение сети — до 120 магазинов к 2013 году.

Управляющая фондом прямых инвестиций группы "Атон" Aton Capital Partners вчера объявила о приобретении "крупной миноритарной доли" в сети магазинов мужской одежды Henderson. Как указано на сайте ритейлера, сеть развивает ООО "Тами и Ко". Директор по инвестициям Aton Capital Partners Дмитрий Федосов уточнил "Ъ", что его компания приобрела равные доли не только в "Тами и Ко", но и в других юридических лицах, входящих в группу. Президент Henderson Рубен Арутюнян говорит, что таких юрлиц всего три. Их бенефициарами является топ-менеджмент сети, в том числе и сам господин Арутюнян.

"Тами и Ко" стало партнером польской LLP S.A., владеющей маркой Henderson, в 1996 году, говорится на сайте ритейлера. С 1998 года "Тами и Ко" начинает открывать собственные магазины в Москве, в 2003 году получает все права на марку Henderson в России и тогда же запускает еще один бренд — Nayas. На сегодняшний день сеть насчитывает 59 магазинов в 19 городах России.

В 2009 году оборот Henderson составил 1,25 млрд руб., указала Aton Capital Partners. Это совпадает с заявленной в базе "СПАРК-Интерфакс" выручкой по РСБУ ООО "Тами и Ко" при чистой прибыли 124 млн руб. Дмитрий Федосов и Рубен Арутюнян признают, что рентабельность по чистой прибыли Henderson по итогам 2009 года близка к 10%. "Такая доходность характерна для большинства западных одежных ритейлеров", — отмечает господин Федосов. Рентабельность испанской Inditex (бренды Zara, Bershka и др.) по чистой прибыли в 2009 году составила почти 12%, шведской H&M — почти 14%, британской Marks & Spenser (помимо одежды торгует и другими товарами) — 5%. А вот многие отечественные

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

одежные ритейлеры прошлый год вообще закончили с убытками, констатирует гендиректор сети "Модный континент" Александр Попов.

Объем инвестиций стороны не раскрывают. Дмитрий Федосов лишь отметил, что они укладываются в общую стратегию: инвестировать \$10-20 млн в успешные компании среднего размера с годовой выручкой \$30-300 млн. Источник, близкий к сделке, говорит, что Henderson была оценена в диапазоне примерно \$50-60 млн, то есть могло быть приобретено более 15% сети.

Рубен Арутюнян уточняет, что все привлеченные средства пойдут на развитие сети: планируется, что к 2013 году она удвоится до 120 салонов. Александр Попов оценивает затраты на открытие новой точки в \$800-1000 за 1 кв. м (с учетом закупки товаров, расходов на продвижение и проч.). При площади магазина в 150-200 кв. м инвестиции в 60 новых магазинов могут составить \$7,2-12 млн.

Мужская одежда по итогам 2009 года занимает примерно 24% всего одежного рынка, что в денежном выражении равняется €7,6 млрд, напоминает коммерческий директор Fashion Consulting Group Ануш Гаспарян. Продукция Henderson находится в верхнем ценовом сегменте, точнее, подсегменте bridge diffusion labels (средняя розничная цена — €190-380). На этот подсегмент приходится всего 7% всей мужской одежды, или около €0,5 млрд, и именно он больше всего пострадал в кризис, отмечает госпожа Гаспарян. Продажи в нем упали в прошлом году на 8-10%, по оценке Fashion Consulting Group, и из-за отказа потребителей от покупок в целом, и от перетока покупателей в средний ценовой сегмент. Но у Henderson, по данным "СПАРК-Интерфакс", в прошлом году продажи все-таки выросли на 2%.

Aton Capital Partners ранее уже инвестировала в компании потребительского сектора. В прошлом году компания и основатель холдинга Media 1 Иван Таврин выкупили за \$20 млн и \$10 млн соответственно миноритарный пакет провайдера NetByNet, занимающего, по данным iKS-Consulting, 8% столичного рынка широкополосного доступа в интернет (см. "Ъ" от 23 декабря 2009 года).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## МЕТРО ЗАПУСТИТ НОВЫЕ ФОРМАТЫ МАГАЗИНОВ В РОССИИ

Германская сеть мелкооптовых гипермаркетов Metro Cash & Carry после снижения инвестпрограммы в прошлом и текущем году намерена вернуться к докризисным темпам экспансии в России, заявил глава российского подразделения Metro C&C Йерун Де Грот. Компания намерена выйти на рынок с новыми форматами: появятся небольшой магазин с рабочим названием Metro Punct и формат Metro Eco, рассчитанный на обслуживание ресторанов и гостиниц. За прошлый год компания открыла в России четыре новых магазина, увеличив их число с 48 до 52. Годом ранее ритейлер запустил девять новых торговых центров. В текущем году намерен открыть как минимум три магазина. В октябре планируется запуск гипермаркета в Томске, позднее — в Калининграде и Екатеринбурге.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПРИБЫЛЬ H&M ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА РАЗОЧАРОВАЛА АНАЛИТИКОВ

Акции одежного ритейлера Hennes & Mauritz AB упали на 7,5% на фондовой бирже Стокгольма после того, как не оправдались прогнозы аналитиков в отношении финансовых итогов III квартала.

Подобного снижения стоимости ценных бумаг компания не видела с 5 декабря 2008 года. Отметим, что прибыль компании выросла за три месяца к августу на 23%

Чистый доход ритейлера достиг 4,24 млрд крон, против 3,46 млрд крон годом ранее. Согласно консенсус-прогнозу 17 аналитиков, опрошенных Bloomberg, этот показатель должен был составить 4,54 млрд крон. Валовая прибыль снизилась до 60,5% против 61,6% годом ранее. По данным Critchlow, консенсус-прогноз для валовой прибыли предполагал, что этот показатель увеличится до 0,7%.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## РАЗМЕННЫЙ «ТАЛЕР»

Компания «Уникум», владеющая торговым центром «Талер» в Ростове, переходит под контроль МДМ-банка — он финансировал строительство «Талера»

МДМ-банк стал владельцем 19% акций «Уникума», сообщил банк во вторник. «Уникум» в августе 2009 г. ввел в эксплуатацию торговый центр «Талер» (общая площадь — 25 400 кв. м, коммерческая — 18 600 кв. м), говорится в годовом отчете компании. «Уникумом» всегда владели на паритетных началах ростовчане Михаил Евстратов и Мария Супряга, но в апреле прошлого года доля каждого снизилась до 24,49%, а в составе акционеров появились зарегистрированные по одному адресу на Кипре «Мэлоким менеджмент лтд» и «Нтополи менеджмент лтд» (с пакетами 24,5% и 24,49% соответственно), следует из списков аффилированных лиц «Уникума».

«Мэлоким» и «Нтополи» могут быть структурами МДМ-банка: они становились владельцами никак не связанных друг с другом компаний, которые кредитовались в МДМ-банке и переходили к нему в собственность, — рязанского девелопера «Виктори», управлявших бизнесом «Техносила» структур. Летом прошлого года «Уникум» заложил МДМ-банку здание «Талера» и участок площадью 10 423 кв. м, на котором торговый центр расположен, говорится в годовом отчете компании.

«Тогда мы дали компании средства на достройку центра, «Талер» полностью построен на кредитную линию МДМ-банка, мы кредитруем этот проект несколько лет», — рассказал топ-менеджер ростовского филиала банка. Размер кредитной линии, по его словам, «несколько сотен миллионов рублей». С ноября прошлого года гендиректором «Уникума» назначен представляющий интересы МДМ-банка Максим Кузнецов, утверждает собеседник «Ведомостей».

О том, что «Талер» отошел МДМ-банку, знают топ-менеджеры двух ростовских торговых центров.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

Чи 19% «Уникума» отошли МДМ, не сообщается. Если это акции ростовчан, то доля банка в компании могла достигнуть 68%. В ростовском филиале банка о планах относительно центра не знают, им занимается московский офис МДМ. Получить там комментарии не удалось. Управляющий директор «Талера» Алексей Чугунов вчера не прокомментировал ситуацию. Связаться с Кузнецовым, Евстратовым и Супрягой не удалось.

«Талер» заполнен арендаторами на 90%, остальные 10% откроют магазины к декабрю, сообщила начальник отдела рекламы центра Ирина Козеева. Среди арендаторов «Талера» McDonald's, «Перекресток», «Центробувь», говорится на его сайте. «Считаю, что банк как минимум какое-то время будет сохранять контроль над «Талером», используя наработки предыдущих владельцев», — говорит гендиректор ТРЦ «Горизонт» Дан Полонский. «Хорошее место, хороший объект — банку было бы выгодно оставить его себе и отдать в управление профильной структуре; возможно, акционеры смогут выкупить его», — считает совладелец ростовского ТЦ.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Warehouse

### RAVEN RUSSIA МЕНЯЕТ УСЛОВИЯ ВЫКУПА

Британская Raven Russia, специализирующаяся на строительстве логистических комплексов в России, изменила условия частичного выкупа своих акций. В конце августа Raven Russia объявила о намерении приобрести до 9,26 млн акций по цене 54 пенса за бумагу, что соответствовало 9-процентной премии к текущей цене на тот момент. Решение провести buy-back компания объяснила тем, что акции Raven торгуются с 22-процентным дисконтом к стоимости чистых активов. С тех пор котировки акций компании выросли, и Raven решила увеличить цену выкупа до 58 пенсов, снизив количество приобретаемого пакета до 8,66 млн бумаг. Совокупный объем средств, который может быть направлен на оферту, не изменился — £5 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### ЗАО «ЕВРАЗИИ ЛОГИСТИК» ОТКАЗАЛАСЬ ОТ РАСШИРЕНИЯ В КАЗАНИ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА «БИЕК ТАУ»

По постановлению Тверского суда Москвы арестовано 42 объекта недвижимого имущества ЗАО "Евразия Логистик". В компании сообщили, что арестованные ранее земельные участки были приобретены под реализацию девелоперского проекта «Евразия Сити». Таким образом, данные объекты не задействованы в логистических операциях компании, что в целом не повлияло на логистический бизнес ЗАО «Евразия Логистик». Несмотря на это, имидж известной компании подпорчен. Об этом передает SeaNews.

Терминальный бизнес ЗАО «Евразия Логистик» ведет как и прежде, без каких-либо изменений.

Директор по связям с общественностью «Евразии Логистик» Наталья Полухина комментирует ситуацию в компании: «Безусловно, все, что происходит вокруг компании, не

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

может не сказаться на ее имидже и доверии со стороны новых клиентов. Приходится больше времени тратить на переговоры и разъяснение того, что рисков для арендаторов нет, все складские комплексы, принадлежащие «Евразии Логистик», функционируют в обычном режиме: арендаторы и клиенты осуществляют свою хозяйственную деятельность на комплексах, эксплуатация комплексов производится, как и прежде, управляющей компанией».

Вместе с тем сложившаяся ситуация не испортила взаимоотношения компании с клиентами и партнерами.

«Взаимоотношения с арендаторами регламентируются долгосрочными арендными договорами, заключенными и зарегистрированными в соответствии с законом. Каждый из комплексов имеет стабильного финансового партнера из числа крупных кредитных организаций. Так, у ПЛК «Северное Домодедово» это крупнейший немецкий банк Eurohypo AG. Логопарк «Биек Тау» в Татарстане профинансирован крупнейшей Внешэкономбанком, а логопарк «Пышма» в Свердловской области – МДМ Банком», -добавила госпожа Полухина.

Проект «Евразии Логистик» в Казани - логистический парк «Биек Тау». Сегодня введена в эксплуатацию первая очередь проекта, площадью 160 тысяч квадратных метров. Согласно проекту, общая площадь объекта должна составить 260 тысяч квадратных метров качественных площадей. В настоящее время компания не планирует продолжать строительство парка, предложения складов на рынке Казани достаточно.

«В Казани площади сдаются не так быстро, как в Москве. Сейчас там достаточно площадей, чтобы удовлетворить существующий спрос, о новом строительстве речь пока не идет, мы работаем над привлечением арендаторов», - говорит директор по связям с общественностью «Евразии Логистик».

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Hotel

### CROWNE PLAZA НА ЛИГОВСКОМ

Отельный оператор Intercontinental Hotels Group договорился об управлении гостиницей, которую достраивает Renaissance Development. Она должна открыться весной 2011 г. под брендом Crowne Plaza

Петербургская Renaissance Development, входящая в Renaissance Construction, строит на Лиговском проспекте, 61-63, гостиницу на 200 номеров, рассказал гендиректор Renaissance Construction Андрей Власенко. Она откроется в марте-апреле 2011 г. под маркой Crowne Plaza, говорит он.

Договор о сотрудничестве президент Renaissance Construction Эрман Ылыджак и исполнительный директор Intercontinental Hotel Group (IHG) по Европе Дженнифер Фокс должны подписать завтра. Вице-президент по стратегическому развитию в России и странах СНГ IHG Майкл Купер отказался от комментариев до подписания документа. На Лиговском, 61-63, планируется открытие отеля Crowne Plaza, подтверждает чиновник комитета по инвестициям и стратегическим проектам. Знает об этом и консультант рынка недвижимости.

Отель займет 9000 кв. м в многофункциональном комплексе «Ренессанс форум», общая площадь которого — 30 000 кв. м, арендопригодная — 20 800 кв. м, инвестиции в проект, по словам Власенко, — 65 млн евро. В комплексе будет также бизнес-центр класса А (7500 кв. м) и торговая зона (2320 кв. м), говорится на сайте Renaissance Development.

Пока в России есть только один Crowne Plaza — в Москве. Весной прошлого года Купер обещал, что к 2011 г. компания откроет в Петербурге два отеля под этой маркой. В разделе «Будут открыты вскоре» на сайте IHG — гостиница Crowne Plaza Airport со сроком открытия в июле 2010 г. Контракт с IHG подписан, утверждает директор по маркетингу и продажам комплекса «Аэропортсити» Анастасия Кручинина. В составе МФК, который строит в деловой зоне «Пулково-3» «Авиелен А.Г.», будет отель на 294 номера. Открытие — II квартал 2011 г., сообщается на сайте компании.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

Для Crowne Plaza Лиговский проспект не самое лучшее место, отели такого уровня стремятся на главную улицу, но в районе Невского — Садовой уже нет подходящих мест, говорит исполнительный директор «Интер-консалта» Сергей Ковалев. Инвестиции в один номер он оценивает примерно в \$140 000. По его словам, новый отель поможет заполнить средний сегмент, в котором сейчас дефицит предложения.

Расположение привлекательное как для иностранных, так и для бизнес-туристов, уверен руководитель отдела исследований «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Громков. Если в Петербург не будет приезжать больше туристов, смысла открывать новые отели не будет, говорит гендиректор гостиницы «Октябрьская» Владимир Иванов. Он уверяет, что готов к конкуренции. Среднегодовая загрузка «Октябрьской», по его словам, — 55-60%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 сентября, № 124

## Regions

### ЗАПАСНОЙ АЭРОДРОМ

На время строительства нового терминала аэропорта компания «Воздушные ворота Северной столицы» переезжает в бизнес-центр «Пулково скай»

Воздушные ворота Северной столицы (ВВСС) арендовала около 3000 кв. м в бизнес-центре «Пулково скай», расположенном близ терминала «Пулково-2», рассказал гендиректор компании Сергей Эмдин. Новый офис компании расположится на трех этажах бизнес-центра, в течение двух недель в него переедут сотрудники ВВСС, не связанные с производственными процессами в аэропорту. Пока отделы ВВСС раскиданы по разным зданиям аэропортового комплекса, они располагаются в помещениях терминалов «Пулково-1» и «Пулково-2», добавил Эмдин. По его словам, освободившиеся после переезда площади будут использованы для улучшения условий работы технических служб и, возможно, сданы сторонним арендаторам. Объемы освобождающихся помещений он не уточнил.

Консорциум ВВСС летом 2009 г. выиграл концессионный конкурс на право реконструкции аэропорта «Пулково» стоимостью около 1,2 млрд евро. В апреле компания получила аэропорт в управление на 30 лет.

ВВСС будут занимать офисы в «Пулково скай» как минимум три года — за это время должен быть построен новый терминал аэропорта «Пулково» с бизнес-центром, возможно, по окончании стройки компания переедет туда, говорит Эмдин.

Договор с ВВСС подтвердил представитель «Пулково скай». Бизнес-центр площадью 76 000 кв. м (в том числе арендопригодной — 41 000 кв. м) построен финской EKE Group в 2009 г. Он заполнен на 60%, ставки аренды — 900-1400 руб. за 1 кв. м в месяц, уточнил представитель «Пулково скай». Размер ставки для ВВСС он назвать отказался. Из-за больших площадей компания могла получить дисконт по арендной плате в размере 10-15%, говорит директор департамента брокериджа NAI Весар Наталия Черейская. По ее словам, это самая крупная сделка на офисном рынке за последний квартал.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)