

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

## Office / General

### ВТБ-сити

Структуры ВТБ могут получить крупный проект в «Москвасити». Они ведут переговоры о покупке транспортного терминала (228 000 кв. м) у голландской Citer Invest.

## Retail

### Lamborghini уезжает от Mercury

Mercury Automotive в этом году перестанет быть импортером суперкаров Bentley и продавцом Lamborghini. Судьбой марок в России займется их владелец — концерн Volkswagen.

### United Capital Partners приобрел треть обувной группы «Монарх»

Группа компаний United Capital Partners (UCP) приобрела 36% акций Группы компаний «Монарх», которая занимается производством и продажей обуви в России и Украине.

### По темпам роста акций «Дикси» в этом году будет впереди конкурентов

Торговая сеть «Дикси» дождалась своего звездного часа. В этом году аналитики обещают ее акциям повышенное внимание со стороны инвесторов на фоне переоцененных публичных конкурентов — X5 Retail Group и «Магнита».

## Warehouse

### БТА-банк может оспорить продажу «Северного Домодедово» Саиту Гуцериеву

Продажа крупнейшего в России логистического комплекса «Северное Домодедово» Саит-Саламу Гуцериеву может не состояться.

## Hotel

### В Nagatino i-Land появится бизнес-отель

В составе второй очереди технопарка Nagatino i-Land будет построен бизнес-отель уровня «3 звезды» на 150 номеров.

## Regions

### «Адамант» передумал

Холдинг «Адамант» отказался от строительства одного из комплексов высотой 120 м недалеко от Ладужского вокзала.

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

18 января, № 4

## Offices / General

### ВТБ-СИТИ

Структуры ВТБ могут получить крупный проект в «Москва-сити». Они ведут переговоры о покупке транспортного терминала (228 000 кв. м) у голландской Citer Invest

Структуры ВТБ ведут переговоры о покупке транспортного терминала у Citer Invest, рассказал представитель компании, работающей в «Москва-сити».

По его словам, проект приобретается с целью дальнейшего развития, а развитием проекта скорее всего займется подконтрольная ВТБ «Система-галс». Представитель «Система-галс» от комментариев отказался. Эта информация близка к правде, подтвердил источник, близкий к руководству банка. Подробности он не уточнил. Сейчас идет оценка объекта, знает источник, близкий к руководству ОАО «Сити» (управляет «Москва-сити»). От официальных комментариев представитель ВТБ отказался. Связаться с представителями Citer Invest вчера не удалось.

Проект транспортного терминала, который должен соединить «Москва-сити» с аэропортами «Внуково» и «Шереметьево», а также Третьим транспортным кольцом, реализуется на 11-м участке в «Москва-сити». Общая площадь объекта — 228 000 кв. м, из которых 78 200 — подземная часть. Помимо самого транспортного терминала проект включает две офисные башни (47 300 и 75 000 кв. м), гостиницу на 390 номеров, станцию мини-метро и автостоянку на 903 машино-места. Сейчас объект находится на стадии котлована. Окончание работ намечено на 2015 г. Citer Invest в начале 2010 г. объявляла, что ВТБ собирается кредитовать проект на \$190 млн вместе с турецким IS Bank.

По данным Citer Invest на март 2010 г., в проект было вложено \$70 млн. Сколько могли заплатить за проект структуры ВТБ, собеседники «Ведомостей» не говорят. В нынешнем состоянии он мог стоить не более \$400-500 за 1 кв. м (или \$91,2-114 млн за все), считает партнер S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев. На достройку объекта, по его подсчетам, нужно примерно \$500 млн.

У ВТБ уже есть площади в «Москва-сити». Банку принадлежит три десятка этажей в башне «Запад» комплекса «Федерация». В кризис ВТБ получил большое количество активов в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

недвижимости: 51% «Система-галс», 20% «Дон-строй инвести», 1200 га на Рублево-Успенском шоссе, проект реконструкции стадиона «Динамо». А весной прошлого года «ВТБ капитал» приобрел офисный комплекс Capital Plaza. Банк начал привлекать в свои проекты и «Система-галс». В прошлом году девелопер подписал кредитное соглашение с ВТБ на \$80 млн — эти деньги пошли на покупку 50% акций компании, владеющей комплексом «Невская ратуша» (340 000 кв. м) в Санкт-Петербурге.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

## Retail

### LAMBORGHINI УЕЗЖАЕТ ОТ MERCURY

Mercury Automotive (входит в группу Mercury, крупного продавца товаров класса люкс в России) в этом году перестанет быть импортером суперкаров Bentley и продавцом Lamborghini. Судьбой марок в России займется их владелец — концерн Volkswagen.

Mercury не продлила дистрибуторский контракт с Lamborghini, который заканчивается в мае 2011 г., заявил вчера руководитель автомобильного подразделения группы Оскар Ахмедов. У марки есть потенциал, но инвестиции, которые необходимо сделать для его реализации, Mercury посчитала чрезмерными, объяснил Ахмедов.

Компания представляла марку в России пять лет. В 2009 г. было продано девять машин, в 2010 г. — 10. «У нас есть ощущение, что почти все, кто хотел в России купить Lamborghini, это сделали», — замечает исполнительный директор Mercury Automotive Александр Плохих. Кажется, что аудитория поклонников этой марки моложе, чем у Ferrari, и это отражается на продажах, кроме того, у второй марки модельный ряд шире и чаще обновляется, добавляет источник в компании. Кто теперь будет импортером и дилером марки в России, Mercury не известно, говорят руководители компании.

«Сейчас мы не можем раскрыть, кто будет нашим новым дистрибутором в России», — сказала PR-менеджер Automobili Lamborghini Клара Маньянини и призвала дождаться официального сообщения. Но уходить с российского рынка итальянский производитель не намерен. «Россия — важный рынок для Lamborghini, здесь много любителей люксовых товаров и спорткаров, и, без сомнения, мы продолжим фокусировать усилия на продажах на этом рынке», — отметила Маньянини.

Продажами другой входящей в концерн Volkswagen марки, Bentley, в Mercury очень довольны (см. врез). Но полномочия ее импортера в этом году переходят к Volkswagen Group, заявил Ахмедов. Mercury остается ответственной за развитие марки в Москве и Санкт-Петербурге. Когда точно это произойдет, не известно, Mercury пока остается импортером автомобилей и запчастей, сообщил «Ведомостям» руководитель направления Bentley в Mercury Вагиф Бикулов. Один из партнеров «Фольксваген групп рус» слышал, что компания намерена исполнять полномочия импортера не далее чем до середины 2011 г. По его данным, к ней же перейдет и дистрибуция марки Lamborghini. Переход к «Фольксваген групп рус» дистрибуции Lamborghini наиболее вероятен, хотя рассматриваются и другие варианты, знает топ-менеджер компании, интересовавшейся получением дилерства этой марки.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

Представитель «Фольксваген групп» сообщил, что концерн изучает возможность «интеграции задач импортера этих марок в «Фольксваген групп рус», но, пока решения не принято, дилером марок остается Mercury.

В ноябре 2009 г. Мартин Ян, занимавший тогда пост гендиректора «Фольксваген групп рус», заявил о том, что Volkswagen Group хочет самостоятельно импортировать автомобили марок Bentley, Bugatti и Lamborghini в Россию. «Если производитель хочет максимально точно решать задачи по развитию марок на определенном рынке, логично оставить их дистрибуцию себе», — считает Олег Дацкив, руководитель ресурса auto-dealer.ru.

«Audi было бы логично отдать дистрибуцию марки Lamborghini кому-нибудь из своих особо отличившихся дилеров», — полагает президент SupercarS Club Russia Василий Кузнецов. По его мнению, на российском рынке сейчас вряд ли найдется независимый дилер, готовый и способный продавать эту марку. «Второй такой компании, как Mercury, на рынке нет», — считает Кузнецов.

Импортером Bugatti в этом году останется Mercury, сообщил Плохих. За 2010 г. в России не было продано ни одного автомобиля этой марки — срок ожидания автомобиля после заказа составляет около 1,5 года, в России покупатели суперкаров достаточно импульсивны и среди них пока не оказалось тех, кто готов ждать так долго, сказал он. Контракты с Ferrari и Maserati у Mercury действуют до конца 2011 г.

Пресс-секретарь Ferrari Геральд Калке лишь подтвердил, что эксклюзивный контракт Ferrari с Mercury Group продолжает действовать, но от дальнейших комментариев отказался.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## UNITED CAPITAL PARTNERS ПРИОБРЕЛ ТРЕТЬ ОБУВНОЙ ГРУППЫ «МОНАРХ»

Группа компаний United Capital Partners (UCP) приобрела 36% акций Группы компаний «Монарх», которая занимается производством и продажей обуви в России и Украине. Сумма сделки сторонами не раскрывается. По оценке аналитика «Метрополь» Татьяны Бобровской, стоимость сделки могла составить 7,9-12 млн долл.

Как говорится в совместном пресс-релизе компаний, полученные средства «Монарх» пустит на расширение существующего бизнеса в России, упрочнение лидирующей позиции на рынке Украины, а также усиление позиций собственных брендов. В ближайшие три года компания

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

планирует увеличить действующую сеть Monarch со 170 (90 в России и 80 на Украине) до 260-270 магазинов в России и до 130 магазинов в Украине.

«В ближайшие планы компании на 2011 год входит полное переоборудование существующей сети Monarch и открытие магазинов нового формата», - приводятся в релизе слова гендиректора ГК «Монарх» Евгения Калинина.

Для UCP инвестиция в «Монарх» стала второй в секторе розничной торговли. С 2007 года один из фондов UCP владеет около 30% акций сети женской одежды «Модный Континент».

ГК «Монарх», созданная в 1990 году, имеет офисы в Китае, Гонконге, Бразилии и Европе, поставляет обувь в Россию и Украину. Ассортимент магазинов состоит из пяти собственных брендов (Monarch, Elite by Monarch, Wildcat, Kaiser, Good Shoes), а также из европейских и американских брендов (Rieker, Via Uno, Northland, Steve Madden, Naturalizer).

United Capital Partners, созданная в 2006 году, управляет несколькими фондами, инвестирующими в ликвидные акции российских компаний, недвижимость и частные быстрорастущие компании.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПО ТЕМПАМ РОСТА АКЦИЙ «ДИКСИ» В ЭТОМ ГОДУ БУДЕТ ВПЕРЕДИ КОНКУРЕНТОВ

Торговая сеть «Дикси» дождалась своего звездного часа. В этом году аналитики обещают ее акциям повышенное внимание со стороны инвесторов на фоне переоцененных публичных конкурентов — X5 Retail Group и «Магнита». По прогнозу аналитиков, бумаги «Дикси» могут прибавить в цене до 80%, тогда как лидеры российского рынка ритейла потенциал роста на фондовом рынке уже практически исчерпали.

За последние два года акции трех публичных ритейлеров — X5 Retail Group, «Магнита» и «Дикси» — росли сопоставимыми темпами. За 2009 год на Лондонской фондовой бирже бумаги X5 подорожали на 82,5%, «Магнита» — на 70%. Акции «Дикси» в РТС прибавили в цене 78,3%. В 2010 году темпы роста были уже ниже: котировки X5 выросли на 25,7%, «Магнита» — на 47,3%, «Дикси» — на 33,6%.

Вчера расписки X5 (одна акция равна четырем GDR) торговались на уровне 47,1 долл. за бумагу, капитализация составила 12,8 млрд долл. Бумаги «Магнита» (одна акция равна пяти GDR) можно было купить за 31 долл., а капитализация ритейлера приблизилась к 13,6 млрд долл. «Дикси» продавалась примерно по 13 долл. за акцию, стоимость всей компании оценивалась в 1,1 млрд долл.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

Бумаги «Дикси» всегда росли примерно на одном уровне с лидерами рынка, отмечает аналитик Альфа-банка Анастасия Мельникова. Правда, любимцами инвесторов они никогда не были, добавляет аналитик «Уралсиба» Тигран Оганесян: «Капитализация компании маленькая, торгуется она только на российской площадке, финансовые показатели нестабильны».

В этом году недостатки «Дикси» могут быть нивелированы тем, что конкуренты уже достигли такой стоимости, что дальше расти особо некуда, отмечают аналитики. Бумаги у компании дешевые, кроме того, она постепенно показывает улучшение операционной деятельности, отмечает г-жа Мельникова.

По прогнозу Тиграна Оганесяна, потенциал роста котировок «Магнита» — 17%, Х5 — чуть больше. Зато акции «Дикси», согласно ожиданиям аналитика, могут подорожать на 70—80%. «Сложно сказать, насколько компании удастся реализовать свой потенциал в этом году, но на 40% акции точно вырастут», — подчеркнул он.

Прогнозы аналитика Deutsche Bank Натальи Смирновой более сдержанные, однако «Дикси» также в лидерах роста. По расчетам аналитика, расписки «Магнита» в этом году не покажут заметного роста. «Наша рекомендация по этой компании — «держаться», — говорит г-жа Смирнова. Что касается Х5, то ее расписки могут прибавить в цене чуть более 10%. По «Дикси» рост акций ожидается на уровне 21%.

Представитель иностранного инвестиционного банка рассказывает, что в этом году зарубежные компании намерены советовать своим клиентам купить бумаги именно «Дикси». «Золотые времена большого роста Х5 и «Магнита» ушли в прошлое», — объясняет он.

К примеру, в 2009 году инвесторы наиболее активно вкладывались в Х5, лидера рынка по выручке. Объясняется это тем, что «Магнит» тогда еще не был столь агрессивен в развитии. Кроме того, Х5 объяснила, как будет реструктурировать свой большой долг, убедив тем самым инвесторов в надежности своих бумаг.

Однако в 2010 году они все же переключили внимание на «Магнит». У краснодарского ритейлера была наиболее ясная для инвесторов программа развития, объясняют аналитики: компания ориентирована только на органическое развитие и полностью отказалась от сделок слияния-поглощения. «Обычно, покупая новую компанию, ритейлер делает фокус на то, чтобы интегрировать покупку в свой бизнес, и тогда продажи уходят на второй план, считают инвесторы», — говорит Анастасия Мельникова.

Кроме того, весной 2010 года расписки «Магнита» попали в список MSCI (фондовый индекс, который рассчитывается компанией Morgan Stanley Capital International). «Краснодарская компания — единственная торговая сеть в индексе, — отмечает г-жа Мельникова. — Это, безусловно, положительно сказалось на имидже ритейлера. Кроме того, ряд фондов могут покупать только бумаги из этого индекса».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

Еще один публичный российский ритейлер — «Седьмой континент» — в последнее время выпал из поля зрения аналитиков из-за своей непрозрачности. Вчера бумаги компании в РТС торговались по 8,1 долл., капитализация составила 615 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

## Warehouse

### **БТА-БАНК МОЖЕТ ОСПОРИТЬ ПРОДАЖУ «СЕВЕРНОГО ДОМОДЕДОВО» САИТУ ГУЦЕРИЕВУ**

Продажа крупнейшего в России логистического комплекса «Северное Домодедово» Саит-Саламу Гуцериеву может не состояться. О запрете на совершение любых сделок с имуществом владельца «Евразии логистик» Мухтара Аблязова — прежнего собственника объекта — вчера напомнил казахский БТА-банк. Казахи, обвиняющие компании г-на Аблязова в хищении у банка денег и недвижимости более чем на 4,3 млрд долл., заявили о готовности оспорить продажу складского комплекса оценочной стоимостью свыше 500 млн долл.

Все активы, прямо или косвенно контролируемые Мухтаром Аблязовым, попадают под действие приказа Высокого суда правосудия Англии и Уэльса, говорится в сообщении БТА-банка. Британская Фемида запретила г-ну Аблязову совершать сделки или в любой другой форме отчуждать принадлежащее ему имущество без предварительного разрешения банка или суда, замечают казахи.

Напомнить общественности о решении суда БТА-банк вынудила новость о продаже одного из самых дорогих активов г-на Аблязова в недвижимости — комплекса «Северное Домодедово» в Подмосковье (РБК daily писала об этом 12.01.11). Конечным покупателем объекта площадью 558 тыс. кв. м и оценочной стоимостью свыше 500 млн долл. выступает глава промышленно-финансовой компании БИН Саит Гуцериев.

Сделка проводится через Бинбанк, которому банк Eurohuro AG переуступил долг девелопера «Северного Домодедово» — компании «Евразия логистик». Общий объем кредитной линии составлял 778 млн долл., однако, по информации участников рынка, заемщик получил из нее не более 200 млн долл. Логистический комплекс выступал обеспечением по этому займу. По условиям соглашения Бинбанк проведет процедуру дефолта кредита, с тем чтобы права требования по нему, а значит, и сам комплекс «Северное Домодедово» перешел к Саиту Гуцериеву.

На пути г-на Гуцериева к складу может встать БТА-банк, пострадавший от действий своего бывшего главы Мухтара Аблязова. По заявлению банка Следственный комитет при МВД предъявил топ-менеджменту российских компаний, подконтрольных г-ну Аблязову, обвинения в хищении кредитов на 1,5 млрд долл. и недвижимости на 2,8 млрд долл.

«Любые сделки или действия каких-либо лиц, направленные на приобретение активов у экс-председателя совета директоров банка Мухтара Аблязова в нарушение приказа Высокого суда правосудия Англии и Уэльса и в обход назначенных судом администраторов активов, будут

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

оспариваться и иметь серьезные последствия для всех участников этих сделок», — заявили вчера в БТА-банке. Администратором этих активов в целях обеспечения их сохранности назначена аудиторская компания KPMG.

Судя по заявлению казахов, о продаже «Северного Домодедово» они узнали из прессы. «Банк... анализирует ситуацию и потребует разъяснений от всех участников сделки в отношении ее структуры и иных деталей», — говорится в сообщении БТА-банка. Обстоятельства сделки параллельно изучает и KPMG, следует из релиза. В KPMG вчера отказались комментировать ситуацию, сославшись на условие конфиденциальности.

В свою очередь, БТА-банк уже предупредил покупателя «Северного Домодедово», что сделка может быть оспорена, а к делу могут быть привлечены следственные и судебные органы. Дальнейшие шаги банка будут зависеть от результатов анализа сделки.

В Бинбанке и «Евразии логистик» вчера не стали комментировать заявление БТА-банка. Получить комментарий в Eurohuro AG не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

## Hotel

### **В NAGATINO I-LAND ПОЯВИТСЯ БИЗНЕС-ОТЕЛЬ**

В составе второй очереди технопарка Nagatino i-Land будет построен бизнес-отель уровня «3 звезды» на 150 номеров.

В январе 2011 года будет проведен закрытый тендер среди ведущих гостиничных операторов на выбор управляющей компании проекта. Концепцию гостиницы с апартаментами для технопарка разработала компания Ernst & Young.

Отель представляет собой отдельное 14-этажное здание, которое будет располагаться на второй линии застройки с видом на набережную Москва-реки и парковую зону технопарка Nagatino i-Land. В настоящий момент, согласно концепции нейминга зданий технопарка, здание носит название «Гостиничный комплекс Парето», но после выбора гостиничного оператора название может быть изменено.

Согласно концепции инфраструктуру отеля составят конференц-зона, фитнес-центр, лобби-бар. Также в состав отеля войдут апартаменты на продажу. Апартаменты будут рассчитаны, прежде всего, на арендаторов (собственников) офисов в технопарке, приобретающих квартиры для топ-менеджеров компаний.

«Гостиница будет ориентирована как на деловых людей, участников встреч и конференций, так и на гостей города», - сказал Сергей Канаев, коммерческий директор технопарка Nagatino i-Land. Он отметил, что в районе строительства технопарка ситуация с современными гостиницами остается напряженной.

Nagatino i-Land - офисно-деловой центр общей площадью около 1 млн кв.м. Находится в Западной части Нагатинской поймы, на проспекте Андропова (реконструкция территории завода «ЗИЛ»). Состоит из 5 очередей. Строительство первой очереди (212 тыс.кв.м.) в настоящее время завершено, одновременно идет проектирование следующих очередей. Девелопером проекта является ОАО «Московский бизнес-инкубатор».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 января, № 4

## Regions

### «АДАМАНТ» ПЕРЕДУМАЛ

Холдинг «Адамант» отказался от строительства одного из комплексов высотой 120 м недалеко от Ладожского вокзала

Сегодня городское правительство собирается отменить в связи с истечением срока постановление о проведении изыскательских работ на Уткином проспекте, 13 (корпуса 5, 9, 15, 16). Там «Адамант» планировал построить 120-метровый многофункциональный комплекс площадью около 70 000 кв. м и стоимостью около \$140 млн.

В 2006 г. структура «Адаманта» — ООО «Адамант капитал» получило 1,2 га под изыскательские работы. В планах «Адаманта» было расселить дома на Уткином проспекте, чтобы освободить участок для строительства. «Большой объем расселения, а также сложности с частной собственностью на территории участка сделали данный проект экономически нецелесообразным», — сообщил председатель совета директоров УК «Адамант» Дилявер Меметов. Компания сосредоточилась на реализации на Заневском проспекте комплекса площадью около 70 000 кв. м.

Рынок торговой недвижимости оживает, заполняемость комплексов, которые были введены в кризис, растет, говорит руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. Но расселение — сложный процесс, как правило, оно занимает много времени, может растянуться на годы и, если есть возможность реализации другого, более простого проекта, инвестор выбирает его, рассуждает эксперт. По оценке Захаровой, стоимость жилья в старых домах в районе станции метро «Ладожская» — около 65 000 руб. за 1 кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)