

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

Office / General

Василий Анисимов продал «ВТБ Капиталу» мегапроекты на Лесной улице

Как и предупреждала РБК daily, девелоперская компания Coalco потеряла контроль над построенным на Лесной улице бизнес-парком «Белая площадь» и возводимым по соседству офисным центром «Белые сады».

Александр Сенаторов наигрался в трансформеров

Вместо школьных спортзалов его "Коперник" будет строить фитнес-клубы.

Полбашни от Сбербанка

Сбербанк может продать неблагополучный кредит, который был выдан под залог части Eurasia Tower в «Москва-сити». Среди претендентов — депутат Владимир Груздев и основатель ГК ПИК Юрий Жуков.

В «Даниловской мануфактуре 1867» открылся шоу-рум Mango

В бизнес-центре «Корпус Мещерина», который располагается на территории loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» открылся шоу-рум компании Mango.

Большинство торговых центров опасны для детей

Около 15% объектов коммерческой недвижимости построены с серьезными нарушениями, влияющими на их безопасность, говорит Валерий Кузнецов, руководитель отдела запуска объектов эксплуатации Colliers International FM.

«Мэлон фэшн груп» в 2010 году увеличила количество магазинов на 228

В 2010 году товарооборот «Мэлон фэшн груп» вырос на 55% и составил в денежном выражении 4,732 млрд рублей, а количество магазинов группы увеличилось с 273 до 501, говорится в сообщении компании.

В "Детский мир" пришел мастер спорта

АФК "Система" нашла нового управляющего для своей сети.

Retail

Hotel

"Националь" продадут с антиквариатом

Мэрия Москвы ищет покупателя на отель

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

31 мая-1 июня, № 56

Offices / General

ВАСИЛИЙ АНИСИМОВ ПРОДАЛ «ВТБ КАПИТАЛУ» МЕГАПРОЕКТЫ НА ЛЕСНОЙ УЛИЦЕ

Как и предупреждала РБК daily, девелоперская компания Coalco потеряла контроль над построенным на Лесной улице бизнес-парком «Белая площадь» и возводимым по соседству офисным центром «Белые сады». Долю Василия Анисимова в этих мегапроектах, стоимость которых оценивается в 1,35 млрд долл., приобрел «ВТБ Капитал». Став паритетным партнером AIG/Lincoln, структура банка ВТБ намерена участвовать в финансировании этих активов. Так, «ВТБ Капитал» рассчитывает рефинансировать долг «Белой площади» в размере 250—300 млн долл. и практически удвоить его.

О сделке с «ВТБ Капиталом» вчера объявила пресс-служба Coalco. Согласно сообщению, девелоперская компания Василия Анисимова продала структуре «ВТБ Капитала» свою долю в построенном офисном центре «Белая площадь» (111 тыс. кв. м) и часть пакета акций в проекте «Белые сады» (105 тыс. кв. м). Напомним, оба проекта девелопер реализовывал на паритетных началах с компанией AIG/Lincoln.

Параметры сделки и ее стоимость стороны не комментируют. Тем не менее доля «ВТБ Капитала» в приобретенных активах близка к 50%, сообщил РБК daily руководитель управления прямых инвестиций и специальных проектов «ВТБ Капитала» Тим Демченко. По его словам, AIG/Lincoln не будет выходить из проектов и останется партнером «ВТБ Капитала». «Мы будем работать совместно с AIG/Lincoln для завершения строительства комплекса «Белые сады» и повышения инвестиционной стоимости обоих активов», — заявил собеседник РБК daily. По данным источника РБК daily, у Coalco остались «единицы процентов» в «Белых садах».

Генеральный директор Colliers Int. Максим Гасиев оценивает стоимость бизнес-парка «Белая площадь» в 850 млн долл., а проект «Белые сады» — в 500 млн долл. Партнер компании S.A. Ricci Владимир Авдеев дает более сдержанную оценку этих активов — 700 млн и 210 млн долл. соответственно. Тем не менее оба эксперта едины в своем мнении о высокой инвестиционной привлекательности купленных проектов. «Белая площадь» — один из лучших действующих офисных объектов Москвы, это правильная инвестиция «ВТБ Капитала», отмечает г-н Гасиев.

Обе сделки являются инвестиционными, утверждают в «ВТБ Капитале». Так, инвестиции в уже построенный и заполненный арендаторами бизнес-парк на Лесной улице (совокупной арендуемой площадью порядка 75 тыс. кв. м) рассчитаны на срок до трех лет. Помимо арендаторов «Белая площадь» имеет также серьезную долговую нагрузку, размер которой, по

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

словам г-на Демченко, колеблется в пределах 250—300 млн долл. Держателем этого долга, по данным участников рынка, выступает немецкий банк Hypo Real Estate.

Акционеры намерены провести финансовую оптимизацию приобретенного актива. «Мы планируем рефинансировать долговую нагрузку «Белой площади» на более привлекательных для акционеров условиях», — замечает г-н Демченко. Новый кредит, часть которого пойдет на погашение старой задолженности, может превысить ее размер в два раза. Остаток средств пойдет на новые проекты.

По данным экспертов, строительство «Белых садов» потребует порядка 262,5 млн долл. инвестиций. «Из расчета 2—2,5 тыс. долл. за 1 кв. м общей площади», — объясняет Владимир Авдеев. По словам г-на Демченко, «ВТБ Капитал» и AIG/Lincoln займутся привлечением наиболее привлекательных инструментов финансирования проекта «Белые сады».

Сегодня он находится на второй стадии девелопмента, отмечают в компании «ВТБ Капитал». Уже готова подземная часть офисного комплекса, который также будет иметь паркинг и торговую зону, и партнеры переходят к строительству наземной части. Сдать «Белые сады» в эксплуатацию девелоперы рассчитывают к концу 2012 года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЛЕКСАНДР СЕНАТОВ НАИГРАЛСЯ В ТРАНСФОРМЕРОВ

Вместо школьных спортзалов его "Коперник" будет строить фитнес-клубы

Инвестгруппа "Коперник" (ранее МИАН) отказалась от идеи строительства спортивных залов—трансформеров для российских школ в пользу развития сети фитнес-клубов из 100 центров. Инвестиции в новый проект превысят \$600 млн, часть из которых может выделить Сбербанк. Содействовать в развитии сети владельцу "Коперника" Александру Сенаторову, вероятно, будет помощник президента РФ Аркадий Дворкович.

О планах по строительству 100 фитнес-клубов "Ъ" рассказал Александр Сенаторов. "Площадь такого центра — около 3 тыс. кв. м, инвестиции в строительство — 200 млн руб. на каждый объект, срок окупаемости — около 5,5 года", — пояснил он, добавив, что география проектов пока не определена. Управлять сетью "Коперник" будет самостоятельно, у группы уже есть три действующих фитнес-клуба Terrasport в Москве — на Большой Якиманке в ЖК "Коперник", на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

Валовой улице и в Солнцево. "Две новые площадки располагаются в районе станции "Речной вокзал" и в Люберцах", — говорит господин Сенаторов. По его словам, 70-80% финансирования проекта будет осуществляться за счет кредитов, среди возможных партнеров — Сбербанк. Изначально "Коперник" вместе со Сбербанком планировал в 2011 году запустить программу по строительству 1-5 тыс. многофункциональных пристроек к школам, которые планировалось использовать как спортивные комплексы или культурные центры. Площадь каждого из таких трансформеров должна была достигать 1 тыс. кв. м, инвестиции оценивались в \$1-5 млрд. "Мы просчитали эту программу, и она оказалась экономически невыгодной. К тому же чтобы строить на землях школ, необходимо получить слишком много согласований", — пояснил Александр Сенаторов. Впрочем, по его словам, концепция строительства фитнес-клубов предполагает возведение в качестве пристроек к объектам сети детских садов. По его словам, один из вариантов финансирования строительства таких детских садов — через благотворительный фонд "Заветная мечта" (создан МИАН), председателем попечительского совета которого станет Аркадий Дворкович. Господин Дворкович подтвердил "Ъ", что получил такое предложение. Группа МИАН создана в 1995 году, в ноябре 2008 года переименована в "Коперник". В нее входит ЗАО "МИАН — агентство недвижимости" (риэлторские услуги), ЗАО "ЦНИИПСК имени Мельникова" (проектирование металлоконструкций для строительства), Kopernik Property Management (управляет свыше 134 тыс. кв. м недвижимости). С конца 1990-х группа построила более 1 млн кв. м. Оборот риэлторского бизнеса — \$10 млн в год, другие финпоказатели не раскрываются.

По оценкам компании "Экспресс-Обзор", в 2010 году в России функционировало 1,915 тыс. фитнес-центров. Крупнейшие федеральные игроки — Russian Fitness Group (47 заведений World Class и "Физкульт"), "Планета Фитнес" (19 одноименных заведений в России, Украине и Белоруссии и одно заведение "Фитнес точка" в Москве) и "Страта партнерс" (14 клубов Orange Fitness и City Fitness).

"В регионах существует устойчивый спрос на фитнес-услуги и практически нет конкуренции, поэтому планы "Коперника" вполне реальны", — уверена гендиректор "Страта партнерс" Анастасия Юсина. По данным консалтинговой компании АМИКО, в 2009 году оборот фитнес-индустрии в России достиг €2 млрд, при этом на Москву и Санкт-Петербург пришлось 64% и 18% рынка. По данным Magram Market Research, фитнесом в России регулярно занимается менее 1% населения, в то время как в Германии — 8,5%, а в Нидерландах — 15,5%. По данным компании "Экспресс-Обзор", в 2010 году рынок фитнес-услуг в России вырос на 14,3%.

◆ [Коммерсант](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

ПОЛБАШНИ ОТ СБЕРБАНКА

Сбербанк может продать неблагополучный кредит, который был выдан под залог части Eurasia Tower в «Москва-сити». Среди претендентов — депутат Владимир Груздев и основатель ГК ПИК Юрий Жуков

Сбербанк может продать права требования по кредиту на 5,02 млрд руб. (с учетом штрафов и пеней), который был выдан ЗАО «Техинвест» (входит в MosCityGroup Павла Фукса), рассказал один из девелоперов — заемщиков банка. По его словам, покупкой этого кредита интересовались структуры депутата Госдумы Владимира Груздева. Эту информацию подтвердил источник, близкий к Сбербанку.

«Техинвест» ведет строительство башни Eurasia Tower (214 000 кв. м) в «Москва-сити». В 2008 г. Сбербанк одобрил девелоперу кредитную линию более чем на \$400 млн, из которых было выбрано примерно \$175,3 млн. Залогом по этому кредиту выступала доля в Eurasia Tower — один из участников проекта рассказывал, что она составляла 50%. В марте этого года Сбербанк подал иск в Арбитражный суд Москвы на 5 млрд руб., попросив обратить взыскание на заложенное имущество. Eurasia Tower построена на две трети — до 50-го этажа из 75.

Представитель MosCityGroup от комментариев отказался. «В настоящий момент банк осуществляет взыскание задолженности ЗАО «Техинвест» в судебном порядке» — такой комментарий дал представитель Сбербанка. На вопрос о продаже кредита он не ответил.

Знакомый Груздева подтвердил, что его структуры интересовались покупкой объекта, но сделка, скорее всего, не состоится из-за судебных разбирательств вокруг проекта. Дело в том, что изначально партнером MosCityGroup в этом проекте была ИПГ «Евразия», подконтрольная бывшему владельцу казахстанского БТА-банка Мухтару Аблязову. Но в 2009 г. структуры владельца MosCityGroup Павла Фукса выкупили у Аблязова долю в «Техинвесте» примерно за \$50 млн. В этом же году власти Казахстана национализировали БТА-банк, а Аблязову было заочно предъявлено обвинение в причинении ущерба банку более чем на \$4 млрд.

Теперь БТА-банк пытается в Высоком суде Лондона вернуть кредиты на \$307,3 млн, выданные им «Техинвесту», и, как писал «Коммерсантъ», претендует на долю «Техинвеста», которую Аблязов продал Фуку.

В российском офисе БТА-банка посоветовали обратиться по этому вопросу в головной офис банка в Казахстане. Получить комментарии там не удалось.

Груздев — не единственный претендент на долю в Eurasia Tower, говорит один из собеседников «Ведомостей»: Eurasia Tower интересуется один из основателей ГК ПИК — Юрий Жуков, причем переговоры с ним находятся в более продвинутой стадии. Знакомый Жукова утверждает, что никаких переговоров по этому объекту он не ведет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, N° 56

Управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев считает, что сегодня Eurasia Tower может стоить \$250-350 млн, учитывая кредитные обязательства перед Сбербанком и необходимость вложить в достройку объекта еще около \$200-250 млн. Возможно, Сбербанк не хочет связываться с судебными разбирательствами вокруг объекта, поэтому и продает кредит, считает он.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

В «ДАНИЛОВСКОЙ МАНУФАКТУРЕ 1867» ОТКРЫЛСЯ ШОУ-РУМ MANGO

В бизнес-центре «Корпус Мещерина», который располагается на территории loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» открылся шоу-рум компании Mango.

KR Properties подписала договор аренды на площадь шоу-рума (83,3 кв.м) с компанией ООО «Манго Раша», российским представителем испанской компании Mango на 11 месяцев с возможностью пролонгации. [Брокером сделки выступила консалтинговая компания Colliers International.](#)

По словам директора по аренде KR Properties Марии Шулутко, в шоу-руме арендатор планирует выставлять новые коллекции для профессионалов рынка, проводить показы и фото сессии.

KR Properties занимается реновацией loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» с 2006 года. Комплекс промышленных зданий середины XIX-начала XX века занимает территорию более 7 га. Бизнес-центры loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» получили имена выдающихся личностей 19-20 веков. На территории квартала введены в эксплуатацию четыре бизнес-центра, общей площадью более 88 тыс.кв.м. Самые крупные бизнес-центры названы именами основателей и совладельцев фабрики, российских промышленников и меценатов – братьев Кноп, Козьмы Солдатенкова и Василия Мещерина.

Общая площадь бизнес-центра «Корпус Мещерина» составляет 6 тыс.кв.м. В этом здании располагаются офисы таких компаний, как ООО «Кира Пластина Стиль» (марка Kira Platinina), ООО «Палсад» (марка Палисад, благоустройство и озеленение), ООО «Евразия Трейд» (марка Asia Tides, керамика и декор), ООО «Душан Рус», марка Miss Sun), рекламное агентство ООО «Медиа Селекшн» и другие.

◆ [Commercial Real Estate](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

Retail

БОЛЬШИНСТВО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ОПАСНЫ ДЛЯ ДЕТЕЙ

Около 15% объектов коммерческой недвижимости построены с серьезными нарушениями, влияющими на их безопасность, говорит Валерий Кузнецов, руководитель отдела запуска объектов эксплуатацию Colliers International FM (компания управляет объектами МФК Lotte Plaza, Four Winds Plaza, «Неглинная Плаза» и др. — «Ведомости»). И на всех без исключения объектах есть отклонения, которые не противоречат кардинально СНИПам, и не способны «вызвать какую-то фатальную реакцию со стороны надзирающих органов», — добавляет он.

Сэкономить на мелочах

При проектировании и строительстве торгово-развлекательных центров, несмотря на то, что дети являются целевой аудиторией этих объектов, их интересы в расчет совершенно не берутся. В России существуют специальные нормы, которые сегодня, к сожалению, учитываются только при строительстве детских садов, школ и т.п. Правила эти довольно жесткие — например, в таких зданиях должна быть особая, отличная от обычных зданий система воздухообмена и т.д. При возведении ТРЦ эти нормы не используются, поскольку следование им делает проект слишком затратным, а значит, не выгодным, продолжает Кузнецов. С другой стороны, комплекс недостаточно качественно исполненных работ по разным направлениям может обеспечить девелоперу экономию в 30%.

Кузнецов приводит пример: «Сделали потолки на 10 см ниже нормы. Кто из посетителей в торговом центре это заметит? Но, учитывая площади ТЦ, которые могут достигать и до 100 000 кв. м, для девелопера это “укорочение” становится вполне доходным». Между тем от высоты потолков зависят и такие параметры, как микроклимат в помещении — а это и вентиляция, и холодоснабжение, и освещенность и т.д.

В торговых центрах дети вынуждены сталкиваться с явлениями и предметами, которые делают их пребывание там более чем небезопасным. Например, для уборки делаются так называемые бытовые, то есть не закрытые специальным образом, розетки, которые используются для пылесосов. В дневное время эти розетки, по правилам размещенные в 30 см от пола, оказываются в поле зрения юных посетителей центра, говорит Кузнецов. Никаких специальных приспособлений, затрудняющих проникновение в них, там нет. Соответственно, нет никакой гарантии, что ребенок не решит исследовать содержимое розетки с напряжением 220 вольт.

Система рециркуляции воздуха, которую часто используют на объектах коммерческой недвижимости, предполагает, что воздух забирается из помещения, охлаждается и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

возвращается в туда же. Если в помещение зашел больной человек, инфекция по системе воздухообмена распространяется по всему зданию.

На западе используется система фильтрации и обеззараживания воздуха перед обратной подачей его в помещение, о чем обычно российские проектировщики «забывают», сетует специалист. В московских комплексах обычно никакой фильтрации воздух не проходит.

Даже непосвященный человек с легкостью может насчитать два десятка нарушений правил безопасности пребывания в здании, просто пройдясь по нему, утверждает Кузнецов: «Если на подходе к ТЦ вас встречают скользкие ступени, занчит, нормы безопасности уже нарушены. По правилам должен быть либо запроектирован и смонтирован подогрев ступеней, либо уложена рельефная поверхность».

Старые здания на новый лад

Вопросы безопасности особенно актуальны при реконструкции зданий, когда существующий конструктив приходится подгонять под современные требования конструктивной и пожарной безопасности.

В принятом в 2008 г. 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» принципиальных изменений нет, все требования, которые были в нормативных документах, плавно перешли в Техрегламент, отмечает Александр Бобров, замначальника управления государственного пожарнадзора главного управления МЧС России по г. Москве. Тем не менее проектировщикам стало сложнее, поскольку раньше возможны были отступления от СНИПов, для конкретных зданий разрабатывались отдельные техусловия. Техрегламент — закон прямого действия, который жестко регламентирует противопожарные требования, например, к расстоянию проезжей части и т. д., добавляет Бобров.

Проект реконструкции Центрального «Детского мира» (Театральный пр., 5) был разработан компанией «Система-галс» в 2007 г. В 2008 г. появились новые нормы безопасности (ФЗ РФ № 123). Поэтому проект 2007 г. необходимо дорабатывать согласно современным стандартам, что «потребовало значительных изменений существующей планировки», — сообщила пресс-служба компании.

Сейчас здание главного детского магазина в плачевном состоянии.

«Сегодня это кажется нонсенсом, но большинство профессиональных экспертов сходятся на том, что когда это здание строили в 1957 г., его спешили сдать к определенной праздничной дате. Если бы Сталин был еще жив, судьба многих из тех, кто принимал участие в этом мероприятии, возможно, сложилась бы иначе, ведь при нем, к сожалению, с провинившимися всякое могло быть», — считает Николай Переслегин, советник министра правительства Москвы, руководителя Департамента культурного наследия города Москвы. В «Детском мире» негерметична кровля, из-за протечек подмокают кирпичные стены, что вызывает деформацию и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

разрушение. В фундаменте — множественные трещины, что сказывается на несущем остова здания и в целом на конструктиве постройки. Кроме того, в этом месте сложные и неблагоприятные грунты — здание стоит на высоком берегу уведенной в коллектор реки Неглинки. В целом это дает неутешительную картину и требуются срочные противоаварийные меры, и мы можем констатировать, что сейчас эти меры предпринимаются в рамках реализации проекта. «Там много недочетов, которые вскрылись только сейчас», — добавляет он.

Здание «Детского мира» построено на различных фундаментах, что неизбежно ведет к его постоянной деформации в виду разности уровня осадки этих фундаментов, — рассказывает Иван Виноградов, руководитель проекта по реконструкции «Центрального детского мира» «Система-галс». Ветхость и фактическое отсутствие единого фундамента, износ несущих конструкций (так коррозия металлических конструкций составляет 25-30%), некачественные стройматериалы и нарушения технологий строительства повлекли не только постоянное появление новых трещин на стенах «Детского мира», но и сделали невозможным реконструкцию объекта без замены его конструкций.

Девелопер планирует в несколько этапов разобрать внутреннюю часть «Детского мира», усилить существующие стены и опоры здания и затем возвести внутреннюю начинку заново. «Нужно провести полную реконструкцию здания с уплотнением грунтов основания, устройством единой фундаментной плиты и новых несущих конструкций внутренней части здания, — детализируют в «Системе-галс». — Предстоит длительная и кропотливая работа: усиление конструкций и фундаментов первого пролета (создание так называемых ядер жесткости), затем надо разобрать центральную часть здания, усилить грунты основания методом устройства щебеночных свай, уложить единую фундаментную плиту, возвести новый монолитный каркас центральной части здания. После этого будет разберут участки первого пролета с креплением фасадных стен к новому монолитному каркасу. Затем начнется реставрация фасада».

«В настоящее время проект реконструкции универмага, принятый ранее и прошедший общественные слушания, дорабатывается компанией-инвестором «Система Галс», — говорит Иван Виноградов, — в том числе и с точки зрения создания современного, отвечающего всем требованиям безопасности детского торгового центра. Сроки реализации проекта непосредственно от получения разрешения на демонтаж центральной части до ввода в эксплуатацию могут составить 2-3 года, а объем инвестиций 6 млрд руб».

«Если бы этой реставрации не было, мы бы узнали о проблемах «Детского мира» гораздо позже, когда ничего поправить было бы нельзя», — продолжает Переслегин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

«МЭЛОН ФЭШН ГРУП» В 2010 ГОДУ УВЕЛИЧИЛА КОЛИЧЕСТВО МАГАЗИНОВ НА 228

В 2010 году товарооборот «Мэлон фэшн груп» вырос на 55% и составил в денежном выражении 4,732 млрд рублей, а количество магазинов группы увеличилось с 273 до 501, говорится в сообщении компании.

В 2010 году ОАО «Мэлон фэшн груп» расширило портфель своих марок за счет приобретения марок по системе мастер-франчайзинга Springfield и Women'secret (принадлежат испанской Cortefiel Group), а также марку Colours&beauty, которая впоследствии была ребрендирована в собственную марку Co&beauty. В рамках сделки группа приобрела 68 мест продаж в России, 30 – на территории Украины, тем самым обеспечив выход на украинский рынок собственным маркам.

В 2010 году группа увеличила сеть магазинов на 228, доведя их число до 501. Такое увеличение сети стало возможным не только за счет проведенной сделки M&A, но и агрессивной экспансии на рынке. На 31 мая 2011 года под управлением ОАО «Мэлон фэшн груп» находится уже 530 магазинов, из них – 478 на территории России, 52 – в Украине.

Как указывается в пресс-релизе, увеличение товарооборота группы в 2010 году на 55% было достигнуто за счет прироста по сопоставимым магазинам (+7%), продаж в магазинах, открытых в 2009 году и не являющихся сопоставимыми в 2010 году (19%), за счет приобретения новых брендов в портфель группы, и продаж в новых магазинах всех марок, открытых в 2010 году (29%).

При этом показатель EBITDA снизился на 14%, а чистой прибыли – на 88% по сравнению с 2009 годом, что обусловлено ростом некапитализируемых расходов, связанных с открытием новых магазинов в рамках агрессивной экспансии группы; выстраиванием процессов управления брендами, приобретенными в рамках сделки M&A, их развития и продвижения на рынке, а также форс-мажорной задержкой поставок новых коллекций в связи с дополнительными таможенными процедурами. Помимо этого значительное влияние на показатель чистой прибыли оказали амортизационные отчисления по активам, приобретенным в процессе сделки M&A, проведенной группой в 2010 году.

По прогнозам специалистов компании, после небольшого всплеска активности в 2010 году рынок с 2011 года снова ждет пауза – теперь из-за дефицита качественных торговых площадей. «Анализируя данные тенденции рынка, мы понимаем, что в ближайший год не сможем развиваться темпами, аналогичными в 2010 году. Несмотря на это, группа не отказалась от своего интенсивного развития и будет продолжать экспансию на рынках России и Украины. Есть все перспективы увеличивать эффективность нашего бизнеса не только за счет открытия новых

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, N° 56

магазинов, но и, прежде всего, органического роста уже существующих. В связи с этим особое внимание менеджмента группы будет направлено на оптимизацию всех бизнес-процессов ОАО «Мэлон фэшн груп», говорится в сообщении.

ОАО «Мэлон фэшн груп» управляет сетями модной одежды befree, Zarina, Love republic, Co&beauty, Springfield, Women'secret. Под управлением группы находятся 530 магазинов, из них 429 магазинов в собственной сети и 101 – по системе франчайзинга.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В "ДЕТСКИЙ МИР" ПРИШЕЛ МАСТЕР СПОРТА

АФК "Система" нашла нового управляющего для своей сети

АФК "Система" снова меняет руководство в сети "Детский мир": новым гендиректором компании со 2 июня назначен бывший директор по маркетингу "Спортмастера" Геннадий Левкин. Возможно, новый менеджер займется продажей актива, который с 2008 года не приносил прибыли. По информации "Ъ", сделка обсуждается с крупнейшим в мире ритейлером по продаже игрушек Toys R Us.

На этой неделе "Детский мир" представит своим поставщикам нового гендиректора — экс-директора по маркетингу сети спорттоваров "Спортмастер" Геннадия Левкина, рассказал "Ъ" один из партнеров сети. Останется ли в компании выходец из "Системы" Георгий Кравченко, руководивший сетью с октября 2010 года, собеседник "Ъ" не знает.

Основной владелец АФК "Система" Владимир Евтушенков подтвердил "Ъ" назначение господина Левкина. Источник, близкий к компании, уточнил, что о новом руководителе будет объявлено 2 июня.

ГК "Детский мир" объединяет сеть магазинов "Детский мир", оптовую компанию "С-тойз" и luxury-центр "Детская галерея "Якиманка"". Сеть "Детский мир" на 1 апреля насчитывала 131 магазин в 67 городах России общей торговой площадью 214,5 тыс. кв. м. Выручка головного ОАО "Детский мир — Центр" в 2010 году — 20 млрд руб. 75% минус одна акция ОАО принадлежит АФК "Система", 25% плюс одна акция — ОАО "Сбербанк России". Доля сети на рынке детских товаров оценивается в 5,3% в 2010 году (емкость рынка — 375 млрд руб., по оценкам самого "Детского мира").

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

Источник, близкий к "Детскому миру", говорит, что компании требуется хороший операционный директор, который сможет повысить эффективность сети. С 2008 года сеть не приносила прибыли, в 2010 году ее убыток составил 1,128 млрд руб. "Убыток вызван созданием резервов под обесценение активов в результате финансового кризиса и высокой процентной нагрузкой", — объяснило ОАО в последнем отчете. С 2009 года сеть практически не развивается — за два года компания открыла всего четыре новых магазина. Выбираться из кризиса "Детскому миру" в 2010 году помогал его кредитор, Сбербанк, выкупивший 25% акций доэмиссии ОАО "Детский мир — Центр" за 3,4 млрд руб. (см. "Ъ" от 27 октября 2010 года). Сейчас долговая нагрузка ритейлера по-прежнему высока и находится на уровне 9 млрд руб. В первом квартале этого года ОАО показало чистый убыток в размере 165 млн руб.

Один из партнеров "Детского мира" не исключает, что перед новым руководителем стоит задача подготовить сеть к продаже. По его информации, на прошлой неделе "Детский мир" провел встречу с руководством американской сети детских товаров Toys R Us, на которой стороны договорились о проведении due diligence сети. Эту информацию подтвердил источник со стороны Сбербанка и уточнил, что продажу доли банка в сети ритейлеры не обсуждали. Владимир Евтушенков сказал "Ъ", что впервые об этом слышит. Toys R Us на запрос "Ъ" не ответил. Toys R Us — один из крупнейших в мире ритейлеров по продаже игрушек и товаров для детей с оборотом в 2011 финансовом году \$13,8 млрд. Сейчас сеть включает более 840 магазинов в США и более 700 магазинов в 34 других странах мира. "Детский мир" давно контактирует с Toys R Us: в 2009 году нынешний председатель совета директоров "Детского мира" Феликс Евтушенков заявил, что обсуждает с американским ритейлером создание совместного предприятия в России на базе "Детского мира" (см. "Ъ" от 10 декабря 2009 года). Toys R Us действительно давно ищет возможность выйти на российский рынок, знает совладелец сети детских магазинов "Академия" Эдуард Кадыргулов. Но, по его словам, формат, в котором традиционно работает Toys R Us, отличается от формата "Детского мира". Гипермаркеты Toys R Us занимают площадь в несколько тысяч квадратных метров, 80% ассортимента в них составляют игрушки. Магазины "Детского мира" занимают обычно площадь 600 кв. м, самые крупные торговые точки имеют площадь 3,5 тыс. кв. м. "Детский мир", несмотря на различия в формате, может обеспечить американскому ритейлеру безусловное лидерство в детской рознице: второй игрок на этом рынке — сеть магазинов "Дети" — объединяет всего 48 магазинов в Москве и Санкт-Петербурге, а его выручка "в разы" меньше, чем у "Детского мира", говорит господин Кадыргулов.

◆ [Коммерсант](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, N° 56

Hotel

"НАЦИОНАЛЬ" ПРОДАДУТ С АНТИКВАРИАТОМ

Мэрия Москвы ищет покупателя на отель

ОАО "Гостиничная компания" (20% у парфюмерного магната Рональда Лаудера, остальное — у мэрии Москвы) может так и не получить в собственность гостиницу "Националь". Как стало известно "Ъ", власти заказали оценку отеля, который уже этим летом, вероятнее всего, будет выставлен на торги. Продажа "Националя" окончательно разрушит партнерство правительства Москвы и американского миллиардера. Совладелец Estee Lauder решил выйти из этого проекта, после того как Гостиничная компания (ГК) лишилась другого обещанного ей актива — площадки под снесенной гостиницей "Россия".

Сразу же после майских праздников по заказу департамента имущества Москвы (ДИГМ) началась оценка принадлежащих Москве 100% акций ОАО "Гостиница "Националь"", владеющего одноименным отелем. Об этом "Ъ" сообщили три чиновника столичного правительства. В ДИГМ от комментариев отказались. Но представитель "Националя" Анна Амосова подтвердила, что сейчас проводится due diligence отеля. Аудит планируется завершить в начале июня, после чего на совещании у мэра должно быть принято окончательное решение о проведении торгов по "Националю", утверждает один из собеседников "Ъ" в мэрии. "Националь" не значится в плане приватизации на 2011-2013 годы, который Сергей Собянин утвердил в конце декабря 2010 года своим постановлением за N 1104-ПП. "Но это дело техники,— говорит собеседник "Ъ".— Внести изменения в план можно за пару дней".

По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2009 году при выручке "Националя" 739,98 млн руб. чистая прибыль составила 74,26 млн руб. Для отеля такого уровня чистая прибыль должна быть выше — на уровне 20%, или около 147,9 млн руб., говорит заместитель директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank Антон Мельников. Впрочем, в самом отеле отмечают, что это снижение связано с кризисом. Еще в 2007 году прибыль ОАО составляла 484,59 млн руб., или 50,6% от выручки.

Гостиницу "Националь" оценивали в 1 млрд руб. (около \$33 млн) еще в прошлом году при прежнем мэре Юрии Лужкове, говорит один из бывших московских чиновников. По его словам,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 мая-1 июня, № 56

оценка проводилась для того, чтобы передать отель на баланс ОАО "Гостиничная компания", которое город создал с совладельцем Estee Lauder Рональдом Лаудером. Он отмечает, что эта оценка проводилась без учета принадлежащих отелю 427 предметов антиквариата. Заместитель директора по развитию СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич оценивает рыночную стоимость объекта без учета антиквариата в 1,5 млрд руб., а Антон Мельников из Knight Frank — в 2 млрд руб. "Антиквариат может повысить стоимость отеля еще на 35%", — говорит один из собеседников "Ъ". Само здание отеля в 1995 году также было признано памятником архитектуры. "У города был успешный опыт передачи инвесторам построенной в 1957 году гостиницы "Украина" (Году Нисанову и Зараху Илиеву. — "Ъ"), которые выкупили объект вместе с коллекцией живописи", — говорит один из московских чиновников. По словам заместителя гендиректора "Украины" (Radisson Royal Hotel Moscow) Алила Шиллаева, собственники отреставрировали 1,09 тыс. люстр и сохранили 1,426 тыс. подлинных полотен 1950-х годов.

Подготовка "Националя" к продаже говорит о том, что партнерство мэрии с Рональдом Лаудером в рамках ГК разваливается, говорит господин Ивашкевич. В 2009 году отель планировалось передать ГК вместе с другими 15 гостиничными активами, принадлежащими городу. Господин Лаудер обещал внести в уставной капитал ГК 31,7 млрд руб., получив взамен 51% ГК, но внес только 5 млрд руб., и сейчас его доля составляет 20% (остальное у ДИГМ). После того как стало известно, что на баланс компании может быть не переведен участок под бывшей гостиницей "Россия", миллиардер и вовсе решил выйти из этого проекта (см. "Ъ" от 14 апреля). В 2006 году совместную гостиничную компанию с городом пытался создать владелец "Нафты Москва" Сулейман Керимов. Но через два месяца это партнерство распалось, в том числе из-за того, что мэрия отказалась передавать в совместную компанию "Националь".

◆ [Коммерсант](#)◆ ◆ [К содержанию](#)