



К управлению гостиницей привлекут Marriott. Как стало известно РБК daily, управлять строящейся на Кожевнической улице гостиницей категории 3—4 звезды на 170 номеров будет оператор международной гостиничной сети Marriott Int. Ожидается, что отель, продаваемый консорциумом, в который входит ФК "Открытие", немецкому инвестфонду KanAm Grund KAG, будет работать под среднеценовым брендом Court Yard. ЗАО "Открытие-Недвижимость" учреждено в 2003 году, входит в структуру финансовой корпорации "Открытие". Занимается девелопментом жилой и коммерческой недвижимости. Площадь объектов на стадии проектирования и строительства превышает 300 тыс. кв. м. Общая рыночная стоимость проектов, по собственной оценке, — более 1,5 млрд долл. Инвестиционный фонд KanAm является структурой частной компании KanAm Group, специализирующейся на инвестициях в недвижимость. Объем активов компании составляет 12,1 млрд евро. Управлять гостиницей, которая входит в строящийся в районе Павелецкого вокзала многофункциональный комплекс, будет оператор Marriott International. Под этим брендом отель позиционировался на международной выставке коммерческой недвижимости "Экспореал" в Мюнхене. Однако президент компании "Открытие-Недвижимость" Александр Вагин заявил РБК daily, что договор на управление отелем еще не подписан. Девелопер планирует сделать это в течение полугода — к моменту сдачи здания отеля в эксплуатацию, которая ожидается весной 2009 года. По словам г-на Вагина, наиболее вероятным оператором является Marriott, с этой сетью девелопер ведет переговоры. Гостиница категории 3—4 звезды на 170 номеров занимает 10 тыс. кв. м общей площади. Инвестиции в отель оцениваются, по словам г-на Вагина, из расчета 3—3,5 тыс. долл. за 1 кв. м. Входит в строящийся на Кожевнической улице многофункциональный комплекс (110 тыс. кв. м). Его офисную часть (около 100 тыс. кв. м) у консорциума инвесторов во главе с ФК "Открытие" и Deutsche Bank AG Commercial Real Estate Group в этом году купил KanAm Grund. В консорциум также входят Starr International Company, принадлежащая бывшему главе AIG Морису Гринбергу, и два американских хедж-фонда Old Lane и Artha Capital. Сумма сделки тогда оценивалась примерно в 900 млн долл. KanAm рассматривает также возможность покупки гостиничной части МФК. По словам Александра Вагина, отель пока не продан. Как рассказал РБК daily источник, близкий к компании "Открытие-Недвижимость", девелопер уже договорился с Marriott об управлении отелем, объявить об этом планирует в ближайшее время. По мнению старшего вице-президента компании Jones Lang LaSalle Hotels Марины Смирновой, договор на управление отелем еще не подписан, девелопер вел переговоры лишь с Marriott, которая планирует предоставить ему свой среднеценовой бренд Court Yard. Сделка с Marriott ускорит продажу отеля KanAm Grund. По словам Марины Смирновой, необходимым условием этой сделки для KanAm Grund является наличие оператора, а также арендатора здания отеля. При отсутствии заинтересованных в аренде отеля лиц девелопер может создать дочернюю компанию, которая возьмет здание отеля в аренду. Для девелопера это не будет обременением, считают эксперты, так как операционный доход от гостиницы

может перекрыть затраты на арендную плату. По данным экспертов, среднеевропейские показатели арендной платы составляют 60% от выручки, или 5—7 млн долл. в год, а EBITDA для собственника отеля — 4—6 млн долл. Стоимость сделки по продаже отеля может составить около 80 млн долл., считает управляющий партнер компании "Новое качество" Михаил Гец. По его мнению, этот проект имеет удачное месторасположение в растущей деловой зоне, которая насчитывает около 30 бизнес-центров. Гостиница будет работать как на туристов, так и на приезжающих в Москву бизнесменов, резюмирует г-н Гец. НИКОЛАЙ МИХАЛЕВ, НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО