



Катерина Парк Москва

Инвестиционный меморандум

Общие сведения



Предложение

- Потенциальному инвестору предлагается покупка компании на Кипре, которая владеет отелем в Москве на 240 номеров **«Катерина Парк»**.
Отель расположен на юге столицы, ул. Кировоградская д. 11, в активно развивающемся офисном районе Москвы.
- Отель является действующим и приносит ежемесячный доход, который со временем может быть увеличен за счет увеличения спроса на гостиничные услуги и качественного управления.
- **Цена: по запросу**

Ключевые данные

- **Год постройки:** 1978
- **Полная реконструкция:** 2010
- **Управление объектом:** Сентябрь, 2010
- **Продавец:** ЮМАКО Групп
- **Управляющая компания:** ЮМАКО Менеджмент
- **Генподрядчик:** ЮМАКО Девелопмент
- **Площадь участка:** 5,594 кв.м
- **Площадь застройки:** 11,000 кв.м
- **Собственность:** Здание – полная
Земля – договор аренды до 23 марта, 2031
- **Стабилизированная EBITDA:** \$ 5 млн

Расположение объекта

- М. Пражская – 0,5 км
- М. Южная – 0,7 км
- Варшавское шоссе – 1 км
- Кремль и Красная площадь – 18,8 км
- А/э Внуково – 30 км
- А/э Домодедово – 37,4 км
- А/э Шереметьево – 58 км



Описание объекта



Здание:	Год постройки - 1978 Полная реконструкция - 2010		
Помещения:	12 этажей + 1 подземный этаж		
	• Номерной фонд	5740 кв.м	Офисные помещения 59 кв.м
	• Лобби, общ.зоны	105 кв.м	Ресторан 200 кв.м
	• Ресепшен	45 кв.м	Кухня 160 кв.м
	• Фитнес центр	148 кв.м	Технические помещения 830 кв.м
	(сауны, тренажерный зал, зона отдыха)		Конференц-площади 287 кв.м

Номерной фонд:	Тип номера	Кол-во номеров	Средняя площадь
	MEDIUM с 2-мя кроватями	118	20– 21 кв.м
	MEDIUM с одной кроватью	102	21– 22 кв.м
	LARGE	20	34 – 38 кв.м
	Всего	240	

Возможности служба питания:	Услуги	Расположение	Вместимость
	Ресторан	1 этаж	150 мест
	Ресепшен / Лобби бар	1 этаж	90 мест
	Общее количество		240 мест

Конференц-возможности:	Зал	Площадь	Вместимость
	Бьёрк	128 кв.м	130
	Гран	62 кв.м	75
	Рённ	43 кв.м	40
	Кофе-брейк зона	54 кв.м	
	Всего	287 кв.м	245

Парковка: Открытая парковка на 100 мест на охраняемой приотельной территории

- Технические особенности:**
- Сборный железобетонный каркас
 - Услуги отопления, электроэнергии, канализации и водоснабжения предоставляются городскими компаниями
 - Лифты – 4 пассажирских+1 для поднятия продуктов
 - Пожарная безопасность – система пожарной сигнализации на всей территории отеля



Сроки приобретения и реновации отеля

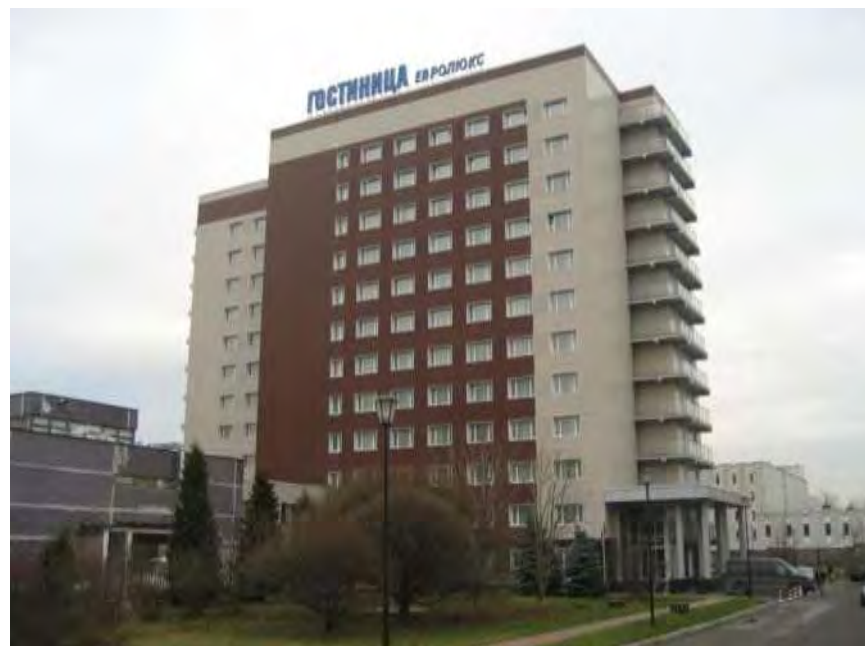


Реновация отеля, реализованная ЮМАКО в период с Февраля 2010 по Февраль 2011

Реновация отеля, реализованная ЮМАКО в период с Февраля 2010 по Февраль 2011		
ЭТАП ОФОРМЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ		Декабрь 2009 – Февраль 2010
ЮМАКО подписывает «Письмо о намерениях»		Декабрь 17, 2009
ЮМАКО приобретает отель «Катерина Парк»		Февраль 02, 2010
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ РЕКОНСТРУКЦИИ	Главный вход и зоны 1-го этажа	Март – Апрель 2010
Лобби и зона Ресепшен	Полная реконструкция	
Лобби бар	Полная реконструкция	
Ресторан	Полная реконструкция	
Лифтовой холл	Полная реконструкция	
Торжественное открытие «Катерина Парк»		Апрель 04, 2010
ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ РЕКОНСТРУКЦИИ	Создание конференц-этажа (2-й этаж)	Май – Июль 2010
Конференц-зал «Бьёрк»	Новое строительство	
Конференц-зал «Гран»	Новое строительство	
Конференц-зал «Рённ»	Новое строительство	
Зона для кофе-брейков	Новое строительство	
Торжественное открытие Конференц-залов «Катерина Парк»		Июль 29, 2010
ТРЕТЬЯ ОЧЕРЕДЬ РЕКОНСТРУКЦИИ	Basement level	Ноябрь – Декабрь 2010
<u>Фитнес центр</u>		
Сауны и комната релаксации, раздевалки	Новое строительство	
Тренажёрный зал	Новое строительство	
<u>Помещения для персонала</u>	Новое строительство	
Официальное открытие Фитнес центра и Помещений для персонала		Декабрь 20, 2010
<u>Кухня</u>	Новое строительство	Январь, 2011
<u>Склад прачечной</u>	Новое строительство	Январь, 2011
ОКОНЧАНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ		Февраль 1, 2011

Реновация: Этап 1

Март – Апрель 2010. Фасад



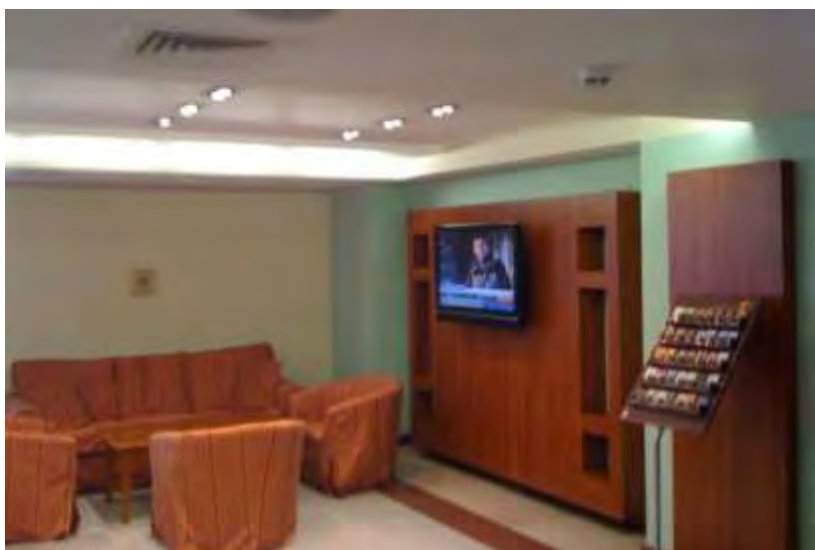
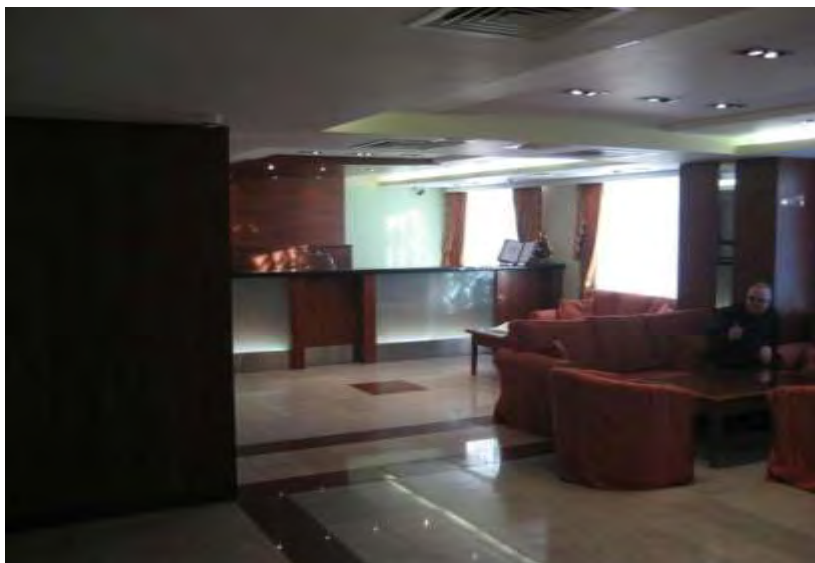
Было



Стало

Реновация: Этап 1

Март – Апрель 2010. Зона Ресепшен



Было

Стало

Реновация: Этап 1

Март – Апрель 2010. Зона Лобби



Было

Стало

Реновация: Этап 1

Март – Апрель 2010. Лобби бар



Было



Стало

Реновация: Этап 1

Март – Апрель 2010. Ресторан



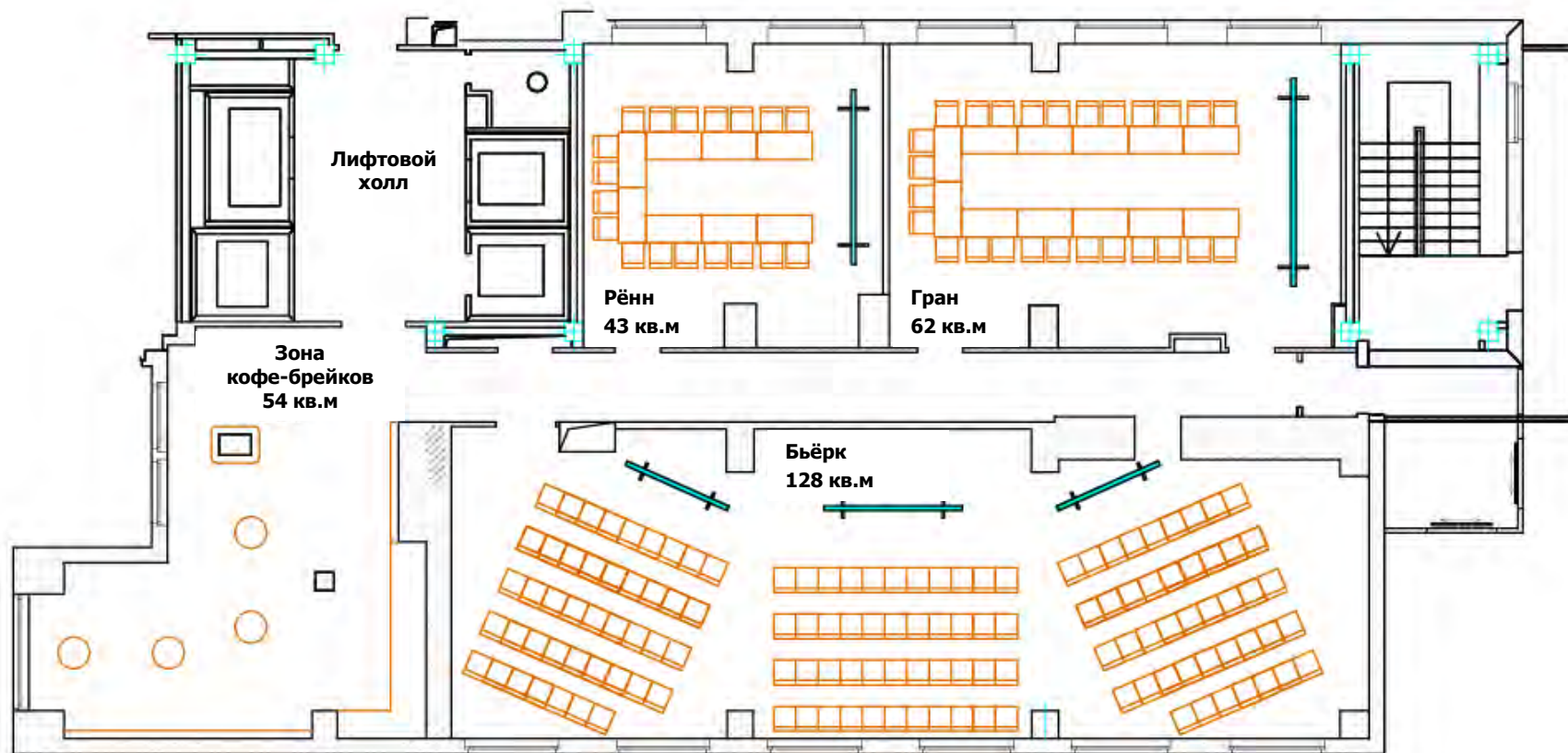
Было



Стало

Реновация: Этап 2

Май – Июль 2010. Конференц-этаж



Название зала	м ²	Высота	Театр	Буквой "П"	Овальный стол	Класс-рум	Банкет	Коктейль
Бьёрк	128	2.60м	130	60	64	80	70	140
Гран	62	2.60м	75	30	32	38	35	55
Рённ	43	2.60м	40	20	26	25	25	45

Реновация: Этап 2

Май – Июль 2010. Конференц-этаж



Концептуально новый конференц-этаж:

- Новое строительство ✓
- Новый дизайн ✓
- Конференц-залы: 3
- Площадь: 320 кв.м
- Вместимость: 240 чел-к
- **Мультифункциональность:** конференции, тренинги, выставки, банкеты, свадьбы
- **Инновационная зона для кофе-брейков и отдыха**
- **Новые технологии, мощная система вентиляции и кондиционирования**
- **Концепция «умных» интерьеров**



Реновация: Этап 3

Ноябрь – Декабрь 2010. Фитнес центр



Было
Гостевая сауна



Стало
2 Сауны и Комната релаксации

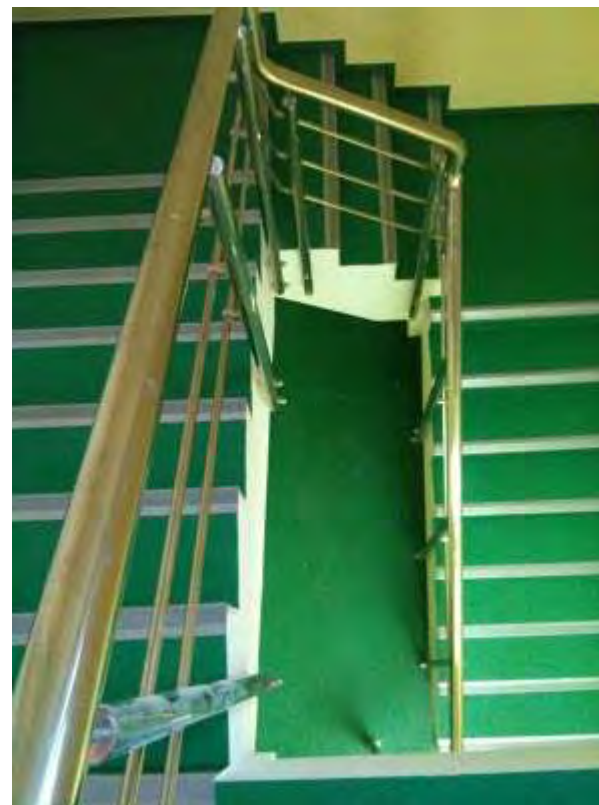
Реновация: Этап 3

Ноябрь – Декабрь 2010. Фитнес центр



Было

Лестница в Фитнес центр



Стало

Лестница в Фитнес центр

Реновация: Этап 3

Ноябрь – Декабрь 2010. Фитнес центр



Было
Душ в сауне



Стало
Душ в раздевалке

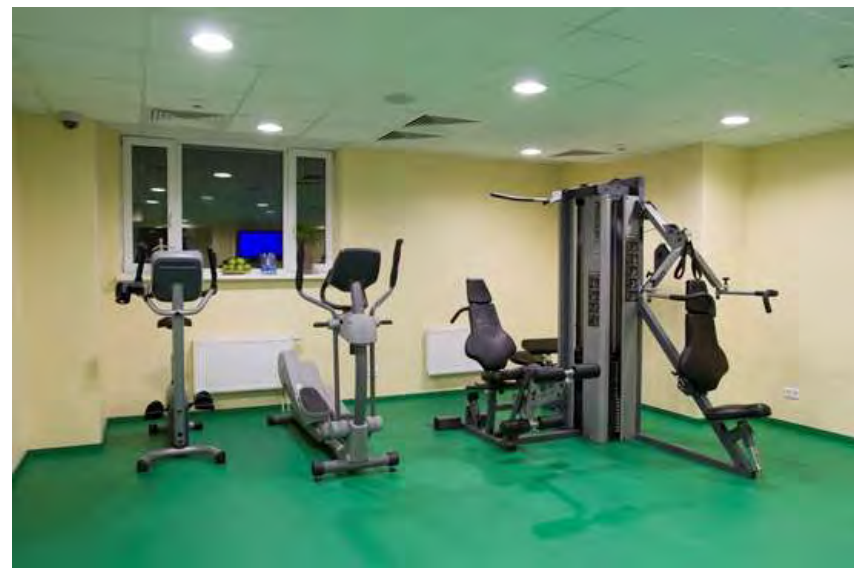
Реновация: Этап 3

Ноябрь – Декабрь 2010. Фитнес центр



Новый фитнес центр:

- **Новое строительство** ✓
- **Новый дизайн** ✓
- **Помещения:**
 - 2 сауны
 - Комната для релаксации
 - Раздевалки
 - Тренажерный зал



Реновация: Этап 3. Ноябрь – Декабрь 2010. Помещения для персонала



Новые помещения для персонала и Кухня:

- **Новое строительство** ✓
- **Новый дизайн** ✓
- **Новые помещения для персонала:**
 - Раздевалки
 - Душевые комнаты
 - Столовая для персонала
 - Отдельная лестница между -1-ым и 1-ым этажами для персонала
- **Новая Кухня:**
 - Отдельные горячий и холодный цех
 - Лифт для поднятия блюд в ресторан
 - Стальные полки, рабочие поверхности и другое необходимое оборудование для кухни



Дизайн интерьеров



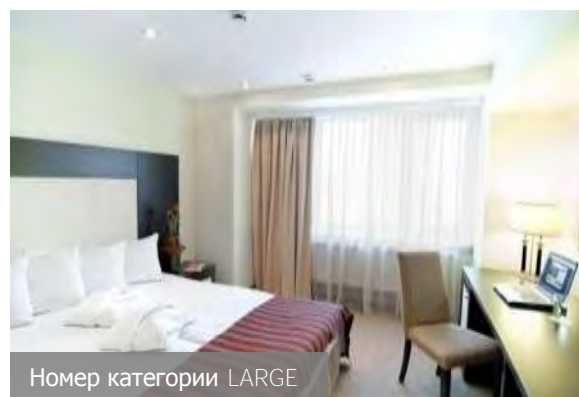
Номер категории MEDIUM



Лобби бар



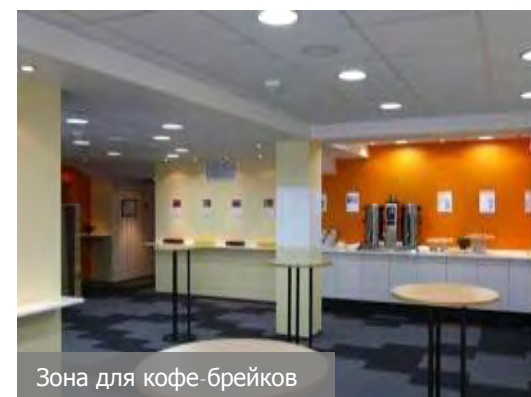
Ресепшен



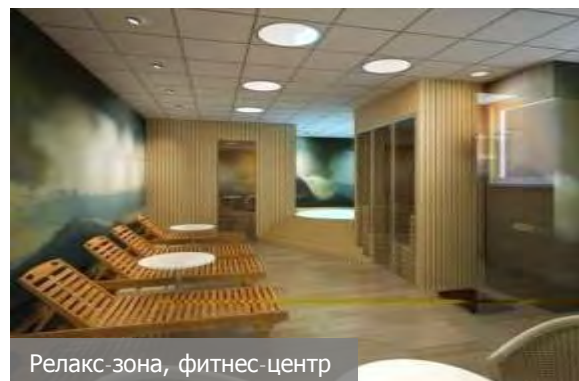
Номер категории LARGE



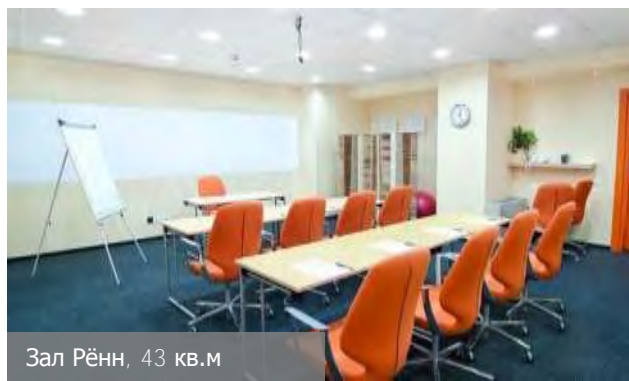
Ресторан



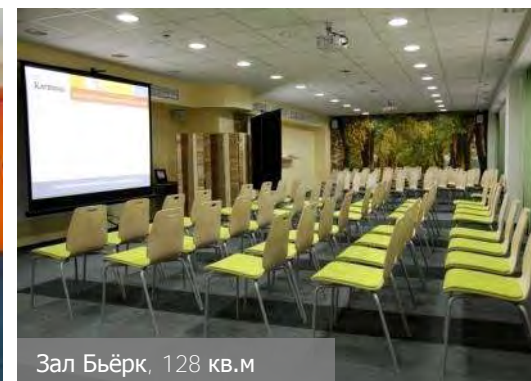
Зона для кофе-брейков



Релакс-зона, фитнес-центр



Зал Рённ, 43 кв.м



Зал Бьёрк, 128 кв.м

Предложение



Инвестиционные возможности

- Возможность приобрести бизнес-отель «Катерина Парк» 4 звезды, с номерным фондом на 240 номеров, находящийся в деловом районе Москвы.
- Гостиница расположена в быстроразвивающемся сегменте офисной недвижимости Москвы (450,000 кв.м офисных площадей около Катерины Парк) с перспективой роста в ближайшие годы.
- Сделка купли-продажи кипрской компании с установленной холдинговой структурой.

Ключевые финансовые показатели

- **Вид недвижимости:** Гостиница бизнес-класса 4*
- **Номерной фонд:** 240 номеров

Цена	
Покупная цена (без учета НДС)	по запросу

- **Постоянные операционные показатели:**

Год стабилизации	2012
GOP Margin	64%
EBITA Margin	48%
<i>RevPar (доход на номер)</i>	\$ 124
<i>ADR (средний тариф за номер)</i>	\$ 188
<i>Загрузка</i>	66%

Месторасположение

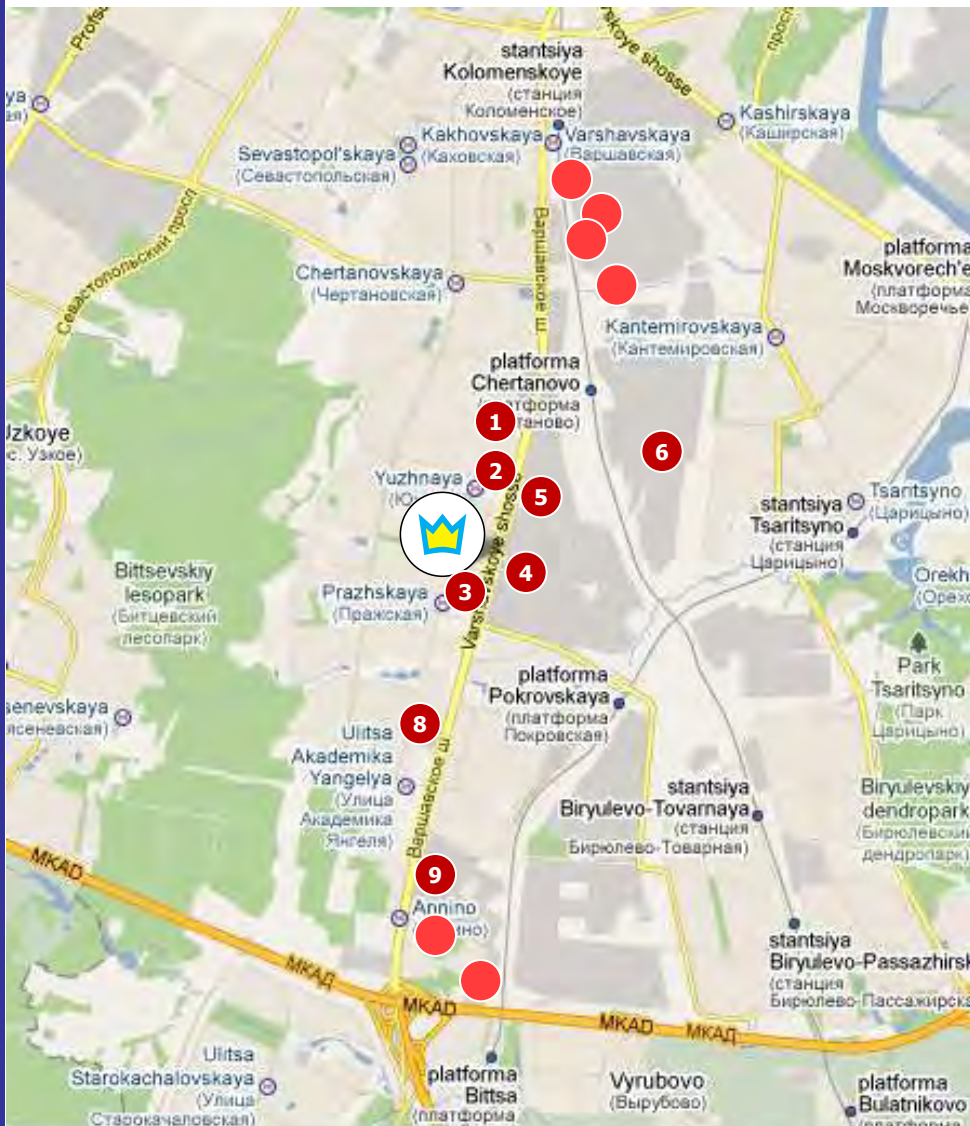


- 1 Здание гостиницы «Катерина Парк» (240 номеров)
 - 2 Наружная парковка (100 мест)
- M** М. «Пражская» – 0,3 км

Территориальное окружение

- Городской парк для прогулок расположен через дорогу
- Множество торговых и развлекательных центров – в нескольких минутах ходьбы от отеля
- Природно-исторический Битцевский парк – второй по величине охраняемый природный комплекс Москвы, с крупнейшим в Европе конно-спортивным комплексом «Битца» – 1,8 км.
- Архитектурно-исторический Музей Царицыно на открытом воздухе – 2,9 км.

Деловой район вокруг Катерина Парк



Растущие офисные площади (существующие и строящиеся) в районе – 44 500 кв.м (в основном класс В+) в радиусе 5-км от отеля Катерины Парк

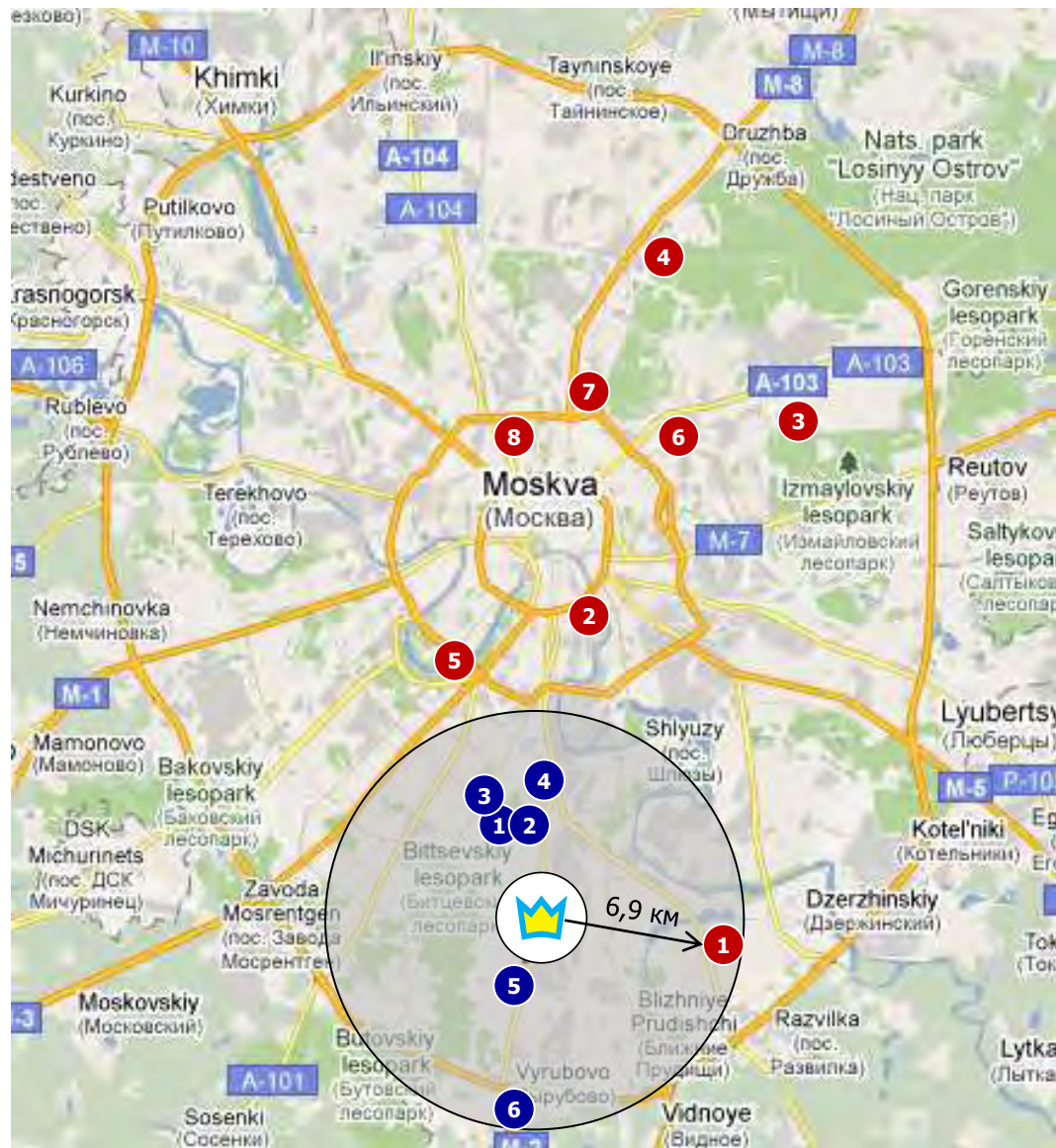
- 1 **ВАРШАВКА Скай** (открытие – 4 квартал 2011) – новый многофункциональный деловой и спортивный центр, расположен на первой линии Варшавского шоссе всего в 1 км от Катерина Парк; предоставит в аренду офисные и торговые площади большому количеству российских и иностранных компаний.
 - 2 Офисный Парк «Варшавский»
 - 3 Бизнес-Парк «Солюшенс» (офисно-торговый комплекс)
 - 4 Харьковский офисно-складской комплекс
 - 5 Бизнес-центр «Меридио»
 - 6 Бизнес-центр «Нахимов»
 - 7 Бизнес-центр «Платинум»
 - 8 Офисный центр рядом с м.Академика Янгеля
 - 9 Бизнес-центр рядом с м.Анино
- Другие офисные центры

СТУПИНО Индустриальный Парк – быстро развивающийся промышленный центр площадью 606,55 га. Расположенный к югу от Москвы, представляет инвестиционный потенциал для промышленных и складских девелоперов.

Ключевые арендаторы с производством в СТУПИНО:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| ● Mars | ● Keramogranit |
| ● Pepsi | ● Campina |
| ● Scovo товары для дома | ● Knauff |
| ● Kimberly Clark | |

Карта конкурентов



Катерина Парк Отель

Основные конкуренты

1	Милан	4*
2	Ибис Москва Павелецкая	3*
3	Измайлово	3*
4	Космос	3*
5	Корстон	3*
6	Холидей Инн Сокольники	4*
7	Холидей Инн Сущевский	4*
8	Новотель Москва Центр	4*

Второстепенные конкуренты

(Отели в районе):

1	Берлин	2*
2	Севастополь	2*
3	Битца	2*
4	Эридан	2*
5	АГК Москомспорта	2*
6	Рус-отель	2*

Катерина Парк и динамика гостиничного рынка Москвы



Ключевые показатели гостиничной деятельности за 2010 г.



My Property: Katerina Park Hotel #171877

Comp Set: Hotel Cosmos #132543, Korston Hotel Moscow #132628, Holiday Inn Moscow Sushevsky #139624, Holiday Inn Moscow Sokolniki #140504, Katerina Park Hotel #171877, Excludes Subject Property

Currency: RUB - Russian Rubles

Даты	Загрузка				Средняя цена				Доход за номер			
	Текущ.год	Текущ.год	Прош.год	% Chg	Текущ.год	Текущ.год	Прош.год	% Chg	Текущ.год	Текущ.год	Прош.год	% Chg
	My property	Comp Set	Comp Set	Comp Set	My property	Comp Set	Comp Set	Comp Set	My property	Comp Set	Comp Set	Comp Set
Total Jan 2010		30,9	25,3	22,4		3 122,35	4 422,92	-29,4		965,07	1 117,30	-13,6
Total Feb 2010		48,2	43,8	10,0		3 317,86	4 287,97	-22,6		1 599,62	1 879,78	-14,9
Total Mar 2010		49,4	43,1	14,7		3 367,28	4 289,73	-21,5		1 663,36	1 847,82	-10,0
Total Apr 2010		52,1	44,2	18,0		3 188,98	4 011,02	-20,5		1 662,48	1 771,76	-6,2
Total May 2010		61,7	46,8	31,7		2 693,72	3 703,91	-27,3		1 661,21	1 734,48	-4,2
Total Jun 2010		67,1	48,0	39,8		2 744,15	3 449,66	-20,5		1 840,17	1 654,12	11,2
Total Jul 2010		57,0	46,5	22,7		2 463,57	2 861,07	-13,9		1 405,37	1 330,09	5,7
Total Aug 2010		55,6	51,4	8,1		2 383,87	2 520,35	-5,4		1 326,03	1 296,71	2,3
Total Sep 2010	66,2	79,2	61,3	29,2	2876,0	3 046,75	3 160,25	-3,6	1903,7	2 412,28	1 936,85	24,5
Total Oct 2010	61,0	66,3	53,2	24,6	3197,7	3 370,97	3 447,43	-2,2	1951,2	2 236,18	1 834,87	21,9
Total Nov 2010	63,5	60,5	43,9	37,8	3099,0	3 453,40	3 657,52	-5,6	1968,3	2 090,91	1 607,25	30,1
Total Dec 2010	52,9	51,0	40,6	25,5	3246,7	3 412,37	3 461,76	-1,4	1718,6	1 738,78	1 405,59	23,7
TOTAL 2010	60,9	56,5	45,7	23,8	3104,9	3 031,03	3 535,15	-14,3	1885,5	1 713,96	1 614,56	6,2

This is a publication of STR Global Limited and is intended solely for use by subscribers. Reproduction or distribution of this report, in whole or part, without written permission of STR Global Limited is prohibited and subject to legal action. Site licenses are available. Ownership, distribution and use of the report and its contents are subject to the terms set forth in the contract you have entered into with STR Global Limited.

Source 2011 STR Global, Limited

Катерина Парк и динамика гостиничного рынка Москвы 2011



Ключевые показатели гостиничной деятельности за 2011 г.



My Property: Katerina Park Hotel #171877

Comp Set: Hotel Cosmos #132543, Korston Hotel Moscow #132628, Holiday Inn Moscow Sushevsky #139624, Holiday Inn Moscow Sokolniki #140504, Excludes Subject Property

Currency: RUB - Russian Rubles

Дата	Загрузка					Средняя цена					Доход за номер				
	Текущ. год		% Chg		Index	Текущ. год		% Chg		Index	Текущ. год		% Chg		Index
	My Prop	Comp Set	My Prop	Comp Set		My Prop	Comp Set	My Prop	Comp Set		My Prop	Comp Set	My Prop	Comp Set	
Total Jan 2011	36	28	91	-13	129	3026	3589	17	14	84	1091	1003	123	-1	109
Total Feb 2011	66	55	236	8	119	3320	3534	18	6	94	2181	1950	295	15	112
Total Mar 2011	76	53	165	4	142	3133	3597	19	6	87	2370	1914	214	10	124
Total Apr 2011	78	60	135	12	129	3003	3339	6	4	90	2336	2012	150	16	116
Total May 2011	81	58	225	-11	140	2657	3089	-19	16	86	2148	1784	162	3	121
Total Jun 2011	89	71	215	1	126	2672	2921	-24	8	92	2389	2073	140	8	115
Total Jul 2011	83	56	148	-5	149	2367	2648	-19	9	89	1972	1481	101	3	133
Total Aug 2011	89	62	141	9	143	2390	2494	-18	6	96	2118	1551	97	15	137
Total Sep 2011	93	77	40	-5	121	3173	3302	10	8	96	2934	2528	54	3	116
Total Oct 2011	81	67	35	0	122	3000	3535	-6	4	85	2439	2360	26	4	103
Total Nov 2011	69	59	8	-2	116	3249	3748	5	8	87	2224	2210	13	5	101
Total Dec 2011	54	50	3	-1	108	3463	3511	7	2	99	1882	1768	10	2	106
TOTAL 2011	75	58	94	0	129	2914	3249	-4	7	90	2170	1882	87	7	115

This is a publication of STR Global Limited and is intended solely for use by subscribers. Reproduction or distribution of this report, in whole or part, without written permission of STR Global Limited is prohibited and subject to legal action. Site licenses are available. Ownership, distribution and use of the report and its contents are subject to the terms set forth in the contract you have entered into with STR Global Limited.


Позиции "Катерина Парк" на TripAdvisor.com



Отель Катерина Парк ★★★★☆

Katerina Park

Kirovogradskaya street 11, Москва 117587, Россия  Услуги отеля



№ 4 среди 217 отелей в Москве


 219 отзывов

 **Победитель «Traveller's Choice® 2012»**
25 самых популярных

"Excellent Moscow Hotel" 28/03/2012
"excellent hotel" 21/03/2012

Lotte Hotel Moscow ★★★★★


£217 - £585 per night*

Ranked #1 of 213 hotels in Moscow
 54 reviews

"Just top, superb" 29/11/2011
"An excellent hotel" 28/11/2011

Swissotel Krasnye Holmy ★★★★★


£214 - £503 per night*

Ranked #2 of 213 hotels in Moscow
 176 reviews

"Be Swiss in Moscow" 29/11/2011
"Swissotel Krasnye Holmy" 29/11/2011

Ritz-Carlton ★★★★★

£377 - £830 per night*

Ranked #3 of 217 hotels in Moscow
 186 reviews

"Ritz Carlton Moscow - great" 27/03/2012
"Great property, disappointing service" 25/03/2012

Professional photos | Traveller photos (113) | Map

По рекомендациям гостей со всего мира:

#4 среди 217 отелей в Москве

Экономические показатели



PL STATEMENT, KATERINA PARK 2011-2014	2011		2012		2013		2014	
Operating statistics								
Number of days in financial year	365		366		365		365	
Room Occupancy	74%		75%		75%		75%	
ADR (without VAT)	105		117		125		133	
REVPAR (without VAT)	78		88		94		100	
Total rooms in hotel	239		239		239		239	
without VAT (USD)	w/o VAT		w/o VAT		w/o VAT		w/o VAT	
Total Revenue, TR	8 310 518	100%	10 776 589	100%	11 290 368	100%	11 942 311	100%
Departmental Expenses	-2 519 652	-30%	-2 773 262	-26%	-2 918 982	-26%	-3 078 623	-26%
Undistributed operating expenses	-1 365 369	-16%	-1 421 549	-13%	-1 444 769	-13%	-1 500 264	-13%
Gross Operating Profit, GOP,	4 425 498	53%	6 581 778	61%	6 926 617	61%	7 363 424	62%
Management fees and other expenses	-1 079 100	-13%	-1 095 050	-10%	-1 144 527	-10%	-1 189 956	-10%
Other	-38 777	-0,5%	-242 667	-2%	-244 000	-2%	-245 333	-2%
Management fee	-699 557	-8%	-754 361	-7%	-790 326	-7%	-835 962	-7%
FF&E reserve	-340 766	-4%	-98 023	-1%	-110 201	-1%	-108 661	-1%
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation (EBITDA)	3 346 398	40%	5 486 728	51%	5 782 089	51%	6 173 468	52%

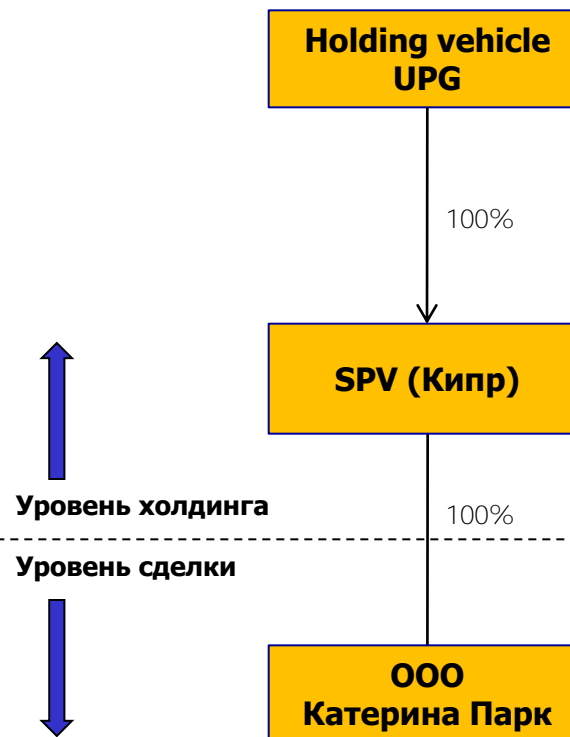
График сделки

График сделки

- Покупателю предлагается приобретение 100% SPV (Кипр), которая владеет отелем «Катерина Парк». Преимущества сделки – прозрачность SPV и эффективная налоговая структура.
- После согласования Условий Сделки (Term Sheet) Продавец ожидает проведения всестороннего исследования деятельности компании - Due Diligence, который будет завершен в течение 40 дней, после чего сделка будет закрыта в течение 10 дней.

- **Продажная цена** – по запросу
- **Объект продажи** – SPV (Кипр)
- **Эффективная налоговая структура**

Структура холдинга



О компании-девелопере



ПРОДАВЕЦ – Группа компаний ЮМАКО

- Год основания: 1997
- Специализация: создание и управление объектами коммерческой недвижимости
- Территория присутствия: Россия
- ЮМАКО образует группу компаний, каждая из которых специализируется в определенной отрасли в сфере недвижимости коммерческого назначения

ОПЕРАТОР – ЮМАКО Менеджмент

- Один из основателей гостиничного управления в России
- Уникальная 12-летняя история разработки и реализации успешных инновационных концепций в области гостиничного бизнеса
- Проекты в действующем управлении:
 - Катерина Сити (120 номеров)
 - Катерина Парк (240 номеров)
 - Катерина Альпик (160 апартаментов)
- Ранние проекты в управлении:
 - Ирис Конгресс Отель, Москва (195 номеров + 44 апартаментов), 2001 – 2002

АРХИТЕКТОРЫ – SWECO AVISTA

- Ведущая архитектурная и дизайнерская компаний Европы
- Проекты:
 - Создание более 25 000 проектов в год
 - Комплекс «Балтийская жемчужина» (С-Петербург)
 - Создание более 375 гостиниц за 100-лет истории компании

КОНТРАКТОР – ЮМАКО Девелопмент

- Ведущий российский девелопер, специалист в области разработки и строительства гостиничных объектов
- 10-летний опыт создания гостиничных проектов с привлечением ведущих международных компаний в области архитектуры и дизайна
- Разработка уникальных гостиничных концепций с учетом максимальной эффективности использования и создания комфорта для гостей
- Проекты:
 - Гостиница «Катерина Сити» Москва (открыта в 1998)
 - Гостиница «Катерина Сити Елабуга» (открыта в 2008)
 - Гостиница «Катерина Сити Краснодар» (на стадии стр-ва)
 - Кондо-отель «Катерина Альпик» Красная Поляна (открыт в 2007)





Гостиница «Катерина Сити»
Москва, Шлюзовая наб., 6

ЮМАКО Групп

Шлюзовая наб., д.6, стр.1-2,
115 114, Москва, Россия
Тел / Факс: +7 (495) 933 04 86
E-mail: office@umaco.org

www.umaco.ru
www.katerinahotels.com