

## Offices/ General

### Гамбургер по аутсорсингу

В 2009 г. российское представительство McDonald's закрывает сделку по продаже завода «Маккомплекс» в Солнцево, выпускающего полуфабрикаты для 240 ресторанов «Макдоналдс» в России.

### «Главмосстрой» встал в оборону

Вчера дочерняя структура «Базового элемента» Олега Дерипаски — компания «Главмосстрой» — подала четыре иска в Московский арбитражный суд о признании недействительными сделок с поставщиками, которые ранее через Арбитраж потребовали от компании возвращения денег.

### ОРСИ сдает девелоперов

Система по торговле долговыми обязательствами ОРСИ (Открытый рынок строительных инвестиций), прежде ориентировавшаяся на продажу просроченных кредитов и ценных бумаг строительных компаний, впервые зарегистрировала выставленные на продажу инвестконтракты и площадки.

### СУ-155 рассчиталась с инвесторами

Вчера ГК «СУ-155» успешно прошла оферту по третьему выпуску облигаций на 3 млрд руб., размещенному зимой 2007 года. К погашению было предъявлено около 77% бумаг, и компания нашла средства, чтобы рассчитаться с инвесторами.

## Retail

### Александр Мамут вмешался в Spar

Предприниматель Александр Мамут может внести в список своих розничных активов продуктовую сеть Spar. Как стало известно "Ъ", основной владелец Spar Moscow Holding (российский лицензиат голландской Spar) и экс-глава Московского ипотечного агентства Дмитрий Будаков одолжил у бизнесмена \$10 млн под залог 25% ритейлера.

**Сбербанк зашел в «Викторию»**

Сбербанк в рамках программы господдержки одобрил выделение кредитной линии на 2,7 млрд руб. ГК «Виктория» (выручка в 2008 г. — 34,8 млрд руб.), развивающей сети магазинов «Виктория», «Квартал», «Дешево».

**"36,6" готовится к продаже**

ОАО "Аптечная сеть 36,6" направило в Федеральную антимонопольную службу ходатайства о приобретении ООО "Аптека 36,6 Западная Сибирь" и ООО "Лемм".

**Кризису вопреки**

Представители ритейла жалуются на резкое падение оборотов, покупательского спроса и высокие арендные ставки. Владельцы торговых площадей считают, что у ритейлеров все не так плохо.

**Hotel****Керимов под «Москвой»**

У гостиницы «Москва», строящейся напротив Кремля, может снова поменяться владелец — столичная мэрия предложила контрольный пакет бизнесмену Сулейману Керимову.

**Regions****Сулеймана Керимова штормит в "Русском море"**

Как стало известно "Ъ", "Нафта-Москва" Сулеймана Керимова стала собственником только 75% "Главстрой СПб" (проекты в Петербурге общей площадью около 6 млн кв. м недвижимости).

**Красноярск. Сбербанк распродает недвижимость****«Алпи»**

Сбербанк начал реализовывать заложенную ему недвижимость продуктовой сети «Алпи».

## Offices/General

### ГАМБУРГЕР ПО АУТСОРСИНГУ

В 2009 г. российское представительство McDonald's закрывает сделку по продаже завода «Маккомплекс» в Солнцево, выпускающего полуфабрикаты для 240 ресторанов «Макдоналдс» в России. Об этом «Ведомостям» рассказал президент «Макдоналдса» в России Хамзат Хасбулатов. Покупателя Хасбулатов не называет, но отмечает, что скорее всего завод будет продан компании-партнеру, поставляющему в сеть хлебобулочные изделия. Сейчас «Маккомплекс» выпускает пирожки, булочки для гамбургеров и мясные полуфабрикаты.

Менеджер «Макдоналдса» пояснил «Ведомостям», что продажа производственного комплекса обсуждается с американской компанией East Balt (19 пекарен во всем мире). Представитель головного офиса East Balt в Чикаго подтвердил информацию о покупке «Маккомплекса» в России. Генеральный директор «Ист Балт — Украина» (поставляет булочки для российского «Макдоналдса») Пламен Йорданов сообщил «Ведомостям», что сделка пока не закрыта.

Один из этапов сделки — передача East Balt в начале февраля в аренду производства хлебобулочных изделий и пирожковую линию «Маккомплекса».

Сумму сделки стороны не разглашают. Хасбулатов отмечает лишь, что у «Макдоналдса» нет цели заработать на продаже производства. «Маккомплекс» в Солнцево был построен корпорацией McDonald's в 1989 г. перед открытием в Москве первого ресторана. Тогда корпорация вложила в производство \$50 млн. Сейчас площадь комплекса составляет 10 500 кв. м. [Директор департамента консалтинга и оценки Colliers International Полина Кондратенко оценивает стоимость 1 кв. м современного производственного комплекса в пределах Москвы на уровне \\$1000 \(без НДС\)](#). Исходя из этого стоимость производственного комплекса может составить чуть более \$10 млн. Для сравнения: другой поставщик «Макдоналдса» — компания «Лантманнен Юнибэйк Россия» летом 2006 г. построила в подмосковном Егорьевске фабрику замороженных багетов, булочек для гамбургеров и хот-догов стоимостью 13 млн евро.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«ГЛАВМОССТРОЙ» ВСТАЛ В ОБОРОНУ**

*Девелопер-должник оспаривает сделки с поставщиками*

Вчера дочерняя структура «Базового элемента» Олега Дерипаски — компания «Главмосстрой» — подала четыре иска в Московский арбитражный суд о признании недействительными сделок с поставщиками, которые ранее через Арбитраж потребовали от компании возвращения денег. На прошлой неделе девелопер подал еще четыре аналогичных иска. По словам юристов, иски о признании договоров недействительными являются распространенным способом снять штрафные санкции. К самому «Главмосстрою» в столичном Арбитраже 53 иска от кредиторов, поставщиков и контрагентов. Наиболее крупную сумму — более 1 млрд руб. — компания задолжала Альфа-банку, который вчера зарегистрировал очередное исковое требование к девелоперу.

Холдинговая компания «Главмосстрой» работает на рынке недвижимости Москвы с 1954 года. Представляет строительный дивизион корпорации «Главстрой», головной компанией которой является «Базовый элемент» Олега Дерипаски. Выручка ХК «Главмосстрой» по РСБУ за девять месяцев 2008 года составила 14,4 млрд руб., валовая прибыль — 788,7 млн руб., чистый убыток — 339,4 млн руб.

Четыре иска о признании недействительными договоров «Главмосстрой» подал к компаниям «Центрметиз», «Товрин», «Тройка Сталь» и «Теплоогнезащита». Все упомянутые компании в конце прошлого и начале этого года сами подали в Арбитражный суд Москвы иски к «Главмосстрою» на общую сумму 12,7 млн руб. Более того, один из этих исков — от компании «Тройка Сталь» — уже выигран. Компания взыскала через суд задолженность по оплате поставленной металлопродукции на сумму 1,8 млн руб. Арбитражный суд удовлетворил этот иск 28 января, при этом отклонив довод ответчика о том, что истец не соблюдал претензионный порядок урегулирования спора.

Иски от «Главмосстрою» — попытка признать недействительными сделки, по которым уже ведутся судебные процессы, говорит управляющий партнер юридической компании «Добронравов и партнеры» Юрий Добронравов. По его версии, таким образом компания старается выиграть время. Кроме того, продолжает юрист, иски о признании договоров недействительными являются распространенным способом снять штрафные санкции: «Истец взыскивает с

ответчика не только сумму основного долга, но и штрафные санкции, размер которых и основание для их применения установлены в договоре. А если договор признается недействительным, то суд взыскивает за просрочку исполнения обязательств по ставке ЦБ, что выгодно ответчику». На прошлой неделе «Главмосстрой» подал еще четыре аналогичных иска в Арбитраж к компаниям «Мечел-Сервис», «Комтех-Москва», «Ундол-Фанера», «ДРСУ Северное».

Между тем к самому «Главстрою» в Арбитражный суд подано 53 иска. Самые крупные из них — от банков, требующих возврата кредитов. Так, Номос-банк подал два иска на сумму 985 млн руб., ВТБ — почти на 120 млн руб. Наиболее крупную сумму пытается вернуть Альфа-банк, общая сумма претензий которого к «Главмосстрою» составляет 1,3 млрд руб., учитывая новый иск на 206 млн руб., зарегистрированный вчера в Арбитражном суде Москвы. По одному из этих требований московский Арбитраж принял решение об аресте счетов «Главмосстрою».

В «Главстрое» иски к поставщикам не комментируют. По поводу Альфа-банка руководитель пресс-службы «Главстрою» Виталий Королев пояснил РБК daily, что компания ведет с ним переговоры. «Непонимание вызывает тот факт, что большая часть предъявленных к нам претензий — это не попытки решить вопрос о задолженности, а требования досрочного погашения кредита», — утверждает он.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ОРСИ СДАЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ**

*Продажа активов идет вопреки их желанию*

Система по торговле долговыми обязательствами ОРСИ (Открытый рынок строительных инвестиций), прежде ориентированная на продажу просроченных кредитов и ценных бумаг строительных компаний, впервые зарегистрировала выставленные на продажу инвестконтракты и площадки. В числе первых в базе появились объекты компаний «Авгур Эстейт» и «С.Холдинг». Общая сумма представленных обязательств достигла 6 млрд руб. В ОРСИ выставяемые лоты упорно называют «проблемными», а их стоимость считают как долги девелоперов. В то же время сами застройщики обвиняют систему ОРСИ в непрофессионализме и опасаются, что она получит контроль над рынком.

Площадка ОРСИ была презентована в октябре 2008 года как общенациональный сервис по продаже долгов строительных компаний. Предполагалось, что новая система впервые сделает публичными задолженности девелоперов и позволит их реализовать на открытом рынке. Как уверяют в компании, все поступающие лоты (в качестве продавцов выступают банки, подрядчики и поставщики стройматериалов, а также сами инвесторы строительства) проходят тщательную юридическую проверку. Выгодность покупки обязательств через ОРСИ объясняется тем, что большинство лотов выходят на площадку с дисконтом — вплоть до 50%. Согласно информации на сайте ОРСИ, самый крупный лот из представленных сейчас в базе — переуступка банковского договора займа корпорации «Главстрой». Сумма обязательств составляет 1 млрд руб., а на продажу он выставлен всего за 500 млн руб. В ОРСИ название банка, выставившего долг на торги, не раскрывают. «Эта информация является конфиденциальной. В торгах участвуют крупные игроки строительного рынка, которые не заинтересованы раскрывать себя, — замечает руководитель аналитического департамента ОРСИ Инна Липушкина. — То, что ни продавец, ни покупатель до последнего момента не знают друг друга, заранее исключает нежелательные спекуляции».

В систему с неисполненными кредитными соглашениями попали также «М.О.Р.Е.-Плаза» (долг банку в 78 млн руб. продается за 46,8 млн руб.) и «Система-Галс» (50 млн руб. задолженности отдаются с 20-процентным дисконтом). Значительную часть базы ОРСИ составляют не исполненные полностью инвестконтракты и земельные участки. «Больше всего заявлено долгов по ЗАО «Корпорация С. Холдинг» — 1,487 млрд руб. (переуступка прав реализации ряда инвестиционных

контрактов)», — значится на сайте ОРСИ. Также в должниках ходит компания «Авгур Эстейт»: она переуступает договор соинвестирования по строительству жилого дома в Москве на сумму 318,48 млн руб. Девелоперы называют формулировки ОРСИ некорректными. Глава корпорации «С.Холдинг» Алексей Шепель был удивлен, узнав от РБК daily, что ОРСИ называет его должником: «Представители этой компании приходили ко мне, сказали: «Дайте нам чего-нибудь». Но ничего путного нет: мы выставили несколько квартир и машиномест в этой системе, но ни одного звонка не было». На сайте ОРСИ значатся несколько объектов «С.Холдинга» в Москве, Орехове-Борисове и участок 23,41 га в Рузском районе Московской области.

В компании «Авгур Эстейт» подтвердили сотрудничество с ОРСИ, пояснив, что оно ограничивается продажей десяти квартир в жилом комплексе «Надежда» общей стоимостью 318 млн руб. При этом ни о каком срыве договора соинвестирования со стороны застройщика речи нет, уверяют в компании. «Жилой комплекс строится, и срок его сдачи — декабрь 2009 года», — заявила начальник отдела рекламы и PR «Авгур Эстейт» Наталия Ляджина. Алексей Шепель замечает, что ОРСИ для него — обычный риэлтор: «Никакого особого механизма у этой организации нет, она просто пытается работать как посредник, вот только эффект нулевой».

Девелоперы обвиняют ОРСИ в непрофессионализме. «Данные по долговой нагрузке берутся их аналитиками из неконсолидированной отчетности, причем к нам они даже никогда не пытались обратиться, — жалуется руководитель пресс-службы ГК «ПИК» Наталия Коновалова. — Их информация недостоверна». В то же время один из крупнейших столичных девелоперов в разговоре с РБК daily поделился своими опасениями по поводу этой площадки: «Система появилась совсем недавно, и в один миг о ней узнали все. Учитывая, как напористо действует ОРСИ, боюсь, как бы все не свелось к рейдерству. Ведь в результате активной раскрутки на волне кризиса многие кредиторы и держатели бумаг могут отдать их ОРСИ, которая сможет контролировать крупнейших российских строителей».

**ЗАЯВЛЕННЫЕ ДОЛГИ ЗАСТРОЙЩИКОВ  
В СИСТЕМЕ ОРСИ, млн руб.**

Источник: ОРСИ

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)



**СУ-155 РАССЧИТАЛАСЬ С ИНВЕСТОРАМИ**

*Выкупив в рамках оферты две трети бумаг*

Вчера ГК «СУ-155» успешно прошла оферту по третьему выпуску облигаций на 3 млрд руб., размещенному зимой 2007 года. К погашению было предъявлено около 77% бумаг, и компания нашла средства, чтобы рассчитаться с инвесторами.

Как сообщается в пресс-релизе компании, к погашению было представлено примерно 2,32 млн бумаг. Согласно условиям досрочного выкупа компания заплатила за облигации по номиналу 2,32 млрд руб. Кроме того, инвесторам был выплачен купонный доход в размере 8,15 млн руб. Таким образом, СУ-155 погасила 100% предъявленных к погашению облигаций без отсрочки платежей.

Пятилетний облигационный заем на 3 млрд руб. был размещен ГК «СУ-155» в феврале 2007 года, организаторами выступили банк «Зенит» и Банк Москвы. Ставка первых двух купонов составляла 10,3% годовых, третьего и четвертого купонов — 13% годовых, пятого и шестого купонов — 16% годовых, ставки 7—10-го купонов пока не определены. Погашение назначено на февраль 2012 года.

Проблемы с выплатами купонных доходов и прохождением оферт возникают в последнее время у многих эмитентов, в том числе и девелоперов. Так, компания «РИГ-групп» допустила техдефолт, не погасив купон на сумму 112,185 млн руб. в конце января. В начале года технический дефолт был и у девелопера «Макромир», однако вскоре компания нашла средства на выплату третьего купона облигаций второй серии на сумму 1,2 млн руб. В марте оферта по второму выпуску облигаций предстоит компании «Главстрой» — инвесторы могут предъявить бумаги на 4 млрд руб. Тем не менее некоторые компании справляются с обязательствами. К примеру, группа ЛСР в минувшем декабре произвела выплату дохода по четвертому купону облигаций первой серии в размере 102,7 млн руб. В том же месяце «ЛЭК Строительная компания №1» выплатила второй купон в размере 97,2 млн руб. по облигациям первой серии и прошла оферту в 1,5 млрд руб. по тому же выпуску. В СУ-155 отметили, что выполнили обязательства благодаря гарантиям правительства Москвы и открытой кредитной линии Банка Москвы.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **АЛЕКСАНДР МАМУТ ВМЕШАЛСЯ В SPAR**

*Предприниматель Александр Мамут может внести в список своих розничных активов продуктовую сеть Spar. Как стало известно "Ъ", основной владелец Spar Moscow Holding (российский лицензиат голландской Spar) и экс-глава Московского ипотечного агентства Дмитрий Будаков одолжил у бизнесмена \$10 млн под залог 25% ритейлера. Если господин Будаков не погасит кредит до 2 мая, он потеряет контроль над сетью.*

О том, что владелец 61% Spar Moscow Holding Дмитрий Будаков заложил 25% из этого пакета инвесткомпании ANN предпринимателя Александра Мамута, "Ъ" рассказал один из партнеров ритейлера. Источник, близкий к кредитору, уточнил, что господин Будаков осенью 2008 года взял кредит у ANN на \$10 млн на восемь месяцев, то есть до 2 мая. Мобильные телефоны самих бизнесменов вчера не отвечали.

По словам менеджера, участвовавшего в сделке, предприниматели встретятся в марте, чтобы обсудить условия возврата денег. "Мамут будет рад, если кредит погасят, но Spar как актив его тоже устраивает", — говорит собеседник "Ъ".

Компания Spar Moscow Holding была образована в 2000 году. В июле 2006-го фонд Russian Retail Growth Fund (RRGF) выкупил 25% компании, а в ноябре увеличил долю до 36%. Еще 61% — у Дмитрия Будакова, 3% — у бывшего гендиректора сети Дмитрия Маслова. Сеть объединяет более 40 магазинов в Москве и области, Ярославле, Костроме, Владимире, Иванове без учета франчайзинговых точек. Выручка российской сети Spar в 2008 году превысила \$300 млн.

Летом прошлого года Spar нанимала инвесткомпанию Aquila Capital для поиска покупателя на 25% сети, которые оценивались в \$55 млн (см. "Ъ" от 17 июля 2008 года). Источник в окружении господина Будакова слышал, что деньги бизнесмену понадобились для других проектов, возможно, для развития сети парфюмерии и косметики Fresh Line (франшизу греческой компании он купил в 2006 году) или инвестиций в недвижимость.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 февраля, № 25

С господином Мамутом Дмитрием Будакова познакомили менеджеры компании Svarog Capital Advisors (управляет фондом RRGF), говорит знакомый владельца ANN. В случае если господин Будаков не рассчитается с ANN, заложенный пакет перейдет в собственность кредитора, а управлять им будет Svarog, добавляет собеседник "Ъ". Управляющий директор Svarog Олег Царьков от комментариев отказался.

До кризиса банки могли требовать, чтобы стоимость залога, например в виде акций X5 Retail Group (сети "Пятерочка" "Перекресток", "Карусель" и другие), превышала сумму кредита как минимум в два раза, говорит директор по M&A X5 Андрей Гусев. Если применять такой коэффициент, то на момент заключения сделки между Дмитрием Будаковым и Александром Мамутом 25-процентный пакет Spar мог стоить около \$20 млн. Но с тех пор мультипликаторы для оценки розничных активов резко снизились - пропорционально падению капитализации X5, "Магнита", "Дикси", "Седьмого континента". "Очень вероятно, что акции Spar сейчас низколиквидны, и Будакову выгоднее расстаться с пакетом, чем возвращать деньги. С другой стороны, потенциал розничного рынка остается достаточно большим, и этот пакет может вновь подорожать, когда экономика восстановится", — рассуждает топ-менеджер крупной продуктовой сети.

Spar может пополнить список розничных активов Александра Мамута: у предпринимателя есть миноритарная доля в новосибирской сети "Холидей Классик" (владеет через RRGF), 34% сети книжных магазинов "Букберри" и 50,1% сети салонов сотовой связи "Евросеть".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**СБЕРБАНК ЗАШЕЛ В «ВИКТОРИЮ»**

Сбербанк в рамках программы господдержки одобрил выделение кредитной линии на 2,7 млрд руб. ГК «Виктория» (выручка в 2008 г. — 34,8 млрд руб.), развивающей сети магазинов «Виктория», «Квартал», «Дешево», сообщил «Ведомостям» совладелец компании Николай Власенко.

По его словам, обеспечением по кредиту стала недвижимость компании, личное поручительство акционеров и обязательство проводить часть денежного потока через филиалы Сбербанка. Источник в Сбербанке сообщил «Ведомостям», что кредитный комитет одобрил выдачу кредита «Виктории». Директор управления общественных связей Сбербанка Ирина Кибина отказалась от комментариев. Условия выдачи кредита стороны не раскрывают.

Кредит Сбербанка покрывает большую часть долгов «Виктории» (около \$100 млн). «Скорее всего, большую часть средств компания использует для рефинансирования текущей задолженности, поскольку инвестиции в капзатраты сделают развитие компании дорогостоящим. Вряд ли «Виктории» удалось привлечь кредит по ставке, существенно ниже рыночной (20%)», — считает аналитик ВТБ Мария Колбина.

Ранее Власенко говорил, что в «Виктории» разработан сценарий, по которому инвестиции в развитие в 2009 г. не превысят 10% от объема инвестиций 2008 г. (около \$20 млн).

В рамках правительственной поддержки ритейлеров кредитные линии открыты Х5 Retail Group (9 млрд руб., ВТБ), «Магниту» (2,5 млрд руб., ВТБ), «Седьмому континенту» (2,5 млрд руб., ВТБ), «Мосмарту» (1,5 млрд руб., Сбербанк).

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## "36,6" ГОТОВИТСЯ К ПРОДАЖЕ

ОАО "Аптечная сеть 36,6" направило в Федеральную антимонопольную службу ходатайства о приобретении ООО "Аптека 36,6 Западная Сибирь" и ООО "Лемм". По словам собеседника "Ъ" в ведомстве, сеть намерена перевести все свои активы на единую акцию. "Это связано с предстоящей допэмиссией аптечного ритейлера, которую могут выкупить сторонние инвесторы", - добавляет он. Как пояснила директор по корпоративным коммуникациям "36,6" Ирина Лаврова, реструктуризация проводится с целью улучшения бизнес-процессов.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КРИЗИСУ ВОПРЕКИ

Представители ритейла жалуются на резкое падение оборотов, покупательского спроса и высокие арендные ставки. Владельцы торговых площадей считают, что у ритейлеров все не так плохо.

В декабре прошлого года на конференции «Ритейл-2008», организованной «Ведомостями», Станислав Скачков, гендиректор сети магазинов «Красный куб», заявил: если собственники ТЦ, где находятся торговые точки компании, не снизят им ставки аренды, то «Красный куб» готов закрыть до трети своих магазинов. Возражая против такой позиции, Вячеслав Каминский, президент инвестиционной группы DVI, приводил свои аргументы: зачастую торговцы просят снижения ставок необоснованно. Из тех, кто просит снижения ставок, далеко не все готовы подтвердить падение прибыли, предоставив финансовую отчетность.

Консультанты, в свою очередь, советуют ритейлерам искать способы сохранять и развивать бизнес. Гендиректор консалтинговой компании Art Properties Наталья Орешина считает, что необходимо заложить в планах на текущий год хотя бы минимальное развитие. Без него любая сеть потеряет долю рынка, восстанавливать которую будет сложнее, чем поддерживать.

**Товары на все времена**

В начале года стало ясно, что ритейл скорее жив, чем мертв. К примеру, в январе на Ленинградском шоссе открылся ТЦ «Метрополис» площадью 205 000 кв. м с общим количеством магазинов более 200. В нем расположился очередной магазин сети обуви и аксессуаров «Рандеву». По словам сотрудников компании, дела идут хорошо. Очереди у касс подтверждают их слова. Компания Inditex представляет в этом ТЦ сразу несколько брендов: Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Bershka, Oysho. А один из основателей салона британской моды UK Style и Magazin Zing — Андрей Ковалев открыл второй по счету Kix Vox (первый находится в ТЦ «Европейский»).

Остаются востребованными и магазины детских товаров. К такому выводу пришли специалисты компании Smart Property в ходе работы над созданием концепции бренда сети модной одежды и головных уборов для детей «Маленькие стилиаги».

«Мы промониторили рынок детских товаров и пришли к выводу, что спрос на них практически не падает», — рассказывает гендиректор Smart Property Константин Королев.

Неплохо чувствуют себя и продавцы косметики и парфюмерии. Сотрудник российского подразделения компании Shiseido («Шисейдо Рус») утверждает, что поступления новых партий продукции непрерывны, а раскупают все довольно быстро.

На российский рынок выходит новый косметический продукт из Израиля — соль Красного моря под брендом «Коралл». Представитель компании Ольга Пантюхова уверена, что кризис им не страшен. В настоящее время у компании есть флагманский магазин в Москве на ул. Часовой, 28, и торговая точка «в одном из медицинских центров». Компания ведет переговоры с ГУМом, желая открыть там свой корнер. Пантюхова говорит, что продавать продукт компания хочет именно в таких местах, поскольку он относится к премиальному сегменту.

На некоторых торговых площадях, принадлежавших ранее парфюмерно-косметической сети «Арбат Престиж», открываются магазины сети парфюмерии и косметики «Арбор Мунди», делится управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. Эту информацию подтверждает управляющий партнер компании Panorama Estate Омар Гаджиев. Он говорит, что «Арбор Мунди» расширяет свое присутствие на рынке, у компании уже восемь магазинов в Москве и Подмосковье.

Еще одна косметическая сеть — «Рив Гош» открывает новый 3-этажный магазин в Санкт-Петербурге площадью 1417 кв. м, который станет самым большим в сети. На первых двух этажах будут торговые залы и бар, 3-й займут 10 косметологических кабинетов. Сегмент косметики находится в более устойчивом положении, чем другие. Поэтому кризисные колебания — не помеха для стратегии долгосрочного развития его игроков, подытоживает Гаджиев.

К слову, в Москве «Рив Гош» расположился в Тверском пассаже, на площади, которую ранее также занимал «Арбат Престиж».

Сеть магазинов «Секундочку», предоставляющая мелкие бытовые услуги, также планирует в 2009 г. активно развиваться, запуская каждый месяц десяток новых магазинов. Сфера услуг — одна из самых быстроразвивающихся отраслей потребительского рынка. Ей если и грозит снижение роста, то незначительное, уверены эксперты.

Среди новых тенденций рынка руководитель отдела исследований компании Knight Frank Наталья Сазонова отмечает увеличение количества индивидуальных предпринимателей среди арендаторов ТЦ и расширение рынка субаренды торговых площадей.

### **Собственники тоже плачут**

По словам Натальи Давиденко, руководителя департамента брокерских услуг компании Astera, ритейлеры активно подыскивают новые помещения. Дисконт по ставкам в настоящее время достигает от 10% до 40%, арендодатели идут навстречу арендаторам, сокращают депозиты (максимум — один месяц), предлагают всевозможные варианты рассрочки и т. д., делится Давиденко.

Больше остальных в текущем году пострадают собственники торговых центров узкого профиля (таких, как спорт, дорогая мебель и проч.) и ТЦ класса люкс — более других страдают арендаторы, предлагающие товары класса премиум. В таких местах процесс сдачи в аренду торговых помещений замедлился, девелоперы вынуждены снижать ставку и менять концепцию для привлечения арендаторов, добавляет Сазонова.

### **Кушать хочется всегда**

Представители еще одного сегмента, который эксперты считают рискованным в сложившейся ситуации, похоже, с этим мнением не согласны.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 февраля, № 25

Японцы намерены развивать свое присутствие на российском рынке фастфуда. 15 января 2008 г. «Интерфакс» со ссылкой на главу компании Шуджи Абе сообщил о том, что японская сеть дешевых ресторанов Yoshinoya Holdings Co намерена в марте открыть первый ресторан в России. По оценкам экспертов, сегмент восточной кухни, на который рассчитывает Yoshinoya, в Москве составляет 15-20% от общего оборота ресторанов.

В феврале в столице открылась первая в России торговая точка международной франчайзинговой сети пекарен-кондитерских Beard Papa. Первый ресторан Beard Papa был открыт Юджи Хирото в 1999 г. в Осаке.

Выходит, что кризис торговле не помеха. Общая картина проста: сильные игроки усиливают свои позиции, слабые перешли в тихое отступление.

◆ [Приложение «Недвижимость. Стены бизнеса»](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotel

### КЕРИМОВ ПОД «МОСКВОЙ»

*У гостиницы «Москва», строящейся напротив Кремля, может снова поменяться владелец — столичная мэрия предложила контрольный пакет бизнесмену Сулейману Керимову.*

Правительство Москвы предложило компании «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова контрольный пакет ОАО «Декмос», которое строит гостиницу «Москва», рассказали источник, близкий к руководству «Декмоса», и чиновник мэрии. Официально представители «Нафты», «Декмоса» и департамента имущества Москвы эту тему комментировать отказались.

Владельцем 75% «Декмоса» московское правительство стало в конце прошлого года. До этого городу принадлежало 49%, а 51% — фирме «Декорум корп». Однако Deutsche Bank, который кредитовал строительство «Москвы», потребовал вернуть \$85 млн (в частности, из-за несоблюдения сроков строительства). Под кредит был заложен пакет «Декорума». Чтобы он не ушел на сторону, одна из принадлежащих мэрии компаний вернула деньги и забрала 26% акций «Декмоса». Источник, близкий к «Декмосу», говорит, что город не стал забирать все 100%, чтобы не обижать собственников «Декорума». Кто стоит за этой компанией, никогда не раскрывалось. В 2004 г. «Декмос» сообщил, что владельцем «Декорума» является лихтенштейнский Huro Investment Bank AG (банк этого никогда не подтверждал). По данным СПАРК, 90% «Декорума» принадлежит тверскому ОАО «Роснефтегаз» (его владелец — люксембургская «Белинвест файненс»), 10% — ООО «Милеа» (учреждено Игорем Трошиным и Галиной Петровой).

Чиновники мэрии и консультанты по недвижимости называют владельцем «Декорума» депутата Госдумы Ашота Егиазаряна. Связаться с Егиазаряном через его приемную в Госдуме, несмотря на неоднократные попытки, не удалось. Источники, близкие к «Декмосу», а также чиновник правительства Москвы утверждают, что «Декорум» связан также со структурами Аркадия Ротенберга — давнего знакомого Владимира Путина, они когда-то занимались вместе дзюдо. Запрос в банк «Северный морской путь», учредителем которого является Ротенберг, по прошествии шести дней остался без ответа.

Правительство Москвы побоялось ссориться с Ротенбергом, настаивает источник, близкий к «Декмосу», именно поэтому оно и хочет передать контроль Керимову — тот имеет опыт решения подобных вопросов. К примеру, в 2001 г. он получил контроль над бизнесом предпринимателя Андрея Андреева, куда входили «Ингосстрах», Автобанк, «Носта» (всего свыше 100 компаний), а потом распродал его — в частности, структурам Олега Дерипаски и Романа Абрамовича. А в 2005 г. получил контроль над СПК «Развитие» (объединяла «Главмосстрой», «Моспромстройматериалы» и «Мосмонтажспецстрой»), чтобы летом того же года перепродать компанию Дерипаске.

«Нафта» может «создать стоимость» «Москвы», консолидировав 100% «Декмоса», а затем продать пакет — сейчас объект стоит до \$500 млн, считает вице-президент Корнерик Group Илья Шершнеф. А коммерческий директор Galaxy Group Артем Цогоев напоминает, что два года назад Керимов уже интересовался гостиничным бизнесом — пытался создать совместное предприятие с правительством Москвы для управления гостиничным хозяйством города.

### Новая «Москва»

На месте снесенной гостиницы «Москва» строится отель Four Seasons площадью 185 500 кв. м (57 000 кв. м — гостиница, 25 000 кв. м — апартаменты, остальное — конгресс-центр, торгово-развлекательная зона и парковка на 739 машино-мест).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **СУЛЕЙМАНА КЕРИМОВА ШТОРМИТ В "РУССКОМ МОРЕ"**

*Как стало известно "Ъ", "Нафта-Москва" Сулеймана Керимова стала собственником только 75% "Главстрой СПб" (проекты в Петербурге общей площадью около 6 млн кв. м недвижимости). Чтобы консолидировать весь бизнес, "Нафте" придется договариваться с совладельцами оставшихся 25% — основным акционером "Русского моря" Максимом Воробьевым и его партнером Михаилом Кениным. Но, в отличие от Олега Дерипаски, продавать свои доли в "Главстрой СПб" предприниматели не намерены.*

О том, что "Нафта-Москва" стала владельцем только части ООО "Главстрой СПб" (владеет в Петербурге девелоперскими проектами корпорации "Главстрой" — строительного подразделения "Базэла"), "Ъ" рассказал управляющий директор ООО Игорь Евтушевский. Имена партнеров Олега Дерипаски по "Главстрой СПб" господин Евтушевский раскрывать не стал. Эту информацию подтвердил источник "Ъ", близкий к "Нафта-Москве". Представитель "Базэла" Сергей Рыбак отказался от комментариев. Также поступил директор по инвестициям "Нафта-Москвы" Антон Аверин.

По данным Единого государственного реестра юрлиц, 75% долей в "Главстрой СПб" принадлежало ООО "Главстрой-инвест", оставшиеся 25% — кипрскому офшору "Клерс партнерс энд девелопмент". Бенефициарами этого офшора является контролирующий акционер и председатель правления рыбоперерабатывающей компании "Русское море" Максим Воробьев (брат руководителя ЦИКа партии "Единая Россия" Андрея Воробьева) и его партнер Михаил Кенин, рассказали "Ъ" сразу два источника, близких к корпорации "Главстрой". "Нам с Михаилом действительно принадлежит четверть "Главстроя СПб", — подтвердил вчера "Ъ" господин Воробьев. Источник "Ъ", близкий к компании господина Керимова, утверждает, что "Нафта-Москва" заинтересована в консолидации 100% долей ООО "Главстрой СПб". Впрочем, господин Воробьев заверяет, что в его планы не входит продажа долей в ООО.

Портфель проектов "Главстрой СПб" оценивается в 6 млн кв. м различной недвижимости. Источник "Ъ", близкий к "Нафта-Москве", пояснил, что среди активов компании наиболее ценным является проект реконструкции Апраксина Двора (объем инвестиций оценивался в 40 млрд руб.). Вчера в комитете по

инвестициям и стратегическим проектам городской администрации сообщили, что за новым инвестором сохраняются обязательства по реконструкции Апраксина Двора. Конкурс на реконструкцию памятника архитектуры "Главстрой СПб" выиграл в начале 2008 года. По условиям конкурса девелопер должен до 2013 года отреставрировать старое здание двора и построить многофункциональный комплекс на 120 тыс. кв. м, после реализации проекта объекты нового строительства переходят в собственность инвестора (см. "Ъ" от 26 января 2008 года).

Участки для трех других проектов — строительство микрорайонов Юнтолово, Северная Долина и бизнес-центра на улицах Шкапина и Розенштейна — "Главстрой СПб" получил через аукционы, заплатив Смольному почти 8 млрд руб. От продажи этих проектов "Нафта-Москве" "Базэл" смог выручить около 3 млрд руб., считает гендиректор петербургской компании "Лемешко и партнеры" Дмитрий Лемешко. Впрочем, по словам Сергея Рыбака из "Базэла", "Главстрой" останется генподрядчиком в своих бывших петербургских проектах. В этом случае компания сможет заработать 7-13% от стоимости сметы (до кризиса объем инвестиций во все местные проекты "Главстроя" оценивался в 200 млрд руб.), добавляет господин Лемешко. Олег Дерипаска вынужден постепенно расставаться со своими девелоперскими активами: общий долг "Базэла" превышает \$25 млрд, из-за margin calls бизнесмен уже потерял около 10% акций немецкого строительного холдинга Hochtief и 25% канадской компании по производству автокомпонентов Магна (см. "Ъ" от 19 февраля).

Помимо участия в массовой застройке жилья в рамках "Главстрой СПб" у господ Воробьева и Кенина есть еще один девелоперский проект в Петербурге. "Русское море" разрабатывает проект строительства на Васильевском острове Театра песни Аллы Пугачевой: учредителем одноименного ООО кроме бизнесменов стала сама певица и ее дочь Кристина Орбакайте. До сентября 2008 года Максим Воробьев владел 3,06% акций банка "Санкт-Петербург", но сейчас этого пакета у бизнесмена нет (данные сайта банка). Михаил Кенин до сих пор остается владельцем 3,36% акций банка.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**КРАСНОЯРСК. СБЕРБАНК РАСПРОДАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ  
«АЛПИ»**

Сбербанк начал реализовывать заложенную ему недвижимость продуктовой сети «Алпи». Так, на сайте восточносибирского подразделения банка появилась информация о продаже четырех магазинов сети общей площадью около 15 тысяч кв. м и земельного участка. Всего Сбербанку теперь принадлежит 27 объектов «Алпи»: ретейлер начал закрывать магазины в этих помещениях.

Напомним, в конце прошлого года Сбербанк стал владельцем большого пула торговой недвижимости: в счет погашения кредитов дочернее ООО «Сбербанк Капитал» получило 27 магазинов и торговых центров красноярской группы «Алпи» общей площадью более 250 тысяч кв. м. В ближайшее время, по данным «Коммерсанта», ретейлер собирается закрыть магазины в части этих объектов.

Как сообщает издание, на сайте восточносибирского банка Сбербанка РФ размещена информация о продаже четырех помещений «Алпи» общей площадью около 15 тысяч кв. м и земельного участка площадью 4,3 тысячи кв. м.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)