2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, № 46

Offices/ General

При реконструкции стадиона «Динамо» возведут порядка 900 тыс. кв. м новых площадей

В рамках реконструкции столичного стадиона «Динамо» запланировано строительство спортивных и прочих объектов, площадь которых составит около 900 тыс. кв. м.

Retail

"Ренессанс" принес "Викторию" фондам

Купить долю в сети предложено Russia Partners, TPG и Goldman Sachs.

"Дикая орхидея" уговорила не всех кредиторов

Бельевой ритейлер "Дикая орхидея", которому предстоит 9 апреля пройти оферту по дебютным облигациям на 1 млрд руб., договорилась о реструктуризации менее половины этого долга.

«Седьмой континент» сократил свою чистую прибыль почти в 4 раза

Чистая прибыль одного из крупнейших российских операторов розничных сетей ОАО «Седьмой континент» по РСБУ в IV квартале прошлого года составила 220 761 000 рублей, что на 29,74% больше показателя III квартала.

«Магнит» увеличил чистую прибыль на 87%

Чистая прибыль одной из лидирующих компаний на отечественном рынке ретейла, «Магнита», согласно аудированной отчетности по МСФО, выросла в 2008 году на 87,5%, достигнув 4,7 млрд рублей, а в долларовом выражении - на 93% до $188 млн.

Regions

Альфа-банк на стройке

Альфа-банк подал три иска в Арбитражный суд Москвы к петербургской компании «Строймонтаж».

Отель с «Дельтой»

Малоизвестное ООО «Дельта» получило для реконструкции

Regions

здание на Малой Морской улице, 5, на которое претендовали еще три компании.

Объем инвестиций в «Дом со львами» составит $200 млн

Председатель правления Уралсиба Андрей Донских проверил выполнение работ в особняке Лобанова-Ростовского в Санкт-Петербурге.

2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, № 46

Offices/General

ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ СТАДИОНА «ДИНАМО» ВОЗВЕДУТ ПОРЯДКА 900 ТЫС. КВ. М НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

В рамках реконструкции столичного стадиона «Динамо» запланировано строительство спортивных и прочих объектов, площадь которых составит около 900 тыс. кв. м. При этом будут снесены 15 объектов общей площадью свыше 50 тыс. кв. м.

Соответствующее распоряжение об утверждении актов разрешенного использования земельных участков для осуществления комплексной реконструкции территории стадиона «Динамо», расположенного по адресу Ленинградский проспект, вл. 36, подписал мэр Москвы Юрий Лужков. Согласно проекту, разработанному Москомархитектурой, на территории площадью 7,1 га планируется возвести многофункциональный центр площадью порядка 696 950 тыс. кв. м, из которых 477 050 кв. м составит наземная часть и 219,9 тыс. кв. м расположатся под землей.

На другом участке площадью 5,47 га построят спортивный комплекс с футбольным манежем, общей площадью 154 тыс. кв. м. Согласно проекту, наземная часть комплекса будет равна 63 105 тыс. кв. м. Кроме того, объект будет также включать подземную часть площадью 90 895 кв. м, сообщают «РИА Новости».

Реализация проекта предусматривает снос двух административных и одного производственного здания, служебного здания, манежа, раздевалки на открытых теннисных кортах, будки у забора хоздвора, проходной автобазы, а также у ворот 6, 9-7, кассы-проходной у Южного входа, малой спортивной арены, включая восточную трибуну, корпуса «Б» (гимнастический зал), а также бассейна. Ориентировочный объем инвестиций в реконструкцию - не менее $1,5 млрд. После реконструкции центральный стадион «Динамо» сможет принимать более 35 000 зрителей.

♦ Арендатор.ру

♦♦ К содержанию

2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, № 46

Retail

"РЕНЕССАНС" ПРИНЕС "ВИКТОРИЮ" ФОНДАМ

Купить долю в сети предложено Russia Partners, TPG и Goldman Sachs

Акционеры ОАО "Группа компаний "Виктория"" наняли инвестбанк "Ренессанс Капитал" для продажи доли в компании — не более 50%. Предложения уже сделаны фондам Russia Partners, TPG Capital и Goldman Sachs. Продать часть своих акций могут двое из трех основателей "Виктории" Александр Зарибко (32,92%) и Владимир Кацман (26,66%): деньги им необходимы, в частности, на обратный выкуп 5% ритейлера у Renaissance Pre-IPO Fund и East Capital, которые в 2007 году профинансировали личные проекты бизнесменов.

"Ренессанс Капитал" уже разослал предложения купить долю в "Виктории" нескольким инвестиционным фондам, в том числе Russia Partners, TPG Capital, Goldman Sachs и Prosperity Capital Management, рассказали "Ъ" инвестбанкир и источник, близкий к акционерам ритейлера. Менеджер "Ренессанса" и три акционера-основателя "Виктории" Николай Власенко, Александр Зарибко и Владимир Кацман подтвердили информацию, не раскрыв деталей. Управляющий директор Russia Partners Владимир Андриенко признал переговоры "предварительного характера" и с "Ренессансом", и с владельцами "Виктории". В Prosperity ответили, что рассматривают предложение. Представители TPG и Goldman Sachs были вчера недоступны для комментариев.

Топ-менеджер крупного западного банка, клиенту которого делал предложение "Ренессанс", говорит, что речь идет о продаже неконтрольной доли "Виктории": часть акций реализуют господа Зарибко и Кацман, возможна допэмиссия. Согласно последней отчетности "Виктории", Николаю Власенко принадлежит 35,42% головного ОАО, Александру Зарибко и Владимиру Кацману — 32,92% и 26,66% соответственно. Еще 2% владеет Renaissance Pre-IPO Fund, 3% — у East Capital.

Группа "Виктория" объединяет 216 супермаркетов "Виктория", универсамов "Квартал" и дискаунтеров "Дешево" в Москве, Калининграде и Петербурге. Выручка в 2008 году — 34,8 млрд руб.

Фонды выкупили пятипроцентный пакет "Виктории" в 2007 году у господ Зарибко и Кацмана, вырученные деньги бизнесмены вложили в личный бизнес. Договор подразумевал, что фонды выйдут из капитала ритейлера в 2009 году при размещении его акций на бирже. В случае если размещение не состоится, основатели "Виктории" должны отдать фондам еще 11% своих акций (находятся в залоге у фондов) или возместить деньгами рыночную стоимость 5% ритейлера, рассказывал господин Зарибко (см. "Ъ" от 10 сентября 2007 года). Пока действует пут-опцион, заложенные акции не могут быть проданы сторонним покупателям, но имеют право голоса. Управляющая Renaissance Pre-IPO Fund Лейла Алиева от комментариев отказалась, но источник, близкий к фонду, утверждает, что он не торопится менять акции "Виктории" на деньги.

Оценивать "Викторию" следует по мультипликаторам публичных ритейлеров, уверен Владимир Андриенко из Russia Partners: "Не более 3-4 EBITDA 2008 года". Управляющий партнер Falcon Advisers Игорь Кованов оценивает сеть в $600-700 млн минус долг (около $100 млн в 2008 году). Согласно пресс-релизу Renaissance Pre-IPO Fund за 2007 год, фонд покупал акции, исходя из оценки всей компании в $1,115 млрд.

Господин Власенко говорит, что новый инвестор "Виктории" необходим и для того, чтобы возобновить развитие, которое с осени 2008 года приостановлено. Владимир Андриенко отмечает, что "Виктория" не из тех ритейлеров, которые нуждаются в срочном рефинансировании долгов. Помимо "Виктории" Russia Partners интересовался покупкой доли в "Ленте", "решений пока нет". Prosperity Capital Management уже владеет акциями ритейлеров: ему принадлежит более 10% "Дикси" и миноритарный пакет "Магнита". Goldman Sachs в 2008 году вел переговоры с акционерами "Ленты", новосибирской "Холидей Классик" и др.

Фонд американской TPG Capital давно интересуется российским потребрынком: за три последних года он делал предложения о покупке владельцам "Седьмого континента", "Ленты", фармдистрибутора "СИА-интернешнл", но ни одной сделки так и не закрыл. Источник, знакомый с ситуаций в фонде, утверждает, что головной офис TPG снизил бюджет на Россию в 2009 году: если ранее фонд был готов вложить в местные активы до $1 млрд, то сейчас — всего $350 млн.

♦ Коммерсант

♦♦ К содержанию

2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, N° 46

"ДИКАЯ ОРХИДЕЯ" УГОВОРИЛА НЕ ВСЕХ КРЕДИТОРОВ

Бельевой ритейлер "Дикая орхидея", которому предстоит 9 апреля пройти оферту по дебютным облигациям на 1 млрд руб., договорилась о реструктуризации менее половины этого долга, сообщил "Ъ" президент компании Александр Федоров. По его словам, обменять облигации на новый трехлетний выпуск пока согласились только держатели 40% долга: подписаны договоры об обмене со Связьбанком (агент размещения, держит бумаг на 243 млн руб.) и рядом небольших инвесторов. Держатели бумаг примерно на 200 млн руб пока не могут определиться, а с долгом на 340 млн руб. возникли проблемы: бумагами владеют пенсионные и страховые фонды, которые не могут из-за юридических ограничений конвертировать облигации в новый вид обязательств, рассказал вице-президент Связьбанка Михаил Автухов. С этими инвесторами, утверждает господин Федоров, он договорился подписать мировое соглашение в суде.

♦ Коммерсант

♦♦ К содержанию

«СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ» СОКРАТИЛ СВОЮ ЧИСТУЮ ПРИБЫЛЬ ПОЧТИ В 4 РАЗА

Чистая прибыль одного из крупнейших российских операторов розничных сетей ОАО «Седьмой континент» по РСБУ в IV квартале прошлого года составила 220 761 000 рублей, что на 29,74% больше показателя III квартала (170 158 000 млн рублей). Однако, по сравнению с IV кварталом 2007 года, когда чистая прибыль компании составила 846 103 000 рублей, показатель IV квартала 2008 года снизился в 3,8 раза.

По итогам 9 месяцев 2008 года «Седьмой континент» получил чистую прибыль в размере 1,159 млрд рублей. Таким образом, чистая прибыль компании за год составила 1,379 млрд рублей, что в 1,7 раза меньше, чем в 2007 году - 2,326 млрд рублей. Как сообщалось ранее, по данным управленческой отчетности компании, выручка ретейлера в 2008 году увеличилась на 22,5%, достигнув 43,899 млрд рублей. На конец февраля ретейлер управлял сетью из 141 магазина под брендами «Седьмой континент», «Наш гипермаркет» и «Простор». С февраля 2008 года сеть увеличилась на 10 магазинов, а торговая площадь выросла на 8%, достигнув 182,3 тыс. кв. м.

Как сообщил Михаил Бурмистров, руководитель отдела аналитики INFOLine, ««Седьмой континент» находится в числе «закредитованных» компаний, финансовое состояние - тяжелое. В 2009 году ряд сетей не только не продемонстрируют какого бы то ни было роста, но даже напротив - очень сильный спад».

♦ Арендатор.ру

♦♦ К содержанию

«МАГНИТ» УВЕЛИЧИЛ ЧИСТУЮ ПРИБЫЛЬ НА 87%

Чистая прибыль одной из лидирующих компаний на отечественном рынке ретейла, «Магнита», согласно аудированной отчетности по МСФО, выросла в 2008 году на 87,5%, достигнув 4,7 млрд рублей, а в долларовом выражении - на 93% до $188 млн.

Чистая выручка компании увеличилась на 45,5% (41,3% в рублевом выражении) с $3,7 млрд (94 млрд рублей) в 2007 году до $5,3 млрд (132,9 млрд рублей) в 2008 году. В пресс-службе ретейлера рост чистой выручки объяснили увеличением торговых площадей и ростом сопоставимых продаж на 22,3% (18,8% в рублевом выражении) без НДС. Показатель EBITDA в прошлом году вырос на 83,2% (78% в рублевом выражении) - с $219,2 млн (5,6 млрд рублей) в 2007 году до $401,7 млн (10 млрд рублей) в прошлом году. Соотношение Net debt/EBITDA на конец 2008 года составило 0,86. Валовая маржа увеличилась с 19,9% в 2007 году до 21,7% в 2008 году, по большей части, в связи с улучшением закупочных условий и успехами в сфере улучшения логистической составляющей бизнеса.

В прошлом году ретейлер ввел в эксплуатацию 385 магазинов, из которых 374 магазина у дома и 11 гипермаркетов, расширив, таким образом, свои торговые площади на 26,4% в сравнении с предыдущим годом, доведя их до 823,5 тыс. кв. м с 651,6 тыс. кв. м годом ранее. Общее количество магазинов сети на конец 2008 года составило 2,582 (2,568 магазина у дома и 14 гипермаркетов).

♦ Арендатор.ру

♦♦ К содержанию

2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, N° 46

Regions

АЛЬФА-БАНК НА СТРОЙКЕ

Альфа-банк подал три иска в Арбитражный суд Москвы к петербургской компании «Строймонтаж». По данным сайта суда, общая сумма трех исковых заявлений о неисполнении обязательств по договорам составляет $13,4 млн. Представители «Строймонтажа» и Альфа-банка отказались от комментариев.

Это третий банк, обратившийся в суд с иском к компании с декабря 2008 г. По данным Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленобласти, два исковых заявления с требованием о досрочном погашении двух кредитов на общую сумму до 967 млн руб. подал в декабре Балтийский банк. Банк добился ареста права собственности нежилых помещений и права требования по кредитному договору, говорит представитель банка Елена Санарова. Связь-банк в марте обратился с иском в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти из-за просрочки по кредиту, говорит управляющий филиалом банка в Санкт-Петербурге Олег Бедрик.

В декабре президент «Строймонтажа» Артур Кириленко говорил, что долг компании составляет 6,1 млрд руб., включая облигационный заем на 1,2 млрд руб., а обязательства перед дольщиками — еще 17 млрд руб. Долгосрочные и краткосрочные обязательства ЗАО «Строймонтаж» на конец III квартала 2008 г. составили 21,36 млрд руб. С тех пор «Строймонтаж» занимается реструктуризацией долгов, говорит представитель компании Дмитрий Боголюбов, сумму долга на данный момент он не раскрывает.

♦ Ведомости

♦♦ К содержанию

ОТЕЛЬ С «ДЕЛЬТОЙ»

Малоизвестное ООО «Дельта» получило для реконструкции здание на Малой Морской улице, 5, на которое претендовали еще три компании

Вчера городское правительство передало фасадную часть здания на Малой Морской, 5, площадью 1962 кв. м и участок площадью 503 кв. м ООО «Дельта». Его основатель, по данным ЕГРЮЛ, ООО «Акварель», которое учредили Александр Мельников и Евгения Ермакова. Связаться с ними вчера не удалось, не отвечал и телефон ООО «Дельта». По условиям инвестдоговора она должна перечислить в бюджет 77 млн руб., срок строительства отеля — 27 месяцев.

С 2006 г. КУГИ сдал эти площади ООО «Морская, 5», созданному аффилированной с «Нево табак» компанией «Кеско» для реконструкции здания под отель на 120 номеров. Компания арендует три этажа до 2010 г. Договор предусматривает досрочное расторжение, в случае если здание будет передано инвестору под реконструкцию, говорит пресс-секретарь КУГИ Елена Бодрова.

«По условиям города мы должны были решить вопросы с собственниками квартир в этом доме, а пока идет процесс согласований — платить за аренду части здания, погасив при этом долги предыдущих арендаторов перед городом, и закрыть фасад декоративным покрытием», — сообщил сотрудник пресс-службы «Кеско». К концу 2008 г. было выкуплено 12 квартир, затраты на здание с учетом аренды составили $12 млн, ежеквартально компания платила по 2,4 млн руб., добавляет он.

Для «Дельты» город не выставил подобных условий, поскольку она претендовала только на фасад, а «Морская, 5» — на все здание целиком, говорит Бодрова. На реконструкцию здания претендовали четыре компании, в том числе «Морская, 5», сообщила пресс-секретарь комитета по строительству Елена Кокшина. У «Дельты» был полный пакет документов, объяснил выбор вице-губернатор Роман Филимонов.

ООО «Дельта» не известно на петербургском гостиничном рынке, говорит исполнительный директор «Интерконсалта» Сергей Ковалев. Проект стоил борьбы, он расположен в самом центре города, считает он. На 1900 кв. м можно создать апарт-отель на 40-50 номеров, инвестиции могут составить до 250 000 евро на номер, полагает Ковалев.

♦ Ведомости

♦♦ К содержанию

2009

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

1 апреля, N° 46

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В «ДОМ СО ЛЬВАМИ» СОСТАВИТ $200 МЛН

Председатель правления Уралсиба Андрей Донских проверил выполнение работ в особняке Лобанова-Ростовского в Санкт-Петербурге.

В соответствии с заключенным договором между ЗАО «Тристар Инвестмент Холдингс» и владельцем здания – Управлением делами президента РФ, с 2004 года в Санкт-Петербурге идет реставрация особняка Лобанова-Ростовского – знаменитого «Дома со львами», в котором в 2010 году откроется отель Four Seasons St. Petersburg.

Реализация проекта стала возможной благодаря финансовому содействию банка Уралсиб, который предоставил собственные кредитные ресурсы и обеспечил уникальную схему привлечения займа объемом $45 млн. у канадского экспортного агентства Export Development Canada в рамках действующего соглашения о кредитной линии. При этом общий объем инвестиций в проект составит $200 млн. На текущий момент общестроительные работы завершены на 90%, формируется финальная концепция интерьеров. Сдача гостиницы запланирована на лето 2010 года.

♦ CRE.ru

♦♦ К содержанию