

Retail

«Вкусный дом» встал на «Перекрестке»

Совладельцы "03 Аптека" купили лицензию у "дочки" X5 Retail Group

2,6 млрд руб. для «Дикси»

Торговая сеть «Дикси» договорилась с ВТБ и Альфа-банком о предоставлении кредитных линий на общую сумму 2,6 млрд руб. сроком до одного года.

X5 Retail Group откроет 7 гипермаркетов «Карусель»

X5 Retail Group N.V. в 2009 году планирует открыть около 7 гипермаркетов "Карусель".

Warehouse

«Мерседес-Бенц Рус» стал субарендатором МЛП «Ленинградский терминал»

ЗАО «Мерседес-Бенц Рус» стало субарендатором складского комплекса класса «А» МЛП «Ленинградский терминал», арендовав у японской компании Mitsui 8500 кв. м. под склад автозапчастей.

«Евразия логистик» приостановила проект в Ростовской области

Regions

Недоступный «Монблан»

«Строймонтаж» может потерять часть комплекса «Монблан». Вчера арбитраж удовлетворил иск Балтийского банка к компании о досрочном погашении кредита в 714 млн руб.

«Старт» с аквапарком

Компания Захара Смушкина планирует совместить гипермаркет DIY с аквапарком

Retail

"ВКУСНЫЙ ДОМ" ВСТАЛ НА "ПЕРЕКРЕСТКЕ"

Совладельцы "03 Аптека" купили лицензию у "дочки" X5 Retail Group

Компания "Экспресс-ритейл" (продуктовые магазины "Перекресток-экспресс" и "Пятерочка-экспресс" площадью 50-200 кв. м), на 40% принадлежащая X5 Retail Group, нашла первого франчайзингового партнера в Москве. Лицензию на бренд "Перекресток-экспресс" приобрела сеть из десяти универсамов "Вкусный дом", развиваемая совладельцами аптечной сети "03 Аптека".

При основании "Экспресс-ритейла" (ЭР) в 2007 году X5 и председатель совета директоров сети игровых клубов "Джек-Пот" Герман Гогличидзе (владеет еще 30% ЭР) планировали стремительное расширение сетей "Пятерочка-экспресс" и "Перекресток-экспресс" в первую очередь за счет продажи франшизы: к 2012 году должно открыться 750 франчайзинговых точек и только 250 собственных. Продавать франшизу "Экспресс-ритейл" планировал даже несетевым магазинам в Москве и Санкт-Петербурге. Лицензия обещалась взамен 25% валовой маржи каждого магазина при нулевом первоначальном взносе.

Выручка магазина площадью 50-200 кв. м, какие открывает "Экспресс-ритейл", может в месяц составлять 3-5 млн руб., при этом валовая маржа может достигать четверти выручки, говорит совладелец сети "Магнолия" Василий Тарадин.

Как рассказал "Ъ" гендиректор "Экспресс-ритейла" Валерий Тараканов (владеет еще 30% ЭР), первый лицензиат у его компании появился на днях: договор франчайзинга подписан с сетью из десяти магазинов в Москве "Вкусный дом". Через месяц начнется ребрендинг магазинов в компании "Перекресток-экспресс", уточнил он. Помимо бренда и технологий лицензиат получает доступ к административному ресурсу X5, отмечает господин Тараканов: "Мы имеем возможность договориться с Москвой о предоставлении субсидий для своего партнера в рамках поддержки малого предпринимательства".

Сеть "Вкусный дом" — сравнительно молодой розничный проект совладельцев аптечной сети "03 Аптека" (объединяла 74 аптеки на конец 2008 года): первый магазин в формате "у дома" был открыт в 2007 году. Коммерческий директор и

соучредитель "О3 Аптека" Владислав Галеев отказался от комментариев, но источник, близкий к компании, подтвердил покупку франшизы. Бренды "Экспресс-ритейл" принадлежат X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.), у которой есть опцион на увеличение своей доли в компании до 100% к 2013 году.

До сих пор "Экспресс-ритейл" развивался на базе розничных активов его совладельцев: весной 2008 года компания выкупила у гендиректора X5 Льва Хасиса магазины "Дейли", а затем — у Валерия Тараканова компанию "Продимекс" (см. "Ъ" от 24 апреля 2008 года). Сейчас объединяет 45 магазинов "Перекресток-экспресс" в Москве. Делать новые поглощения "Экспресс-ритейл" пока не планирует, говорит господин Тараканов. "Многие сети сейчас банкротятся или закрываются, быстрее и выгоднее перекупить права аренды на помещения у собственников и оборудование, которое в таких случаях продается с дисконтом", — объясняет он. В декабре прошлого года ритейлер уже занял два помещения сети "Смак" (закрывается, проходит процедуру банкротства). Также "Экспресс-ритейл" арендовал площадки, которые ранее занимала сеть "Мосмартик" (с ноября 2008 года все 54 магазина закрыты).

Небольшим сетям франчайзинговый договор с "Экспресс-ритейлом" поможет пережить кризис, рассуждает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапка. "Доступ к закупочной и логистическим системам X5 позволяет снизить конечную цену продуктов на 10-15%", — отмечает он. Фактор цены сейчас становится наиболее важным для покупателей: согласно исследованию компании "Комкон", опубликованному в марте, в первую очередь люди экономят на мясных и рыбных продуктах, на покупке сыра, кондитерских изделий, а некоторые даже закупают впрок муку, сахар, соль и др. Около 10% потребителей, по оценкам "Комкона", отказались от покупок продуктов в магазинах премиум-класса. О готовности пожертвовать маржинальной доходностью в 2009 году ради снижения конечных цен уже заявила сама X5, а также "Магнит" и "Дикси".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

2,6 МЛРД РУБ. ДЛЯ «ДИКСИ»

Торговая сеть «Дикси» договорилась с ВТБ и Альфа-банком о предоставлении кредитных линий на общую сумму 2,6 млрд руб. сроком до одного года. Размер кредитной линии от ВТБ составляет 1,5 млрд руб., уточнил представитель банка Максим Лунев. Согласно сообщению «Дикси», Альфа-банк открыл компании кредитную линию на \$35 млн. Деньги могут быть использованы для рефинансирования существующей задолженности и пополнения оборотных средств.

На 1 января 2009 г. долг «Дикси» составлял \$289 млн, из которых \$167 млн номинировано в долларах. В этом году ритейлеру надлежит выплатить по кредитам \$32 млн и 198 млн руб., говорит аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина. «Дефицита ликвидности у «Дикси» нет», — утверждает она, отмечая, что ритейлер генерирует достаточно операционных средств, чтобы финансировать инвестпрограмму на этот год (2,7 млрд руб.) и рассчитываться по кредитам. «В условиях дефицита финансирования открытие кредитных линий — стандартная практика для торговых компаний, которые таким образом хотят просто подстраховаться», — считает Колбина.

По словам Лунева, деньги выделены в рамках господдержки ритейлеров, обнародованной правительством в октябре 2008 г. По этой программе Сбербанк и ВТБ уже открыли кредитные линии X5, «Магниту», «Седьмому континенту», «Ленте», «Мосмарту», «Холидей классик», корпорации «Гринн». Сейчас совокупный объем находящихся в ВТБ заявок на финансирование от предприятий торговли составляет более 30 млрд руб., рассказывает Лунев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 RETAIL GROUP ОТКРОЕТ 7 ГИПЕРМАРКЕТОВ "КАРУСЕЛЬ"

X5 Retail Group N.V. в 2009 году планирует открыть около 7 гипермаркетов "Карусель".

Об этом сообщила генеральный директор формата "гипермаркет" X5 Retail Group Татьяна Пономарева. По словам Пономаревой, у компании есть большие наработки по открытию гипермаркетов, которые строила X5 Retail Group, передает РИА Новости. «Сейчас мы не будем останавливать открытие тех магазинов, которые на сегодня практически готовы. В первом квартале 2009 года мы уже открыли три гипермаркета, сейчас сеть состоит из 49 магазинов. Всего в 2009 году мы планируем открыть около 7 магазинов», - сказала Пономарева. Ранее X5 сообщала, что откроет в текущем году 5 гипермаркетов. В частности, новые магазины появятся в Центрально-Черноземном регионе, на Юге - в Ростове-на-Дону, в Самаре, в Екатеринбурге, уточнила она. "Мы не исключаем, что в течение года появятся дополнительные интересные предложения по открытию магазинов, конечно, мы будем их рассматривать", - продолжила Пономарева.

Инвестиции в открытие новых гипермаркетов компания не называет. "Стоимость строительства одного гипермаркета ранее была в диапазоне от 12 до 20 миллионов долларов в зависимости от размера магазина. Но так как мы сейчас временно гипермаркеты не строим, то оценивать стоимость открываемых объектов очень сложно", - пояснила собеседница агентства. Как ранее сообщала компания, капитальные затраты X5 в целом в 2009 году составят не более 14 миллиардов рублей. Под управлением X5 (по данным на конец декабря 2008 года) находятся 1,101 тысячи магазинов в Москве, Санкт-Петербурге, других регионах европейской части России, на Урале и на Украине. Мультиформатная сеть компании включает в себя 848 магазинов "Пятерочка" формата "мягкий дискаунтер", 207 супермаркетов "Перекресток" и 49 (новые данные) гипермаркетов. Число франчайзинговых магазинов на территории России достигает 607.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

«МЕРСЕДЕС-БЕНЦ РУС» СТАЛ СУБАРЕНДАТОРОМ МЛП «ЛЕНИНГРАДСКИЙ ТЕРМИНАЛ»

ЗАО «Мерседес-Бенц Рус» стало субарендатором складского комплекса класса «А» МЛП «Ленинградский терминал», арендовав у японской компании Mitsui 8500 кв. м. под склад автозапчастей.

Об этом сообщила компания Knight Frank Russia and CIS, консультант сделки. Срок договора субаренды помещений, где будет находиться склад автозапчастей «Мерседес-Бенц Рус», составляет 3 года. Напомним, что компания Knight Frank Russia and CIS эксклюзивно заполнила складской комплекс МЛП «Ленинградский терминал» общей площадью 200 000 кв. м. в 2007 году.

По словам Михаила Дуванова, старшего консультанта департамента индустриальной, складской недвижимости, земли компании Knight Frank Russia and CIS, поиск складских площадей для компании «Мерседес-Бенц Рус» занял более 18 месяцев. Сложность заключалась в том, что складское помещение должно было не только полностью соответствовать классу «А», находиться на северном направлении, но и быть введенным в эксплуатацию, а также иметь свидетельство на собственность, так как этот момент являлся принципиальным для международного концерна. Более 10 проектов было рассмотрено компанией «Мерседес-Бенц Рус» в процессе поиска, и в конечном итоге решение было принято в пользу «Ленинградского терминала».

МЛП «Ленинградский терминал» - складской комплекс класса «А». Комплекс располагается на участке площадью 42 га вдоль Ленинградского шоссе. Среди арендаторов комплекса: логистический оператор «ЮниТранс Логистик», логистическое агентство «КаргоКэ», логистический оператор «Itella NLC», компания Caterpillar, концерн Volvo. Девелопером комплекса является компания Multinational Logistic Partnerships (MLP).

По словам директора по развитию компании Praedium Oncor International Руслана Суворова, ставка субаренды составила порядка \$120-140 за кв. м. "Эта ставка является абсолютно рыночной, поскольку на северном направлении Москвы нет переизбытка складских помещений", - отметил он.

В тему:

Владислав Рябов, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International: Это очень хорошее временное решение для ЗАО «Мерседес-Бенц Рус» по организации складской логистики

«Мы полагаем, что площади сданы по ставке не выше \$130 кв.м./год, что в настоящий момент является средним рыночным уровнем ставки субаренды. Сейчас на рынке предложения качественных складских площадей уровень предлагаемой субаренды составляет около 15% от всего объема складских проектов, что равно приблизительно 250 000 кв. м.»

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЕВРАЗИЯ ЛОГИСТИК" ПРИОСТАНОВИЛА ПРОЕКТ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Компания "Евразия логистик" (Москва) приостановила реализацию проекта по строительству логистического комплекса в Ростовской области, сообщил "Интерфаксу" исполнительный директор Агентства инвестиционного развития Ростовской области Игорь Бураков.

По его словам, активные действия по реализации этого проекта приостановлены как минимум до лета 2009 года, когда компания уточнит свои планы по нему. В настоящее время в рамках проекта приобретен земельный участок и проведены предпроектные работы, строительство комплекса еще не началось, уточнил И.Бураков.

В компании "Евразия логистик" от комментариев отказались.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 апреля, № 50

Как сообщалось, "Евразия логистик" планирует построить логистический комплекс в 20 км южнее Ростова-на-Дону. Площадь комплекса составит около 200 тыс. кв. метров. Объем инвестиций - порядка 5 млрд рублей.

"Евразия Логистик" - крупнейший девелопер индустриальной недвижимости в России и странах СНГ. На начало 2008 года занимала более 15% российского рынка индустриальных помещений класса "А".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

НЕДОСТУПНЫЙ «МОНБЛАН»

«Строймонтаж» может потерять часть комплекса «Монблан». Вчера арбитраж удовлетворил иск Балтийского банка к компании о досрочном погашении кредита в 714 млн руб.

Балтийский банк в январе 2008 г. заключил кредитный договор на год с ООО «КосМонблан», которое вместе со «Строймонтажом» было соинвестором офисно-жилого комплекса «Монблан». Сумму кредита стороны не называют. Заемщик перестал платить по кредиту, и в декабре прошлого года банк обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском на 714 млн руб. Вчера суд удовлетворил его. ЗАО «Строймонтаж» выступало поручителем по кредиту, бизнес-центр комплекса «Монблан» в залоге у банка, говорит представитель «Строймонтажа» Дмитрий Боголюбов. По данным «СПАРК-Интерфакса», учредитель ООО «КосМонблан» — кипрская «Фэлконкрофт». Боголюбов отказался комментировать связь компании со «Строймонтажом». Банк будет настаивать на получении финансовых средств, а не недвижимости, утверждает представитель Балтийского банка Елена Санарова.

«Строймонтаж» не отрицает задолженности перед Балтийским банком, но будет обжаловать решение суда, также ведутся переговоры с кредитором о реструктуризации задолженности, передает пресс-служба слова президента «Строймонтажа» Артура Кириленко. В декабре он сообщил, что долговая нагрузка компании составляет 6,1 млрд руб. По данным отчета за IV квартал 2008 г., ООО «Корпорация «Строймонтаж» (головная компания группы) поручилось по кредитным линиям, предоставленным ЗАО «Строймонтаж» Сбербанком на сумму 1,08 млрд руб., Связь-банком — на 300 млн руб., банком «Санкт-Петербург» — на 235 млн руб., Росбанком — на 800 млн руб., Балтинвестбанком — на 300 млн руб. Обязательства перед дольщиками на III квартал 2008 г. — 17 млрд руб. Большая часть квартир уже передана дольщикам, утверждает Боголюбов, не уточняя количества.

По ходатайству банка суд запретил регистрацию права собственности «КосМонблана» на бизнес-центр «Монблан», рассказывает Боголюбов. Бизнес-центр занимает 8500 кв. м из 38 000 кв. м комплекса «Монблан», расположенного

на Большом Сампсониевском проспекте. Летом 2007 г. в меморандуме «Строймонтаж» сообщил, что инвестирует в проект \$48,6 млн. Вторая очередь комплекса сдана в конце 2008 г. Бизнес-центр можно продать за 722 млн руб. из расчета примерно \$2500/кв. м, но нужна длительная экспозиция, иначе дисконт может составить до 50%, считает Сергей Федоров из Praktis CB.

Банки часто обращаются с исками о взыскании долгов с заемщиков и поручителей, в основном такие дела завершаются победой банка либо мировым соглашением, говорит руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» Елена Рыжкова. Требование банка денежное, поэтому судебным приставам-исполнителям скорее всего придется реализовывать принадлежащую компании недвижимость на торгах, добавляет она.

Пока случаи продажи объектов в связи с невозможностью девелоперов обслуживать кредиты в Петербурге единичны, сказал Федоров.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«СТАРТ» С АКВАПАРКОМ

Компания Захара Смушкина планирует совместить гипермаркет DIY с аквапарком

Компания «Старт Девелопмент», связанная с совладельцем группы «Илим» Захаром Смушкиным, построит в Петербурге гипермаркет с аквапарком. Как стало известно РБК daily, компания в ближайшее время получит для изысканий участок площадью 7,4 га в Красногвардейском районе. Это будет первый гипермаркет такого формата в активе компании, и третий аквапарк в Северной столице. По оценке экспертов, инвестиции в проект могут составить от 75 млн долл.

Сеть «Старт» вышла на российский рынок DIY в конце 2006 года, открыв в Петербурге строительный гипермаркет площадью 15 тыс. кв. м на пересечении ул. Олеко Дундича и ул. Бухарестской. Согласно данным с сайта «Старт Девелопмент», членом совета директоров компании является совладелец группы «Илим» Захар Смушкин.

Как стало известно РБК daily, ЗАО «Старт», аффилированное с холдингом «Старт Девелопмент», в ближайшее время получит для изысканий под новый проект участок земли площадью 7,4 га в Красногвардейском районе Петербурга. По данным комитета по строительству городской администрации, пятно расположено северо-западнее пересечения ул. Передовиков с пр-том Энтузиастов. Здесь планируется строительство гипермаркета «Старт», который будет работать в формате DIY, а также молодежного досугового центра с открытой сценой и аквапарком. Генеральный директор ЗАО «Старт» Андрей Назаров вчера был недоступен для комментариев, но источник в компании сообщил РБК daily, что комплекс будет построен в рамках стратегии, озвученной еще в 2007 году. «В ближайших планах компании — строительство еще трех многофункциональных комплексов, где гипермаркеты «Старт» будут «якорями»: на Богатырском пр. (участок площадью 9 га), ул. Руставели (2,5 га) и ул. Партизана Германа (8 га)», — сообщил источник, но инвестиции в программу озвучить отказался.

По оценке директора по развитию Praktis СВ Сергея Федорова, в Красногвардейском районе «Старт» сможет построить торговый центр общей площадью 80—90 тыс. кв. м. Инвестиции в проект, по разным оценкам, составят от 75 млн до 120 млн долл. «Окупаемость составит семь-восемь лет, а рентабельность — 13%», — подсчитал управляющий партнер АРИН Игорь Горский. По его словам, совмещение гипермаркета и развлекающей составляющей — несколько необычный формат. «Развлечения тяготеют к торговому центру, где большое разнообразие различных брендов: спортивной одежды, молодежной моды, фэшн. В данном случае инвестор делает ставку на отсутствие в районе аквапарков. Это хороший «магнит». Но площадь аквапарка должна быть не меньше 4—5 тыс. кв. м, иначе в нем не будет смысла», — говорит г-н Горский.

Пока в городе работает два аквапарка: «Вотервиль» и комплекс в составе ТЦ «Родео-Драйв», хотя в прошлом году было заявлено еще пять подобных проектов. «Полагаю, что из-за кризиса многие из них не будут реализованы. Частота потребления такого рода услуг — примерно один раз в полгода. Это ниже, чем у других видов развлечений. Включение аквапарков в состав торговых комплексов существенно удлинит сроки их окупаемости, что в кризис нежелательно», — говорит руководитель отдела консалтинга ASTERA St.Petersburg Евгения Васильева.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)