

## Offices/ General

### В Москве построят МФК для обслуживания автомобилей

Столичные власти решили открыть по городу многофункциональные комплексы для обслуживания автомобилей с АЗС, мойками и автосервисами.

### Банк Москвы поможет

Банк Москвы поучаствует в застройке территории завода «Серп и молот». Он приобрел около 19% акций предприятия.

### «Система-Галс» разместила дебютные облигации на 3 млрд руб.

Девелоперская компания "Система- Галс" во вторник разместила облигации 1-й серии на 3 млрд рублей, ставка 1-2 купонов по итогам аукциона определена в размере 15% годовых, говорится в сообщении компании.

## Retail

### "Глобус Гурмэ" в пятилетней перспективе планирует почти утроить количество магазинов

Российская сеть гастрономов premium-класса "Глобус Гурмэ" планирует в ближайшие пять лет открыть 14-18 магазинов в различных городах РФ, таким образом, утроив размер сети, которая сегодня состоит из девяти гастрономов

## Regions

### Бугры без моря

«Дочка» итальянской Margheri Group, строившая торгово-развлекательный комплекс «Невский колизей» стоимостью 350 млн евро, просит признать себя банкротом.

### «Главснаб» на продажу

Петербург ликвидирует ГУП и распродает его имущество.

## Office/General

### **В МОСКВЕ ПОСТРОЯТ МФК ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ**

Столичные власти решили открыть по городу многофункциональные комплексы для обслуживания автомобилей с АЗС, мойками и автосервисами.

Данный проект должен быть представлен на рассмотрение правительства Москвы в четвертом квартале года. Как сообщил источник в администрации, в целях совершенствования развития транспортной инфраструктуры города правительство Москвы поручило Москомархитектуре и департаменту транспорта и связи города разработать отраслевую схему размещения МФК по обслуживанию автотранспортных средств - объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, включающих автозаправки, автомойки, сервисное обслуживание (шиномонтаж и подкачку колес, сообщает РИА Новости - Недвижимость.

Полина Кондратенко, директор департамента оценки и консалтинга Colliers International, сообщила «Арендатору.ру»: «Сочетание в одном комплексе нескольких функций (АЗС, мойки, автосервиса), нацеленных на одну аудиторию (автомобилистов), безусловно, является эффективным. В мире, да и у нас в стране есть много примеров реализации подобных небольших комплексов». По словам эксперта, рынок Москвы подобными комплексами не перенасыщен, в силу чего можно говорить о потенциальной привлекательности данной программы. «В то же время эффективность программы будет во многом зависеть от того, насколько удачно будут выбраны участки под подобную застройку», - добавляет Полина Кондратенко.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **БАНК МОСКВЫ ПОМОЖЕТ**

*Банк Москвы поучаствует в застройке территории завода «Серп и молот». Он приобрел около 19% акций предприятия*

Банк Москвы приобрел 19,9% ОАО «Московский металлургический завод «Серп и молот», говорится в официальном сообщении банка. Пакет был приобретен у группы частных инвесторов, уточнил представитель банка. Назвать их он отказался, уточнив лишь, что в их числе — Московская страховая компания. Согласно отчету ОАО за IV квартал 2008 г., 40,4% акций были в номинальном владении Банка Москвы, еще 38,2% принадлежит ЗАО «Мета-СТ», 17,2% — столичному правительству.

Сам завод перебазирован в Смоленскую область. Его территорию хотели использовать под застройку: на 390 га (из 592) планировалось построить около 5 млн кв. м жилья и коммерческой недвижимости. В частности, главный архитектор Москвы Александр Кузьмин ранее рассказывал, что на площадке возведут крупнейший в городе выставочный центр на 260 000 кв. м. А компания «Кузнецкий мост девелопмент» (КМД) собиралась построить офисно-торговый комплекс площадью 370 000 кв. м. Объем инвестиций — \$300 млн, при этом организацией финансирования должен был заняться Банк Москвы. Президент КМД Борис Шемякин говорит, что проект находится в стадии согласований документов, правда, в ближайшее время компания не собирается начинать стройку. Банк Москвы, по словам его представителя, намерен принять участие в проекте, развитие которого займет около пяти лет. Однако, сколько банк планирует вложить в строительство, он не сообщил.

КМД связана с Банком Москвы, говорят участники московского строительного рынка и чиновники правительства Москвы. В КМД и банке ранее заявляли, что стороны связывают партнерские отношения, банк учредителем КМД не является. Но активно помогает девелоперу: он обещал привлечь финансирование в проект КМД «Ривер молл».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«СИСТЕМА-ГАЛС» РАЗМЕСТИЛА ДЕБЮТНЫЕ ОБЛИГАЦИИ НА 3 МЛРД РУБ.**

Девелоперская компания "Система- Галс" во вторник разместила облигации 1-й серии на 3 млрд рублей, ставка 1-2 купонов по итогам аукциона определена в размере 15% годовых, говорится в сообщении компании.

Организаторами выпуска выступают Райффайзенбанк и "Ренессанс Капитал". Срок обращения бумаг - 5 лет. Дата погашения выпуска - 8 апреля 2014 года. Облигации имеют 10 полугодовых купонов.

Как сообщалось ранее, привлеченные средства будут направлены на реструктуризацию долга. Выпуск был зарегистрирован ФСФР наряду с еще одним облигационным займом (на 2 млрд рублей) в сентябре прошлого года.

"Система-Галс" в настоящее время переходит под контроль своего основного кредитора - ВТБ. АФК "Система" продает 51% акций девелопера за 60 рублей на условиях реструктуризации долга. На первом этапе сделки ВТБ за 30 рублей приобрел 19,5% акций "Системы-Галс" и получил call-опцион на выкуп еще 31,5% акций за 30 рублей.

Исполнение опциона возможно с момента получения разрешения регулирующих органов. Однако АФК "Система" деконсолидирует "Систему-Галс" из своей отчетности уже на первом этапе сделки - для этого она продала 31,5% акций "дочке" девелопера - "Галс-Финанс". В рамках исполнения опциона этот пакет перейдет к ВТБ. Таким образом, после завершения сделки ВТБ будет владеть 51% акций "Системы-Галс", АФК "Система" сохранит 20,2%, у "Галс-Финанс" останется 9,7%, которыми она владела ранее, free float составит 19,1%. Стороны не раскрывают деталей соглашения по реструктуризации долга "Системы-Галс", но, по словам представителей "Системы", с компании будут сняты гарантии и поручительства по кредитам "Системы-Галс".

В 2007 году "Система-Галс" привлекла кредиты ВТБ на \$700 млн. Эта сделка была изначально структурирована таким образом, что АФК "Система" могла обеспечивать принадлежащими ей акциями "Системы-Галс" часть кредита. Прошлой осенью, после обвала российского фондового рынка, по кредиту периодически наступали margin calls, и АФК увеличивала размер заложенного пакета. К концу октября в залоге оказалось 71,1%.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 апреля, № 55

В конце ноября "Система" договорилась с ВТБ о переводе обязательств "Системы-Галс" в рубли. Два кредита компании - на \$200 млн и \$500 млн соответственно, со сроком погашения в 2012 году, были переведены в рубли, ставка по ним составила 15% годовых. Новая структура кредитов не предусматривает возможности наступления margin calls. В настоящее время долг "Системы-Галс" перед ВТБ составляет 23,5 млрд рублей. В обеспечение кредитов был заложен 75,14%-ный пакет акций "Системы-Галс", а также пакет акций Московского банка реконструкции и развития, размер которого "Система" не раскрывала. По состоянию на конец третьего квартала прошлого года совокупный долг группы АФК "Система" составлял \$9,423 млрд, чистый долг - \$8,226 млрд.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели 18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. Акции компании также торгуются на российских биржах - ММВБ, РТС и МФБ. Чистый убыток "Системы-Галс" за 9 месяцев 2008 года по US GAAP составил \$72,513 млн против \$77,64 млн убытка год назад. Выручка увеличилась на 57%, до \$325,794 млн по сравнению с \$207,54 млн в январе- сентябре 2007 года.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **"ГЛОБУС ГУРМЭ" В ПЯТИЛЕТНЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ПЛАНИРУЕТ ПОЧТИ УТРОИТЬ КОЛИЧЕСТВО МАГАЗИНОВ**

Российская сеть гастрономов premium-класса "Глобус Гурмэ" планирует в ближайшие пять лет открыть 14-18 магазинов в различных городах РФ, таким образом, утроив размер сети, которая сегодня состоит из девяти гастрономов, сообщил в интервью РИА Новости генеральный директор ООО "Столичная торговая компания", оператора сети "Глобус Гурмэ", Андрей Яковлев.

"В пятилетней перспективе мы планируем открыть по одному магазину в 10-12 региональных крупных городах России, еще 1-2 магазина в Питере и 3-4 магазина в Москве", - сказал он, отметив, что эти цифры включают в себя открытие, как собственных магазинов, так и франчайзинговых. В настоящее время компания приостановила планы на этот год из-за дорогих банковских кредитов. При этом ранее компания планировала открыть в 2009 году 1-2 магазина в Москве и 3 - в регионах, в первую очередь в Краснодаре, Екатеринбурге и Ростове-на-Дону. "Но глобально планы не отменяются - они просто сдвигаются во времени. Мы ожидаем, что можем возобновить реализацию проектов уже в 2010 году, как только рынок финансирования восстановится", - подчеркнул Яковлев.

По его словам, открытие одного универмага "Глобус Гурмэ", в докризисных ценах, обходится в 110 - 170 миллионов рублей в зависимости от размера. Сеть гастрономов "Глобус Гурмэ" основана в 2005 году. Оператором сети является ООО "Столичная торговая компания", которой владеет STK Globus Gourmet Holdings Ltd. Более 90% акций холдинга контролирует компания Fosbourne.

В настоящее время сеть насчитывает девять гастрономов: семь в Москве, один в Санкт-Петербурге и один в Уфе (был открыт в ноябре 2008 года по франчайзингу). Ассортимент магазинов "Глобус Гурмэ" насчитывает в среднем 10 тысяч наименований, примерно 2,5 тысячи из которых приходится на собственный эксклюзивный импорт.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### БУГРЫ БЕЗ МОРЯ

*«Дочка» итальянской Margheri Group, строившая торгово-развлекательный комплекс «Невский колизей» стоимостью 350 млн евро, просит признать себя банкротом*

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 2 апреля ввел процедуру наблюдения в ООО «Бугры-мар», которому принадлежит участок площадью 40 га в п. Бугры Всеволожского района Ленобласти. Временным управляющим назначена член НП СРО «МЦПУ» Виктория Готовская. Компания сама подала иск о банкротстве 10 февраля, сообщили в арбитраже. Заседание назначено на 8 октября.

Margheri Group объявила о строительстве «Невского колизея» площадью 100 000 кв. м с гостиницей и искусственным морем в 2006 г., инвестиции оценивались в 120 млн евро. Осенью 2008 г. президент Construzioni Margheri Марио Маргери заявил о **расширении** проекта до 300 000 кв. м и 350 млн евро.

Крупнейший кредитор «Бугры-мар» — ее учредитель, которому она должна 600 млн руб., сообщили представители двух-кредиторов. Представители «Бугры-мар» и Margheri Group вчера были недоступны для журналистов.

Компания «Строй-альянс», близкая к Renaissance Construction, через суд требует вернуть 129 млн руб., говорит Андрей Власенко, гендиректор Renaissance Construction. Осенью 13-й арбитражный суд подтвердил законность требований «Строй-альянса». Еще 3 млн руб. «Бугры-мар» должна компании «Инжиниринг, проектирование, строительство», сообщил ее представитель.

По словам Власенко, «Строй-альянс» будет участвовать в процессе. Еще 100 млн руб. — долг за работы по устройству фундамента, добавляет он. Балансовая стоимость участка в 400 млн руб. позволяет рассчитаться со всеми кредиторами, уверен Власенко. [Николай Казанский из Colliers Int. оценивает рыночную стоимость участка не выше \\$10 млн.](#)

Иск о собственном банкротстве не редкость, если другие кредиторы займут пассивную позицию, то могут не получить ничего, говорит юрист «Регионального

агентства управления долгами» Сергей Зимин. Кредиторы могут требовать экспертизы признаков преднамеренного банкротства, добавляет юрист.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ГЛАВСНАБ» НА ПРОДАЖУ

*Петербург ликвидирует ГУП и распродает его имущество*

Фонд имущества Петербурга 15 апреля проведет аукцион по двум складским комплексам, закрепленным на правах хозяйственного ведения за ГУП «Главснаб». Само предприятие ликвидируется, а его имущество распродается для оплаты долгов. Первыми на торги попадут комплексы в Московском районе и поселке Металлострой. Суммарная стартовая цена по двум лотам превышает 170 млн руб. Эксперты считают ее завышенной.

Торги по продаже складских комплексов, находящихся в хозяйственном ведении ГУП, состоятся 15 апреля. Аукционной площадкой выступит Фонд имущества Петербурга. Для торгов сформировано два лота. Первый из них — комплекс из шести зданий в Московском районе Петербурга по адресу: Старообрядческая улица, 2, к. 3, лит. А. Общая площадь построек составляет 2,3 тыс. кв. м. Стартовая цена лота установлена в размере 50,1 млн руб., из которых задаток должен составить 10 млн. Второй лот представляет собой семь складских объектов в поселке Металлострой по адресу: Северный проезд, 8. Суммарная площадь объектов — 6,6 тыс. кв. м. Стартовая цена — 124,3 млн руб., а задаток — 24 млн.

«Стоимость объектов высокая. Это создаст определенные трудности с привлечением покупателей», — говорит старший консультант отдела стратегического консалтинга «Knight Frank Санкт-Петербург» Игорь Кокорев. «Стартовая цена близка к рыночной, хотя активы старые. Поэтому реальную ценность имеет только земля. Вероятнее всего, склады купят, чтобы снести и реализовать на их месте новые инвестиционные проекты. В Металлострое актуален технопарк, а в Московском районе — бизнес-парк с включением объектов складской недвижимости», — добавляет руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова.



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 апреля, № 55

«Объекты могут купить только для собственных нужд, а не для спекулятивных целей. У них специфическая локация со сложной логистикой. Там можно построить новый склад «под себя» или производство. Инвестиции составят 800—1000 долл. на «квадрат», — заключила руководитель отдела индустриальной недвижимости Astera St.Petersburg Вера Бойкова.

Напомним, что постановление правительства Петербурга о ликвидации ГУП «Главснаб» было подписано в мае 2008 года. ГУП «Главснаб» находилось в ведении КЭРППИТ и занималось поставками товаров для городских нужд. Его недвижимость: 13 строений на 2,7 га в Металлострое и 13 помещений разной площади в центральных районах города. Предприятие разорилось в 2005 году из-за вексельного долга в 234 млн руб. перед виргинским офшором Mintaro Commercial. В том же году его недвижимость была арестована.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)