

## Offices/General

### Сбербанк обучит "Коммунарку"

Свой корпоративный университет банк может построить на землях Вадима Мошковича.

### Ярмарка без тщеславия

Мегапроект реконструкции ВВЦ признан утопией.

## Retail

### Спар остался в залоге

Дмитрий Будаков не расплатился по кредиту, обеспеченному 25% сети.

### Carrefour тянет с due diligence

Carrefour не завершила в прошлую пятницу due diligence ОАО "Седьмой континент" (оператор одноименной сети) и ОАО "Мкапитал" (владелец ее недвижимости).

### "Вимос" сказал "Метрике" нет

Сделка по объединению сетей "Метрика" и "Вимос" расторгнута.

### Гурманы не сдаются

Кризис не смог заставить клиентов дорогих продуктовых сетей поменять гастрономические привычки. Лидеры рынка премиальной розницы — сети «Азбука вкуса» и «Глобус гурмэ» не заметили существенного снижения продаж.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices/General

### **СБЕРБАНК ОБУЧИТ "КОММУНАРКУ"**

*Свой корпоративный университет банк может построить на землях Вадима Мошковича*

Корпоративный университет Сбербанка, который планировалось построить на базе пансионата "Поречье" в Одинцовском районе, меняет дислокацию. Банк ведет переговоры о покупке у УК "Масштаб" сенатора Вадима Мошковича земли на территории совхоза "Коммунарка" (Калужское шоссе). УК также готова выделить государству 100 га под строительство здесь кампуса государственного технологического университета Московского института стали и сплавов.

Сбербанк ведет переговоры о приобретении земельного участка на юго-западе Подмосковья для строительства своего корпоративного университета, рассказал источник "Ъ", близкий к банку. По его словам, сейчас ведутся переговоры о приобретении у УК "Масштаб" около 3 га, где планируется разместить основной корпус университета (ориентировочная общая площадь 70 тыс. кв. м). Площадь застройки может увеличиться за счет строительства сопутствующей инфраструктуры для образовательного центра Сбербанка, добавил собеседник "Ъ". Он не смог уточнить дополнительные параметры проекта. Директор по маркетингу девелоперского проекта Nagatino I-Land Анна Шишкина оценивает стоимость интересующего банк участка в \$1,5-2 млн, что почти в половину меньше докризисных цен. Затраты на само строительство, по словам госпожи Шишкиной, достигнут \$85 млн.

Вчера пресс-служба Сбербанка не ответила на запрос "Ъ". Но факт переговоров с банком подтвердил председатель совета директоров "Авгур Эстейт" Михаил Маликов. По его словам, в районе строящегося города-спутника планируется сформировать образовательный кластер. Так, по словам господина Маликова, в начале этого года УК "Масштаб" подписала соглашение о передачи государству 100 га земли на территории проекта А101, где планируется построить университетский городок Московского института стали и сплавов. Общая площадь городка составит около 400 тыс. кв. м, а планируемый объем инвестиций в строительство, который

планируется завершить к 2017 году, достигнет \$800 млн. "Масштаб" намерен координировать проект, в том числе привлекать подрядчиков.

УК "Масштаб" (принадлежит компании "Авгур Эстейт", контролируемой сенатором от Белгородской области, владельцем группы "Русагро" Вадимом Мошковичем) реализует проект А101, подразумевающий строительство в 3 км от МКАД на юго-западе Подмосковья на 12 тыс. га (совхоз "Коммунарка") города-спутника свыше 15 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости.

В декабре 2008 года старший вице-президент Сбербанка Станислав Кузнецов сообщал, что университет будет построен на базе пансионата "Поречье" в Одинцовском районе Подмосковья (в 40 км от МКАД). "Но этот вариант оказался невыгодным, так как процесс получения необходимых документов на перепрофилирование пансионата занял бы не менее полутора-двух лет", — уточнил источник "Ъ", близкий к банку. По его данным, Сбербанк также рассматривал возможность строительства своего корпоративного университета в Красногорском районе на территории будущего "города миллионеров" Рублево-Архангельское (10% в проекте принадлежит Сбербанку, остальное — главе Бинбанка Михаилу Шишханову). Но, оговаривается собеседник "Ъ", в отличие от проекта А101 в Рублево-Архангельском еще не подведены необходимые инженерные сети, поэтому строительство образовательного центра может затянуться на несколько лет.

"Масштаб" начал распродавать земельные участки проекта А101 еще до кризиса. Как сообщал "Ъ" 29 января 2008 года, одной из крупных сделок стала продажа группе ПИК 127 га, где девелопер планировал построить около 1 млн кв. м жилья. Тогда сделка оценивалась в \$200 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЯРМАРКА БЕЗ ТЩЕСЛАВИЯ**

*Мегапроект реконструкции ВВЦ признан утопией*

Как стало известно РБК daily, новое руководство ГАО «Всероссийский выставочный центр» отказывается от планов экс-гендиректора Магомеда Мусаева реализовать

на территории выставочного комплекса девелоперский проект стоимостью 97 млрд руб., который предполагал реконструкцию и строительство около 1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Подготовить новую концепцию развития ВВЦ команда экс-губернатора Сахалинской области Ивана Малахова обещает к осени. Отказ от мегапроекта г-на Мусаева столичные чиновники объясняют его утопичностью в силу ограничений землепользования на территории ВВЦ.

ОАО «Государственное акционерное общество «Всероссийский выставочный центр» (ГАО «ВВЦ») на 70% принадлежит правительству РФ, на 30% — правительству Москвы. ВВЦ занимает территорию площадью более 236 га, которая находится в аренде до 2046 года. В уставный капитал ГАО входит 308 строений и сооружений площадью 251,4 тыс. кв. м, в управлении — 105,5 тыс. кв. м федеральной недвижимости.

К концу августа 2009 года будет разработана и утверждена новая концепция развития выставочного комплекса, сейчас она находится в стадии разработки, сообщили РБК daily в пресс-службе ГАО «ВВЦ». По словам собеседника РБК daily, в одобренную старым руководством ВВЦ концепцию будут внесены значительные изменения, обнародовать которые удастся лишь в конце лета. От дальнейших комментариев в ВВЦ отказались.

Прежняя концепция предполагала комплексное развитие территории бывшей ВДНХ с увеличением общественно-политической, деловой, выставочной, развлекательной и досуговой функций. На севере ВВЦ планировалось создать Международный выставочный комплекс (МВК), гостинично-конгрессный комплекс, фестивальные и торгово-сервисные объекты. На юге — развлекательную и досуговую зоны, а на неосвоенном западе — спортивно-оздоровительную и досуговую. Центральную часть ВВЦ планировалось нагрузить историко-культурной и общественно-политической функциями. Мегапроект инвестиционной стоимостью около 97 млрд руб. планировалось реализовать до 2017 года.

Коррекция этой концепции обусловлена сменой руководства ГАО «ВВЦ», которая произошла в марте этого года, сообщили РБК daily в правительстве Москвы. Тогда с подачи федеральных властей гендиректора ВВЦ Магомеда Мусаева сменил экс-губернатор Сахалина Иван Малахов. «Старое руководство хотело развить идею глобальной реконструкции ВВЦ, которая из-за ряда ограничений по

землепользованию территории выглядит утопичной», — объяснили в префектуре Северо-Восточного округа (СВАО).

Единственным живым проектом редевелопмента ВВЦ сегодня остается строительство МК, инвестором которого выступает правительство Москвы, но параметры этого проекта также будут пересмотрены. «Новое руководство ВВЦ имеет более реалистичный взгляд на проект создания МК, который ранее предполагал строительство около 240 тыс. кв. м выставочных площадей, в том числе в охранной зоне, что запрещено законом», — говорят в префектуре СВАО. Первую очередь МК — строительство павильона на Октябрьской площади ВВЦ — планируется завершить в этом году. Строительство второй очереди площадью 170 тыс. кв. м выставочных площадей и стоимостью более 500 млн долл. находится под вопросом. «Говорить о заморозке строительства второй очереди некорректно, так как ее градостроительная документация еще не готова», — резюмировали в префектуре СВАО.

В холдинге «МИЭЛЬ», который в прошлом году подготовил концепцию редевелопмента ВВЦ по заказу Магомеда Мусаева, о ее корректировке пока ничего не знают. «В течение первых месяцев 2009 года концепция проходила апробацию на уровне правительства города, информации о планируемых изменениях у нас нет», — сообщил РБК daily гендиректор аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ» Владислав Луцков. По его словам, «МИЭЛЬ» продолжает сопровождение проекта. Г-н Луцков сомневается, что пересмотр концепции редевелопмента ВВЦ связан с финансовым кризисом: «Разработка и защита концепции проходили уже в условиях экономического кризиса. Горизонт реализации проекта явно выходит за рамки текущего кризиса».

Управляющий партнер компании Panorama Estate Омар Гаджиев указывает на актуальность этого проекта. По его мнению, необходимость развития ВВЦ обусловлена острым дефицитом выставочных площадей в Москве, который с трудом компенсируется площадками «Крокус Экспо» (549 тыс. кв. м) и «Экспоцентра» (135 тыс. кв. м). По данным экспертов, на территории ВВЦ сейчас находится 134 тыс. кв. м выставочных площадей.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **SPAR ОСТАЛСЯ В ЗАЛОГЕ**

*Дмитрий Будаков не расплатился по кредиту, обеспеченному 25% сети*

Основной владелец Spar Moscow Holding (российский лицензиат голландской Spar) Дмитрий Будаков не погасил в срок кредит на \$10 млн, выданный инвесткомпанией ANN Александра Мамута. Залогом по кредиту является 25-процентный пакет Spar: ANN не против оформить эти акции в собственность, но господин Будаков надеется договориться о реструктуризации.

Владелец 61% Spar Moscow Holding Дмитрий Будаков заложил 25% из этого пакета инвесткомпания ANN предпринимателя Александра Мамута осенью 2008 года, заняв \$10 млн (см. "Ъ" от 27 февраля 2009 года). Погасить кредит бизнесмен должен был до 8 мая, но деньги до сих пор не перечислены, сообщил источник в Spar.

Дмитрий Будаков подтвердил, что кредит не погашен вовремя, сейчас он ведет переговоры с господином Мамутом по урегулированию задолженности. Источник в окружении Александра Мамута также подтверждает неисполнение обязательств. По его словам, кредитор хотел бы оформить заложенные акции в собственность в ближайшее время, но господин Будаков предлагает другие варианты расчета по долгу, в частности реструктуризацию.

Дмитрий Будаков подчеркнул, что документы о передаче залога в счет погашения кредита пока не подписаны. Управляющий партнер Svarog Capital (управляет фондом Russian Retail Growth Fund, которому принадлежит 36% Spar) Олег Царьков от комментариев отказался.

Компания Spar Moscow Holding была образована в 2000 году. В июле 2006-го Russian Retail Growth Fund (RRGF) выкупил 25% компании, а в ноябре увеличил долю до 36%. Еще 61% остается 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% бизнеса, которые оценивались в \$55 млн (см. "Ъ" от 17 июля 2008 года). Сейчас акционерная стоимость Spar отрицательная из-за большого кредитного портфеля, считает топ-менеджер X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель"), которой недавно предлагали купить сеть. Сейчас господин Будакову может быть даже выгоднее отдать кредитору акции, а не деньги, рассуждает он. Spar свои финансовые показатели не раскрывает.

У Александра Мамута уже есть доля в Spar: он вкладывал деньги в фонд RRGF вместе с Виктором Вексельбергом и другими российскими бизнесменами. В ритейле Spar не первый актив бизнесмена — у предпринимателя есть миноритарная доля в новосибирской сети "Холидей классик" (через RRGF и напрямую), 34% сети книжных магазинов "Букбери" и 50,1% сети салонов сотовой связи "Евросеть". Этим летом господин Мамут может также стать совладельцем X5 Retail Group, которая в апреле подписала договор о намерении купить 100% бизнеса новосибирской сети "Холидей классик", оплатив сделку своими акциями (см. "Ъ" от 24 апреля). Менеджер X5 говорит, что сейчас идет due diligence "Холидея", а один из акционеров продаваемой сети рассказывает, что аудит закончится в середине июня. Речь идет о 5-7% акций объединенной с X5 компании — этот пакет поделят между собой шесть основателей новосибирской сети, фонд Lavenco, RRGF и Александр Мамут, указывает источник, близкий к переговорам.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **CARREFOUR ТЯНЕТ С DUE DILIGENCE**

Carrefour не завершила в прошлую пятницу due diligence ОАО "Седьмой континент" (оператор одноименной сети) и ОАО "Мкапитал" (владелец ее недвижимости), рассказал близкий к переговорам источник. Один из банкиров слышал, что предложение от французского ритейлера ожидается 22-23 мая. Представитель Deutsche Bank (ему заложены 74,8% "Семерки" и почти 100% "Мкапитала" по кредиту основного акционера компаний Александра Занадворова) на условиях

анонимности рассказал "Ъ", что банк рассчитывает получить ясность по сделке в конце мая. Предварительное предложение Carrefour, сделанное в феврале Александру Занадворову,— \$1,25 млрд за обе компании с учетом их долгов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"ВИМОС" СКАЗАЛ "МЕТРИКЕ" НЕТ**

Сделка по объединению сетей "Метрика" и "Вимос" расторгнута, заявил "Ъ" исполнительный директор "Метрики" Алексей Иовлев. По его словам, соглашение предполагало, что до 15 мая 2009 года все площадки "Вимоса" (в торговый дом входит более 50 юрлиц) будут отданы в аренду ООО "Стройформат" (оператор "Метрики"), однако в начале мая владелец "Вимоса" Владимир Гурьев остановил дальнейший перевод площадок и настаивает на том, чтобы расторгнуть договоры аренды по уже заключенным сделкам. После объединения новая сеть должна была включить 40 точек торговой площадью более 150 тыс. кв. м и занять около 20% рынка строительных материалов Северо-Запада. По словам президента торгового дома "Вимос" Владимира Гурьева, сотрудничество расторгнуто из-за неисполнения "Метрикой" условий соглашения и договоров-приложений. Помимо этого, свое решение в "Вимосе" связывают с возбуждением Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в середине апреля производства по делу о несостоятельности в отношении ООО "Стройформат" и рассмотрением судом 54 дел по искам поставщиков к ООО. В "Метрике" заявили о том, что задолженность перед фирмой "Компания Ньюком", инициировавшей процесс банкротства, составляла несколько сотен тысяч рублей и на текущий момент погашена.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## ГУРМАНЫ НЕ СДАЮТСЯ

*Кризис не смог заставить клиентов дорогих продуктовых сетей поменять гастрономические привычки. Лидеры рынка премиальной розницы — сети «Азбука вкуса» и «Глобус гурмэ» не заметили существенного снижения продаж*

«Кризис мы почувствовали всего один раз, когда в ноябре прошлого года не увидели роста продаж по отношению к октябрю. Годом ранее за тот же период рост составил 7%», — вспоминает гендиректор сети «Азбука вкуса» Владимир Садовин. Ноябрьское замедление он считает «психологическим явлением»: «У потребителей просто был шок». По его словам, оборот «Азбуки вкуса» с ноября 2008 г. по май 2009 г. вырос на 14% в рублях по сравнению с тем же периодом годом ранее. Оборот сети гастрономов «Глобус гурмэ» в I квартале 2009 г. вырос на 16% в рублях. «Никаких существенных отклонений в продажах из-за кризиса мы не заметили. Даже в декабре 2008 г. у нас был традиционный всплеск продаж и рост оборота на 50%», — говорит гендиректор «Глобус гурмэ» Андрей Яковлев.

Но «потребительский шок» сказался на числе посетителей «Глобус гурмэ», признает он: с ноября по май их стало меньше на 4%. Это случилось в магазинах, где высока была доля нелояльных покупателей, например офисных менеджеров, которые приходили в магазины за покупками во время обеденного перерыва и покупали преимущественно кулинарию, объясняет Яковлев. «Азбука вкуса» за время кризиса тоже потеряла часть покупателей — в основном не постоянных клиентов, заходивших в магазины время от времени, заметил Садовин. Зато «Азбука вкуса» смогла привлечь часть покупателей тех супермаркетов, которые сократили ассортимент и уменьшили число свежих импортных товаров, говорит он. Появились и клиенты, стремящиеся сэкономить на дорогих ресторанных обедах и ужинах, но при этом не утратившие желания поесть ресторанных деликатесов. «Это мы видим по движению ассортимента в сети. Выстрелили продажи дорогих свежих деликатесов — мяса, рыбы», — говорит Садовин.

Поставщики тоже отмечают рост продаж своей продукции в дорогих магазинах. «В «Глобус гурмэ» мы поставляем икру, продажи которой за период кризиса не только не сократились, но и показывают положительную динамику», — говорит Василий Федоров, руководитель отдела по продажам Северной компании (поставщик икры и рыбных деликатесов). Такая же ситуация, по его словам, и с «Азбукой вкуса».

«Продажи охлажденной рыбы, например, показывают рост с 700 кг до 1500 кг в неделю», — говорит Федоров. Директор по маркетингу ЗАО «Ферреро Россия» Юлия Полякова сказала, что с ноября по май продажи конфет «Ферреро» показывали положительную динамику на фоне общего снижения продаж конфет в премиальном сегменте с декабря 2008 г. Пресс-секретарь «Юнимилка» Юлия Гончаренко говорит, что продажи продукции компании с ноября 2008 г. по апрель 2009 г. выросли в «Глобус гурмэ» на 11% в рублях, а в «Азбуке вкуса» — на 6% (при этом цены на продукцию «Юнимилк» не поднимал).

Многие крупные торговые сети в последние полгода активно пересматривают ассортимент: например, X5 в 2008 г. сократила ассортимент своих магазинов на 20% до 3000 товарных позиций, а «Лента», как рассказывал ранее гендиректор Алексей Бобров, в рамках упрощения ассортимента снижает долю товаров премиум-сегмента с 20% до 10%, а среднего — увеличивает с 40% до 50-55%. «Глобальной миграции покупателей от одних продуктов к другим не произошло, и специально ассортимент нам менять не пришлось», — говорит Садовин из «Азбуки вкуса» (ассортимент включает около 10 000 наименований). Не пришлось проводить «антикризисных коррекций» и в ассортименте «Глобус гурмэ» (в среднем 10 000 наименований), говорит Яковлев. Вместе с ассортиментом сети сохранили всех основных поставщиков — у «Азбуки вкуса» их около 800, у «Глобус гурмэ» — около 400.

Средний чек в «Глобус гурмэ» вырос на 17% до 2500 руб., в «Азбуке вкуса» — на 7% до 1300 руб. Инфляция цен на продукты в «Азбуке вкуса» за это время составила 6,5%. Яковлев цифры по инфляции внутри сети не раскрывает. Цены на импортные продукты в магазинах зависят от валютного курса — когда рубль подешевел на 30%, стоимость импортных продуктов (до 80% ассортимента) выросла соответственно, напоминает он. «Сейчас рубль укрепляется, и цены, наоборот, снижаются», — говорит Яковлев. «Азбука вкуса» сдерживает рост цен в магазинах за счет оптимизации логистики, отношений с поставщиками, а также за счет снижения собственной рентабельности примерно на 2 п. п., говорит Садовин, но не называет абсолютных цифр. «Мы не можем себе позволить жертвовать маржей из-за высоких издержек», — считает Яковлев. По словам пресс-секретаря X5 Светланы Витковской, средний чек в открывшемся в прошлом году премиальном супермаркете «Зеленый перекресток» в Ростове-на-Дону вырос на 10% до 300 руб., трафик магазина с осени 2008 г. не снизился. А открывшийся в марте

2009 г. «Зеленый перекресток» в Москве перевыполняет план по обороту, говорит она.

Основной способ борьбы с издержками в обеих компаниях — приостановка проектов развития. «Глобус гурмэ» до кризиса планировал открыть магазины в 15 крупнейших городах России. Теперь придется повременить до 2010 г., говорит Яковлев. «Азбука вкуса» отказалась от выхода в Киев и Екатеринбург. Благодаря этому, а также оптимизации расходов на персонал, снижению арендных платежей и сокращению списания товаров «Азбуке вкуса» удастся сэкономить около \$1,5 млн в квартал, которые компания направляет на снижение долговой нагрузки (сейчас — \$90 млн) и расчеты с поставщиками. Яковлев из «Глобус гурмэ» рассказал, что за счет оптимизации операционных расходов компании в этом году удалось сэкономить 15% от операционных затрат.

«Тяжело отказаться от привычки красиво есть», — говорит руководитель отдела аналитики компании InfoLine Михаил Бурмистров. Клиенты премиальных гастрономов — верхняя прослойка среднего класса, топ-менеджеры, владельцы бизнеса — пока экономят на другом, например на дорогих путешествиях и аксессуарах.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)