

Offices/General

Топ-менеджеры транспортного холдинга «Н-Транс» (до 2008 года «Северстальтранс») продают единственный крупный проект в столице — бизнес-центр «Северная башня»

Топ-менеджеры транспортного холдинга «Н-Транс» (до 2008 г. «Северстальтранс») продают единственный крупный проект в столице — бизнес-центр «Северная башня» площадью 135 тыс. кв. м в деловом центре «Москва-Сити».

«Интер РАО» купила территорию бывшего завода «Луч»

Одна из крупнейших российских энергокомпаний ОАО «Интер РАО ЕЭС» для размещения своего офиса приобрело в Москве территорию бывшего завода «Луч» на Большой Пироговской улице.

Retail

Кредиторы «Дикой орхидеи» опасаются вывода активов из компании-должника

Группа «Дикая орхидея» переводит розничный бизнес с баланса ЗАО «Дикая орхидея» на одноименное ООО, которое сейчас является владельцем 239 магазинов из 260.

Гибнут за Черкизовский

Десятки тысяч китайских торговцев несут беспрецедентные потери из-за закрытия Черкизовского рынка и ареста контрабандной китайской продукции на \$2 млрд

Игорных зон будет только четыре

Российские власти не планируют увеличивать количество игорных зон в стране - их будет только четыре.

Вокзалы пойдут с молотка

Дирекция железнодорожных вокзалов РЖД (ДЖВ) на аукционах предложит сетевым ритейлерам арендовать участки на 180 привокзальных площадях по всей России

Где взойдет солнце

Все торговое оборудование «Санрайза» на сумму 343,9 млн руб. больше не принадлежит сети, его новый владелец — ООО «Санмарт»

Делайте ставки

После закрытия казино в Москве освобонилось 400 тыс. кв. метров

Colliers International: «Сегодня во всех сегментах появились новые торговые бренды»

Аналитики отдела торговой недвижимости Colliers International рассказали о последних тенденциях и ответили на вопросы журналистов.

Hotel**Мэрия расчистила дорогу к «Москве»**

Конфликт вокруг реконструируемой у стен Кремля гостиницы "Москва" может разрешиться в пользу мэрии (владеет 49% в проекте).

Москва уходит из «Будапешта»

MosCityGroup Павла Фукса может консолидировать 100% исторического отеля Столичные власти намерены продать принадлежащие Москве 30% акций ОАО «Гостиница «Будапешт»

Regions**«Магнит» притягивает \$300 млн**

Как стало известно "Ъ", ОАО "Магнит" (владеет второй по величине розничной сетью в России) может провести самое крупное среди российских компаний размещение акций на бирже с начала кризиса.

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

ТОП-МЕНЕДЖЕРЫ ТРАНСПОРТНОГО ХОЛДИНГА "Н-ТРАНС" (ДО 2008 ГОДА "СЕВЕРСТАЛЬТРАНС") ПРОДАЮТ ЕДИНСТВЕННЫЙ КРУПНЫЙ ПРОЕКТ В СТОЛИЦЕ — БИЗНЕС-ЦЕНТР "СЕВЕРНАЯ БАШНЯ" ПЛОЩАДЬЮ 135 ТЫС. КВ. М В ДЕЛОВОМ ЦЕНТРЕ "МОСКВА-СИТИ"

Топ-менеджеры транспортного холдинга "Н-Транс" (до 2008 года "Северстальтранс") продают единственный крупный проект в столице — бизнес-центр "Северная башня" площадью 135 тыс. кв. м в деловом центре "Москва-Сити". Как стало известно "Ъ", около 20% офисных площадей в башне намерен выкупить примерно за \$100 млн инвестфонд ТПС, контролируемый Новороссийским морским торговым портом (НМТП). Если "Н-Транс" удастся договориться с потенциальным покупателем, то с начала кризиса это станет первой инвестиционной сделкой в "Москва-Сити".

О том, что топ-менеджеры "Н-Транс" продают один из своих крупных девелоперских объектов — бизнес-центр "Северная башня" (135 тыс. кв. м) в "Москва-Сити", — "Ъ" рассказали два консультанта и один из девелоперов. По словам одного из собеседников "Ъ", собственник намерен продать башню частями, так как сейчас найти одного покупателя на весь объект невозможно. "Мы действительно ведем переговоры с несколькими потенциальными покупателями, но пока окончательного соглашения ни с кем не подписано", — подтвердила гендиректор ЗАО "Северная башня" (девелопер проекта) Людмила Омельченко. Она отказалась сообщить, с кем ведутся переговоры.

Источник "Ъ", знакомый с ходом переговоров, а также один из консультантов сообщили, что сейчас покупкой объекта интересуется инвестфонд ТПС, контролируемый совладельцем НМТП Александром Пономаренко. Вице-президент московского представительства ОАО НМТП Роман Зиновьев отказался комментировать ход переговоров. По словам одного из собеседников "Ъ", владельцы башни предлагают выкупить офисы по \$4 тыс. за кв. м, в то время как ТПС обсуждает возможность снижения цены до \$3 тыс. за кв. м. "В этом случае ТПС готов приобрести около 30 тыс. кв. м, или 22% площадей башни,

инвестировав \$90-100 млн",— добавил собеседник "Ъ". По данным ЕГРЮЛ, по 22% акций ЗАО "Северная башня" принадлежит основным акционерам "Н-Транс" Константину Николаеву, Андрею Филатову и Никите Мишину, которые в 2007 года выкупили у владельца "Северсталь-групп" Алексея Мордашова 50% "Северстальтранса" (в 2008 году было переименовано в "Н-Транс"). В ЕГРЮЛ также упоминается Игорь Евгеньевич Левитин, которому в ЗАО "Северная башня" с октября 2002 года принадлежит около 4% акций. Человек с таким именем в 1998-2004 годах работал заместителем гендиректора "Северстальтранса", а сейчас является министром транспорта РФ. Вчера "Ъ" не удалось уточнить, является ли совладельцем "Северной башни" именно глава Минтранса: его пресс-секретарь Светлана Крыштановская не отвечала на звонки. В опубликованной на сайте правительства РФ декларации о доходах главы Минтранса Игоря Левитина (его доход в 2008 году составил 20,61 млн руб.) акции ЗАО "Северная башня" не упоминаются.

Если владельцам башни удастся договориться с потенциальными покупателями, то это станет первой с начала кризиса инвестиционной сделкой в "Москва-Сити", отметил управляющий директор Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев. Сейчас смена собственников площадей в деловом центре происходит по нерыночной схеме: объекты переходят банкам от девелоперов-заемщиков, не рассчитавшихся вовремя с кредитами. Так, этой весной Capital Group передала Сбербанку почти 60 тыс. кв. м апартаментов в комплексе "Город столиц" (общая площадь 288 тыс. кв. м) в "Москва-Сити" в рамках реструктуризации долгов перед банком на \$400 млн (см. "Ъ" от 30 марта). Еще год назад на пике спроса девелоперы рассматривали варианты продажи офисов в своих объектах в "Москва-Сити" по средней цене \$10 тыс. за кв. м, говорит господин Пинаев. Он добавляет, что при стоимости аренды \$500 за кв. м и ставке капитализации около 15% средняя рыночная цена продажи офисов составляет около \$3,5 тыс. за кв. м. Инвестфонд ТПС сейчас рассматривает возможность инвестирования части средств, полученных портом в ходе IPO в ноябре 2007 году (\$980 млн), в недвижимость. Как сообщал "Ъ" 18 марта, фонд ведет переговоры с владельцами торговых центров "Атриум" и River Mall, которые пока так и не завершили сделки.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИНТЕР РАО» КУПИЛА ТЕРРИТОРИЮ БЫВШЕГО ЗАВОДА «ЛУЧ»

Одна из крупнейших российских энергокомпаний ОАО «Интер РАО ЕЭС» для размещения своего офиса приобрело в Москве территорию бывшего завода «Луч» на Большой Пироговской улице.

Как стало известно, компания «Интер РАО ЕЭС» приобрела у ЗАО «Хорус Кэпитал» территорию бывшего завода «Луч» для размещения своего офиса и офисов дочерних компаний.

Официальный представитель «Интер РАО» Борис Зверев рассказал, что компания давно хотела приобрести себе офисный центр, но с 2003 по 2008 годы это было сложно сделать, поскольку цены на недвижимость в Москве значительно росли. Сейчас экономическая конъюнктура ухудшилась, цены на недвижимость упали, и у компании появилась возможность реализовать идею, которую она вынашивала несколько лет.

По его словам, по нынешней ситуации цена приобретения значительно ниже рыночной. Сделка заключена на исключительно выгодных условиях.

Зверев отметил, что компания приобрела не просто офисное здание, а бизнес, который окупится в течение восьми лет: «Приобретя офис, мы, во-первых, экономим существенные средства на аренде помещений («Интер РАО» в настоящее время размещается в здании «Международного торгового центра»), а, во-вторых, мы готовы предоставлять излишки площади другим энергокомпаниям».

По информации РИА Новости - Недвижимость, общая площадь территории завода «Луч» - 30 тысяч кв. м, из них 28 тысяч кв. м - площади под офис.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

КРЕДИТОРЫ «ДИКОЙ ОРХИДЕИ» ОПАСАЮТСЯ ВЫВОДА АКТИВОВ ИЗ КОМПАНИИ-ДОЛЖНИКА

Группа «Дикая орхидея» переводит розничный бизнес с баланса ЗАО «Дикая орхидея» на одноименное ООО, которое сейчас является владельцем 239 магазинов из 260.

Отметим, что именно ЗАО «Дикая орхидея» является главным заемщиком группы, долг которой достигает \$100 млн.

В апреле ЗАО допустило дефолт по облигациям на 1 млрд руб.— часть держателей этих бумаг, не согласившаяся на реструктуризацию займа, подозревает сеть в выводе активов.

Как стало известно, группа «Дикая орхидея» переводит розничный бизнес с баланса ЗАО «Дикая орхидея» на одноименное ООО. По мнению одного из держателей облигаций ритейлера - советника президента Балтинвестбанка (облигации на 10,3 млн рублей) Артема Королева, перевод выручки из ЗАО в ООО может нарушать права держателей облигаций.

Напомним, в апреле ЗАО «Дикая орхидея» допустило дефолт по облигациям на 1 млрд рублей: компании удалось договориться о реструктуризации только 40% займа путем обмена бумаг на новый трехлетний заем со ставкой 17% годовых.

Гендиректор и совладелец «Дикой орхидеи» Александр Федоров рассказал, что активы ЗАО были переуступлены другой компании по рыночным ценам, так как у ЗАО нет средств для ведения торговой деятельности и есть просроченные долговые обязательства.

Он также добавил, что ООО «Дикая орхидея» и ранее вело розничные операции: на его балансе был бизнес примерно 180 магазинов группы, преимущественно региональных.

По словам Федорова, у инвесторов еще есть возможность обменять бумаги: новый выпуск зарегистрирован ФСФР 27 мая на ООО «Дикая орхидея» объемом 1 млрд рублей. 7 июля группа планирует подробно рассказать инвесторам о деятельности нового заемщика, после чего должен произойти фактический обмен бумаг ЗАО на ООО.

В свою очередь вице-президент Связьбанка Михаил Автухов (агент размещения) уточнил, что сейчас количество согласившихся на реструктуризацию уже достигло 90%: «Эти держатели письменно подтвердили участие в обмене». Среди них, по данным «Коммерсанта», - и сам Связьбанк, структуры группы «Ренова» и др.

Не принявшие условия ритейлера инвесторы сейчас пытаются вернуть деньги через суд, напоминает издание. Так, иски к ЗАО «Дикая орхидея» подали УК «Промсвязь», УК «Менеджмент. Инвестиции. Развитие», Балтинвестбанк и др.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГИБНУТ ЗА ЧЕРКИЗОВСКИЙ

Десятки тысяч китайских торговцев несут беспрецедентные потери из-за закрытия Черкизовского рынка и ареста контрабандной китайской продукции на \$2 млрд, рассказал газете Global Times (орган ЦК компартии Китая) президент Ассоциации выходцев из провинции Чжэцзян Ни Цзисян.

«Фактические потери превысят \$2 млрд: на рынке более 6000 контейнеров, в каждом товаров на \$0,5-1 млн», — говорит Ни, добавляя, что многие уже обанкротились, а некоторые даже покончили с собой. С бизнесом на Черкизовском рынке связано 70 000-80 000 китайцев, пишет Global Times. Представитель МИД Китая Цин Ган призвал соотечественников, торгующих с Россией, соблюдать российские законы, сообщает AFP. Таможня провинции Чжэцзян также призывает экспортеров следовать легальным, а не серым процедурам, пишет Global Times.

Ситуация вокруг рынка обострилась в начале июня. Следственный комитет при МВД заявил о расследовании дела по факту хранения на складах группы АСТ на Черкизовском рынке 58 контейнеров с детскими товарами, не отвечающими

требованиям безопасности. В начале недели префектура ВАО по представлению Роспотребнадзора закрыла рынок до устранения всех нарушений. Вчера руководитель департамента потребительских услуг Владимир Малышков заявил, что рынок может открыться уже к концу недели, сообщает «Прайм-ТАСС». Но ненадолго. Его планируют полностью снести до конца года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИГОРНЫХ ЗОН БУДЕТ ТОЛЬКО ЧЕТЫРЕ

Российские власти не планируют увеличивать количество игорных зон в стране - их будет только четыре.

Президент РФ Дмитрий Медведев заявил: «Не надейтесь, ничего другого, кроме установленного законом, не будет. Но в тех местах, где это можно сделать, это будет процветающим, развитым, сильным бизнесом, где будет трудиться значительное число людей, и кто хочет, будет приезжать играть. Таких зон у нас четыре, и мы ничего в этом смысле дополнительно делать не будем».

Медведев отметил, что несмотря на негативные сценарии, которые предрекали некоторые эксперты, власти последовательно реализовали закон по игорным зонам.

По его словам, в России за последние годы было создано огромное количество игорных заведений, появились люди, зависящие от игры, как от наркотиков.

«Наша задача, чтобы такого рода бизнес существовал только в ограниченных местах», - цитирует Медведева РИА Новости - Недвижимость.

Кроме того, президент также призвал общественность мониторить ситуацию в этой сфере: «Общественные объединения тоже должны за этим следить».

Напомним, с 1 июля в России вступил в силу федеральный закон о запрете игорного бизнеса, согласно которому все игорные заведения должны закрыться или переместиться в игорные зоны. На территории России планируется создать четыре такие зоны - в Приморье, Алтайском крае, Калининградской области, а также на границе Краснодарского края и Ростовской области. Запрет не распространяется на тотализаторы (ипподром) и спортивный покер.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВОКЗАЛЫ ПОЙДУТ С МОЛОТКА

Дирекция железнодорожных вокзалов РЖД (ДЖВ) на аукционах предложит сетевым ритейлерам арендовать участки на 180 привокзальных площадях по всей России, рассказал начальник дирекции Сергей Абрамов. Какое количество метров попадет на конкурсы, пока не известно, так как не все лоты сформированы, но решено, что новым операторам будут предложены не занятые еще места.

На первый конкурс 31 июля будут выставлены участки для аптек, салонов сотовой связи, киосков мороженого и вендинговых аппаратов. В каждом лоте есть места на нескольких вокзалах — ряде московских, вокзалах в Петербурге, Казани, Краснодаре, Новороссийске и в менее крупных городах: Нижнем Тагиле, Тобольске, Первоуральске и т. д. Например, аренда 171,5 кв. м под салоны сотовой связи на 14 вокзалах (в том числе на Казанском в Москве) выставлена на конкурс по начальной цене 9,68 млн руб. в год (около 56 500 руб. за 1 кв. м). Право аренды 126 кв. м на 17 вокзалах под киоски с мороженым оценено в 3,6 млн руб. в год. Смысл сетевого конкурса в том, чтобы на вокзалах по всей России работали операторы с известными брендами и высокими стандартами качества, говорит представитель ДЖВ.

Ставки аренды торговых помещений из-за кризиса снизились вдвое, но вокзалы столь привлекательны для ритейлеров, что стартовые цены РЖД на аукционе вырастут минимум на треть, считает управляющий партнер компании «Новое качество» Михаил Гец.

Потенциальные претенденты пока сдержанны в оценках. «Связному» предложение РЖД интересно, но на аукцион выставлены слишком маленькие площади — по 5-8 кв. м на одном вокзале, тогда как салоны сети занимают не менее 25 кв. м, рассказывает представитель компании. Кроме того, сейчас можно найти более дешевые предложения, добавляет он. «Места хорошие, но мы готовы платить за аренду минимум на 30% меньше», — говорит руководитель компании по производству мороженого. Топ-менеджер одной из крупнейших аптечных сетей считает цены РЖД приемлемыми. Но в России нет ни одной сети аптек, которая работала бы в таком количестве регионов. Вряд ли участников в конкурсе будет много — подписываться на проекты такого масштаба сейчас опасно, добавляет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГДЕ ВЗОЙДЕТ СОЛНЦЕ

Все торговое оборудование «Санрайза» на сумму 343,9 млн руб. больше не принадлежит сети, его новый владелец — ООО «Санмарт», утверждает директор EAA Asset Management Consulting Алексей Самойлов. По его словам, это выяснилось, когда судебные приставы хотели описать имущество ООО «Санрайз недвижимость». К ним, по словам Самойлова, вышел представитель ООО «Санмарт» и заявил, что все оборудование принадлежит этой компании, а ООО «Санрайз недвижимость» его арендует. Связаться с приставами не удалось.

Представители Acer и AMD, продукцию которых продает «Санрайз», отказались от комментариев, переадресовав «Ведомости» в отраслевую ассоциацию. Ее менеджер сказал, что «Санрайз», сейчас ведущая бизнес через ООО «Санрайз.ру», переводит его на «Санмарт».

По данным ЕГРЮЛ, оно создано 10 марта, его единственный владелец — кипрская «Студио холдингз лимитед».

Арестовать имущество «Санрайз недвижимости» на сумму 43,4 млн руб. за долги по арендной плате на прошлой неделе постановил Преображенский суд Москвы.

По словам Самойлова, EAA Asset Management Consulting приобрела права аренды на здание на Складочной улице в Москве и требует от «Санрайза» погасить около 80 млн руб. задолженности за его аренду.

Представитель «Санрайза» Андрей Асадчев от комментариев отказался. Источник в «Санрайзе» сообщил, что сейчас бизнес компании по-прежнему ведет ООО «Санрайз.ру», на него оформлены договоры и оборудование, но владельцы компании планируют перевести бизнес на другое юрлицо в рамках реструктуризации бизнеса «Санрайза».

Весной контроль над «Санрайзом» получили структуры, близкие к «Альфа-групп». Самойлов утверждает, что 75% этой компании сейчас принадлежит Альфа-банку. Его представитель от комментариев отказался, но несколько представителей «Альфы» подтверждали: активы «Санрайза» перешли к ее структурам за долги. «Санрайз» должен Альфа-банку более 30 млн руб. и банк занимается сейчас его реструктуризацией и получением активов, говорит источник в А1 (инвестиционное подразделение «Альфа-групп»).

Финансовые проблемы «Санрайза» начались с кризисом. В марте сеть практически остановила работу, но в мае возобновила ее. С осени к компаниям группы были поданы иски от поставщиков и банков на сумму более 700 млн руб., а дистрибутор «Асбис» потребовал банкротства «Санрайза».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕЛАЙТЕ СТАВКИ

После закрытия казино в Москве освободилось 400 тыс. кв. метров.

1 июля в столице прекратили работу более 500 игорных заведений, освободив порядка 400 тыс. кв. м торговых площадей. Четверть игорных заведений переqualифицируется в покер-румы и букмекерские конторы, прогнозируют аналитики. На остальных площадях поселятся розничные сети, предприятия

общепита и фитнес-клубы. Ритейлеры надеются на снижение арендных ставок в связи с выходом на рынок дополнительных площадей, однако, по мнению экспертов, существенного дисконта не будет.

В связи с запретом деятельности игорных заведений на всей территории России, кроме четырех зон («Янтарная» в Калининградской области, «Сибирская монета» в Алтайском крае, «Приморская» в Приморском крае и «Азов-Сити» на границе Ростовской области и Краснодарского края), покинуть Москву придется 30 сетевым операторам и бесчисленному количеству индивидуальных предпринимателей.

По подсчетам консалтинговой компании Knight Frank, в столице под игорные заведения было отведено не менее 400 тыс. кв. м. Емкость рынка торговой недвижимости Москвы, по оценкам опрошенных РБК daily аналитиков, составляет 6—6,5 млн кв. м.

Из 400 тыс. кв. м на рынок выйдет не более 300 тыс. кв. м, полагают аналитики Penny Lane. Остальное сохранится за прежними владельцами и арендаторами, а игорные заведения будут переделаны, к примеру, под покерные клубы. По оценке аналитиков, в результате исчезновения игровых клубов и казино доля вакантных площадей в сегменте street-retail может составить 4—5%, в сегменте торговых центров — не более 1%.

Наиболее востребованными для арендаторов станут помещения небольшого формата — до 250 кв. м, расположенные на первых этажах зданий недалеко от метро. «Высокий трафик и небольшие площади — это как раз те помещения, дефицит которых очень ощущается, несмотря на кризис. Это находка для малых и средних предпринимателей», — считает директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Алексей Могила.

Порядка 9 тыс. кв. м, по подсчетам Knight Frank, освободится благодаря закону об азартных играх в столичных торговых центрах. Здесь игорные клубы, как правило, арендовали помещения площадью от 40 до 1000 кв. м, представляющие собой пристройки или помещения с независимым входом. К примеру, игорные заведения существовали в торговых центрах «Атриум», «Серебряный дом», «Панорама», «Черемушки», «Золотой Вавилон», «Кони Айленд», «Ереван-Плаза», «Смоленский пассаж», «Тук-Тук».

В ТЦ «Смоленский пассаж» РБК daily сообщили, что «Джекпот» выехал 1 июля и пока нового договора аренды на помещение в цокольном этаже площадью 1000 кв. м с отдельным входом не заключено. Сотрудник отдела аренды пояснил, что в торговом центре идет реконструкция торговой галереи с частичной перепланировкой, она должна заработать в ноябре. Помещение, в котором раньше стояли игровые автоматы, скорее всего, будет разделено на три части, которые будут сдаваться по отдельности. Там могут разместиться магазин одежды, зоомагазин или салон сотовой связи.

Из «Ереван-Плазы» «однорукие бандиты» тоже съехали, но в отделе аренды торгового центра не смогли пояснить, что будет с пустующим помещением. Один из брокеров торговой недвижимости рассказал РБК daily, что за место в «Атриуме» борются две международные одежные марки. Что касается крупных казино вроде «Фараона» (Ленинский проспект, 88) или «Короны» (Новый Арбат, 15), переговоры с владельцами этих помещений начались еще несколько месяцев назад. Въехать в пустующие залы помимо магазинов и предприятий общепита планируют фитнес-клубы.

Хотя кое-где на месте бывших казино уже начали появляться кофейни и магазинчики, большинство помещений сейчас закрыто, а собственники не спешат подписывать договоры аренды. В компании «Магазин магазинов/CBRE» считают, что арендодатели называют слишком высокие цены: как правило, казино платили по ставкам на 30—35% выше рыночных. Аналитики не ожидают снижения арендных ставок из-за увеличения доли вакантных площадей. Участники рынка придерживаются другого мнения. «Думаю, арендная ставка упадет через некоторое время, потому что никто не будет брать эти помещения», — считает совладелец Asparagus Group Илиодор Марыч.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLLIERS INTERNATIONAL: «СЕГОДНЯ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ БРЕНДЫ»

Аналитики отдела торговой недвижимости Colliers International рассказали о последних тенденциях и ответили на вопросы журналистов.

Галина Малиборская, директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости Colliers International, рассказала о выходе новых операторов:

Сегодня во всех сегментах появились новые имена. Открылись: гипермаркет Carrefour («Филион»), гипермаркет мебели и товаров для дома Kika, универмаг H&M, марки River Island, Ipekyol, New Look, Bebe и Gap. Ожидается появление Debenhams и Harvey Nichols, магазина товаров для дома Habitat, английского супермаркета Sainsbury`s, универмага игрушек Hamleys, сети закусочных Burger King и сети семейных развлекательных центров Babylon (первый откроется в «Филионе»). Примечательно, что Carrefour, желая в кратчайший срок занять долю на рынке, ведет переговоры о покупке «Седьмого континента», а Wal-Mart с этими же целями - с петербургской «Лентой». Похоже, что сейчас наступило время выхода на российский рынок британских марок.

Что происходит с торговыми сетями?

Отдельные игроки, не выдержав бремя кредитов, ушли с рынка или объявили технические дефолты. Большинство федеральных операторов приостановили развитие в регионах. Некоторые выводят из региональных центров марки, рассчитанные на покупателей с доходом средним и выше среднего.

Региональный директор департамента аналитики Ольга Ясько о ставках в торговых помещениях:

Пересмотр ставок происходит, но не во всех торговых центрах. Есть объекты, которые и сегодня пользуются большим спросом у потребителей. В таких проектах договоры остаются неизменными или их коррекция носит временный характер. Однако эта тенденция не распространяется на региональный рынок, где ставки пересмотрены в сторону снижения во всех торговых центрах без исключений. И во многих объектах процент снижения значительный. Растет и доля вакантных

площадей. По нашим оценкам средний уровень в Москве - 15%. Такого не было никогда. В ряде регионов этот показатель достигает 25%.

Интересные тенденции происходят в сегменте street retail. Ставки упали, что любопытно, сильнее всего на тех улицах, где они были традиционно высокими. И активизировался рынок продаж. Покупателями выступают не конечные пользователи, а непрофильные компании, которые рассматривают покупку, как инвестицию. Они считают, что сегмент street retail из-за ограниченности предложения будет всегда востребован. Сделок много. Покупают на собственные средства - один инвестор или несколько инвесторов, объединяясь в пул.

Насколько снизились цены на покупку таких объектов?

На этот вопрос ответил управляющий директор Colliers International Максим Гасиев:

Во многих случаях значительно, однако мы не хотим уточнять, насколько именно. Кроме того, г-н Гасиев отметил, что кризис вряд ли поменяет психологию девелоперов. Их подход в целом к девелопменту останется прежним - кризис закончится, а поскольку качественных площадей не хватает во всех сегментах, начнется новый бурный рост.

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская рассказала о том, как меняются владельцы и арендаторы ТЦ.

Собственники сокращают количество дорогих брендов в магазинах. На смену им приходят арендаторы с более низким средним чеком. Сами операторы также не стоят на месте: они закрывают маргинальные бренды и развивают демократические. Это то, что происходит повсюду.

Помимо этого, многие собственники говорят о реконцепции своих объектов - они готовы не только менять арендаторов, но и делать перепланировку, сдавая в аренду более мелкие секции. Яркий тому пример - «Атриум» на Курской, где сейчас готовится 4 этаж под новых арендаторов.

Еще одна радикальная реакция на кризис - смена архитектурной концепции. Несмотря на то, что это требует дополнительных временных и денежных средств, собственники рассматривают и этот вариант. Это то, что сейчас происходит с

«Европарком». Хотя он и начал меняться давно, еще до кризиса, но уже по его ходу они поменяли якорного арендатора и несколько ключевых арендаторов.

Что еще предпринимают владельцы, помимо снижения арендных ставок?

Компенсируют затраты на отделку помещений, предоставляют арендные каникулы, фиксируют валютный коридор при заключении сделок, переходят на процент от оборота и уменьшают объем депозита (или предоставляют рассрочку оплаты).

Еще хотелось бы отметить, что единственный, на наш взгляд, способ развития ритейла в регионах - это франшиза. Покупатели франшизы будут развиваться за свой счет без привлечения кредитных средств. И это будет бренды в демократической ценовой категории.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

МЭРИЯ РАСЧИСТИЛА ДОРОГУ К «МОСКВЕ»

Конфликт вокруг реконструируемой у стен Кремля гостиницы "Москва" может разрешиться в пользу мэрии (владеет 49% в проекте). Второй совладелец Виталий Гогохия отказался от судебных тяжб с властями и может уступить городу 26% ОАО "Декмос", на чьем балансе находится объект. Несмотря на это, следственный комитет при МВД РФ, возбудивший уголовное дело по заявлению московского правительства по факту мошеннического завладения \$87,5 млн при реконструкции гостиницы, продолжит расследование.

Владелец "Конк Селект Партнерс" Виталий Гогохия отозвал поданный им в феврале этого года в окружной суд Никосии (Кипр) иск к ОАО "ОЭК-Финанс", единственным акционером которого является департамент имущества Москвы (ДИГМ). Об этом "Ъ" рассказал источник в окружении бизнесмена. Представитель ДИГМ Наталья Быкова подтвердила эту информацию.

"Конк" принадлежит 100% ЗАО "Декорум", владеющего 51% акций ОАО "Декмос", на балансе которого находится гостиница "Москва". Оставшиеся 49% "Декмоса" — в собственности города. В ноябре 2008 года "ОЭК-Финанс" выделил "Конку" \$87,5 млн для погашения задолженности перед Deutsche Bank, кредитовавшим реконструкцию гостиницы. Взамен по соглашению сторон "ОЭК-Финанс" должен был стать владельцем 50% "Конка", что позволило бы мэрии увеличить свою долю в "Декмосе" до 75%. Но господин Гогохия подал в суд Никосии иск о признании недействительными ранее достигнутых договоренностей с "ОЭК-Финансом". Суд наложил обеспечительные меры, что помешало властям увеличить свой пакет в "Декмосе".

В ответ мэрия обратилась в следственный комитет при МВД РФ, который возбудил уголовное дело в отношении неустановленных лиц. Они, по данным следствия, "имея умысел на совершение мошенничества, ввели руководство ОАО "ОЭК-Финанс" и правительство Москвы в заблуждение относительно продажи 25,5% акций ОАО "Декмос" за \$87,5 млн и добились перечисления указанной суммы в Deutsche Bank, погасив собственную задолженность по кредитному договору" (см. "Ъ" от 8 июня). Через неделю прошли обыски в бизнес-центре "Романов двор", где находится офис юридической фирмы White & Case, сопровождавшей сделку между

"Конком" и "ОЭК-Финансом", и в офисе "Декорума" в комплексе "Даев плаза" (см. "Ъ" от 17 июня). В этом же здании находится приемная депутата Госдумы Ашота Егиазаряна, которого участники рынка называют фактическим собственником "Декорума". Впрочем, ранее господин Егиазарян заявлял "Ъ", что "помогает "Декоруму" разобраться в ситуации вокруг гостиницы только как депутат". По словам господина Егиазаряна, мэрия выделила "Конку" \$87,5 млн как целевой заем на три года.

Еще в мае мэрия подала иск в арбитражный суд Москвы, где просит изъять у "Декорума" 51% акций "Декмоса". Власти готовы выплатить за этот пакет 510 тыс. руб. По соглашению контрагентов, уверяет Ашот Егиазарян, инвестор в случае переуступки своей доли мэрии получает \$253 млн, что равно затратам на реконструкцию объекта.

Ранее в своем письме на имя главы МВД Рашида Нургалиева господин Гогохия назвал ситуацию вокруг "Москвы" "рейдерской атакой" со стороны "недобросовестных чиновников правительства Москвы, находящихся в сговоре с "Нафтой-Москва". Компания Сулеймана Керимова ведет переговоры со структурами, аффилированными с городскими властями, о приобретении 26% акций "Декмоса" (см. "Ъ" от 20 апреля). В "Нафте-Москва" по-прежнему настаивают, что не имеют никакого отношения к ситуации вокруг гостиницы "Москва". Впрочем, с января гендиректором "Декмоса" являлась Гоарик Котанджян, которая, по информации представителей "Декорума", до этого работала в "Мосттелекоме", принадлежавшем ранее структурам "Нафты-Москва".

Вчера источник "Ъ" в окружении господина Гогохии сообщил, что в суде Никосии после отзыва иска последует снятие обеспечительных мер. Теперь у "Декорума" может остаться 25% "Декмоса", добавил он. В следственном комитете при МВД РФ не стали комментировать, может ли примирение сторон отразиться на ходе расследования ранее возбужденного уголовного дела по гостинице "Москва". Но источник "Ъ" в МВД сообщил, что "несмотря ни на что, расследование будет продолжаться".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА УХОДИТ ИЗ «БУДАПЕШТА»

MosCityGroup Павла Фукса может консолидировать 100% исторического отеля Столичные власти намерены продать принадлежащие Москве 30% акций ОАО «Гостиница «Будапешт», которое управляет одноименным историческим отелем и владеет построенной рядом гостиницей «Петр I». Покупателем городского пакета выступает MosCityGroup Павла Фукса, которая уже консолидировала 70% гостиничного комплекса, расположенного недалеко от Кремля. По оценкам экспертов, стоимость новой сделки может составить около 30 млн долл.

В пятницу заместитель мэра Москвы и глава департамента имущества города (ДИГМ) Владимир Силкин заявил, что столичные власти рассматривают вопрос о продаже своей доли в ОАО «Гостиница «Будапешт», которая составляет 30%. По словам г-на Силкина, владельцем 70% акций ОАО в настоящее время является MosCityGroup Павла Фукса. «Мы считаем экономически целесообразным продать долю города в ОАО, а помещения гостиницы «Будапешт», которая является ГУПом, сдать в аренду MosCityGroup по рыночным ставкам», — рассказал г-н Силкин.

Статус памятника архитектуры позволяет столичным властям лишь сдавать здание «Будапешта» в аренду, объясняет старший вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. По ее мнению, арендная ставка может составить около 400 долл. за 1 кв. м в год, а срок аренды — 15—20 лет. Позиция ДИГМ о продаже доли города в ОАО требует согласования с другими структурами исполнительной власти, уточнил г-н Силкин. По его словам, отели «Петр I» (Неглинная ул., д. 17) и «Будапешт» (Петровские линии, д. 2/18) являются единым гостиничным комплексом, причем в «Петре I» находится инфраструктура, без которой ГУП не может нормально функционировать и обслуживать гостей.

Как рассказал РБК daily источник в правительстве Москвы, потенциальным покупателем доли города в ОАО «Гостиница «Будапешт» выступает MosCityGroup. В феврале 2009 года девелопер консолидировал 55% акций компании, купив 15% у ВТБ и еще 40% у кипрского офшора MC Ko Hotels Management Ltd. Общая сумма сделки составила тогда 60 млн долл., из которых 47 млн пошли на погашение долга ОАО перед ВТБ, который в сентябре 2008 года инициировал банкротство заемщика. В октябре Арбитражный суд Москвы ввел в ОАО процедуру наблюдения, а 31 марта этого года — внешнее управление сроком на 18 месяцев.

Как рассказал РБК daily генеральный директор MosCityGroup Павел Владиславлев, еще 15% ОАО «Гостиница «Будапешт» MosCityGroup выкупила весной у Внешэкономбанка (ВЭБ). Стоимость и условия сделки не раскрываются. Заместитель генерального директора MosCityGroup Дмитрий Чертковский подтвердил интерес компании к принадлежащим Москве 30% акций «Будапешта» и возможность покупки этого пакета. По словам г-на Чертковского, если город подготовил соответствующую документацию, сделка находится на финальной стадии. Стоимость сделки и ее конкретные сроки собеседник РБК daily назвать затруднился, однако уточнил, что городской пакет не имеет обременений, чист от долгов.

По мнению экспертов, стоимость сделки может составить около 30 млн долл. Таким образом, консолидация 100% гостиничного комплекса обойдется MosCityGroup в 100 млн долл., отмечает г-жа Смирнова. Дмитрий Чертковский напомнил, что MosCityGroup намерена вложить еще 70 млн долл. в рекон-струкцию гостиницы «Будапешт», чтобы сделать из нее пятизвездочный отель. Это потребует сокращения номерного фонда исторической гостиницы с текущих 120 номеров до 100, полагает Марина Смирнова. С учетом пятизвездочного «Петра I» совокупный номерной фонд гостиничного комплекса составит 233 номера. Таким образом, затраты MosCityGroup на один номер могут достичь 740 тыс. долл., подсчитала г-жа Смирнова. К примеру, инвестиции в создание одного номера пятизвездочного Swiss Hotel составили около 400 тыс. долл., что, по мнению участников рынка, сделало проект высокзатратным. Эксперты полагают, что инвестиции в отели «Будапешт» и «Петр I» целесообразно уменьшить в два раза.

По мнению управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, несмотря на кризис, все центральные отели Москвы будут пользоваться спросом. Руководитель отдела консалтинга компании Ernst & Young Ольга Архангельская замечает, что снижение показателей загрузки и ставок в гостиничном бизнесе составило 10—15%, что по сравнению с офисами и складами не является катастрофическим. Так, средняя стоимость проживания в высококлассном отеле Москвы составляет сегодня около 400 долл. в сутки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«МАГНИТ» ПРИТЯГИВАЕТ \$300 МЛН

Как стало известно "Ъ", ОАО "Магнит" (владеет второй по величине розничной сетью в России) может провести самое крупное среди российских компаний размещение акций на бирже с начала кризиса.

Ритейлер нанял инвестбанки "ВТБ Капитал" и Morgan Stanley для продажи допэмиссии осенью этого года на Лондонской бирже и российских площадках — РТС и ММВБ. Примерно за 10% акций сеть намерена выручить более \$300 млн.

О планах "Магнита" "Ъ" рассказал источник в инвестбанковских кругах. По его информации, андеррайтерами размещения назначены "ВТБ Капитал" и Morgan Stanley. Высокопоставленный сотрудник ВТБ подтвердил информацию: продать планируется до 10% акций допэмиссии на трех биржах — в РТС, на ММВБ и LSE. Источник, близкий к "Магниту", ожидает, что регистрация допэмиссии состоится уже в июле. Исходя из текущей капитализации "Магнита" в РТС, 10-процентный пакет акций сети стоит около \$314 млн.

В ФСФР сообщили, что "не раскрывают информацию до принятия решений по заявкам компаний". Основной акционер "Магнита" Сергей Галицкий и банки-андеррайтеры от комментариев отказались.

Осеннее размещение будет уже третьим выходом "Магнита" на биржи: в апреле 2006 года компания провела IPO на российских площадках, а весной 2008 года продала часть акций на LSE. По итогам двух размещений free float ОАО составляет 39,14% акций. Если будет размещено еще 10% акций, то free float компании увеличится примерно до 43%, а доля Сергея Галицкого размоется с немногим более 50% акций до примерно 46%, если бизнесмен не воспользуется правом преимущественного выкупа, подсчитала аналитик "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина.

ОАО "Магнит" (Краснодар) — второй по величине российский ритейлер после X5 Retail Group. Розничная выручка в 2008 году — 132,4 млрд руб., или \$5,3 млрд,

отношение долга к EBITDA — менее 1. Оперирует 2,597 тыс. магазинов, преимущественно в регионах. Согласно отчетности за 2008 год, гендиректору сети Сергею Галицкому напрямую принадлежит 43,92% и еще 6,13% через Laverno Ltd. У Labini Investments, контролируемой предправления банка "Система" Алексея Богачева, — 4,88%, у топ-менеджеров — 5,93%. Капитализация в пятницу в РТС — \$3,138 млрд.

"Магнит" был вынужден сократить инвестиционную программу из-за кризиса: если в конце прошлого года компания планировала вложить в развитие в 2009-м \$750-800 млн (основной статьей затрат было открытие 17 гипермаркетов), то в феврале она уменьшила бюджет примерно до 15 млрд руб., или \$480 млн по текущему курсу (предусматривает открытие только 10 гипермаркетов, а кроме того, 450 универсамов и двух распределительных центров).

На встрече с премьер-министром Владимиром Путиным господин Галицкий говорил, что строительство одного гипермаркета обходится "Магниту" в 600-800 млн руб., то есть на \$300 млн можно открыть дополнительно 15 новых гипермаркетов. Банки сейчас не кредитуют строительство, но формат гипермаркета даст значительный прирост выручки в перспективе, объясняет Наталья Загвоздина. Топ-менеджер "Магнита" настаивает, что пока сделок M&A сеть не готовит.

Согласно консенсус-прогнозу аналитиков, акции "Магнита" (в пятницу стоили в РТС \$37,5 за штуку) имеют потенциал роста всего в 4% до конца года. Так, "ВТБ Капитал" установил целевую цену в \$37,5 за бумагу, "Ренессанс Капитал" — \$48,5, UBS — \$47, "Тройка Диалог" — \$34,5. Минимальная цена акций "Магнита" составляла \$11 в конце ноября 2008 года, то есть с тех пор акции подорожали более чем в три раза, отмечает аналитик ФЦ "Инфина" Юлия Гапон. В первом полугодии они считались самой привлекательной "инвестиционной идеей", и сейчас "возможности для покупки этих бумаг" исчерпаны, добавляет она.

Руководитель аналитического отдела ИГ "Капитал" Сергей Карыхалин отмечает, что с началом кризиса почти все российские компании отменили запланированные размещения акций на открытом рынке. Первое размещение в кризис в июне провела на Шведской бирже нефтяная компания Alliance Oil объемом примерно \$100 млн. Госпожа Гапон добавляет, что в конце декабря 2008 года концерн "Тракторные заводы" завершил размещение GDR холдинговой компании группы на

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

6 июля, № 101

общую сумму €100 млн. Также в ноябре прошло размещение доэмиссии ОАО "Дикси Групп" на \$52 млн, но бумаги были выкуплены акционерами компании по преимущественному праву.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)