

## General

### «Главстрой» закопался в кредитах

С компании Олега Дерипаски истребовали еще 2 млрд рублей.

## Retail

### ЕБРР расплетает "Ленту"

Его доля в сети может превысить 26%.

### С экс-главы «Арбат Престижа» снята часть обвинений

Следствие прекратило один из шести эпизодов обвинения по делу бывшего главы «Арбат Престижа» Владимира Некрасова. Его обвиняют в уклонении от уплаты налогов.

### Совладельцу «Санрайз» нашлось дело

Милиционеры требуют ареста бизнесмена.

### Измайловский рынок закрыли

В соответствии с распоряжением префекта Восточного округа Москвы приостановлена деятельность Измайловского рынка.

### Черкизовский рынок застроят коммерческой недвижимостью

На территории Черкизовского рынка планируется построить гостиницы, три торговых центра, а также общежития и спортивно-рекреационные объекты.

### «Вестер» погасил все задолженности перед арендодателями

Федеральная сеть «Вестер» выполняет обязательства перед поставщиками и производителями товаров по погашению просроченной задолженности.

## Regions

### "ДомЦентр" построит логистический центр в Нижегородской области

ООО "ДомЦентр" планирует инвестировать около 1,4 млрд рублей в строительство логистического центра в Нижегородской области.

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](#)

## General

### **«ГЛАВСТРОЙ» ЗАКОПАЛСЯ В КРЕДИТАХ**

*С компании Олега Дерипаски истребовали еще 2 млрд рублей.*

Арбитражный суд Москвы вынес вчера решение в пользу очередного кредитора строительной корпорации Олега Дерипаски — ВТБ. Кредитное соглашение между «Главстроем» и банком было заключено еще в прошлом марте сроком на полгода, однако случившийся кризис помешал застройщику исполнить свои обязательства. Теперь по решению суда «Главстрой» должен вернуть ВТБ 2,1 млрд руб. долга, еще 1,5 млрд руб. прежде были присуждены НОМОС-банку и Альфа-банку. При этом в «Главстрое» все еще надеются решить вопросы со всеми кредиторами путем переговоров, а не погашением долгов.

Ответчиками по иску ВТБ выступали «Главстрой-Финанс» и корпорация «Главстрой». Кредитный договор между строительными компаниями и ВТБ предусматривал, что заем будет погашен средствами от облигационного займа, рассказал в ходе судебного заседания представитель «Главстроя». На расчет с кредитором «Главстрой» планировал пустить третий выпуск облигаций на 5 млрд руб., который был зарегистрирован сразу после получения кредита в апреле 2008 года. Бумаги так и не были размещены, и спустя год ФСФР аннулировала регистрацию.

Неразмещение выпуска является, по мнению строительного холдинга, достаточным основанием для того, чтобы приостановить исполнение обязательств по кредиту. В свою очередь, представитель ВТБ заметил в зале суда, что погасить кредитный долг «Главстрой» мог не только аннулированными облигациями, однако компания свои обязательства не исполнила. Арбитраж встал на сторону ВТБ и вынес решение о взыскании с «Главстроя» 2,1 млрд руб.

Таким образом, ВТБ стал третьим кредитором, который дожидается денег от строительного дивизиона г-на Дерипаски с судебным решением на руках. В марте этого года арбитражный суд признал справедливыми претензии Альфа-банка на 502,6 млн руб. (при этом общий объем исков от этого банка к «Главстрою», зарегистрированных судом, превышает 1 млрд руб.). В мае были удовлетворены требования НОМОС-банка о взыскании 1,04 млрд руб. с компании «Моспром стройматериалы», входящей в «Главстрой».

Помимо исков о возврате долгов в суде лежит уже несколько дел о банкротстве входящих в «Главстрой» компаний «Главмосстрой» и «Главмосстрой-недвижимость», в том числе от основного кредитора холдинга — Альфа-банка. В самом Альфа-банке признают, что не собираются в действительности банкротить компанию Дерипаски, а рассчитывают на реструктуризацию долга.

«Главстрой» также надеется на полюбовное урегулирование кредитных претензий. «Со всеми банками, в том числе с ВТБ и Альфа-банком, ведутся переговоры о реструктуризации долга», — сообщил РБК daily директор по связям с общественностью корпорации «Главстрой» Виталий Королев. По его словам, соглашения с банками могут быть достигнуты в течение трех-четырех месяцев. В целом задолженность корпорации перед банками на май составляла 47 млрд руб., часть ее «Главстрой» обещает реструктурировать новыми выпусками облигаций на 10 млрд руб.

Ход переговоров с застройщиком банки не обсуждают. «Пока мы не готовы комментировать ситуацию вокруг «Главстроя», — заявил начальник управления общественных связей ВТБ Максим Лунев. В то же время источник, близкий к ВТБ, не исключил, что часть активов «Главстроя» может отойти банку в счет погашения кредита. По информации участников рынка, Банк Москвы уже договорился о получении доли в жилом проекте «Главстроя» «Подольские просторы» в счет 4 млрд руб. долга застройщика.

В то же время участники рынка недвижимости считают, что банкам невыгодно заниматься непрофильными активами и забирать девелоперские проекты у должников. «Кредитор может решиться на такой шаг только в том случае, если не видит другого варианта возвращения своих средств. При этом многие активы достаются банкам недостроенными», — отмечает управляющий директор Colliers International Максим Гасиев. В таком случае банкам приходится создавать собственные девелоперские подразделения, которым поручается управление недвижимостью, оказавшейся в собственности банков. По такому пути уже пошли Сбербанк, ВЭБ и ВТБ.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ЕБРР РАСПЛЕТАЕТ "ЛЕНТУ"**

*Его доля в сети может превысить 26%.*

"Ъ" стали известны подробности акционерного соглашения продуктовой сети "Лента" с Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР). При покупке 11,1% акций Lenta Ltd банк получил опцион на обратную продажу этой доли "по рыночной цене" самой компании, если до 21 мая 2010 года она не выйдет на биржу, или контроль над ней приобретет сторонний инвестор. Кроме того, ЕБРР получил привилегированные акции, которые позволяют ему увеличить долю до 26,2%, если выручка "Ленты" за 2006-2009 годы вырастет меньше, чем на 50%, или EBITDA margin опустится ниже 6%. Акционерное и опционное соглашения основных владельцев "Ленты" в лице Олега Жеребцова и его компании Robelco Ltd (контролируют 35% сети), Августа Мейера (36% через Svoboda Corporation) и Лорена Боу (около 6%) с ЕБРР, подписанные еще в мае 2007 года, включают несколько "жестких ограничений" для сети, рассказал "Ъ" один из участников сделки. В презентации банка UBS (есть в распоряжении "Ъ"), подготовленной после сделки, говорится, что ЕБРР владеет пут-опционом на обратную продажу акций "Ленте" (стоимость акций определяется независимым оценщиком), который вступит в силу с 21 мая 2010 года. Этот опцион "не работает", если "Лента" получит листинг на "любой фондовой бирже с хорошей репутацией", включая LSE и ММВБ.

Согласно акционерному соглашению (копия есть у "Ъ"), ЕБРР имеет право продать до 50% из своего пакета в случае публичного размещения акций Lenta Ltd и до 40% — стороннему финансовому инвестору без согласия других акционеров. Ключевые акционеры "Ленты" в случае продажи контрольного пакета обязаны предложить ЕБРР присоединиться к сделке по той же цене. Также если кто-то из акционеров нашел инвестора только на свою долю, он должен предложить ЕБРР выкупить 11,1% продаваемого пакета.

Еще до вступления в силу опциона ЕБРР может увеличить свою долю в сети — максимально до 26,2%. Дело в том, что в рамках первоначальной сделки банк получил две привилегированные акции, одна из которых дает ему право увеличить пакет за счет допэмиссии. Право на исполнение этого опциона ЕБРР получает в

случае невыполнения "Лентой" некоторых целевых показателей работы: например, если сеть не сможет одновременно показать совокупные темпы годового роста продаж в 50% в 2006-2009 годах и маржу EBITDA 6%. Получить комментарий Олега Жеребцова и Августа Мейера вчера не удалось. Господин Боу и представитель ЕБРР от комментариев отказались.

ООО "Лента" (принадлежит Lenta Ltd), владеющее одноименной сетью гипермаркетов, основано в 1993 году в Санкт-Петербурге. Сейчас функционируют 36 магазинов "Лента" общей площадью более 400 тыс. кв. м. Объем продаж в 2008 году, по собственным данным, составил \$2,344 млрд. Вероятность того, что ЕБРР увеличит долю в "Ленте" за счет привилегированной акции, близится к нулю, утверждают два миноритария "Ленты". Это, по их словам, уже обсуждалось на последнем собрании акционеров компании: сеть выходит на все плановые показатели. По итогам 2008 года "Лента" публично раскрыла лишь, что ее выручка выросла на 20% в январе—мае прошлого года. Но позже гендиректор сети Алексей Бобров настаивал, что итоговый прирост за год превысил 65%. Он также отмечал, что рост операционной прибыли в январе—мае составил 37%, EBITDA — на 72%, не раскрывая абсолютные показатели.

Планов выхода на биржу пока у "Ленты" нет, говорят миноритарии. Воспользовавшись пут-опционом в 2010 году, ЕБРР может и не "отбить" вложенные в "Ленту" два года назад \$125 млн: пока публичные компании торгуются по цене максимум восемь EBITDA 2008 года, таким образом акционерный капитал "Ленты" можно оценить максимум в \$1 млрд (если принимать во внимание названный компанией текущий долг в 12 млрд руб.), подсчитала аналитик "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина. При этом стратегических инвесторов "пугает" существование этого опциона, утверждает один из миноритариев: до сих пор ЕБРР не участвовал в переговорах о продаже "Ленты" вместе с другими акционерами. В прошлом году оферты о покупке контрольного пакета в "Ленте" делали французская Carrefour, хорватская Agrokor Group, Wal-Mart и другие, но их предложения не устроили акционеров.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## С ЭКС-ГЛАВЫ «АРБАТ ПРЕСТИЖА» СНЯТА ЧАСТЬ ОБВИНЕНИЙ

*Следствие прекратило один из шести эпизодов обвинения по делу бывшего главы «Арбат Престижа» Владимира Некрасова. Его обвиняют в уклонении от уплаты налогов.*

«Сегодня Некрасову было предъявлено обвинение в новой редакции, в котором говорится о частичном прекращении уголовного преследования, то есть если раньше в обвинении была ссылка на шесть незаконно составленных договоров, то теперь на пять», — сообщил 21 июля РИА «Новости» адвокат Владимира Некрасова Александр Аснис. Напомним, сеть «Арбат Престиж», основанная в 1989 г., на данный момент фактически прекратила свое существование. Компания проходит процедуру банкротства.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СОВЛАДЕЛЬЦУ «САНРАЙЗ» НАШЛОСЬ ДЕЛО

*Милиционеры требуют ареста бизнесмена.*

Совладельцу группы компаний «Санрайз» Сергею Бо былеву предъявлено обвинение в мошенничестве в особо крупных размерах. Представители ГУВД требуют также заключить бизнесмена под стражу, мотивируя это тем, что он уничтожал улики и запугивал свидетелей. На время следствия г-н Бобылев скорее всего окажется за решеткой, говорят эксперты, но об исходе самого дела пока судить сложно.

Совладельцу группы компаний «Санрайз» Сергею Бо былеву предъявлено обвинение в мошенничестве, сообщает агентство ИТАР-ТАСС со ссылкой на главное следственное управление (ГСУ) ГУВД Москвы. «20 июля в присутствии адвоката г-ну Бобылеву было предъявлено обвинение по ч. 4 ст. 159 УК РФ — «Совершение мошенничества в составе организованной преступной группы в особо крупном размере», — отметили в ГСУ. В Тверской районный суд Москвы направлено ходатайство об избрании меры пресечения в отношении г-на Бобылева в виде заключения под стражу. В частности, уточнили в ГСУ, Сергей Бобылев уничтожал вещественные доказательства и угрожал свидетелям. «В связи

с этим 20 июля он был задержан и ему предъявили обвинение», — отметили в главном следственном управлении.

Представитель «Санрайза» Алексей Бакланов вчера вечером сообщил, что г-н Бобылев ждет рассмотрения вопроса о мере пресечения Тверским судом. Увидеться с подозреваемым и ознакомиться с материалами дела ему не удалось, поэтому ему неизвестно, фигурируют ли в деле какие-то другие акционеры и сотрудники «Санрайза». Алексей Бакланов отметил, что лично присутствовал при обысках, проводимых в офисе «Санрайза», и не видел, чтобы кто-то из сотрудников компании предпринимал действия, которые можно было бы расценить как препятствование следственным органам.

По словам руководителя арбитражной практики «Вегас-Лекс» Андрея Корельского, г-ну Бобылеву скорее всего грозит заключение под стражу до окончания следствия. «Освобождение под подписку о невыезде в данном случае маловероятно. Особенно учитывая то, что обвинение выдвинуто по статье «Совершение мошенничества в составе организованной преступной группы в особо крупном размере». В последнее время участились случаи выезда обвиняемых за границу, в связи с чем судебные органы все чаще выносят решения не в пользу подозреваемого». В случае если г-н Бобылев будет признан виновным, ему грозит от пяти до десяти лет лишения свободы и штраф до 1 млн руб., не включая гражданские иски потерпевших, в случае если будет доказан ущерб от мошенничества, заключает г-н Корельский.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## **ИЗМАЙЛОВСКИЙ РЫНОК ЗАКРЫЛИ**

*В соответствии с распоряжением префекта Восточного округа Москвы приостановлена деятельность Измайловского рынка.*

Об этом сообщила заместитель начальника управления информации и общественных связей ГУВД Москвы Жанны Ожimina, передает «Интерфакс».



Всего за период с 11 по 20 июля с территории рынков "Щебенка", "Чайка", "АСТ", "Солнце", "Вернисаж", "Евразия", "Росклас" и "Сиреневая ярмарка", функционировавших на территории Измайловского рынка, было вывезено 5843 грузовых автомобиля с имуществом арендаторов.

В ходе проведения мероприятий на прилегающих к рынкам территорий сотрудниками управления ФМС столицы были задержаны и доставлены в отдел внутренних дел 25 человек, из них 14 - граждане Вьетнама, в отношении которых уже принято решение о депортации.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЧЕРКИЗОВСКИЙ РЫНОК ЗАСТРОЯТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

*На территории Черкизовского рынка планируется построить гостиницы, три торговых центра, а также общежития и спортивно-рекреационные объекты.*

По словам префекта Восточного административного округа Москвы Николая Евтихьева, по территории, примыкающей к железной дороге, должно пройти четвертое транспортное кольцо - там уже снесено 20 тыс. кв. м самостроя. Кроме того, с южной стороны Черкизовского рынка восстановят пруды, пляжную зону и находящуюся возле прудов усадьбу.

Исполняющий обязанности руководителя столичного департамента потребительского рынка и услуг Евгений Смолеевский отметил, что в ближайшее время возобновит свою работу Вернисаж в Измайлово, сообщает «Интерфакс-Недвижимость».

По мнению экспертов, сейчас вкладывать деньги в дорогостоящее строительство не целесообразно. «Если на данной территории построить объект рыночного формата, то вполне можно уложиться за 9 месяцев. Если строить полноценный

ТРЦ, то на это уйдет минимум 1,5 года», - сказала порталу Арендатор.ру Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. По ее словам, для владельцев Черкизовского рынка оптимальный вариант – это возведение на его месте крытых павильонов, так как это позволит сохранить прежних торговых операторов.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ВЕСТЕР» ПОГАСИЛ ВСЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПЕРЕД АРЕНДОДАТЕЛЯМИ**

*Федеральная сеть «Вестер» выполняет обязательства перед поставщиками и производителями товаров по погашению просроченной задолженности.*

Достигнутые соглашения с банками о совместном взаимодействии позволяют осуществлять расчеты с поставщиками и выплачивать им задолженность в соответствии с договоренностями. В частности, подразделение сети «Вестер» в округе «Черноземье» реструктурировало долги перед региональными поставщиками, что позволило компании восстановить отгрузки, восполнить товарный запас в магазинах и увеличить их товарооборот. На расчеты с поставщиками было направлено 140 млн. рублей.

Кроме того, сеть «Вестер» погасила все задолженности перед арендодателями.

В ближайшее время федеральная сеть «Вестер» намерена достичь докризисных показателей по товарообороту, а также открыть гипермаркет в Оренбурге (планируемое время открытия - октябрь 2009 года).

По итогам 2008 года сеть «Вестер» представлена в 29 городах России, Казахстана и Беларуси, объединяет 54 магазина, общей торговой площадью около 140 тыс. кв. м.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 июля, № 111

Товарооборот «Вестер» в 2008 году увеличился на 83% и составил 19,40 млрд. рублей против 10,60 млрд. рублей в 2007 году. В 2008 году в развитие сети «Вестер» инвестировано \$100 млн., открыто 9 торговых объектов, общей торговой площадью 60 тыс. кв. м.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### "ДОМЦЕНТР" ПОСТРОИТ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*ООО "ДомЦентр" планирует инвестировать около 1,4 млрд рублей в строительство логистического центра в Нижегородской области.*

Об этом сообщил гендиректор компании Александр Тимофеев после заседания инвестиционного совета при губернаторе региона, передает Интерфакс. По его словам, строительство планируется вести в четыре очереди. Инвестиции в строительство первой очереди составят 98 млн рублей, второй - 200-300 млн рублей, третьей и четвертой - по 500 млн рублей. Однако объем инвестиций может корректироваться, так как в настоящее время трудно прогнозировать, сколько средств будет необходимо для реализации долгосрочного проекта.

Логистический центр будет включать многопрофильные склады для товаров народного потребления, автосалоны, гостиницу, стоянку для большегрузного транспорта, АЗС, автосервис. К строительству первой очереди планируется приступить после проектирования, которое займет около года, строительные работы продлятся чуть более года. Остальные очереди будут строиться поэтапно в течение 5 лет с начала работ на стройплощадке.

Как сообщил министр инвестиционной политики Нижегородской области Дмитрий Сватковский, всего на строительство логистического центра потребуется выделить около 105 га земель, в том числе на первый этап необходим земельный участок площадью 20 га. Инвестиционный совет во вторник одобрил выделение в долгосрочную аренду земельного участка в районе Дзержинска для первого этапа строительства.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [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](#)