

Offices/General

Fitch снизило рейтинги Mirax Group до "RD" и отозвало рейтинги

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings снизило рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) в иностранной и национальной валюте Mirax Group Holding B.V. до "RD" с "C" (ограниченный дефолт) и исключило рейтинги из списка Rating Watch "негативный".

Retail

Акционеры РТМ не набрали кворума для переизбрания совета директоров

Внеочередное собрание акционеров девелоперской группы РТМ, созванное 20 августа для переизбрания совета директоров, признано несостоявшимся из-за отсутствия кворума, сообщила компания.

Расставили сеть

Российские сети супермаркетов надеются увеличить число покупателей с помощью интернет-магазинов. Но пока проекты больше похожи на имиджевые — интернет-торговля приносит 2% от всей выручки.

РЖД судятся с фастфудом

Сети задолжали за аренду площадей на Курском вокзале.

Hotels

Юридические вопросы строительства на месте гостиницы "Россия" решатся до ноября

Юридические вопросы, связанные со строительством на месте гостиницы "Россия", могут быть решены до ноября 2009 года, сообщил журналистам и.о. мэра Москвы Владимир Ресин.

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

FITCH СНИЗИЛО РЕЙТИНГИ MIRAX GROUP ДО "RD" И ОТОЗВАЛО РЕЙТИНГИ

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings снизило рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) в иностранной и национальной валюте Mirax Group Holding B.V. до "RD" с "C" (ограниченный дефолт) и исключило рейтинги из списка Rating Watch "негативный".

Как сообщается в пресс-релизе агентства, аналогичные действия были проведены в отношении краткосрочного РДЭ в иностранной валюте. Национальный долгосрочный рейтинг компании был снижен до "RD(rus)" с "C(rus)" и исключен из списка Rating Watch "негативный". Одновременно Fitch отозвало все рейтинги Mirax. "Агентство больше не рейтингует данного эмитента и не проводит его анализ", - отмечается в сообщении.

"Понижение рейтингов отражает тот факт, что, по мнению Fitch, имеет место неисполнение Mirax обязательств по платежам, по крайней мере, по одному из долговых обязательств (хотя, насколько известно агентству, в отношении компании не было начато процедуры банкротства, внешнего управления, конкурсного управления, ликвидации или других формальных процедур прекращения деятельности)", - говорится в сообщении агентства. Mirax не сумел полностью выплатить кредит на сумму \$265 млн от Credit Suisse при наступлении срока погашения 9 февраля 2009 года, в результате чего Fitch понизило РДЭ Mirax до уровня "C". "Хотя Fitch не получало копий соответствующей документации, по мнению агентства, существует высокая вероятность того, что какой-либо применимый льготный период, период устранения нарушений или период отсрочки после дефолта на настоящий момент истек без проведения необходимых платежей, и, следовательно, произошел ограниченный дефолт в соответствии с определением агентства", - отмечается в сообщении.

Международная инвестиционно-девелоперская корпорация Mirax Group работает на рынках России, ближнего и дальнего зарубежья. Она входит в число пяти крупнейших девелоперских компаний России.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

АКЦИОНЕРЫ РТМ НЕ НАБРАЛИ КВОРУМА ДЛЯ ПЕРЕИЗБРАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Внеочередное собрание акционеров девелоперской группы РТМ, созванное 20 августа для переизбрания совета директоров, признано несостоявшимся из-за отсутствия кворума, сообщила компания. Повестка несостоявшегося собрания включала всего два вопроса: о досрочном прекращении полномочий членов совета директоров и об избрании нового совета.

Ранее, в конце июля, "рыночным" акционерам ОАО "РТМ" - "Финаму", "КИТ Финансу" и JP Morgan - также не удалось собрать кворум для принятия решения о сокращении численного состава совета директоров с 8 до 5 человек.

ОАО "РТМ" основано в 2006 году. Компания занимается строительством и управлением многофункциональными торговыми комплексами. Под ее контролем находится 56 объектов недвижимости в различных городах России общей площадью 558 тыс. кв.м. В начале июля группа подала в Арбитражный суд Москвы иск о банкротстве. Девелопер признал, что его задолженность по кредитам превысила стоимость активов. Общий долг компании оценивается в \$530 млн. Структурам, близким к владельцам "Сибирского цемента", принадлежит около 37% акций РТМ, банку "КИТ Финанс" - около 17%, "Финаму" - более 12%, JPMorgan - около 10,7%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РАССТАВИЛИ СЕТЬ

Российские сети супермаркетов надеются увеличить число покупателей с помощью интернет-магазинов. Но пока проекты больше похожи на имиджевые — интернет-торговля приносит 2% от всей выручки

Две сети супермаркетов, работающие в премиальном сегменте, — «Седьмой континент» и «Азбука вкуса» — взялись активно развивать продажу продуктов

питания через интернет. «Азбука вкуса» вышла в этот сегмент в апреле, открыв интернет-витрину для своих магазинов. «Седьмой континент» развивает интернет-продажи еще с 2002 г., но в июле 2009 г. сеть полностью реструктурировала проект — изменились ассортимент, цены и позиционирование.

Борьба за покупателя

Выручка «Азбуки вкуса» в кризис растет почти теми же темпами, что в прошлом году. А у «Семерки» рост замедлился: в первом полугодии 2009 г. всего 13% против 33% за тот же период 2008 г. Представители обеих компаний объясняют свои действия желанием увеличить количество постоянных покупателей и объем продаж в традиционных офлайн-магазинах. Служба доставки позволяет увеличить количество постоянных покупателей за счет новых клиентов и тех, кто заходил эпизодически, объясняет пресс-секретарь «Азбуки вкуса» Андрей Голубков. Интернет-продажи существенно расширяют радиус охвата офлайн-магазинов, говорит операционный директор ОАО «Седьмой континент» Оксана Чепикова: «Максимальный радиус действия универсамов "Седьмой континент" — 2 км. Люди, живущие дальше, уже не поедут в наш магазин, а выберут другой — поближе. Интернет-продажи не ограничены территориально и позволяют охватывать покупателей в пределах всей Москвы и ближнего Подмосковья».

Как работает

Интернет-заказы обеих сетей формируются непосредственно в офлайн-магазинах сети, затем курьер развозит заказы клиентам. Цены в интернет- и традиционных магазинах сетей совпадают. Главная разница — в ассортименте. «Азбука вкуса» задействует для формирования заказов все магазины сети. А «Седьмой континент» — только более демократичный формат универсамов, ассортимент и цены магазинов которого составили концепцию обновленного dostavka.7cont.ru. По данным Чепиковой, средний чек в электронной «Азбуке вкуса» составляет 4500-5000 руб., а в «Седьмом континенте» — 3300-3400 руб.

До реструктуризации интернет-продаж сеть рассматривала доставку как дополнительный сервис для покупателей своих обычных магазинов: ассортимент интернет-магазина состоял в основном из дорогих товаров повседневного спроса: например, крепкого импортного алкоголя, вин, мясных деликатесов. «В кризис наши покупатели отказались от дополнительных услуг, спрос на элитные продукты стал снижаться, и наши интернет-продажи существенно упали», —

говорит Чепикова. В первом полугодии 2008 г. оборот dostavka.7cont.ru составил 139,4 млн руб., а в первом полугодии 2009 г. — 97,4 млн руб., на 30% меньше. Большинство отказавшихся от услуг доставки покупателей не устраивал ассортимент. «Людям нужен был не только элитный товар, но и продукты повседневного спроса», — говорит Чепикова. С июля «Семерка» увеличила ассортимент с 6500 до 11 000 наименований, добавив товары повседневного спроса — молочные продукты, свежие овощи, мясную продукцию. Средневзвешенная торговая наценка была снижена с 45% до 25%.

Теперь по количеству товара интернет-магазин «Седьмого континента» практически совпадает с магазином «Азбуки вкуса», продающим 10 000 позиций. Из своего обычного ассортимента через интернет «Азбука» не продает через интернет лишь часть непродуктовых категорий (например, прессу).

«Семерка» рассчитывает, что к концу года оборот ее интернет-продаж составит около 2% от общего оборота продаж традиционных магазинов (т. е. около 200 000 млн руб.). Менеджмент «Азбуки вкуса» не дает прогнозов оборота своей интернет-витрины. Но Голубков приводит расчеты, согласно которым оптимальный для жизнеспособности проекта показатель — 10% от выручки традиционных супермаркетов (в прошлом году — 10,1 млрд руб.).

Одно окно

Единственный игрок, для которого продажа продуктов питания через интернет — основной бизнес, — «Утконос». На интернет, по словам руководителя департамента маркетинга «Утконоса» Ольги Молчановой, приходится 75% всех заказов. Оставшиеся 25% — заказы по телефону и через терминалы, установленные в магазинах сети. В ассортименте «Утконоса» 43 000 позиций. В отличие от традиционных ритейлеров «Утконос» все интернет-заказы формирует в собственном распределительном центре (РЦ, его строительство в 2006 г., по экспертным оценкам, обошлось компании более чем в \$200 млн), куда товары поступают от поставщиков. Затем готовые заказы развозят в магазины, откуда курьеры доставляют их клиентам. В день «Утконос» выполняет больше 13 000 заказов. Учитывая, что средний чек сети составляет около 3000 руб., годовой оборот «Утконоса» может составлять больше 10 млрд руб. «Системы доставки традиционных ритейлеров более статичны, — говорит Молчанова. — Например, в «Седьмом континенте» выбор товара идет из магазина, из которого осуществляется доставка, и часто в этом магазине могут оказаться не все товары,

которые есть в каталоге. IT-система "Утконоса" позволяет в момент заказа подтвердить покупателю наличие товара на складе и сразу его зарезервировать».

Сколько стоит

Создание интернет-гипермаркета, ориентированного исключительно на продажи продуктов питания, требует больших инвестиций в IT и логистику (PЦ и парк автотранспорта) и долго окупается, говорит представитель Ozon.ru Михаил Ятковский. Поэтому строить логистику на базе складов в уже существующих магазинах — оптимальный на сегодня способ развития продуктовых интернет-продаж, резюмирует он. По оценке владельца компании WebMediaGroup (интернет-магазины «Доставка.ру» и MegaShop.ru) Сергея Калугина, специально разработанная лицензионная IT-система для компании, торгующей продуктами питания только через интернет, может стоить больше \$1 млн.

По словам Чепиковой, уровень чистой прибыли продуктовой интернет-торговли на российском рынке составляет в среднем 2-5% от оборота. Это соответствует уровню прибыльности крупнейших розничных компаний в России.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЖД СУДЯТСЯ С ФАСТФУДОМ

Сети задолжали за аренду площадей на Курском вокзале

«Российские железные дороги» (РЖД) решили взыскать долги с торговых компаний и точек общепита, арендующих площади на территории Курского вокзала. В четверг и пятницу Арбитражный суд Москвы зарегистрировал 11 исков от РЖД на сумму свыше 20 млн руб. Среди ответчиков фигурируют такие компании, как «Росинтер Ресторантс», «Глория Джинс», «Для душа и души». Несмотря на высокий трафик, не все магазины на вокзале оказались прибыльными, признают опрошенные РБК daily арендаторы.

В конце прошлого года была завершена реновация Курского вокзала, которая обошлась в 700 млн руб., а в начале этого года имущество вокзала перешло в доверительное управление ООО «БФМ — Курский вокзал» (входит в Mirax Group).

Право аренды площадей на вокзале предоставляется на аукционах. В феврале этого года на аукцион было выставлено 40 лотов общей площадью 1,7 тыс. кв. м. Стартовая цена варьировалась от 40 тыс. до 70 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Ритейлеры и сети общепита активно участвовали в торгах — в некоторых случаях стартовая цена выросла вдвое, однако практика показала, что не все торговые точки приносят прибыль, несмотря на огромное количество людей на вокзале (в зависимости от сезона ежедневно через Курский вокзал проходит до 600 тыс. человек).

В исках РЖД говорится, что торговцы не исполняют обязательства по договорам аренды. Иски поданы к ООО «Стар-Фудс» (на 1,5 млн руб.), ООО «Глория Джинс М» (на 3,4 млн и 4,1 млн руб.), ООО «Росинтер Ресторантс» (на 2,3 млн руб.), ООО «Пять звезд менеджмент» (на 5 млн руб.), ОАО «Для душа и души» (на 1,2 млн руб.), ООО «Кисам» (на 1,7 млн и 106,6 тыс. руб.), ООО «Фастфуд холдинг» (сумма иска не указана), ООО «Экогазстрой» (на 637,3 тыс. руб.) и ООО «Дьюри» (на 325,8 тыс. руб.). Общая сумма исков превышает 20 млн руб.

«Перечисленные компании являются арендаторами торговых площадей на Курском вокзале, а иски были предъявлены им в связи с тем, что они вовремя не заплатили арендную плату», — пояснил руководитель пресс-службы РЖД Дмитрий Перцев. Он добавил, что эти иски никак не связаны с намерением РЖД с 1 сентября запретить мелкооптовую торговлю на всех крупных вокзалах страны.

Опрошенные РБК daily арендаторы Курского вокзала, к которым РЖД имеют претензии, признали, что действительно у них возникала задолженность. В компании «Росинтер», которая на территории вокзала имеет рестораны «1-2-3 Кафе» и «Планета суши», рассказали, что исковое заявление вызвано «некоторыми просрочками по оплате арендных платежей». «Они имели место в прошедшие периоды, и на сегодняшний день арендная плата РЖД выплачена», — заявили в пресс-службе «Росинтера». В компании «Для душа и души» рассказали, что магазин площадью 24 кв. м был открыт на Курском вокзале в середине прошлого года, однако через пару месяцев его посчитали убыточным и закрыли. Компания признает, что имеет задолженность перед РЖД, но она меньше той, что указана в иске.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬСТВА НА МЕСТЕ ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ" РЕШАТСЯ ДО НОЯБРЯ

Юридические вопросы, связанные со строительством на месте гостиницы "Россия", могут быть решены до ноября 2009 года, сообщил журналистам и.о. мэра Москвы Владимир Ресин.

"Решаются процедурные вопросы, и начинаем вести уже строительные работы там, где нет юридических зацепок. Мы считаем, что все процедурные дела нам удастся за сентябрь-октябрь решить и тогда расширить ход строительства", - сказал Ресин. По его словам, на данный момент на месте гостиницы "Россия" ведутся работы, связанные со сносом и подготовкой территории. "Строительство там будет по новому проекту, который заказывает Москомимущество. Этот проект будет рассмотрен на общественном совете", - отметил и.о. мэра.

Демонтаж гостиницы "Россия", построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года, однако работы осложняла продолжавшаяся несколько лет тяжба между компаниями, претендовавшими на то, чтобы быть инвестором проекта.

В конце 2004 года конкурс на реконструкцию гостиницы выиграло ООО "СТ Девелопмент" бизнесмена Шалвы Чигиринского, а один из участников конкурса - "Монаб", аффилированный с "Еврофинанс Моснарбанком", это оспорил. Три судебных инстанции отклонили иски "Монаба", и лишь Высший арбитражный суд (ВАС) РФ в январе 2007 года признал итоги конкурса действительными. При этом ВАС направил дело на новое рассмотрение в столичный арбитраж в части признания недействительными последствия торгов.

После того, как президиум ВАС по требованию "Монаба" признал конкурс недействительным, правительство Москвы решило не ликвидировать ОАО "Россия", как планировалось изначально. В уставный капитал ОАО "Россия" был внесен ГЦКЗ, демонтаж которого завершить не успели, что позволило ООО "СТ Девелопмент" получить в аренду земельный участок под ГЦКЗ и проводить реконструкцию гостиницы "Россия".

В ноябре 2008 года Девятый арбитражный апелляционный суд отклонил жалобу ЗАО "Монаб", требовавшего признать недействительным соответствующее распоряжение правительства Москвы от 24 июля 2007 года. После отклонения апелляции ОАО "Россия", которое было собственником гостиницы "Россия", получило право проводить ее реконструкцию.

Однако продолжить строительные работы по гостинице "Россия" по сформированным ранее планам в 2008 году "СТ Девелопмент" помешал мировой финансовый кризис. По данным прессы, объем задолженности Чигиринского в настоящее время достигает 1 миллиарда долларов, из-за чего предприниматель вынужден выйти почти из всех своих девелоперских проектов в России.

Генеральный подрядчик по демонтажу гостиницы "Россия" в Москве - компания "Сатори" - подала несколько исков к "СТ Девелопмент". Вместе с тем, сам Чигиринский также пытается в судебном порядке взыскать средства, потраченные им на разборку гостиницы "Россия", но уже с властей Москвы.

Так, в начале июня стало известно, что "СТ Девелопмент" наложило обеспечительный арест на имущество и денежные средства ОАО "Россия", 100% акций которого принадлежит правительству столицы. С помощью ареста предприниматель намерен добиться получения компенсации своих расходов на демонтаж гостиницы.

При этом еще в мае сами столичные власти оценивали сумму долга ОАО "Россия" перед "СТ Девелопмент" примерно в 500 миллионов рублей. Тогда же Владимир Силкин, заместитель мэра Москвы, курирующий вопрос имущественно-земельных отношений города, заявил, что правительство столицы намерено погасить этот долг в ближайшее время.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)