

Offices/General

Вид на Кремль за \$150 млн

Здания «Мосэнерго» на Раушской набережной и Садовнической улице достанутся «Газфонду» за \$150 млн.

ВТБ-строй

ВТБ продолжает увеличивать свое присутствие в девелоперских компаниях — после «Система-галс» банк получает контроль над одной из структур «Дон-строя».

Власти Москвы утвердили акт разрешенного использования участка номер 20 в "Москва-Сити"

Первый заместитель мэра Москвы Владимир Ресин своим распоряжением утвердил акт разрешенного использования земельного участка номер 20 на территории Московского международного делового центра "Москва-Сити".

Офис для Банка Москвы площадью 22 тысячи кв м построят в столице на Рождественке

Банк Москвы построит для себя новый офис площадью 22,12 тыс. кв. м на месте принадлежащих ему зданий в центре Москвы на улице Рождественка.

Альфа-банк намерен избавиться от заложенного имущества МИАНа

Альфа-банк рассчитывает в начале сентября 2009 года продать заложенное имущество риэлторского агентства МИАН (входит в Copernik Group), полученное им в счет просроченного долга на сумму примерно \$200 миллионов.

Retail

Сбербанк занялся шопингом

Его дочерняя структура станет совладельцем сети "Вестер".

Чистая прибыль X5 упала на 68%

Чистая прибыль X5 Retail Group по итогам I полугодия 2009 года составила \$48,3 млн, что на 68% меньше, чем за тот же период 2008 года.

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

ВИД НА КРЕМЛЬ ЗА \$150 МЛН

Здания «Мосэнерго» на Раушской набережной и Садовнической улице достанутся «Газфонду» почти за \$150 млн

ОАО «Мосэнерго» продает комплекс зданий на Раушской набережной и Садовнической улице, которые находятся на берегу Москвы-реки почти напротив Кремля, за 4,698 млрд руб. компании ЗАО «УК «Прогрессивные инвестиционные идеи», говорится в материалах «Мосэнерго». Покупатель выбран по итогам открытого тендера, сделку планируется закрыть в 2009 г.

Общая площадь зданий — 36 000 кв. м, из них около 9000 кв. м — деловой центр на Раушской набережной, арендуемый Газпромбанком. Покупатель получит также Дом культуры энергетиков, Театр на Раушской и административные здания, в которых сейчас расположены подразделения энергокомпании.

«В аукционе участвовали две компании, и «Прогрессивные инвестиционные идеи» предложили лучшую цену», — сообщил представитель «Мосэнерго». Договор с победителем, по его словам, совет директоров должен утвердить осенью.

«Мосэнерго» продает здания в рамках программы реализации непрофильных активов. Средства, полученные от реализации, должны пойти на финансирование инвестпрограммы и снижение кредитной нагрузки.

По данным СПАРК, основной владелец УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» — ООО «Центр строй». Поздно вечером в редакцию «Ведомостей» с адреса на бесплатном сервере поступил пресс-релиз, в котором сказано, что «объекты недвижимого имущества будут приобретаться в состав ЗПИФ недвижимости, единственным пайщиком которого является НПФ «Газфонд». Компания создана в 2006 г., инвестирует в проекты недвижимости, стоимость чистых активов фонда по состоянию на 5 августа — 12,43 млрд руб., говорится в сообщении.

«В наших интересах было приобретено здание «Мосэнерго» с целью диверсификации инвестиционного портфеля и использования максимальных выгод

от снижения цен на недвижимость», — подтвердил вице-президент по развитию «Газфонда» Дмитрий Коншин. По его словам, это долгосрочное приобретение, действующие обязательства в отношении арендаторов пересматриваться не будут. \$150 млн — нормальная цена для сегодняшнего рынка, считает старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский, а до кризиса она могла доходить до \$10 000 за метр.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ-СТРОЙ

ВТБ продолжает увеличивать свое присутствие в девелоперских компаниях — после «Система-галс» банк получает контроль над одной из структур «Дон-стройка»

ВТБ получит 50% плюс 1 акция ЗАО «Дон-строй инвест», дочерней структуры холдинга «Дон-строй», на которой консолидированы все жилые проекты девелопера, сообщили банк и компания. Банк забирает долю в рамках реструктуризации долгов девелопера, объяснил близкий к банку источник. Акции будут переданы после получения предварительного согласия Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России. Начальник управления ФАС Владимир Ефимов сообщил, что такого ходатайства в службу не поступало.

В ноябре 2008 г. «Дон-строй» и ВТБ заключили несколько долгосрочных кредитных соглашений на \$500 млн. Все эти средства «Дон-строй» собирался направить на строительство жилья в Москве. В обеспечение были заложены имущественные права и уже построенные объекты. Близкий к ВТБ источник рассказывал тогда, что банк хотел бы получить в залог долю в капитале «Дон-стройка».

ВТБ забирает контрольный пакет в компании «Дон-строй инвест», которая, по данным ЕГРЮЛ, в равных частях принадлежит совладельцам холдинга Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову. Компания была создана еще в 2001 г., но только сейчас по инициативе ВТБ на ее балансе начата консолидация жилых проектов «Дон-стройка». Сейчас компания возводит 11 жилых комплексов общей площадью около 3 млн кв. м. Теперь ВТБ планирует реструктурировать текущую задолженность «Дон-стройка» перед банком и предоставить дополнительное финансирование.

«Дон-строй» специализируется на девелопменте жилых объектов бизнес-класса и коммерческой недвижимости. Кризис больше всего ударил по сегменту бизнес-класса — еще два года назад он был основным сегментом для инвестиций со стороны частных инвесторов, а сейчас активность таких покупателей упала до единичных покупок, комментирует гендиректор агентства недвижимости Doki Валерий Барнинец. В итоге застройщики стали снижать цены, но это мало влияет на продажи — активная рекламная кампания «Дон-строя» является тому свидетельством, указывает он.

«Дон-строй» сейчас продает квартиры в жилых комплексах «Измайловский» и «Дом на Беговой» по 105 000 руб. и 100 000 руб. за 1 кв. м соответственно. Это дешевле, чем стоят квартиры в старых панельных домах, где IRN.ru оценивает 1 кв. м в \$3513 (около 112 000 руб.).

ВТБ не может претендовать на долю в холдинговой компании, так как другим крупным кредитором «Дон-строя» выступает Сбербанк, который финансирует его коммерческую недвижимость (портфель — 1,7 млн кв. м). Размер долга Сбербанку «Дон-строй» не раскрывает. В пресс-службе Сбербанка комментировать долги «Дон-строя» отказались.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ УТВЕРДИЛИ АКТ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА НОМЕР 20 В "МОСКВА-СИТИ"

Первый заместитель мэра Москвы Владимир Ресин своим распоряжением утвердил акт разрешенного использования земельного участка номер 20 на территории Московского международного делового центра "Москва-Сити", сообщил в четверг РИА Новости источник в городской администрации.

"Этот участок находится по адресу 1-й Красногвардейский проезд, владение 9 (Краснопресненская набережная, участок номер 20). Сейчас на нем расположено нежилое здание площадью 2,609 тысячи квадратных метров, принадлежащее ОАО "Сити", - уточнил он.

По словам собеседника агентства, согласно акту разрешенного использования участка номер 20 в "Москва-Сити", на нем должен появиться многофункциональный комплекс площадью не больше 179,612 тысячи квадратных метров, из которых на наземную часть будет приходиться 161,201 тысячи квадратных метров.

"Порядок и условия проектирования и строительства объекта будут определены позднее целевым распорядительным документом правительства Москвы", - добавил он.

Ранее предполагалось, что на участке номер 20 в "Москва-Сити" разместится выставочно-деловой комплекс высотой 59 этажей с вертолетной посадочной площадкой на крыше здания. Проект этого комплекса совместно создали мастерская Александра Асадова и мастерская номер 19 "Моспроекта-2".

Однако на сайте ОАО "Сити", управляющей компании ММДЦ, сообщается, что пока решение вопроса о строительстве комплекса отложено до "проведения анализа складывающейся градостроительной и транспортной ситуации на подъездной территории к ММДЦ "Москва-Сити" в увязке с транспортным обслуживанием всего делового центра".

"В настоящий момент ОАО "Сити" проводит соответствующую работу", - указывается на сайте компании.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИС ДЛЯ БАНКА МОСКВЫ ПЛОЩАДЬЮ 22 ТЫСЯЧИ КВ М ПОСТРОЯТ В СТОЛИЦЕ НА РОЖДЕСТВЕНКЕ

Банк Москвы построит для себя новый офис площадью 22,12 тысячи квадратных метров на месте принадлежащих ему зданий в центре Москвы на улице Рождественка, рассказал в четверг РИА Новости источник в столичной мэрии.

По его словам, в настоящее время кредитная организация владеет зданиями общей площадью 6,782 тысячи квадратных метров по адресу улица Рождественка, дом

8/15, строения 1 и 2, при этом рядом, в строении 3, располагается центральное отделение банка.

"В рамках регенерации историко-градостроительной среды города принято решение разрешить банку до 2012 снести строения 1 и 2, и построить на их месте новый офис", - отметил собеседник агентства.

Земля под сносимыми зданиями площадью почти 0,3 гектара будет отдана Банку Москвы в аренду на 49 лет, уточнил он.

"Арендная плата на первый год регенерационного строительства будет установлена в размере 61,5% от кадастровой стоимости земельного участка с оплатой арендных платежей ежеквартально в равных частях", - добавил представитель городской администрации.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЛЬФА-БАНК НАМЕРЕН ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА МИАНА

Альфа-банк рассчитывает в начале сентября 2009 года продать залоговое имущество риэлторского агентства МИАН (входит в Корпник Group), полученное им в счет просроченного долга на сумму примерно 200 миллионов долларов

Об этом рассказал РИА Новостям источник, знакомый с ходом реализации сделки. "Речь идет о двух офисных помещениях на улице Красная Пресня, 22 и улице Правды, 26", - уточнил собеседник агентства.

Реализацией этого имущества занимается компания "А1", которая вместе с Альфа-банком входит в Альфа-групп.

"В настоящее время идет сбор заявок на эти здания, спрос, насколько я понимаю, есть. В основном он идет от российских компаний. Сделка может быть закрыта в начале сентября", - уточнил источник.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 августа, № 134

Корпoрaтивная группа компаний МИАН, создана в 1995 году, объединяет около 20 компаний, которые занимаются девелопментом, риелторскими услугами. По собственным оценкам, оборот группы в 2007 году достиг 500 миллионов долларов (позже данные не раскрывались).

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

СБЕРБАНК ЗАНЯЛСЯ ШОПИНГОМ

Его дочерняя структура станет совладельцем сети "Вестер"

Список розничных активов Сбербанка может пополниться одним из крупнейших по выручке региональным ритейлером — калининградской группой "Вестер". Как стало известно "Ъ", ООО "Сбербанк-капитал" договорилось о получении контроля над сетью в обмен на реструктуризацию долгов группы в размере 6 млрд руб.

ООО "Сбербанк-капитал" (100-процентная "дочка" Сбербанка) договорилось о вхождении в акционерный капитал калининградской группы "Вестер" (одноименная розничная сеть и девелоперский бизнес), рассказал "Ъ" источник в одном из российских инвестбанков. В июне группа провела встречу со своими кредиторами — банком "Возрождение", "Уралсибом", Сведбанком и Промсвязьбанком, где обсуждалась схема реструктуризации долгов компании с участием Сбербанка, подтверждает топ-менеджер одного из банков-кредиторов. Предварительная схема выглядит следующим образом: из группы выделяют розничный бизнес, который отойдет Сбербанку, а девелоперский бизнес (коммерческая и жилая недвижимость) останется у нынешних акционеров Олега Большичева и Александра Рольбинова.

Калининградская группа "Вестер" развивает розничный и девелоперский бизнес. Оборот розничной сети по итогам 2008 года вырос на 93%, до 16,8 млрд руб., а выручка всей группы увеличилась на 36%, до 22,5 млрд руб. По данным на начало года, объединяет 54 магазина в 29 городах России, Казахстана, Украины и Белоруссии. Является одним из крупнейших по выручке региональных ритейлеров в России.

Общий долг группы сейчас равен 6 млрд руб. Крупнейшие кредиторы — Сбербанк (1,8 млрд руб.), Промсвязьбанк (около 1 млрд руб.) и держатели облигаций на 1,5 млрд руб. (вчера по ним допущен техдефолт). С июня "Вестер" перестал обслуживать эти кредиты, но по договоренности с банками: они согласились не применять никаких санкций к компании до сентября, когда схема со Сбербанком будет окончательно утверждена. Член правления, начальник управления корпоративного бизнеса Сведбанка Сергей Дзюбенко подтвердил эту информацию:

"Долг не обслуживается с июня. Мы готовы обсуждать предложенную Сбербанком схему, но пока не все ее параметры окончательно ясны".

Олег Большев отказался от комментариев на тему возможного участия "Сбербанк-капитала" в "Вестере", мотивируя тем, что "эта информация закрыта". Но источник в Сбербанке говорит, что "сделка в продвинутой стадии". Если она состоится, Сбербанк обязуется пролонгировать действующие кредиты "Вестеру" и выдать новые для пополнения оборотного капитала и погашения части долга, уточняет он.

"Вестер" может стать третьим активом Сбербанка в рознице: в декабре прошлого года "Сбербанк-капиталу" достались помещения магазинов красноярской сети "Алпи" площадью около 250 тыс. кв. м в качестве отступных по кредитам. Летом этого года банк вместе с членом совета директоров АФК "Система" Евгением Новицким получил контрольный пакет сети "Мосмарт". Предполагалось, что на базе сетей будет построен новый розничный холдинг. В Сбербанке даже окрестили нового розничного игрока "третьим" — то есть потенциально третьим по величине ритейлером после X5 Retail Group (выручка в 2008 году \$8,3 млрд) и "Магнита" (выручка — \$5,34 млрд), рассказывал "Ъ" топ-менеджер X5. Эта идея жива, утверждает сотрудник Сбербанка. "Но для начала нужно "причесать" хотя бы один из активов, так как объединять несколько нестабильных сетей означает убить весь проект", — объясняет он.

Вхождение в капитал заемщиков — необходимая мера для Сбербанка, считает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. "Они заинтересованы управлять ситуацией, а не оставлять проблемы сети на совести менеджеров. Цель банка прозрачна — вернуть свои деньги и выйти из проекта", — считает он. Так, например, Сбербанк предоставил господину Новицкому двухлетний опцион на постепенный выкуп доли банка в "Мосмарте", напоминает эксперт (см. "Ъ" 22 июня).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ X5 УПАЛА НА 68%

Чистая прибыль X5 Retail Group по итогам I полугодия 2009 года составила \$48,3 млн, что на 68% меньше, чем за тот же период 2008 года.

EBITDA ритейлера за отчетный период снизилась на 10% по сравнению с I полугодием 2008 года и составила \$348 млн. Выручка сократилась на 8%, до \$3,98 млрд. Валовая прибыль ритейлера снизилась на 12% по сравнению с прошлогодними результатами и составила в \$979 млн. Валовая маржа сократилась до 24,6% с 25,8% годом ранее.

В апреле-июне текущего года чистая прибыль X5 Retail увеличилась на 87% по сравнению с тем же периодом 2008 года, до \$130,4 млн, однако убыток в размере \$82,1 млн, полученный в I квартале текущего года из-за неденежного убытка от переоценки долларового долга X5 на \$1,1 млрд, негативно сказался на результатах за полугодие. Убытки компании от разницы курсов валют по итогам полугодия составили \$78 млн, в том числе в I квартале компания получила \$164 млн неденежного убытка и во II квартале - \$86 млн прибыли по этой статье.

EBITDA во II квартале текущего года оказалась на 13% ниже прошлогодних показателей - \$184,3 млн против \$210,8 млн за II квартал 2008 года. Рентабельность по EBITDA снизилась до 8,7% с 9,2% годом ранее. Валовая прибыль также упала на 13%, до \$520,8 млн, а валовая рентабельность - до 24,7% с 26,1% в апреле-июне прошлого года. Компания объясняет снижение валовой рентабельности своей агрессивной ценовой политикой - «инвестицией в цены», которая должна помочь компании увеличить рыночную долю и привлечь новых покупателей в свои магазины. Общий долг X5 Retail на середину этого года оценивался в \$1,96 млрд (около 61,4 млрд рублей), из которых 14% представлены краткосрочными обязательствами, а 86% - долгосрочными. При этом на заимствования в долларах приходится более половины долга - \$1,06 млрд. На начало года общий долг компании оценивался в \$2,06 млрд, из которых 28% приходилось на краткосрочные обязательства.

◆ [Арендатор.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](#)