

Offices/General

DTZ прощается

Из-за суровых экономических условий на российском рынке DTZ приняла решение больше не оказывать финансовую поддержку своему российскому подразделению DTZ Debenham Zadelhoff.

Инвестиции в строительство вьетнамского культурно-делового центра в Москве могут составить около \$200 млн

На северо-востоке Москвы появится крупный вьетнамский культурно-деловой центр. Постановление о строительстве многофункционального комплекса с гостиницей "Ханой-Москва" на 94 км МКАД подписано мэром Москвы Юрием Лужковым.

Retail

«Патэрсон» на «Перекрестке»

X5 Retail Group попросила у Федеральной антимонопольной службы (ФАС) разрешения купить сеть «Патэрсон».

ИКЕА перестраховалась с арендаторами

ФАС обвинила ритейлера в нарушении конкуренции.

Газ-фуд

"Газпром" откроет супермаркеты и сеть быстрого питания.

Warehouse / Land

Raven Russia досрочно расплатилась с VTB Capital, рефинансировала заем в RBS

Британская компания Raven Russia, специализирующаяся на строительстве логистических комплексов в России, досрочно погасила кредит VTB Capital на \$60 млн, рефинансировав заем в RBS.

Оператор бытовой техники арендовал 12,5 тыс кв м складов в логпарке "Северное Домодедово"

Компания ООО "ОСТ" подписала договор аренды на 12,5 тысячи квадратных метров складских площадей в подмосковном производственно-логистическом комплексе (ПЛК) "Северное Домодедово".

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

DTZ ПРОЩАЕТСЯ

Из-за суровых экономических условий на российском рынке DTZ приняла решение больше не оказывать финансовую поддержку своему российскому подразделению DTZ Debenham Zadelhoff.

В результате этого ожидается, что бизнес компании закроется в ближайшем будущем», — сообщила компания в пятницу. За год, закончившийся в апреле 2009 г., убыток российского подразделения составил 6 млн фунтов стерлингов, а его активы к 30 апреля стоили 3 млн фунтов стерлингов, следует из сообщения. Компания надеется, что обязательства перед клиентами выполнит франчайзинговый партнер в Казахстане — ТОО «DTZ Казахстан».

Для сотрудников российского офиса DTZ закрытие бизнеса стало сюрпризом. «У компании был запас прочности: можно было переехать в более дешевый офис, уволить часть персонала. Уверен, что в любой другой европейской стране компания поступила бы по-другому», — возмущается руководитель отдела торговых помещений компании DTZ Дмитрий Хечумов. Как будут выполняться обязательства перед клиентами, остается загадкой, добавляет он. Связаться с представителями головного офиса DTZ не удалось.

Среди крупнейших проектов DTZ в России — оценка портфелей публичных компаний RGI International и ЛСР, она также выступала консультантом проектов БЦ Imperia Tower в «Москва-сити», «Легион III», «Оазисе», ТЦ «ИКЕА Химки». ЛСР не получала уведомления о закрытии офиса, говорит директор по коммуникациям ЛСР Юлия Соколова. Если такое произойдет, не исключено, что ЛСР выберет нового оценщика, добавляет она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ВЬЕТНАМСКОГО КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА В МОСКВЕ МОГУТ СОСТАВИТЬ ОКОЛО \$200 МЛН

На северо-востоке Москвы появится крупный вьетнамский культурно-деловой центр. Постановление о строительстве многофункционального комплекса с гостиницей "Ханой-Москва" на 94 км МКАД подписано мэром Москвы Юрием Лужковым.

В соответствии с документом, площадь земельного участка на пересечении с Ярославским шоссе вдоль ул. Ротерта - 4,9 га. Общая площадь объекта составит около 158 тыс. кв. метров. Также в комплекс будет включена гостиница на 634 номера общей площадью 74 тыс. кв. метров.

По мнению старшего вице-президента консалтинговой компании Knight Frank Андрея Закревского, место для многофункционального комплекса выбрано не самое удачное. "Скорее всего, здесь будут востребованы офисы классов В и В-. Затраты на строительство многофункционального комплекса могут составить от \$160 до 240 тыс.", - считает эксперт.

Старший вице-президент Jones Lang LaSalle Марина Смирнова считает, что строительство гостиницы может быть достаточно рискованным из-за большого количества номеров. "Здесь не имеет смысла строить отель класса более высокого, чем три звезды", - отмечает эксперт.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ПАТЭРСОН» НА «ПЕРЕКРЕСТКЕ»

X5 Retail Group попросила у Федеральной антимонопольной службы (ФАС) разрешения купить сеть «Патэрсон».

На прошлой неделе лидер российского рынка розничной торговли X5 Retail Group (сети «Перекресток», «Пятерочка», «Карусель») подала в ФАС ходатайство о приобретении розничной сети «Патэрсон», сообщил представитель ФАС. Главный исполнительный директор X5 Лев Хасис подтвердил это, но отказался назвать долю, на которую претендует X5 в «Патэрсоне». По его словам, переговоры пока носят предварительный характер. «Чтобы начать обсуждение параметров сделки серьезно, мы должны понять позицию ФАС. Ведь часть бизнеса «Патэрсона» приходится на рынок Санкт-Петербурга», — объясняет Хасис. В Петербурге работают 11 магазинов «Патэрсон». Между тем X5, по подсчетам ФАС, на городском рынке и так занимает почти 35%, т. е. еще немного — и она может быть признана доминирующей. Совладелец «Патэрсона» Алексей Маургауз от комментариев отказался.

По словам источника, близкого к владельцам «Патэрсона», активные переговоры между X5 и «Патэрсон» идут с начала года. Речь идет о продаже от 50% до 100% долей в структурах ООО «Фирма «Омега-97» (оператор розничного бизнеса сети) и ООО «Патэрсон-инвест» (собственник недвижимости). «Патэрсон» объединяет около 80 супермаркетов в Москве, Санкт-Петербурге и 15 крупных российских городах; в собственности сети около 20 магазинов площадью более 65 000 кв. м в Москве, Петербурге, Уфе и Казани.

По словам топ-менеджера одного из банков — партнеров «Патэрсона», весной этого года стоимость 100% долей в обеих структурах оценивалась на уровне \$80-120 млн без учета долга (около 2,5 млрд руб.). При этом X5 настаивала на безденежной сделке — обмене акциями, причем новые владельцы бумаг X5 должны пообещать не продавать их минимум три года. Обмен акциями — хороший вариант для X5, которой в 2010 г. предстоит рефинансировать \$1,1 млрд синдицированного кредита и пройти оферту по облигационному займу на 9 млрд руб.

«Патэрсон» работает в одном формате с «Перекрестком», схож с ним по концепции, размеру среднего чека, ассортименту», — говорит управляющий директор инвесткомпания Pollyanna Capital Partners Николай Габышев (экс-топ-менеджер «Патэрсона»). Сети хорошо дополняют друг друга в Москве: если «Перекресток» больше представлен в центре, на юго-западе и северо-востоке города, то «Патэрсон» — на юге и востоке, указывает эксперт. «Кроме того, «Патэрсон» очень жестко отслеживает доходность каждого магазина, считая показатель EBITDA по каждому магазину, поэтому в кризис компания вошла с хорошей структурой расходов, дававшей четкое понимание, на каких этапах можно оптимизировать бизнес-процессы», — заключает Габышев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА ПЕРЕСТРАХОВАЛАСЬ С АРЕНДАТОРАМИ

ФАС обвинила ритейлера в нарушении конкуренции.

"ИКЕА Мос", российской "дочке" шведского ритейлера IKEA Group, грозит штраф от 150 млн до 2,25 млрд руб. Управление Федеральной антимонопольной службы (УФАС) по Московской области признало "ИКЕА Мос" нарушившей закон "О защите конкуренции". Собственник торговых центров Мега навязывал арендаторам ограниченный пул страховых компаний для заключения договоров страхования имущества и гражданской ответственности. Работа с ограниченным числом страховщиков — распространенная практика среди большинства крупных торговых центров, удивляют эксперты.

ООО "ИКЕА Мос" признано нарушителем части 3 статьи 11 закона "О защите конкуренции", сообщило вчера УФАС по Московской области. По данным ведомства, "ИКЕА Мос" навязывала арендаторам своих торговых центров Мега определенный пул страховщиков, с которыми необходимо было подписывать договоры страхования имущества и гражданской ответственности. В список таких компаний входило всего около 3% от общего числа существующих в России страховщиков, уточнили в управлении, и почти 98% арендаторов вынуждены были пойти на условия "ИКЕА Мос". В противном случае собственник центров мог в

одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, утверждают в областном УФАС.

В управлении говорят, что рассмотрение дела по "ИКЕА Мос" длилось четыре месяца, компания неоднократно игнорировала требования УФАС предоставить необходимые документы, за что и была оштрафована на 640 тыс. руб. Сейчас областное УФАС определяет для ИКЕА размер штрафа в соответствии со статьей 14.32 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Эта статья предусматривает штрафные санкции в размере от 1% до 15% годовой выручки. По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2008 года выручка "ИКЕА Мос" составила 15,007 млрд руб. Таким образом, компании грозит штраф от 150 млн до 2,25 млрд руб.

В пресс-службе IKEA Group в России и СНГ пообещали подробнее прокомментировать действия УФАС после того, как компания получит предписания. Представитель компании Оксана Белайчук утверждает, что "ИКЕА Мос" не препятствовала арендаторам страховать риски в компаниях, не внесенных в список рекомендованных.

ИКЕА основана в 1943 году, производит и продает мебель и товары для дома. Основные владельцы группы Ингвар Кампрад и члены его семьи. По данным на 2008 год, насчитывала 296 магазинов в 36 странах мира. IKEA Group в России принадлежит 13 торговых центров Mega. Выручка в 2008 финансовом году (с 1 сентября 2008 года по 31 августа 2009 года) составила €21,5 млрд.

Ни УФАС, ни ИКЕА не уточняют название страховщиков, попавших в список рекомендованных. Но один из арендаторов Mega — гендиректор Sport&Fashion Group (магазины "Эпицентр", Le Coq Sportif, Gant) Михаил Ландышев говорит, что работает со страховыми компаниями "Оранта" и "Ингосстрах". "ИКЕА осмотрительно заботится не только об имуществе, но и о защите третьих лиц — это цивилизованный подход", — уверяет вице-президент "Ингосстраха" Илья Соломатин. В "Оранте" не смогли оперативно прокомментировать этот вопрос.

Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец поясняет, что в договорах аренды страховые платежи занимают всего 1-2% от общей суммы всех платежей арендаторов. По его оценкам, сейчас арендатор 100 кв. м в Mega в среднем может выплачивать владельцу помещений \$60-80 тыс. в год, при этом платежи страховщиков достигают всего \$600-800. "ИКЕА — не единственный девелопер, выдвигающий арендаторам требование застраховать имущество и гражданскую ответственность у определенного круга страховщиков. Так поступают владельцы многих крупных торговых центров", — удивляется господин Гец.

В УФАС вчера не смогли прокомментировать, почему претензии были выдвинуты только относительно IKEA. В управлении лишь отмечают, что заявление в отношении "ИКЕА Мос" было подано страховой компанией, название которой ведомство не разглашает.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГАЗ-ФУД

"Газпром" откроет супермаркеты и сеть быстрого питания.

Дочерняя структура "Газпрома" ООО "Газторгпромстрой" запускает сеть супермаркетов для среднего класса под брендом "Нарасхват" и одноименную сеть быстрого питания. В ближайшее время "Газторгпромстрой" перезапустит в новом формате 400 магазинов и столовых, пока обслуживающих только сотрудников предприятий "Газпрома". По количеству торговых точек "Газторгпромстрой" претендует на пятое место среди продуктовых ритейлеров России после "Магнита", X5 Retail Group, "Копейки" и "Дикси".

О розничном проекте "Газпрома" "Ъ" рассказала исполнительный директор брендингового агентства Согуна Ирина Веденецкая. По ее словам, сетями владеет ООО "Газторгпромстрой" — оно планирует открывать магазины и рестораны быстрого обслуживания под брендом "Нарасхват" — Согуна занималась разработкой их концепции и бренда. Согласно данным "СПАРК-Интерфакса" на август этого года, 99% долей ООО принадлежало ОАО "Газпром", еще 1% — у ООО "Газпром экспорт". В карточке компании говорится, что ООО зарегистрировано в 2002 году и занимается розничной торговлей в неспециализированных магазинах. На сайте "Газпрома" указано лишь, что ООО "Газторгпромстрой" — непрофильный актив. Секретарь, ответивший по телефону "Газторгпромстрой", указанному в базе "СПАРК-Интерфакса", подтвердила, что проект "Нарасхват" существует, но "его подробности может раскрыть либо гендиректор Ирина Чистикова, либо руководитель коммерческого отдела". В пятницу они были недоступны. На официальный запрос "Ъ" в "Газпроме" тоже не ответили. Согласно базе Роспатента, бренд "Нарасхват" был зарегистрирован ООО "Газторгпромстрой" 24

июля 2009 года по 35-му и 43-му классам — "услуги оптовой и розничной торговли" и "кафе; кафетерии; рестораны; услуги баров" соответственно.

Когда Corina в мае этого года завершила разработку нового бренда для "дочки" "Газпрома", предполагалось, что под розничный и ресторанный проекты будут переоборудованы около 400 имеющихся в распоряжении компании магазинов и столовых, рассказывает Ирина Веденецкая. "В дальнейшем планировалось расширение сетей за счет открытия новых точек", — добавляет она, утверждая при этом, что процесс ребрендинга уже начался.

По информации Ирины Веденецкой, большинство магазинов и ресторанов будут открываться в Сибири и на Урале, но рестораны могут появиться и в Центральном федеральном округе. Согласно "СПАРК-Интерфаксу", дочерние компании "Газторгпромстроя" расположены в Омске, Томске, Уфе, Оренбурге, Тюмени, но есть и филиалы в Краснодаре, Саратове. А, например, на сайте ООО "Газпромторг Томск" (100-процентная "дочка" "Газторгпромстроя") в пресс-релизе от 19 октября 2008 года сообщается, что ее столовые расположены также в Новосибирской, Кемеровской областях и Алтайском крае.

Расположение объектов в основном в Сибири связано с тем, что там находятся крупнейшие добывающие и перерабатывающие предприятия "Газпрома", говорит аналитик ИФД "Капиталь" Виталий Крюков. Он знает, что многие торговые помещения приобретались еще в советские времена для организации мест общественного питания по низким ценам для сотрудников. Сейчас "Газпром" старается избавиться от непрофильных активов, например, строительных, но дешевая еда для сотрудников — "это традиционная социальная нагрузка "Газпрома"".

Опрошенные "Ъ" сибирские поставщики о сети "Нарасхват" пока не слышали: например, совладелец крупнейшей в Омске дистрибуторской компании ТД "Шкуренко" (возит продукцию Danone, Pepsi, Wrigley и др.) Виктор Шкуренко говорит, что с ним "Газторгпромстрой" переговоры об организации поставок не вел, хотя его компания работает со всеми крупными сибирскими сетями.

Создание бренда и концепции для магазинов и ресторанов говорит о том, что "Газпром" не хочет ограничиваться аудиторией только своих сотрудников, считает управляющий директор TNC. Brands. Ads Наталья Меш: "Сотрудники и так знают, что могут пообедать в корпоративной столовой через дорогу, им бренд не нужен". Если так, то только смены вывески будет недостаточно для эффективной работы этого непрофильного бизнеса, рассуждает вице-президент "Дикси" Федор Рыбасов.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

5 октября, № 156

"Чтобы розничная сеть работала эффективно и предлагала конкурентные цены, необходимо единое управление объектами и закупками". Если "Газторгпромстрой" ребрендирует все 400 помещений в магазины, то может стать пятым по количеству торговых точек продуктовым ритейлером в России. Лидером по этому параметру сейчас является краснодарский "Магнит" с 2931 объектом, затем следует X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) со 1164 магазинами, 530 магазинов у "Копейки" и 503 у "Дикси".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse / Land

RAVEN RUSSIA ДОСРОЧНО РАСПЛАТИЛАСЬ С VTB CAPITAL, РЕФИНАНСИРОВАЛА ЗАЕМ В RBS

Британская компания Raven Russia, специализирующаяся на строительстве логистических комплексов в России, досрочно погасила кредит VTB Capital на \$60 млн, рефинансировав заем в RBS.

Двухлетний кредит в размере \$60 млн был выделен в сентябре 2008 года под ставку Libor+11%. Возвращать заемные средства нужно было двумя траншами. \$20 млн в сентябре 2008 года, а еще \$40 млн - в сентябре 2010 года.

Досрочное погашение второго транша кредита было осуществлено за счет годового бридж-кредита от банка RBS International на 25 млн фунтов (ставка UK Libor+2,95%), цитирует сообщение компании "Интерфакс-АФИ".

Привлеченные от VTB Capital заемные средства были направлены на строительство логопарка класса А площадью 100 тыс. кв. метров в Ростове-на-Дону. 58% этих площадей недавно были сданы ритейлерам Auchan, X5, а также Avalon Logistics.

Помимо средств от RBS Raven Russia получила еще \$40 млн от IFC. Международная корпорация предоставила компании средства на 9 лет под US Libor+8%. Первые \$30 млн должны быть выбраны в конце календарного года и будут использованы для погашения основной части бридж-кредита. Когда эти средства будут выбраны, то ставка по кредиту IFC будет снижена с 8,3% до 7,5%, а общая сумма задолженности компании сократится с \$463 млн до \$449 млн.

Компания Raven Russia была создана в 2005 году для инвестиций в российскую недвижимость по инициативе британского девелопера Raven Mount. Осуществляет долгосрочные инвестиции в складские и логистические проекты, которые составляют единую инфраструктуру для локальных и зарубежных арендаторов.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОПЕРАТОР БЫТОВОЙ ТЕХНИКИ АРЕНДОВАЛ 12,5 ТЫС КВ М СКЛАДОВ В ЛОГОПАРКЕ "СЕВЕРНОЕ ДОМОДЕДОВО"

Компания ООО "ОСТ" подписала договор аренды на 12,5 тысячи квадратных метров складских площадей в подмосковном производственно-логистическом комплексе (ПЛК) "Северное Домодедово", говорится в пресс-релизе девелопера объекта компании "Евразия Логистик".

В сообщении отмечается, что компания ООО "ОСТ" подписала договор аренды складских помещений класса А сроком на 5 лет.

"Это уже третья сделка на аренду складских помещений в ПЛК "Северное Домодедово" с поставщиками бытовой техники и электроники. Еще с несколькими компаниями, участниками рынка БТиЭ, переговоры на финальной стадии. Сейчас в ПЛК более 80 тысяч квадратных метров занято под хранение этого вида продукции", - приводятся в пресс-релизе слова коммерческого директора компании "Евразия Логистик" Сергея Верещагина.

Компания "Евразия логистик" - девелопер индустриальной недвижимости в странах СНГ - является структурным подразделением инвестиционно-промышленной группы "Евразия" и с 2005 года реализует проект по созданию сети индустриальных комплексов класса А. С ноября 2007 года все индустриальные парки компании объединены под единым сетевым брендом GreenGate.

Производственно-логистический комплекс "Северное Домодедово" представляет собой один из крупнейших объектов складской недвижимости класса А в московском регионе. Общая площадь комплекса составляет 1,1 миллиона квадратных метров.

ООО "ОСТ" представляет интересы одного из операторов рынка бытовой техники и электроники, продвигающего известные бренды. Какого именно, в сообщении не уточняется.

◆ [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](#)