

Offices/General

Mirax временно не будет предоставлять финансовую информацию СМИ и агентствам

Корпорация Mirax Group приняла решение временно, до начала 2010 года, не предоставлять финансовую информацию СМИ и рейтинговым агентствам.

Retail

Второй магазин сети Carrefour откроется в Москве в ТРЦ "Ривер Молл"

Компания Carrefour, один из ведущих операторов розничной торговли в мире станет одним из якорных арендаторов в торгово-развлекательном комплексе "Ривер Молл", сообщается в пресс-релизе компании Colliers International, которая является консультантом и брокером проекта.

"Техносила" может составить компанию "Эльдорадо"

в портфеле активов PPF Group.

«Мосмарт» возобновила торговлю в регионах

ГК «Мосмарт» возобновила поставки в магазины в Воскресенске, Ижевске, Краснодаре, Новокузнецке, Оренбурге, Ульяновске и Уфе.

Кино в концессию

Столичное правительство отдаст в частные руки неработающие муниципальные кинотеатры.

"Седьмой континент" поделили на троих

Права залога на 74,81% акций ОАО "Седьмой континент" распределились между тремя кредиторами.

Hotel

Власти помогут баварцам построить гостиницы в Москве

Столичное правительство ускорит оформление земельных отношений для баварской компании MAWY, планирующей построить в Москве 10 гостиниц.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

6 октября, № 157

Regions

Сделка на пределе

X5 Retail Group планирует купить «Патэрсон», однако петербургские магазины могут не войти в сделку.

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

MIRAX ВРЕМЕННО НЕ БУДЕТ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ФИНАНСОВУЮ ИНФОРМАЦИЮ СМИ И АГЕНТСТВАМ

Корпорация Mirax Group приняла решение временно, до начала 2010 года, не предоставлять финансовую информацию СМИ и рейтинговым агентствам, пишет во вторник газета "Коммерсант".

В материале уточняется, что причина такого решения компании - заключенные соглашения о консультировании с банком МФК.

Во вторник, 5 октября, агентство "Эксперт РА" отозвало рейтинг кредитоспособности корпорации в связи с радикальным снижением информационной прозрачности девелопера. Ранее в августе 2009 года международное рейтинговое агентство Fitch понизило рейтинг дефолта эмитента девелопера Mirax Group Holding BV's на одну ступень - до уровня ограниченного дефолта "RD" с уровня "C" - и также отозвало рейтинги.

Девелоперская компания Mirax Group создана в 1994 году. Основной владелец - Сергей Полонский. Среди крупнейших проектов, помимо делового комплекса "Федерация" в ММДЦ "Москва-Сити", - бизнес-центры Mirax Plaza, "Поклонная, 11" и "Адмирал", жилые комплексы "Форт Кутузов", "Кутузовская ривьера", "Рублевская ривьера", Mirax Park, "Золотые ключи 1, 2", Well House, "Poklonka парклайн" (комплексная застройка надпутевого пространства Киевского направления Московской железной дороги) и другие.

Общая площадь проектов - 12 миллионов квадратных метров, из них завершенных - 825 тысяч квадратных метров. По предварительным данным компании за 2008 год, ее выручка составила 1,65 миллиарда долларов, EBITDA - 819 миллионов долларов, чистая прибыль - 616,4 миллиона долларов.

В конце августа в письме к инвесторам и партнерам председатель совета директоров и владелец Mirax Полонский признался, что сроки сдачи объектов компании будут перенесены, объяснив это тем, что "за год нам не удалось

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

6 октября, № 157

привлечь ни одного банковского кредита на стройку, а за последний месяц - продать ни одного квадратного метра недвижимости".

Кроме того, он не исключил, что если не удастся договориться о реструктуризации с крупнейшим кредитором девелопера - Альфа-банком, который уже арестовал имущество двух "дочек" компании, собственник Mirax поменяется. Однако в середине сентября девелопер и кредитная организация объявили о реструктуризации долга компании - по соглашению между ними, вся задолженность корпорации перед Альфа-банком в размере 250 миллионов долларов будет реструктурирована на срок до 18 месяцев. Кроме того, банк пообещал отозвать свои иски к девелоперу.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ВТОРОЙ МАГАЗИН СЕТИ CARREFOUR ОТКРОЕТСЯ В МОСКВЕ В ТРЦ "РИВЕР МОЛЛ"

Компания Carrefour, один из ведущих операторов розничной торговли в мире станет одним из якорных арендаторов в торгово-развлекательном комплексе "Ривер Молл", сообщается в пресс-релизе компании Colliers International, которая является консультантом и брокером проекта.

Carrefour и девелопер проекта ЗАО "Кузнецкий Мост Девелопмент" подписали предварительный договор аренды, говорится в материале.

Торгово-развлекательный комплекс "Ривер Молл" строится в Москве на территории бывшего завода им. Лихачева (ул. Автозаводская, 16). Новый ТРК будет располагаться на третьем транспортном кольце с видом на набережную Москва-реки, рядом со станциями метро "Автозаводская" и "Тульская". "Ривер Молл" станет одним из самых крупных торгово-развлекательных комплексов в Москве, его общая площадь составляет более 258 тыс. кв. м.

Открытие торгово-развлекательного комплекса "Ривер Молл" запланировано на конец 2010 года, а гипермаркет Carrefour откроет свои двери для покупателей в 2011 году. Carrefour арендует общую площадь около 13 тыс. кв. м и станет одним из якорных арендаторов торгового центра "Ривер Молл", сообщается в пресс-релизе.

Напомним, что первый российский гипермаркет Carrefour был открыт в Москве в июне 2009 года, а в сентябре этого года открыл двери для покупателей магазин в Краснодаре. До конца 2009 г. планируется открытие третьего гипермаркета сети в Липецке.

В состав ТРК также войдут наиболее востребованные форматы якорных арендаторов – гипермаркет бытовой техники и электроники, спортивной одежды и другие. В комплексе будет располагаться многозальный кинотеатр, большая зона развлечений, зона фуд-корта, несколько кафе и ресторанов с панорамными видами

на Москва-реку. Для удобства посетителей предусмотрена парковка на 3 тыс. машиномест.

Группа Carrefour, лидирующий в Европе и второй в мире оператор розничной торговли, объединяет более 15,5 тыс. магазинов и более 495 тыс. сотрудников, работающих в 35 странах мира. На протяжении более сорока лет Carrefour выступает партнером в ежедневной жизни более двадцати миллионов покупателей в Европе, Азии и Латинской Америке.

Группа Carrefour сочетает разнообразные форматы магазинов: гипермаркеты, супермаркеты, дискаунтеры, круглосуточные и мелкооптовые магазины. Компания постоянно стремится отвечать потребительским предпочтениям и обеспечить наиболее низкие цены на предлагаемые продукты и услуги. Осуществляя более 3 миллиардов кассовых операции в год, группа Carrefour осуществляет свою деятельность на принципах экономической, социальной и экологической ответственности перед обществом, гарантирует качество товаров и их безопасность для покупателей.

В 2008 году оборот группы Carrefour составил 97,6 млрд евро (включая НДС).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ТЕХНОСИЛА" МОЖЕТ СОСТАВИТЬ КОМПАНИЮ "ЭЛЬДОРАДО"

в портфеле активов PPF Group

После покупки 51% сети "Эльдорадо" чешская PPF Group присматривается и к другим активам на российском рынке электроники и бытовой техники. Как стало известно "Ъ", инвестор заинтересовался третьим по объему выручки игроком — сетью "Техносила" и уже начал переговоры с МДМ-банком, которому заложено 49% компании. Но совершить сделку PPF готова только при условии, если перекупит долг ритейлера в \$161 млн с дисконтом. Сегодня половина бизнеса "Техносилы" стоит около \$110-115 млн, соглашаются аналитики.

О переговорах между PPF Group и "Техносилой", "Ъ" рассказал источник, близкий к чешской группе. По его информации, инвестор уже начал переговоры с МДМ-банком, которому летом "Техносила" заложила 49% компании-оператора сети (ООО "Техносила") как обеспечение под трехлетний кредит на \$161 млн (о залоге доли "Ъ" писал 5 августа).

Член правления МДМ-банка подтвердил "Ъ", что "чешский инвестор действительно рассматривает такой вариант, но переговоры находятся на начальном этапе", отказавшись комментировать позицию банка. Источник, знакомый с деталями переговоров, уточнил, что PPF Group рассматривает возможность покупки всей сети. "Но для того чтобы сделка состоялась, PPF рассчитывает для начала получить от МДМ-банка дисконт на приобретение доли, поскольку долговая нагрузка "Техносилы" — более \$400 млн (включая кредит от МДМ)", — добавил собеседник "Ъ".

Директор по коммуникациям PPF Group Милан Томанек от комментариев отказался. Гендиректор "Техносилы" Дмитрий Еременко сообщил "Ъ", что "он не в курсе ситуации и ему ничего неизвестно о возможных переговорах по продаже".

Товарным знаком "Техносила" владеет ООО "Группа компаний СВ", основанное братьями Вячеславом и Виктором Зайцевыми в 1993 году. В состав группы входит розничная сеть "Техносила" (третья по объему выручки после "Эльдорадо" и "М. Видео"; на конец 2008 года объединяла 242 собственных и франчайзинговых магазина, выручка составила \$1,9 млрд), девелоперская компания "ТС Девелопмент", логистический оператор и ОАО "Мультибанк".

PPF Group — международная финансовая группа, работает в области потребительского кредитования и розничного банкинга. Совладельцы группы — чешский предприниматель Петер Келлнер (владеет 94,36% акций холдинговой компании группы PPF Group N.V.), Иржи Шмейц (5%) и Ладислав Бартоничек (0,64%). Крупнейшие активы PPF Group: банк Home Credit (100%), страховая компания Generali PPF Holding (49%), Номос-банк (29,99%). Активы компании оцениваются в €10,73 млрд. Чистая прибыль в 2008 году — €2,5 млрд.

На прошлой неделе PPF Group сообщила о завершении сделки по покупке 51% кипрской компании Fasipero, управляющей магазинами бытовой техники и

электроники "Эльдорадо" (см. "Ъ" от 1 октября). Контрольный пакет, принадлежащий основателю сети Игорю Яковлеву в "Эльдорадо", и половина его личных девелоперских проектов (компании Advantage Group и RED) обошлись PPF Group в \$300 млн. "Исходя из публичных данных о финансовом состоянии "Техносилы", показатель долг/ЕБИТДА составляет более 5,— подсчитала аналитик ИФК "Метрополь" Мария Сулима.— Если учесть, что для МДМ-банка розничная сеть не является профильным активом, то заложенный пакет может быть продан с дисконтом до 30% — за \$110-115 млн, что соответствует справедливой оценке половины бизнеса "Техносилы"".

Согласно данным управленческого отчета "Эльдорадо" за первое полугодие 2009 года, доля сети на рынке бытовой техники и электроники составляет 25,2% (к концу года компания рассчитывает увеличить ее до 30%). "Доля "Техносилы" сейчас составляет порядка 15-18%",— считает топ-менеджер конкурирующей сети. "Сделка по покупке "Техносилы" обязательно должна пройти согласование в Федеральной антимонопольной службе, поскольку в некоторых регионах "Эльдорадо" и "Техносила" — единственные сетевые компании",— добавил он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОСМАРТ» ВОЗОБНОВИЛА ТОРГОВЛЮ В РЕГИОНАХ

ГК «Мосмарт» возобновила поставки в магазины в Воскресенске, Ижевске, Краснодаре, Новокузнецке, Оренбурге, Ульяновске и Уфе.

Как сообщила пресс-служба сети, в ближайшее время поставки начнутся в магазины Магнитогорска, Челябинска и Чебоксар. Также заработал распределительный центр компании площадью 1,5 тысячи кв. м, расположенный в Москве. На вчерашний день отгрузки в сеть возобновили почти 500 поставщиков.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КИНО В КОНЦЕССИЮ

Столичное правительство отдаст в частные руки неработающие муниципальные кинотеатры

В собственности Москвы находятся 38 кинотеатров, все они входят в ГУП «Объединенная дирекция по управлению имуществом комплексом киносетей». 31 из них сдан в аренду и ведет кинопоказ, рассказал чиновник правительства Москвы, а семь требуют реконструкции.

Как рассказал руководитель ГУПа Евгений Киреев, реконструкцию двух кинотеатров — «Эры» и «Еревана» — планируется профинансировать за счет инвесторов, которые затем получают кинотеатры в управление по договору концессии. В результате все муниципальные кинотеатры должны будут управляться частными компаниями. «Рынок кинопоказа в столице высококонкурентен, и государству нечего на нем делать», — объяснил мотивы правительства один из чиновников.

Подробные условия концессии «Эры» и «Еревана» разрабатываются, переговоры с потенциальными инвесторами идут, сообщил Киреев. После реконструкции кинотеатры, площадь которых сейчас составляет 3000-4000 кв. м, должны превратиться в многофункциональные развлекательные центры площадью 17 000-20 000 кв. м. По расчетам ГУПа, реконструкция потребует инвестиций порядка \$2000 на 1 кв. м. Это примерно полторы средние действующие ставки аренды торговой недвижимости, говорит Максим Карбасников, начальник отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle. Он считает цену высокой.

«Мы предпочитаем строить свои мультиплексы с нуля, тщательно рассчитывая каждый метр, в итоге на 5000 кв. м у нас помещается девятизальный кинотеатр, — говорит гендиректор сети «Синема парк» Сергей Китин. — Перестраивать старые муниципальные здания однозальных кинотеатров для нас неэффективно». Для «Каро фильма» концессия потенциально может быть интересна, говорит гендиректор сети Игорь Ильчук, но все будет зависеть от конкретного места и условий.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ" ПОДЕЛИЛИ НА ТРОИХ

Права залога на 74,81% акций ОАО "Седьмой континент" распределились между тремя кредиторами: крупнейшим залогодержателем стал французский банк Natixis, которому перешли права на пакет примерно в 45%, Альфа-банк получил в залог около 10% акций "Семерки", еще примерно 20% в залоге у американской группы хедж-фондов Spinnaker Capital Group. Об этом сообщили агентству Reuters источники в банковских кругах.

Контрольный пакет "Седьмого континента" с ноября 2007 года находился в залоге у Deutsche Bank по личному кредиту в \$560 млн основного владельца компании Александра Занадворова. В начале сентября Deutsche Bank перепродал часть задолженности (около \$150 млн) Natixis (см. "Ъ" от 8 сентября). Альфа-банк и Spinnaker, по информации "Ъ", стали залогодержателями акций ритейлера еще в конце 2007 года, выкупив у Deutsche Bank кредитные ноты, обеспеченные акциями "Семерки". Сейчас господин Занадворов договаривается с кредиторами о продлении сроков погашения кредита с ноября этого года на семь лет (см. "Ъ" от 30 сентября).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ВЛАСТИ ПОМОГУТ БАВАРЦАМ ПОСТРОИТЬ ГОСТИНИЦЫ В МОСКВЕ

Столичное правительство ускорит оформление земельных отношений для баварской компании MAWY, планирующей построить в Москве 10 гостиниц.

Первый заместитель мэра Москвы, руководитель комплекса экономической политики города Юрий Росляк, принимающий участие в международной выставке коммерческой недвижимости ExpoReal, обратился к руководителю департамента земельных ресурсов города Виктору Дамурчиеву с просьбой «решить этот вопрос до конца этого года».

MAWY презентовала свой проект по строительству в Москве 10 гостиниц категории 2-3* на 200 номеров каждый еще в 2007 году - в 1-м Митинском переулке, на улице Лавочкина, на Дмитровском шоссе, на улице Чуксин тупик, на Хорошевском шоссе, на Ходынской улице, Люблинской улице, улице Айвазовского, улице Инессы Арманд и Россошанской улице. Инвестиции в каждый объект оцениваются в \$10 млн, передает РИА «Новости-Недвижимость».

Эксперты говорят, что все площадки очень далеко расположены от метро, поэтому они не удобны для размещения на них отелей. «Гостиницы должны находиться в местах, где сосредоточены большие потоки людей, например на основных магистралях или на въезде в город», - сказал порталу Арендатор.ру Станислав Ивашкевич, заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга и оценки CB Richard Ellis.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

СДЕЛКА НА ПРЕДЕЛЕ

X5 Retail Group планирует купить «Патэрсон», однако петербургские магазины могут не войти в сделку

В прошлую пятницу X5 Retail Group (сети «Перекресток», «Пятерочка», «Карусель») подала в ФАС заявку на приобретение розничной сети «Патэрсон», рассказал представитель ФАС.

Под управлением X5 Retail Group в Петербурге находятся 21 супермаркет «Перекресток», 16 гипермаркетов «Карусель» и 278 «Пятерочек». «Патэрсон» объединяет около 80 супермаркетов в России, в Петербурге работают 11 магазинов сети. Примерно треть из них находится в собственности компании, оценил эксперт по торговой недвижимости. Доля рынка X5 в Петербурге, по данным ФАС, близка к 35% и после покупки «Патэрсона» сеть может стать доминирующей. Представители X5 в Петербурге отказались комментировать поданное в УФАС заявление до тех пор, пока УФАС не выскажет свою позицию.

Главный исполнительный директор X5 Лев Хасис подтвердил подачу заявления, однако параметры сделки не обсуждает. Гендиректор «Патэрсона» Юрий Яковчик от комментариев отказался.

Доля «Патэрсона» в Петербурге не больше 3%, считает директор по продажам «Находки» Александр Пушкин. По его словам, из-за высоких цен позиции магазинов во время кризиса ухудшились, концепция не соответствует стремлению покупателей экономить.

Если сделка состоится и супермаркеты «Патэрсон» превратятся в «Перекрестки», их оборот увеличится, это позволит X5 Retail Group увеличить долю до допустимых 35%, полагает он. Из-за ограничений УФАС X5 скорее закроет менее рентабельные «Пятерочки», однако завершит сделку с «Патэрсоном», уверен Пушкин.

С точки зрения ритейла, рынок Петербурга — один из самых конкурентных в России, поэтому смена операторов не приведет к значительному

перераспределению долей, полагает представитель ритейлера, входящего в топ-десятку российских продовольственных сетей.

X5 может отказаться от магазинов «Патэрсон» в Петербурге, чтобы развивать сеть в России, не нарушая допустимого предела в 35%, полагает аналитик «Брокеркредитсервиса» Татьяна Бобровская. Но в этом случае сделка затянется — потребуется выводить петербургские магазины в отдельную компанию, на что «Патэрсон» может не согласиться, считает она. Стоимость сделки Бобровская оценивает минимум в \$100 млн, без магазинов в Петербурге она на \$15-20 млн дешевле.

С учетом позиций X5 согласие на сделку может быть выдано одновременно с предписанием, обязующим компанию обеспечить конкуренцию на рынке, считает Дмитрий Иванов, партнер юридической компании «Дювернуа лигал». Например, постоянно обеспечивать УФАС информацией о ценовой политике компании или договорах поставки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)