

## Offices/General

### Заморозка из-за кухонь

Фонд Baltic Property Trust (BPT) может заморозить инвестиции в российскую недвижимость. Но виноват не кризис, а конфликт с арендатором, задолжавшим BPT около \$2 млн.

## Retail

### Основатель развязался с "Лентой"

После погашения личных кредитов у Олега Жеребцова останется около \$25 млн.

### «Ашан» не наливает

Самарский гипермаркет «Ашан» лишен лицензии на продажу крепкого алкоголя.

### X5 Retail Group набрала 003.ru

X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") создала совместное предприятие с владельцами интернет-магазинов bolero.ru и 003.ru.

### Auchan планирует открыть в России в 2010г 6 гипермаркетов

Группа Auchan не планирует сокращать инвестиции в развитие бизнеса в России в 2010 году и намерена открыть 6 магазинов.

## Warehouse

### ГК "Эспро" привлекла 19,8 млн. евро на строительство офисно-складского комплекса "Кулон-Югрос" в Минеральных Водах

ГК "Эспро" в рамках реализации проекта офисно-складского комплекса "Кулон-Югрос" привлекла долгосрочный синдицированный кредит на общую сумму 19,8 млн. евро.

## Regions

### Магазин вместо кредита

Один из кредиторов РТМ нашел способ получить долг с девелопера. Сбербанк потребовал выставить на продажу один из объектов компании.

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

### ЗАМОРОЗКА ИЗ-ЗА КУХОНЬ

*Фонд Baltic Property Trust (BPT) может заморозить инвестиции в российскую недвижимость. Но виноват не кризис, а конфликт с арендатором, задолжавшим BPT около \$2 млн*

О том, что фонд BPT Arista (создан Baltic Property Trust) может отказаться от дальнейшего приобретения недвижимости в России, рассказали два представителя консалтинговых компаний. Фонд рассматривает возможность временно приостановить инвестиции до урегулирования конфликта с одним из арендаторов здания, принадлежащего BPT Arista, подтвердил Павел Черепанов, управляющий партнер BPT.

BPT пришла в Россию в 2005 г., создав фонд BPT Arista. Она планировала за три года приобрести примерно 150 000 кв. м коммерческих площадей в Санкт-Петербурге, Москве и других городах-миллионниках. Размер фонда увеличился до 400 млн евро, а с учетом кредитных ресурсов — до 1 млрд евро. Кроме ТЦ «Кухнистрой» компания приобрела торговый центр «Глобал сити» (16 000 кв. м) в Москве и деловой комплекс «Кантри парк» (18 000 кв. м) в Химках.

Конфликт разгорелся с компанией «Кухнистрой», арендующей здание площадью 8000 кв. м на МКАД. С февраля 2009 г. она перестала платить арендную плату, а в мае владелец здания — ЗАО «Аркадастрой» (принадлежит BPT Arista) подало иск в арбитраж Московской области с требованием расторгнуть договор аренды и взыскать с «Кухнистроя» задолженность (\$2,3 млн, по словам Сергея Водолагина, представляющего интересы BPT Arista). Поэтому совет директоров принял решение временно приостановить ряд сделок, говорит Черепанов. Что это за сделки, он не уточнил.

Представитель «Кухнистроя» сообщил, что компания не платит, потому что «Аркадастрой» не выполняет условия договора: не решены вопросы с вентиляцией, энерго- и водоснабжением. «Мы полгода работаем без света», — сетует он. Тем временем BPT ведет переговоры с новыми арендаторами объекта,

Commercial Real Estate Market

# DIGEST NEWS

15 октября, № 164

но по закону не может заключить новые договоры, пока не расторгнут предыдущий, указано в отчете BPT Arista.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ОСНОВАТЕЛЬ РАЗВЯЗАЛСЯ С "ЛЕНТОЙ"

*После погашения личных кредитов у Олега Жеребцова останется около \$25 млн*

Основатель "Ленты" (пятая по выручке продуктовая сеть в России) Олег Жеребцов, получивший на прошлой неделе \$110,6 млн за свои 35,4% сети от фонда TPG Capital и "ВТБ Капитал", начал тратить эти деньги: примерно \$58 млн пошло на погашение кредита МДМ-банка (с учетом процентов и премий), около \$12 млн бизнесмен перечислит The Royal Bank of Scotland и еще \$5 млн — фонду Marshall Capital Partners в качестве компенсации за разрыв опционного соглашения. После этого у бизнесмена останется около \$25 млн: их он может вложить в продуктовую сеть "Норма".

Олег Жеребцов, получивший на прошлой неделе \$110,6 млн за 35,4% сети "Лента" от фонда TPG Capital и "ВТБ Капитал", начал гасить личные кредиты, залогом по которым выступала проданная доля. Начальник пресс-службы МДМ-банка Павел Нефедов говорит, что задолженность его банку уже погашена. В МДМ-банке Олег Жеребцов занял в 2007 году \$50 млн (впоследствии банк выпустил CLN в пользу Dresdner Bank). Всего же банку было перечислено около \$59 млн, говорит инвестбанкир, знакомый с условиями договора: \$4,5 млн составляют проценты по кредиту, также банку "уплачена премия в размере еще \$4,5 млн". Премия была предусмотрена дополнительным соглашением между банком и господином Жеребцовым: в июне банк пролонгировал заем до 2011 года с сохранением ставки по нему примерно в 11% годовых, но с условием, что рост ставки будет компенсирован в случае продажи акций бизнесмена (см. "Ъ" 19 июня 2009 года).

Еще \$10 млн под залог акций господин Жеребцов занимал в The Royal Bank of Scotland (RBS). Этот кредит тоже должен быть погашен в ближайшее время, говорит источник, близкий к акционерам "Ленты". Помимо основной суммы кредита и процентов по нему, бизнесмен должен заплатить RBS за консультационные услуги по продаже его доли в "Ленте" около \$2 млн, говорит столичный инвестбанкир, добавляя "что проценты по кредиту были невысокие". В пресс-службе RBS "Ъ" заявили, что не комментируют взаимоотношения с клиентами.

"В сухом остатке" из полученных от продажи доли в "Ленте" денег бизнесмен заберет не более \$25 млн: помимо кредитов он также должен выплатить фонду Marshall Capital Partners \$5 млн неустойки за разрыв в сентябре опционного соглашения (было подписано в июне; подразумевало покупку 35,4% "Ленты" за \$95 млн). Представитель Marshall Capital Partners говорит, что штраф его фонду уже выплачен. Олег Жеребцов от комментариев отказался.

ООО "Лента" (принадлежит Lenta Ltd), владеющее одноименной сетью гипермаркетов, основано Олегом Жеребцовым в 1993 году в Санкт-Петербурге. Сейчас работает 36 магазинов "Лента" общей площадью более 400 тыс. кв. м. Объем продаж в 2008 году — около \$2,344 млрд.

Заработанные \$25 млн господин Жеребцов может потратить на развитие своего второго розничного проекта — сети супермаркетов "Норма". Именно на его запуск в 2007 году бизнесмен занимал в МДМ-банке. Изначально предполагалось, что проект будет включать 160 магазинов в Петербурге, Ленинградской области, Москве и Подмосковье. В итоге были открыты 18 объектов в Петербурге и пять в Москве. В начале кризиса год назад "Норма" отказалась от развития в Москве и закрыла здесь все магазины. Источник в "Норме" говорит, что оборот сети в 2009 году ожидается на уровне 2 млрд руб.

Личные долговые обязательства вынудили Олега Жеребцова продать свою долю с дисконтом к рынку. Так, по словам аналитика "Ренессанс Капитала" Натальи Загвоздиной, средний мультипликатор, по которому торгуются розничные компании, сейчас составляет 10-11 EBITDA 2009 года. EBITDA "Ленты" в 2009 году ожидается на уровне \$150-160 млн, долг сейчас находится на уровне \$400 млн, то есть TPG и ВТБ покупали акции сети по цене в два раза ниже рынка — всего за пять EBITDA, подсчитал управляющий директор инвесткомпании Advance Capital Олег Сеньков. До кризиса вся "Лента" оценивалась потенциальными покупателями (в их числе был TPG, Wal-Mart, Carrefour, Kesko и др.) в \$1,5-2 млрд, а доля господина Жеребцова \$530-700 млн (см. "Ъ" 6 августа 2008 года).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«АШАН» НЕ НАЛИВАЕТ**

Самарский гипермаркет «Ашан» лишен лицензии на продажу крепкого алкоголя. Такой вердикт в понедельник вынес Арбитражный суд Московской области по иску минэкономразвития Самарской области. Суд признал, что гипермаркет торговал спиртным, маркированным поддельными федеральными специальными марками. Поводом для иска стала июльская проверка магазина, в ходе которой было обнаружено более 2100 бутылок фальсифицированного крепкого спиртного — коньяка и водки различных производителей, говорится на сайте правительства Самарской области.

Руководитель службы по внешним коммуникациям сети в России Мария Курносова уточнила, что поставщиками этого алкоголя были ТД «Виноградов» и компания «Эсполон». Связаться с ними «Ведомостям» вчера не удалось. Курносова говорит, что сроки договоров с ТД «Виноградов» и «Эсполон» истекли, ритейлер продлевать их не стал. По ее словам, «Ашан» планирует обжаловать решение суда в течение 10 дней. «У нас есть положительные заключения экспертизы от поставщиков, которые мы намерены представить в суде», — говорит Курносова. По ее словам, подобные проверки в компании проводились впервые.

Оборот в России «Ашан» не раскрывает. По данным СПАРК, в 2008 г. выручка ритейлера в России (30 гипермаркетов) превысила 128 млрд руб. Таким образом, ежемесячная выручка одного магазина в среднем составляла 355 млн руб. По оценкам сети «Виктория», доля алкоголя в выручке составляет от 15% в обычное время до 25% перед Новым годом. Таким образом, выручка «Ашана» может снизиться примерно на 50-90 млн руб. в месяц.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**X5 RETAIL GROUP НАБРАЛА 003.RU**

X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") создала совместное предприятие с владельцами интернет-магазинов bolero.ru (книги, подарки, компьютерная техника и проч.) и 003.ru (по данным Национальной ассоциации участников электронной торговли, является крупнейшим интернет-магазином в

категории "Бытовая техника и электроника"). X5 за \$1 млн получит контрольный пакет СП "АйТи Бизнес", а ее партнеры — совладельцы интернет-ресурсов — 49% уставного капитала. Партнеры X5 внесли в СП права на домены и оборудование: call-центр, программное обеспечение, базы данных клиентов и права аренды складских мощностей. В течение пяти лет X5 имеет возможность выкупить у партнеров их доли в совместном проекте. Цена выкупа будет определяться по заранее согласованной формуле в зависимости от операционных и финансовых результатов СП "АйТи Бизнес".

По данным Google Analytics, сайты bolero.ru и 003.ru посещает около 70 тыс. человек в день. По итогам сентября 2009 года среднее количество покупок через сайты bolero.ru и 003.ru составило 590 при среднем чеке 3,38 тыс. руб.

X5 не исключает в 2010 году запуск нового бренда в интернет-торговле. "В России пока нет по-настоящему сильного игрока на рынке электронной коммерции", — заявил гендиректор X5 Лев Хасис.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **AUSCHAN ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ В РОССИИ В 2010Г 6 ГИПЕРМАРКЕТОВ**

Группа Auchan не планирует сокращать инвестиции в развитие бизнеса в России в 2010 году и намерена открыть 6 магазинов: два - в Москве, по одному - в Санкт-Петербурге, Уфе, Казани и Самаре, сообщил гендиректор "Ашан Россия" Жан-Пьер Жермен журналистам в Петербурге в среду.

Он также отметил, что российское подразделение французского ритейлера планирует ввести систему приема банковских карт при оплате покупок в магазинах сети.

По его словам, ритейлер ведет переговоры со Сбербанком и банком "Русский стандарт" о заключении договоров эквайринга, а также с платежными системами Visa и MasterCard.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 октября, № 164

В настоящее время российские магазины "Ашан" не принимают банковские карты из-за того, что международные платежные системы Visa и MasterCard взимают высокий по сравнению с Европой процент за транзакции.

Кроме того, по словам гендиректора, с апреля следующего года Auchan планирует запустить опционную программу для всех сотрудников "Ашан Россия". С ноября 2008 года эта программа действовала в тестовом режиме, ею воспользовались 280 менеджеров российского подразделения ритейлера.

В настоящее время французская Auchan управляет 33 гипермаркетами "Ашан" в России, в том числе 12 - в формате "Ашан-Сити". Сеть работает в России с 2002 года. Auchan работает в 12 странах мира и имеет более 1,2 тыс. магазинов.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### **ГК "ЭСПРО" ПРИВЛЕКЛА 19,8 МЛН. ЕВРО НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА "КУЛОН-ЮГРОС" В МИНЕРАЛЬНЫХ ВОДАХ**

ГК "Эспро" в рамках реализации проекта офисно-складского комплекса "Кулон-Югрос" привлекла долгосрочный синдицированный кредит на общую сумму 19,8 млн. евро, сообщается в пресс-релизе девелопера.

ЗАО "Кулон Югрос" (входит в ГК "Эспро") подписала кредитное соглашение с Международной финансовой корпорацией (IFC) и Черноморским Банком Торговли и Развития о финансировании проекта. Кредит был предоставлен на реализацию всего проекта, строительство которого пройдет в две очереди, поясняется в пресс-релизе. Планируемая дата ввода первой очереди офисно-складского комплекса в эксплуатацию – II квартал 2010 года.

Виталий Антонов, генеральный директор компании "Эспро Девелопмент" отметил: "В современных экономических условиях очень непросто заручится финансовой поддержкой банков. Нам очень приятно, что проект заинтересовал наших финансовых партнеров и надеемся на совместную продуктивную работу".

Проект "Кулон-Югрос" - первый офисно-складской комплекс класса "А" на территории Ставропольского края. Комплекс находится на участке площадью 8,95 Га в восточной части города Минеральные Воды, в непосредственной близости от автомагистрали М-29 "Кавказ" (маршруты Е-50 и Е-17). Группа компаний "Эспро" работает на рынке коммерческой недвижимости с 1996 года и специализируется на девелопменте, управлении и последующей эксплуатации складских и офисно-складских комплексов класса "А". В ГК "Эспро" входят компании "Эспро Девелопмент", "Эспро Менеджемент" и "Эспро Сервис". "Эспро" реализует проекты в Москве и Санкт-Петербурге, Минеральных Водах, Новосибирске, Саратове.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### МАГАЗИН ВМЕСТО КРЕДИТА

Один из кредиторов РТМ нашел способ получить долг с девелопера. Сбербанк потребовал выставить на продажу один из объектов компании.

Вчера банк подал в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области иск к компании «РТМ Измайловский» («дочка» РТМ), говорится в сообщении девелопера. Суть иска — обращение взыскания на заложенное имущество: торгово-выставочный центр «Измайловский» (7000 кв. м) на 1-й Красноармейской улице в Санкт-Петербурге и участок 0,36 га. Сбербанк требует через суд выставить объект на продажу с начальной ценой 272 млн руб. (около \$9 млн). Цена привлекательна: она даже ниже сегодняшнего рынка, говорит управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. Но даже по этой цене найти покупателя будет тяжело: в отличие от Москвы инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге практически нет.

Ранее Сбербанк подавал к «РТМ Измайловский» и РТМ иски о взыскании долга по кредиту в размере как раз \$9 млн. Представитель РТМ наличие иска подтвердил, но от других комментариев отказался. Представитель Сбербанка отказался от комментариев.

РТМ находится в сложной ситуации. К июню 2009 г. долг компании составлял \$530 млн. Основные кредиторы — Связь-банк (464,3 млн руб.), Сведбанк (820,9 млн руб.), С.Р.Р.В.В. (2,04 млрд руб.), ООО «Мобил системс» (790,9 млн руб.), ООО «РТМ финанс» (496,3 млн руб.). В июле РТМ подала иск о банкротстве в московский арбитраж. Вчера аналогичный иск подала ее «дочка» «РТМ девелопмент».

◆ [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](#)