

Offices/General

Прощай, Россия

Иностранцы отворачиваются от российской недвижимости. Rutley Russia Property Fund, обещавший вложить в нее около \$1 млрд, отказался от своих намерений и вернул деньги инвесторам.

Крыша для «Олимпстроя»

Госкорпорация сменила штаб-квартиру, переехав в офис «Москапстроя».

Новый проект Потанина

Спустя 1,5 года после развода с Михаилом Прохоровым Владимир Потанин запускает новый проект. Вместе с JPMorgan Chase «Интеррос» создает фонд частных инвестиций с капиталом \$1 млрд.

Retail

На производителей перевели стрелки

Ритейлеры предлагают запретить им расширять мощности.

«Магнит» убавил аппетит

Ритейлер может разместить только половину допэмиссии.

Число магазинов Ralf Ringer планируется увеличить до 1,5 тысяч

Российская обувная компания Ralf Ringer планирует увеличить в ближайшие три года число розничных точек до 1,5 тысячи.

Сеть OBI 28 октября откроет в Волгограде 15-й в России гипермаркет

Международная сеть OBI 28 октября откроет в Волгограде свой 15-й гипермаркет в России, который станет первым магазином этой компании в Южном федеральном округе и самым южным в стране, его общая площадь составит более 1 гектара.

Все своими руками

Компания «РТМ» объявила о решении самостоятельно управлять и сдавать в аренду собственные объекты недвижимости. Компания отказывается от услуг сторонних организаций по управлению и сдаче в аренду принадлежащих ей торговых площадей в целях оптимизации расходов.

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

ПРОЩАЙ, РОССИЯ

Иностранцы отворачиваются от российской недвижимости. Rutley Russia Property Fund, обещавший вложить в нее около \$1 млрд, отказался от своих намерений и вернул деньги инвесторам.

Британский Rutley Russia Property Fund (RRPF) сворачивает свою деятельность, рассказали «Ведомостям» консультанты по недвижимости. Хайко Давидс, ранее занимавший должность директора по инвестициям Rutley Russia Property Asset Management (RRPAM, управляла фондом), от комментариев отказался. Но информацию подтвердил Камерон Сойер, председатель совета директоров одного из инвесторов фонда — GVA Sawyer. Данные о фонде исчезли с официального сайта Rutley Capital Partners.

RRPF был создан в 2007 г. Учредителями управляющей компании RRPAM стали Rutley Capital Partners (принадлежит Knight Frank London), Duet Private Equity, GVA Sawyer и партнеры Knight Frank Russia; они же — в числе пайщиков фонда.

Фонд объявил о масштабных планах: потратить около \$1 млрд на готовые и строящиеся объекты коммерческой недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге и крупных городах России, в том числе \$200 млн — на автодилерские центры. Если исходить из обычного докризисного соотношения собственных и кредитных средств (30 на 70), фонд должен был собрать до \$300 млн. RRPF успел привлечь \$100 млн; куплен был всего один объект — автомобильный и сервисный центр на 5300 кв. м на Киевском шоссе, сумма сделки — \$20 млн.

Потом разразился кризис, кредит стал недоступен, поэтому фонд предложил инвесторам либо изменить стратегию, либо вернуть им деньги, рассказывает источник, близкий к руководству RRPAM. Инвесторы, по его словам, выбрали второй вариант. В итоге \$80 млн уже возвращено, остальные \$20 млн будут отданы после продажи автомобильного центра (это будет сделано после кризиса). Деньги возвращены, подтверждает Сойер.

Своих инвесторов RRPF не раскрывал. Известно лишь, что кроме первоначальных пайщиков в фонд вложила \$20 млн инвестиционная компания Topland Group.

Представители Topland Group и Duet Private Equity не смогли вчера ответить на вопросы «Ведомостей». Телефон Rutley Capital Partners не отвечал.

Иностранцев можно понять, считает партнер компании S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев: ставки аренды коммерческой недвижимости за время кризиса упали на 30-50%, предсказать их динамику трудно, а значит, риски вложений неоправданно высоки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРЫША ДЛЯ «ОЛИМПСТРОЯ»

Госкорпорация сменила штаб-квартиру, переехав в офис «Москапстрою».

Экс-глава пивоваренной компании «Балтика» Таймураз Боллоев отпразднует полугодие своего президентства в «Олимпстрое» в новом офисе. Как стало известно РБК daily, госкорпорация была вынуждена сменить штаб-квартиру, которая находилась на улице Наметкина, из-за нежелания владельца офисного помещения снизить арендные ставки. Ежегодно аренда 5 тыс. кв. м обходилась главному застройщику Сочи-2014 более чем в 5 млн долл. По данным участников рынка, практически за те же деньги «Олимпстрой» договорился с «Москапстроем» снять в два раза больше площадей в районе Динамо.

Как рассказали РБК daily участники столичного рынка недвижимости, ГК «Олимпстрой» осенью сменила штаб-квартиру, переехав из старого офисного здания на улице Наметкина в новый бизнес-центр на Театральной аллее. Представитель крупной строительной компании сообщил РБК daily, что 23 сентября госкорпорация уведомила своих партнеров по олимпийской стройке об изменении нахождения московской штаб-квартиры.

По данным столичных брокеров, в июне этого года ГК «Олимпстрой» договорилась с ООО «Москапстрой-недвижимость» (на 100% принадлежит ОАО «Москапстрой») арендовать на три года около 11 тыс. кв. м офисных площадей в торгово-офисном центре класса A Business Centre Solutions, общая площадь которого составляет 28 тыс. кв. м. Таким образом, «Олимпстрой» занял всю офисную часть центра, отмечают участники рынка.

По данным управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, знакомого с деталями сделки, стоимость аренды составила 650 долл. за 1 кв. м с учетом НДС и эксплуатационных расходов. О сделке знает также руководитель аналитического направления отдела исследований рынка CB Richard Ellis Ирина Флорова. По ее данным, изначально запрашиваемая «Москапстроем» базовая арендная ставка составляла 550—600 долл. за 1 кв. м. Операционные расходы владелец Business Centre Solutions оценивал в 110 долл. за 1 кв. м.

О том, что «Олимпстрой» ищет новую московскую штаб-квартиру, стало известно в феврале этого года. Тогда госкорпорация разместила на официальном сайте сообщение о намерениях купить отдельно стоящее офисное здание класса А или В площадью не более 10 тыс. кв. м в пределах Третьего транспортного кольца. В мае «Олимпстрой» подкорректировал свои планы, уведолив о намерении арендовать до 9 тыс. кв. м площадей. В «Олимпстрое» подтвердили факт переезда в бизнес-центр на Театральной аллее. Официальный представитель госкорпорации заявил РБК daily, что в Business Centre Solutions переехал весь московский офис «Олимпстроя». По его словам, заняться поиском новой штаб-квартиры застройщик столицы зимних Олимпийских игр 2014 года был вынужден из-за тесноты офиса на улице Наметкина, площадь которого составляет около 5 тыс. кв. м.

Однако основным толчком к переезду послужило нежелание предыдущего арендодателя снижать стоимость аренды, которая составляла для «Олимпстроя» более 2,4 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц, говорят в госкорпорации. По оценке г-на Ковалева, этот показатель соответствует 1,01 тыс. долл. за 1 кв. м в год. Таким образом, аренда офиса на улице Наметкина ежегодно обходилась госкорпорации в 5 млн долл. На Динамо аренда будет стоить около 7 млн долл. в год, однако «Олимпстрой» получил там вдвое больше площадей.

Источник в «Олимпстрое» утверждает, что владелец здания на улице Наметкина не только отказался снижать арендную ставку, но даже пожелал увеличить ее. В ответ на отказ «Олимпстроя» выполнять новые условия аренды арендодатель потребовал, чтобы в сентябре госкорпорация освободила занимаемые помещения.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ ПРОЕКТ ПОТАНИНА

Спустя 1,5 года после развода с Михаилом Прохоровым Владимир Потанин запускает новый проект. Вместе с JPMorgan Chase «Интеррос» создает фонд частных инвестиций с капиталом \$1 млрд.

Холдинг Владимира Потанина «Интеррос» и фонд прямых инвестиций JPMorgan Chase — One Equity Partners создают совместную инвестиционную компанию для работы в России, сообщил вчера «Интеррос». Каждый из партнеров внесет в нее по \$500 млн.

Зарегистрировать фонд, по словам представителя «Интерроса», планируется в течение месяца. Как только это будет сделано, партнеры целиком оплатят свои доли. Пока подписан меморандум о взаимопонимании и разделены сферы ответственности. «Интеррос» будет курировать оперативное управление фондом, за ним — назначение управляющего фондом. Компания сейчас делает выбор между двумя сильными кандидатами, рассказал собеседник «Ведомостей», не называя имен. А One Equity Partners будет отвечать за построение инвестиционного процесса, он номинирует председателя совета директоров фонда. Представители One Equity Partners и JPMorgan Chase комментарии не предоставили.

Переговоры длились с начала года, новый фонд не будет инвестировать в компании ресурсного сектора, СМИ, банки и недвижимость, рассказал представитель «Интерроса». Все остальное — в сфере интересов фонда; это могут быть компании потребительского рынка, транспорта, логистики, перечисляет собеседник «Ведомостей». Как правило, компании в этих отраслях характеризуются большим уровнем долга. Этим, по его словам, и обусловлен выбор партнера. Ведь приобретаемые компании придется еще и кредитовать, а за One Equity Partners стоит крупный банк — JPMorgan Chase, напомнил он. «Мы рассчитываем на поддержку со стороны JPMorgan Chase в дальнейшем привлечении как заемного, так и акционерного капитала для наших бизнесов», — приводятся в пресс-релизе «Интерроса» слова старшего партнера One Equity Partners Майкла Грегори О'Хары. \$1 млрд планируется инвестировать в 5-10 сделок в течение двух лет, продолжил представитель «Интерроса». Покупка первого актива может состояться уже скоро, говорит он, это компания потребительского сектора. Ее название он не раскрывает. Вице-президент «Интерроса» Андрей

Клишас летом рассказывал «Ведомостям», что холдинг интересуется ритейлом и может осенью объявить о сделке.

Инвестиционный горизонт проектов нового фонда — 3-5 лет, сказал представитель «Интерроса». Тогда рынки слияний и поглощений уже откроются и фонд начнет выходить из купленных активов как с помощью IPO, так и привлекая стратегических инвесторов. \$1 млрд по нынешним временам для сделок по слияниям — хорошая сумма, отмечает управляющий партнер Omega Capital Александр Бахмацкий. На эти деньги можно купить значимые пакеты акций в нескольких компаниях потребительского сектора, согласен начальник аналитического отдела UBS Алексей Морозов. Например, капитализация «Копейки» в РТС вчера была \$692 млн.

Управляющий партнер инвесткомпания «Авангард менеджмент» Алексей Семенов отмечает, что в кризис самым привлекательным сегментом на потребительском рынке является продуктовый ритейл. «В отличие от других секторов потребительского рынка розничная торговля показывает высокие темпы роста — до 30% в год, — отмечает Семенов. — Этот рынок не насыщен, уровень концентрации розничных компаний в регионах довольно низкий, а спрос на продукты питания будет всегда высоким». «Интеррос» вкладывает в фонд собственные денежные средства, никаких активов в новую компанию холдинг Потанина передавать не намерен. Деньги у «Интерроса» есть: весной 2009 г. Потанин продал 37% акций «Полюс золота» за \$1,3 млрд Сулейману Керимову. У Потанина есть долги, крупнейший — перед ВТБ (более \$3 млрд), но в начале года он был продлен на шесть лет, проблем с этим займом у Потанина нет, знает его знакомый. Все в порядке с финансами и у JPMorgan Chase, отмечает президент фонда Icon Private Equity Кирилл Дмитриев. Банк минимально пострадал от кризиса благодаря консервативной политике.

Новый фонд станет для Потанина первым крупным проектом с момента окончания раздела активов с Михаилом Прохоровым весной 2008 г. Тогда владелец «Интерроса» выкупил у партнера большую часть совместного бизнеса примерно за \$5 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

НА ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПЕРЕВЕЛИ СТРЕЛКИ

Ритейлеры предлагают запретить им расширять мощности.

В законопроект о розничной торговле может быть внесена очередная скандальная поправка. Как стало известно РБК daily, в статью 16, которая уже ограничивает развитие розничных сетей при достижении ими доли в 25%, предлагается внести ограничения и для производителей продуктов питания. Авторы поправки считают, что пищевики не должны расширять производственные мощности или увеличивать товарооборот в случае достижения тех же 25% в границах городского округа или муниципального района. Ритейлеры считают такое предложение вполне справедливым.

Статья 16 законопроекта «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ» была внесена Федеральной антимонопольной службой. Согласно первоначальному варианту статьи, розничные сети с оборотом свыше 1 млрд руб. и рыночной долей 25% не смогут открывать новые торговые объекты в границах городского округа или муниципального района. Однако в ходе обсуждения законопроекта ФАС сообщила, что готова отказаться от ограничения в 1 млрд руб. и до 2014 года расширить границы присутствия ритейлеров до субъекта РФ.

Как рассказали РБК daily источники в Госдуме, представители торговых сетей предложили депутатам внести поправки в законопроект, которые касаются статьи 16 и затрагивают интересы крупных товаропроизводителей и оптовиков. В частности, предлагается ограничить право производителей, оборот которых в денежном выражении в границах городского округа или муниципалитета, а также в границах Москвы и Санкт-Петербурга превышает 25%, на расширение мощностей на территории соответствующего округа или муниципалитета. Такая же поправка касается и оптовиков.

Депутаты посчитали это предложение неожиданным. Они не уверены, что кто-либо успеет внести такие поправки ко второму чтению до 22 октября, когда заканчивается срок их подачи.

Представители розничных сетей отрицают, что именно они инициировали данную поправку, однако ничего против нее не имеют. «Лично я эту поправку не вносил и не знаю, кто стал инициатором этой статьи», — заявил исполнительный директор Ассоциации компаний розничной торговли Илья Белоновский. Но если предлагается симметрия по 16-й статье для ритейлеров и производителей, то это вполне справедливо, считает он. Подчас производители имеют значительно больше влияния и большую рыночную долю, чем розничные сети, отмечает г-н Белоновский.

Так, например, доля крупнейшего российского производителя молочных продуктов компании «Вимм-Билль-Данн» в Краснодарском крае, где располагается штаб-квартира розничной сети «Магнит», составляет 40%, заявил вчера гендиректор ритейлера Сергей Галицкий на парламентских слушаниях законопроекта о торговле.

Производители и оптовики оказались сильно удивлены очередными инициативами. «Почему поправки, регулирующие деятельность производителей и оптовиков, вносятся в законопроект о розничной торговле?» — недоумевает представитель «Юнимилка» Павел Исаев. «Это наглая попытка вовлечь в дискуссию крупных производителей, которые проявляют мало заинтересованности в обсуждении законопроекта», — считает топ-менеджер производственной компании. Эта мера скорее контрпродуктивная, добавляет исполнительный директор «Русбренда» Алексей Поповичев.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МАГНИТ» УБАВИЛ АППЕТИТ

Ритейлер может разместить только половину допэмиссии.

С сегодняшнего дня «Магнит» начинает встречи с инвесторами по поводу размещения допэмиссии в размере 11,2 млн акций. Ритейлер рассчитывает привлечь около 350 млн долл., сообщает Reuters со ссылкой на источник, близкий к акционерам компании. Исходя из рыночной стоимости акций «Магнита» в размере 69,5 долл. за бумагу, можно предположить, что либо компания предоставит инвесторам скидку в размере 50%, либо разместит не всю

допэмиссию. Аналитики считают, что ритейлер выведет на биржу только половину новых акций, а дисконт составит около 10%.

Новое размещение «Магнита» пройдет в Лондоне и России, ожидается, что оно состоится до конца октября. Организаторами размещения выступят банк ВТБ и Morgan Stanley. Стоимость ценных бумаг «Магнита» на Лондонской фондовой бирже вчера составила 13,9 долл. за GDR, или 69,5 млн долл. за акцию. Таким образом, допэмиссия в размере 11,2 млн акций может быть оценена в 778,4 млн долл.

Однако «Магнит» хочет привлечь только 350 млн долл., поэтому может разместить не всю допэмиссию, говорит источник Reuters. Аналитик ФК «Метрополь» Мария Сулима подсчитала, что ритейлер может продать на бирже 5,6 млн акций по цене 12,5 долл. за GDR. «Чтобы увеличить спрос, «Магнит» скорее всего предложит дисконт 10%, не более», — говорит аналитик. В «Магните» и банках — организаторах размещения предстоящую сделку не комментируют.

По мнению аналитиков, «Магнит» направит вырученные средства на развитие. По мнению г-жи Сулимы, деньги компания может вложить в покупку недвижимости либо в строительство новых гипермаркетов. В 2010 году «Магнит», объединяющий на данный момент 3 тыс. продуктовых магазинов, планирует открыть 14—16 новых гипермаркетов и до 500 универсамов. Объем инвестпрограммы может составить 17,5—18 млрд руб.

«Магнит» провел первичное размещение акций (IPO) в апреле 2006 года, продав 18,94% акций за 368,35 млн долл. В мае 2008 года компания провела вторичное размещение (SPO), реализовав дополнительно 11,3 млн акций на 480,25 млн долл. Сейчас уставный капитал «Магнита» составляет 832,456 тыс. руб., он разделен на 83,246 млн акций номиналом 0,01 руб. На рынке обращается 39% акций «Магнита». Основателю и гендиректору компании Сергею Галицкому принадлежит 41,8% акций, еще 6,7% у подконтрольной ему кипрской Lavreno Ltd.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧИСЛО МАГАЗИНОВ RALF RINGER ПЛАНИРУЕТСЯ УВЕЛИЧИТЬ ДО 1,5 ТЫСЯЧ

Российская обувная компания Ralf Ringer планирует увеличить в ближайшие три года число розничных точек до 1,5 тысячи.

Компания намерена сосредоточиться на развитии таких форматов, как shop-in-shop (магазин в магазине), монобрендовых магазинов под своей маркой, а также расширить свое присутствие в мультибрендовых магазинах.

В текущем году компания планирует открыть 19 торговых точек, 15 из которых уже открыто (8 магазинов и 7 секций в формате shop-in-shop в магазинах партнеров). В первом квартале 2010 года откроется три объекта. На сегодняшний день в России насчитывается около 1100 магазинов ритейлера.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТЬ ОБИ 28 ОКТЯБРЯ ОТКРОЕТ В ВОЛГОГРАДЕ 15-Й В РОССИИ ГИПЕРМАРКЕТ

Международная сеть ОБИ 28 октября откроет в Волгограде свой 15-й гипермаркет в России, который станет первым магазином этой компании в Южном федеральном округе и самым южным в стране, его общая площадь составит более 1 гектара.

"Международная сеть ОБИ открывает в Волгограде самый южный гипермаркет в России. Торжественное открытие состоится 28 октября 2009 года. Новый гипермаркет станет 15-м по счету в числе российских ОБИ и первым в Южном федеральном округе", - говорится в сообщении.

Для покупателей гипермаркет в Волгограде откроется на следующий день, 29 октября.

Гипермаркет, работающий в формате "сделай сам" (международное название формата DIY - Do it Yourself) и предлагающий товары для ремонта, строительства и

дачи, расположится на более чем 10 тысячах квадратных метров и предложит покупателям около 50 тысяч наименований товаров, сообщается в пресс-релизе.

Сейчас в России гипермаркеты OBI работают в Петербурге (пять магазинов), Москве (четыре), Нижнем Новгороде (два), Казани, Екатеринбурге и Омске (по одному).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВСЕ СВОИМИ РУКАМИ

Компания «РТМ» объявила о решении самостоятельно управлять и сдавать в аренду собственные объекты недвижимости. Компания отказывается от услуг сторонних организаций по управлению и сдаче в аренду принадлежащих ей торговых площадей в целях оптимизации расходов.

В течение октября текущего года все действующие торговые и торговоразвлекательные центры в Москве, Санкт-Петербурге, Красноярске, Туле, Самаре, Казани и Курске будут переданы под самостоятельное управление компанией ОАО «РТМ».

«Специалисты ОАО «РТМ» самостоятельно будут как управлять торговыми центрами, так и осуществлять договорные отношения с арендаторами торговых площадей. Мы считаем это логичным и экономически обоснованным шагом», – отметил генеральный директор ОАО «РТМ» Сергей Храпунов.

Экспертов рынка не удивляет такое решение компании. «В свое время РТМ была довольно серьезной, сильной компанией. За время работы она накопила довольно большое количество знаний и опыта. И эта компания - не единственная на рынке, которая вынуждена сжиматься. Если в докризисное время компания что-то значила на рынке, то когда сложные времена пройдут, ее работа опять войдет в колею, – считает Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International.

«Я не в курсе финансовых показателей компании, поэтому не возьмусь сказать, насколько такие меры повлияли на экономику РТМ. Но мне кажется, что данное решение компании не сильно скажется на качестве ее работы. Наверняка РТМ привлечет к управлению и сдаче площадей своих лучших работников», - отмечает эксперт. По ее словам, в кризисных условиях лучше поступить так, как РТМ, чем вообще уйти с рынка.

Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, в свою очередь, отмечает, что «в нынешних напряженных экономических условиях такой шаг группы РТМ выглядит вполне резонным». Во-первых, по его словам, это позволит сэкономить и сохранить денежные средства внутри группы, а не отдавать их как плату за услуги сторонней организации. «Также это позволит сохранить и создать новые рабочие места в компании. Во-вторых, таким образом решается вопрос доверия между собственником и управляющей компанией касательно вопроса условий договоров, раскрытия информации и прочих «тонких» моментов», - уверен Ковалев. Он также считает, что одним из немногих контраргументов может стать отсутствие соответствующего опыта у компании по сравнению с теми организациями, которые специализируются на оказании соответствующих услуг. «Однако приобретение такого опыта с учетом совокупного количества передаваемых в управление объектов - это вопрос времени», - заключает эксперт.

Напомним, что 2 октября РТМ подала в столичный арбитраж новый иск о признании собственного банкротства. Первый подобный иск компания подавала в начале июля, но суд оставил его без движения. По данным РТМ, общий долг компании составляет \$530 млн, а объем дефолтных кредитов, которые она вряд ли сможет реструктурировать или погасить, - примерно \$450 млн.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)