

Offices/General

"Главмосстрой" сдал штаб-квартиру
в залог Банку Москвы.

Retail

Магазины без скидок

«Магнит» установил цену вторичного размещения: инвесторы смогут приобрести бумаги по \$12-13,5 за GDR, т. е. без дисконта к текущей цене.

Mercury ошиблась этажами

Московские власти обвиняют группу в торговле на их части ЦУМа.

Lazard продаст "Карфур-Рус"

Французская группа Carrefour, управляющая одноименной торговой сетью, наняла инвестбанк Lazard для поиска покупателя на ее российский бизнес — ООО "Карфур-Рус".

Книга — лучший дивиденд

Доход акционера "Топ-Книги" составил 2 млн экземпляров.

Finn Flare откроет 23 магазина до конца 2009 года

Одежный ритейлер Finn Flare планирует открыть до конца 2009 года шесть собственных и 17 франчайзинговых магазинов на территории России.

Правительству принадлежит 30% коммерческих площадей Шереметьево

Порядка 30% коммерческих площадей в терминалах А и В принадлежит правительству Москвы, которое получило их в начале 90-х годов при акционировании аэропорта.

Regions

«Скандинавия» без земли

На первых торгах Российский аукционный дом продал землю, принадлежавшую группе OMG Виталия Архангельского.

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

"ГЛАВМОССТРОЙ" СДАЛ ШТАБ-КВАРТИРУ

в залог Банку Москвы

"Главмосстрой" (входит в строительную корпорацию "Главстрой" Олега Дерипаски) договорился с Банком Москвы о кредите в размере 2,1 млрд руб. под залог своей штаб-квартиры на улице Тверская и еще трех зданий в столице. Эти средства застройщик направит на погашение долга Альфа-банку, с которым судится с начала года. С остальными своими кредиторами — Сбербанком и "Уралсибом" — "Главстрой" уже расплачивается активами.

13 ноября внеочередное собрание акционеров ОАО "Холдинговая компания "Главмосстрой"" должно одобрить список объектов, которые перейдут Банку Москвы в качестве залогового обеспечения по кредиту в размере 2,1 млрд руб. Компания передает свою штаб-квартиру на Тверской улице, 6/2 (3,332 тыс. кв. м) напротив столичной мэрии, следует из материалов, подготовленных к собранию. Кроме того, застройщик заложит банку помещения на Тверском бульваре, 20/1 (1,012 тыс. кв. м), улице Преображенская, 2/1 (343 кв. м) и Соймоновском проезде, 7/1 (5,7 тыс. кв. м). Общая балансовая стоимость этих объектов составляет 101,323 млн руб., а рыночная — 2,175 млрд руб., уточняется в материалах "Главмосстроя". "Принципиально вопрос (о выделении кредита Банком Москвы.— "Ъ") решен, формально сделка с Банком Москвы будет закрыта после ее одобрения общим собранием акционеров "Главмосстроя",— сообщил "Ъ" представитель корпорации "Главстрой" Виталий Королев. По его словам, кредит от Банка Москвы пойдет на реструктуризацию задолженности перед Альфа-банком (долг 2,1 млрд руб.). В пресс-службе Банка Москвы отказались от комментариев. Директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава сообщил "Ъ", что "Главмосстрой" пока не погасил задолженность перед нашим банком, но схема реструктуризации долга с участием Банка Москвы утверждена кредитным комитетом Альфа-банка".

"Главстрой" объединяет более 50 юрлиц, занимающихся производством стройматериалов, дорожным строительством и девелопментом. В августе общая

долговая нагрузка всех "дочек" корпорации составляла 31,5 млрд руб. без учета задолженности "Трансстрой" (занимается дорожным и инфраструктурным строительством). Корпорация уже договорилась со Сбербанком (общий долг около 18 млрд руб.), что кредитор в счет погашения части долгов (13 млрд руб.) получит два жилых комплекса в Москве — "Ленинский, 105" (96 тыс. кв. м) у станции метро "Юго-Западная" и "Краснобогатырская" (85 тыс. кв. м) рядом с парком "Сокольники", а также две промплощадки в Кунцево и Печатниках (см. "Ъ" от 14 августа). Банку Москвы в счет погашения 4 млрд руб., выданных ранее структурам "Главстрой", отходит доля девелопера в проекте "Подольские просторы" (около 130 тыс. кв. м), а "Уралсибу" (1 млрд руб.) — завод по производству фурнитуры в Москве. Виталий Королев отказался уточнять объем заложенного имущества корпорации.

Но с Альфа-банком "Главстрою" пока не удалось договориться — стороны продолжают разбираться в суде. Еще зимой по иску банка на 510,8 млн руб. суд арестовал часть счетов "Главмосстрой" (см. "Ъ" от 9 февраля). В ответ "Главмосстрой" попытался в суде пересмотреть кредитный договор с Альфа-банком: компания Олега Дерипаски потребовала от кредитора пролонгировать просроченную задолженность до 1 апреля 2012 года и ввести до 1 апреля 2011 года мораторий на выплату процентов. Это требование "Главмосстрой" мотивировал тем, что кризис негативно сказался на деятельности компании. Но суд отклонил иск компании (см. "Ъ" от 1 июля).

Наряду с госбанками Альфа-банк сейчас является одним из основных кредиторов застройщиков. В июле банк выкупил у Credit Suisse с дисконтом 60% долг Mirax Group Сергея Полонского в размере \$241 млн. Сразу после этого Альфа-банк начал судиться с должником, в результате чего были арестованы два основных актива Mirax Group — башня "Федерация" в "Москва-Сити" и бизнес-центр Mirax Plaza. В сентябре стороны договорились о реструктуризации. Сейчас Альфа-банк ведет переговоры с группой ПИК, чей долг составляет всего около 500 млн руб., говорит господин Цанава. По его словам, банку может отойти несколько объектов коммерческой недвижимости общей площадью более 10 тыс. кв. м. В группе ПИК эту информацию подтвердили.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

МАГАЗИНЫ БЕЗ СКИДОК

«Магнит» установил цену вторичного размещения: инвесторы смогут приобрести бумаги по \$12-13,5 за GDR, т. е. без дисконта к текущей цене

О том, что ценовой коридор для вторичного размещения установлен на уровне \$12-13,5 за GDR (пять расписок эквивалентны одной акции), «Ведомостям» рассказали портфельные управляющие двух управляющих компаний. Соответствующие письма от эмитента оба получили вчера утром. Представитель компании отказался от любых комментариев.

Таким образом, «Магнит» будет размещаться без скидки — расписки ритейлера вчера на закрытие LSE стоили \$13 за GDR, акции на закрытие ММВБ — 1680 руб. (\$58). «Бумаги “Магнита” на ММВБ можно купить даже ниже предполагаемой цены размещения, — рассуждает один из управляющих. — То есть покупка акций в рамках SPO имеет смысл, только если есть необходимость приобрести крупный пакет». Несмотря на это, спрос на бумаги достаточно высокий, утверждает второй. «Ощущения, что книга заявок не закроется, нет», — говорит он.

Неделю назад на встрече с инвесторами представители «Магнита» сообщали, что ритейлер в ходе SPO намерен привлечь \$365 млн, еще около \$160 получат три совладельца (Сергей Галицкий через компанию Lavreno, Алексей Богачев через Labini и Владимир Гордейчук), продав 2,4 млн акций. Чтобы выручить \$365 млн, компании необходимо будет продать 5,4 млн новых акций при размещении по верхней границе ценового коридора или 6,08 млн — по нижней. То есть «Магнит» намерен реализовать 6-6,5% от увеличенного уставного капитала.

Привлеченные в ходе размещения средства компания потратит на экспансию розничной сети и развитие логистики.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MERCURY ОШИБЛАСЬ ЭТАЖАМИ

Московские власти обвиняют группу в торговле на их части ЦУМа

Правительство Москвы утверждает, что группа Mercury, крупнейший продавец люксовых товаров в России, незаконно использует принадлежащие городу верхние этажи ЦУМа. Вчера департамент имущества предъявил иск к ОАО ТД ЦУМ (оператор универмага, принадлежит Mercury), требуя выплатить ему 15,8 млн руб. недополученной прибыли. В Mercury считают, что столичные власти подталкивают группу к покупке этих помещений — соответствующие торги намечены на 3 ноября.

Вчера департамент имущества Москвы подал иск в Московский арбитражный суд на 15,8 млн руб. на ОАО ТД ЦУМ в категории споров по гражданским правоотношениям. Информация об иске содержится на сайте суда.

Руководитель департамента имущества Москвы Владимир Силкин подтвердил "Ъ" подачу иска. Он утверждает, что ТД ЦУМ получает незаконную прибыль от торговых операций на площадях универмага, принадлежащих городу. "Они ведут коммерческую деятельность на части площадей, получая прибыль, при этом не являясь нашими арендаторами", — заявил он. Столичным властям принадлежит 6,8 тыс. кв. м в торговом центре на Петровке (общая площадь — 33 тыс. кв. м), эти помещения расположены на шестом и седьмом этажах комплекса.

Генеральный менеджер Mercury (владеет ОАО ТД ЦУМ) Александр Реебок настаивает, что его компания не торгует на площадях города. Он утверждает, что они сейчас пустуют, а суть претензий к ЦУМу ему неясна. Подробности относительно иска он сообщить не смог.

ОАО ТД ЦУМ владеет и управляет старейшим московским универмагом ЦУМ, который расположен в центре Москвы. Контролирующим акционером ОАО является группа Mercury Леонида Фридлянда и Леонида Струнина. Выручка ОАО в 2008 году — 9,832 лрд руб., прибыль от продаж — 95 млн руб.

Высокопоставленный сотрудник Mercury называет иск департамента имущества "способом" подтолкнуть группу к покупке принадлежащих властям площадей. В

августе этого года правительство Москвы приняло решение выставить на торги свои помещения в ЦУМе, которые достались городу по инвестконтракту на реконструкцию здания. Стартовая стоимость была установлена на уровне 1,7 млрд руб., или \$8 тыс. за 1 кв. м (см. "Ъ" от 10 августа). Торги должны были состояться 29 сентября, город рассчитывал на большой спрос со стороны инвесторов, в том числе и со стороны Mercury. "Продажа площадей позволит пополнить городской бюджет. По приблизительным подсчетам, сумма выручки должна составить более 3 млрд руб.",— объяснял в сентябре Владимир Силкин.

Позже торги были перенесены на 3 ноября. Руководитель специального государственного унитарного предприятия по продаже столичного имущества Владимир Авеков объяснял тогда, что власти решили показать объект на выставке Expo Real в Мюнхене в расчете привлечь большее количество покупателей. Он также заявил, что город не планирует снижать цену, а в случае если покупатель не найдется, власти отложат торги "до лучших времен". Впрочем, господин Силкин утверждал, что, если судить по обращениям в департамент, ЦУМ чрезвычайно интересуют инвесторов, в том числе тех, кто работает с офисными помещениями.

Продать площади без согласования с Mercury будет очень сложно, считает управляющий директор Colliers International Максим Гасиев. "У торгового центра один оператор, что определяет потенциальный круг инвесторов. Наиболее вероятный из них соответственно сама Mercury. Стороннему инвестору будет неинтересно просто купить помещения, властям придется предложить ему трехсторонний договор: либо с опционом на выкуп всего здания, либо, наоборот, на продажу площадей через несколько лет Mercury",— рассуждает он. Управлять верхними этажами здания автономно, то есть не в составе универмага, неэффективно, считает эксперт: оператор нижних этажей обеспечивает трафик и может привлечь покупателя на верхние этажи. Mercury заинтересован выкупить городские площади ЦУМа, но "по разумной цене", говорит собеседник "Ъ" в группе. Нынешнее предложение города он называет "сильно завышенным".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

LAZARD ПРОДАСТ "КАРФУР-РУС"

Французская группа Carrefour, управляющая одноименной торговой сетью, наняла

инвестбанк Lazard для поиска покупателя на ее российский бизнес — ООО "Карфур-Рус", рассказал "Ъ" столичный инвестбанкир. Источник, близкий к продавцу, подтвердил это. 15 октября Carrefour, которой в России принадлежат два гипермаркета в Москве и Краснодаре, а еще два — в Москве и Липецке — находятся в стадии открытия, объявила об уходе с местного рынка из-за отсутствия перспектив. Магазины в частности заинтересовалась финская Kesko, признался ее главный финансовый директор Ария Тальма. Российские ритейлеры утверждают также, что Carrefour ищет франчайзингового партнера в России. Гендиректор "Карфур Рус" Хакобо Каейр говорил "Ъ", что после подготовки документов к продаже действующих магазинов, группа "сможет сказать и о франчайзинговом партнере в России".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КНИГА — ЛУЧШИЙ ДИВИДЕНД

Доход акционера "Топ-Книги" составил 2 млн экземпляров

Миноритарий книготорговой сети «Топ-Книга» пытается оспорить сделку по покупке 10-процентной доли в уставном капитале компании. Бывший топ-менеджер телекоммуникационного бизнеса АФК «Система» Сергей Щebetов настаивает на том, что основные владельцы бизнеса ввели его в заблуждение, уверив в прибыльности «Топ-Книги». Новый участник книжного общества рассчитывал на щедрые дивиденды, которые в прошлом году превысили 300 млн руб. Однако позднее выяснилось, что выдавались они не деньгами, а книгами.

О сути претензий г-на Щebetова к мажоритариям «Топ-Книги», супругам Георгию Лямину и Татьяне Вороновой, РБК daily узнала из дополнения к исковому заявлению истца, которое рассматривается в Арбитражном суде Новосибирской области (копия есть в распоряжении редакции). Как следует из документа, дивиденды «Топ-Книги» по итогам 2007 года составили 331 млн руб. Уже после завершения сделки из письма бывшего финансового директора сети Ирины Гроздовой покупатель узнал, что основная часть этой суммы — почти 245 млн руб. — была выплачена книгами, говорится в заявлении. Этот факт, согласно документу, был позднее устно подтвержден и экс-финдиректором, и совладелицей компании г-жой Вороновой.

Миноритарий «Топ-Книги» настаивает, что ни в одном из бухгалтерских отчетов, предоставленных ему до заключения сделки, факт распределения прибыли книжной продукцией отражен не был, тогда как он является существенным при оценке привлекательности и условий покупки. «Мне неизвестны случаи, чтобы кирпичный завод выплачивал дивиденды своим акционерам кирпичами, молочный комбинат — молоком, а мобильный оператор — минутами мобильной связи», — замечает г-н Щебетов.

По подсчетам истца, указанная сумма соответствует 2 млн книг, которые весят не менее 600—800 т. Для сравнения он приводит книжные фонды крупнейших библиотек: так, в российской библиотеке Академии наук хранится 20 млн книг, в библиотеке Гарвардского университета в США — 16 млн.

Учитывая сложность физического вывоза такого объема литературы, г-н Щебетов обвиняет основных владельцев «Топ-Книги» в списывании за счет дивидендов уже проданного или украденного товара. В свою очередь генеральный директор «Топ-Книги» Георгий Лямин называет эту информацию некорректной. «Дивиденды были распределены деньгами, но два участника общества купили на часть полученных денег товар», — заявил он РБК daily.

В «Топ-Книге» велась двойная бухгалтерия, продолжает обвинение г-н Щебетов. Этот факт подтверждает и бывший участник общества, владевший до конца 2007 года 10% «Топ-Книги», Михаил Трифонов. «В официальной бухгалтерской и налоговой отчетности отражалась далеко не вся информация о фактических результатах финансово-хозяйственной деятельности общества», — говорится в заявлении г-на Трифонова в арбитраж. Эта отчетность, по его словам, использовалась в том числе для получения кредитов в Сбербанке. Информацию о двойной бухгалтерии основные владельцы компании называют не соответствующей действительности.

Г-ну Трифонову известно, что по итогам 2006 года «Топ-Книга» получила убыток, не отраженный в официальной отчетности. Предприятие было неприбыльным и в 2007 году, поэтому основные владельцы компании выкупили долю г-на Трифонова в декабре 2007 года за 3,3 тыс. руб. (копия договора купли-продажи есть в распоряжении РБК daily). Нынешний миноритарий «Топ-Книги» г-н Щебетов спустя полгода купил 10% компании за 288 млн руб.

Г-н Лямин уверил РБК daily, что г-н Щebetов получил долю в компании за 3,7 тыс. руб. путем увеличения ее уставного капитала на эту сумму и уже как участник общества добровольно вложил в «Топ-Книгу» 288 млн руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

FINN FLARE ОТКРОЕТ 23 МАГАЗИНА ДО КОНЦА 2009 ГОДА

Одежный ритейлер Finn Flare планирует открыть до конца 2009 года шесть собственных и 17 франчайзинговых магазинов на территории России.

В России компания уже открыла девять собственных и 13 франчайзинговых магазинов с начала года. Планы Finn Flare на 2010 год еще не утверждены, однако ориентировочно компания намерена увеличить сеть, состоящую сегодня из 50 собственных магазинов, на 20%.

Собственные магазины Finn Flare открывает преимущественно в столицах и городах-миллионниках (например, в Ростове-на-Дону). По франшизе открываются магазины в Красноярске, Новосибирске, Челябинске, Тюмени, Томске, Краснодаре, Астрахани и Волгограде, сообщает РИА «Новости-Недвижимость».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРАВИТЕЛЬСТВУ ПРИНАДЛЕЖИТ 30% КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ШЕРЕМЕТЬЕВО

Порядка 30% коммерческих площадей в терминалах А и В принадлежит правительству Москвы, которое получило их в начале 90-х годов при акционировании аэропорта.

Как рассказал заместитель гендиректора по экономике и финансам аэропорта Шереметьево Дмитрий Калинин, 25% общей площади (то есть порядка 30% коммерческой) в терминалах А и В на сегодняшний день принадлежит

правительству Москвы. По плану акционирования аэропорта из общей площади зданий терминалов в 90-х годах в пользу Мосгоримущества (ныне комплекс имущественно-земельных отношений города Москвы) было «вырезано» порядка 16 тыс. кв. м. «Наличие другого собственника сказывается на принятии решений о реконструкции площадей», — сетует Дмитрий Калинин.

На большей части этой площади (около 13 тыс. кв. м) сейчас располагаются объекты компании «Аэропит-Сервис» (контролируется физическими лицами), передает РБК daily. Сегодня «Аэропит-Сервис» может похвастаться 27 ресторанами, барами, кафе и магазинами. В частности, ей в терминале А принадлежат бар, ресторан и кафе «Вылет» (все располагаются на первом этаже терминала справа у входа), кафе «Кино», бизнес-зал. В терминале В компании принадлежат кафе «Хлеб & Соль» (первый этаж перед входом), ресторан «Лайнер», бар «Кино», бар «Робинзон», суши-бар «Сушки», Красный бар, Стейк-бар, Фреш-бар (практически все расположены на втором этаже зоны вылета после паспортного контроля).

Как отмечают представители Шереметьево, «Аэропит-Сервис» ранее пыталась добиться передачи площадей самому аэропорту, так как формально МАШ на этой территории реконструкцию проводить не может. В то же время вкладывать средства в развитие терминалов в Шереметьево московское правительство не стремится.

Заместитель мэра Москвы по земельно-имущественным отношениям Владимир Силкин подтвердил, что московское правительство владеет 16 тыс. кв. м в аэропорту Шереметьево. «Для правительства это не профильный актив. Мы готовы внести его в уставный капитал или продать. Но дарить эти площади никто никому не будет», — отметил Силкин.

По неофициальным данным, владение этой собственностью приносит ощутимый доход правительству Москвы, который может достигать четверти всех сборов Шереметьево от аренды коммерческих площадей. Стоимость аренды в зоне Duty Free второго терминала, по неофициальным оценкам, составляет 380—400 долл. за квадратный метр в месяц без НДС и концессионных отчислений.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«СКАНДИНАВИЯ» БЕЗ ЗЕМЛИ

На первых торгах Российский аукционный дом продал землю, принадлежавшую группе OMG Виталия Архангельского

Российский аукционный дом (РАД) продал вчера на первых торгах три земельных участка, принадлежавших страховому обществу «Скандинавия», говорится в сообщении пресс-службы РАД. «Скандинавия» была поручителем по кредитам, выданным банком «Санкт-Петербург», проданное имущество перешло к банку за долги, сообщил представитель РАД.

С торгов за 314 млн руб. ушли два участка в 2332 и 20 700 кв. м в Угольной гавани и участок в Сестрорецке площадью 25 533 кв. м, их начальная цена — 300 млн руб. Все три лота приобрело ООО «Соло», говорится в сообщении РАД. Кроме победителя в торгах участвовала еще одна компания, сообщил представитель аукционного дома, отказавшись от подробных комментариев.

СО «Скандинавия» до конца декабря 2008 г. принадлежало «Группе Осло марин» (OMG) предпринимателя Виталия Архангельского. Но затем в процессе переговоров о реструктуризации долгов OMG 100% страховщика было продано шести компаниям, дружественным банку «Санкт-Петербург», за 10 000 руб. С весны этого года OMG пытается оспорить в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области продажу «Скандинавии», но пока безуспешно — группа уже проиграла в первой инстанции шесть исков, еще один находится в стадии рассмотрения.

Участки в Угольной гавани находятся на территории терминала «Онега», на котором OMG собиралась развивать перевалку автомобилей, на земле в Сестрорецке группа собиралась строить жилой поселок «Солнечный», сообщил представитель OMG. По его словам, если арбитраж примет решение о незаконности отчуждения долей «Скандинавии», то OMG попытается оспорить продажу активов страховой компании. Источник, близкий к OMG, говорит, что «Соло» — дружественная банку структура, она приобрела землю для перепродажи после улучшения конъюнктуры рынка.

ООО «Соло», согласно отчетам «Санкт-Петербурга», до начала 2007 г. владело 12% банка, затем вышло из состава его акционеров. Единственным участником ООО был Николай Локай, говорится в отчете банка за IV квартал 2006 г. Связаться с ним вчера не удалось.

Покупатель не имеет никакого отношения к банку, уверяет представитель «Санкт-Петербурга». По его словам, OMG должна банку около 4 млрд руб., которые были выданы компаниям группы в 2007-2008 гг. в виде кредитов. Бывшие владельцы земли имеют право оспаривать ее продажу в суде, говорит представитель банка. Земля ушла по сегодняшней рыночной цене, уверен директор по профессиональной деятельности компании «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков.

Если у банка на балансе появляется непрофильный актив, никак не связанный с банковской деятельностью, то он обычно передается управляющей компании, которая в дальнейшем подыскивает более выгодного покупателя, говорит аналитик «КИТ финанс» Мария Кальварская.

◆ [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](#)