

Offices/General

Интересная аренда

Арендаторы офисной недвижимости оживились. В III квартале в столице сдано в аренду более 420 000 кв. м офисных помещений — больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда кризис еще только добрался до России.

ВТБ вывез «Алмаз» из центра

На месте типографии на Красной Пресне может появиться офисный комплекс.

Retail

Банки пришли к «Миру»

ООО «КБ БНП Париба Восток», входящее в группу BNP Paribas, в пятницу подало в Арбитражный суд Москвы иск к ОАО «Магазины электроники «Мир» и ООО «Мовитрэйд» на сумму \$10 млн. Информация об иске есть на сайте суда.

"Терволина" примерит нового менеджера

Экс-совладелец "М.Видео" вошел в совет директоров компании.

ЦУМ не продается

Город надеется сдать 6,8 тыс. кв. метров в центре Москвы китайцам.

Сбербанк подал к девелоперу РТМ иск на 1,3 млрд рублей

Сбербанк подал еще один иск к девелоперской компании ОАО "РТМ", требуя вернуть задолженность в размере более 1,3 млрд рублей.

Hotel

Отель для престижа

Структуры президента Кабардино-Балкарии Арсена Канокова продолжают инвестировать в недвижимость. Как стало известно «Ведомостям», еще до кризиса они приобрели гостинично-офисный комплекс «Милан» на Каширском шоссе в Москве.

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

ИНТЕРЕСНАЯ АРЕНДА

Арендаторы офисной недвижимости оживились. В III квартале в столице сдано в аренду более 420 000 кв. м офисных помещений — больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда кризис еще только добрался до России

Совокупный объем сделок аренды офисной недвижимости в столице в III квартале 2009 г. составил 420 000 кв. м, посчитали аналитики компании CB Richard Ellis (CBRE). Это самый высокий результат за последний год: в I квартале было сдано 266 000 кв. м, во втором — 328 000 кв. м. Даже с июля по сентябрь прошлого года, когда кризис только подбирался к российскому рынку недвижимости, объем сделок аренды был меньше — 415 000 кв. м. Из-за конкуренции владельцы помещений готовы идти на серьезные уступки по ставкам аренды и условиям договоров, объясняет рост руководитель направления аналитики CBRE Ирина Флорова. По данным CBRE, в Москве пустует около 2 млн кв. м. С начала кризиса ставки упали примерно на 60%: сегодня средняя стоимость аренды 1 кв. м офиса класса А в Москве — \$600, класса В — \$350-400. [Региональный директор департамента аналитики Colliers International Ольга Ясько заметила оживление еще во II квартале: условия стали выгоднее для арендаторов, а собственники готовы сдавать помещения с уже выполненной отделкой.](#) К тому же начался новый бизнес-год, добавляет замруководителя отдела исследований C&W/S&R Лада Белайчук. Сегодня можно снять помещения класса А по ставкам, по которым до кризиса сдавались офисы класса С, — это дно рынка и у многих арендаторов есть возможность улучшить свои «жилищные» условия, считает Белайчук. Из всех сданных в аренду офисов класса А внутри Третьего кольца сейчас располагается 60%, в 2008 г. было всего 43%, говорится в отчете CBRE. Незначительное снижение ставок продолжается, уточняет Флорова: до конца года она ожидает коррекции в 2-3%. Многие крупные арендаторы поняли, что резкого падения ставок больше не будет, и приняли решение об аренде, продолжает она. [Ясько не прогнозирует существенного колебания ставок до конца года.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ ВЫВЕЗ «АЛМАЗ» ИЗ ЦЕНТРА

На месте типографии на Красной Пресне может появиться офисный комплекс

Банк ВТБ, не сумевший в прошлом году продать группе «Промсвязькапитал» одну из ведущих журнальных типографий «Алмаз-пресс», нашел способ, как использовать ценные площади в центре Москвы. По данным РБК daily, банк перевез типографское оборудование в промзону Очаково, а на освобожденном участке на Красной Пресне готовит девелоперский проект. По мнению участников рынка, оба актива могут быть проданы.

Летом прошлого года ВТБ планировал продать 100% ЗАО за 50 млн долл. группе «Промсвязькапитал» (ПСК), подконтрольной акционерам Промсвязьбанка Дмитрию и Алексею Ананьевым. В производственном комплексе «Алмаз-пресс» была заинтересована компания «Медиа-3», которая управляет принадлежащими ПСК медиаактивами. Как рассказал РБК daily один из топ-менеджеров ПСК, сделка так и не состоялась, тем не менее интерес к ЗАО «Алмаз-пресс» сохраняется.

Опрошенные РБК daily участники издательского рынка отмечают, что в этом году ВТБ объединил все производственные мощности типографии «Алмаз-пресс» на площадке на Рябиновой улице в Очаково. На освобожденном участке площадью около 1 га в Столярном переулке планируется создать офисный комплекс, рассказал источник, знакомый с планами владельца «Алмаз-пресс». По его данным, ВТБ может продать оба актива. В CB Richard Ellis считают, что на центральном участке площадей типографии можно построить 10—15 тыс. кв. м высококлассной офисной недвижимости.

В «Алмаз-пресс» подтвердили факт переезда, уточнив, что он состоялся в апреле этого года. Объединение двух площадок как вариант оптимизации производства вписывается в антикризисную стратегию развития бизнеса «Алмаз-пресс», отмечает высокопоставленный источник в типографии.

Действия ВТБ с производственным комплексом типографии напоминают предпродажную подготовку, когда площадка освобождается от нерентабельного бизнеса, «упаковывается» в девелоперский проект, а затем продается, считает управляющий директор компании «Алур» Михаил Уринсон. По его словам, «упаковка» участка в Столярном переулке займет около двух лет, поэтому продать его ВТБ сможет уже на растущем рынке.

В ВТБ не комментируют возможность продажи «Алмаз-пресс» и ее имущественного комплекса, а по вопросу о структуре собственности ЗАО отправляют к открытым источникам, согласно которым банк является владельцем 100% акций типографии. Информацию о новом офисном строительстве в пресс-службе банка называют не соответствующей действительности.

Опрошенные РБК daily участники рынка недвижимости отмечают, что владелец производственных помещений может заняться их редевелопментом, который не требует сноса и нового строительства. Реновация существующих строений позволит трансформировать их в офисы класса В, считает ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов. По его словам, инвестиции в редевелопмент составят не более 1 тыс. долл. за 1 кв. м, а процесс займет не более восьми месяцев.

Эксперты не знают о продаже здания «Алмаз-пресс» в Столярном переулке. «Этот типографский комплекс не входит в известный нам список дистрессовых активов ВТБ», — говорят в CB Richard Ellis. Тем не менее эксперты говорят о высокой привлекательности участка, расположенного в историческом центре Москвы рядом со станциями метро «Улица 1905 года» и «Краснопресненская».

ВТБ приобрел полиграфическую компанию ЗАО «Алмаз-пресс» в 2004 году за 40 млн долл. Основанная в 1997 году компания владеет двумя производственными площадками — «Пресня» и «Очаково», где печатаются журналы Forbes, Cosmo mini, Men's Health mini, Collezioni mini, Instyle. «Алмаз-пресс» занимает второе место на рынке полиграфистов, работающих с мелованной бумагой (доля — 22,1%), уступая лишь полиграфическому комплексу «Пушкинская площадь» (24,8%).

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

БАНКИ ПРИШЛИ К «МИРУ»

ООО «КБ БНП Париба Восток», входящее в группу BNP Paribas, в пятницу подало в Арбитражный суд Москвы иск к ОАО «Магазины электроники «Мир» и ООО «Мовитрэйд» на сумму \$10 млн. Информация об иске есть на сайте суда.

«Магазины электроники «Мир» на 99,91% принадлежат Kimler Finance Ltd, зарегистрированной на Британских Виргинских островах, 0,09% владеет член совета директоров Евгений Кабанов. Единственный владелец «Мовитрэйда», по данным СПАРК, ЗАО «Группа «Мир», которое в свою очередь принадлежит ОАО «Магазины электроники «Мир» (99%) и ООО «Евроконтур-мир» (1%). В 2005 г. сеть сообщала, что через «Мовитрэйд» проходили финансовые потоки ритейлера, в прошлом году указывала эту компанию как собственника товара сети.

Представитель BNP Paribas в пятницу не прокомментировал подачу иска. Комментарии совладельца «Мира» Евгения Кабанова и директора компании по связям с общественностью Елизаветы Тотуновой получить не удалось: их телефоны не отвечали. Сотрудник колл-центра компании сообщил, что «магазины сети работают в прежнем режиме».

Опрошенные «Ведомостями» топ-менеджеры компаний — поставщиков техники рассказали, что отгрузки товаров «Миру» продолжаются. Но раньше они шли через «Мовитрэйд», а сейчас операционная деятельность сети ведется через компанию «Евроконтур-мир», сообщили топ-менеджеры крупного корейского и крупного европейского поставщиков бытовой техники. По данным ЕГРЮЛ, владельцем этой компании является ЗАО «Группа «Мир».

Это второй иск от кредиторов к компаниям группы за последнее время. 29 октября иск о взыскании с ОАО «Магазины электроники «Мир» 433,818 млн руб. (категория спора — ценные бумаги) в арбитраж поступил от ЗАО «Банк «Русский стандарт». Представитель «Русского стандарта» сообщил, что банк требует вернуть кредит, выданный под поручительство Кабанова.

Сам «Мовитрэйд» в сентябре подал иск о банкротстве. Его долг перед вендорами, по оценке владельца крупной торговой компании, 10-15 млн евро. Его коллега утверждает, что общий долг компаний группы — около \$150 млн. С начала года «Мир» сократил розничную сеть с 72 магазинов до 56.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ТЕРВОЛИНА" ПРИМЕРИТ НОВОГО МЕНЕДЖЕРА

Экс-совладелец "М.Видео" вошел в совет директоров компании

Владельцу обувной сети "Терволина" Вадиму Степанову, который около полугода находился под арестом, удалось уладить финансовые проблемы сети. Теперь он укрепляет и ее менеджерский состав: в совет директоров сети он пригласил бывшего совладельца "М.Видео" Александра Зайонца (продал свои 12% в ходе IPO в 2007 году). Помимо этого господин Зайонц возглавил комитет по стратегии сети: в "Терволине" рассчитывают на помощь предпринимателя в подготовке компании к выходу на биржу или продаже стратегическому инвестору.

По словам Александра Зайонца, предложение об участии в совете директоров "Терволины" он получил от владельца сети Вадима Степанова. Войти в акционерный капитал сети, по признанию бизнесмена, он не планирует.

Год назад "Терволина" почти перестала развиваться: в сентябре 2008 года следственный комитет при МВД России обвинил господина Степанова по ч. 4 ст. 159 (мошенничество в особо крупном размере) УК РФ, а именно в хищении участка земли в Одинцовском районе Подмосковья. Арест владельца пришелся на начало кризиса — сеть закрыла несколько магазинов в Москве и регионах, возникли проблемы с ликвидностью. 6 апреля Мосгорсуд принял решение об освобождении под залог господина Степанова, а уже в сентябре бизнесмен сумел найти деньги для пополнения оборотного капитала "Терволины". Так, Банк жилищного финансирования, принадлежащий давним друзьям господина Степанова — основателям ПИК Кириллу Писареву и Юрию Жукову, открыл кредитную линию "Терволине" объемом до \$10 млн. Впоследствии кредит может быть конвертирован в акции сети: в первую очередь войти в капитал ритейлера заинтересован

господин Жуков, рассказали знакомые предпринимателя. В сентябре же в совет директоров "Терволины" вошел управляющий директор принадлежащего лично господину Жукову фонда Clever Asset Management Григорий Ширин (см "Ъ" от 9 октября).

Господин Ширин рассказывает, что проблема ликвидности для сети теперь решена полностью: около недели назад Сбербанк пролонгировал старые кредиты. Но компании необходимо понять стратегию дальнейшего развития. Именно в этом вопросе и будет помогать Александр Зайонц: помимо членства в совете директоров бизнесменов возглавит комитет по стратегии. Григорий Ширин говорит, что у господина Зайонца уже много идей, в частности, они касаются формата и ассортимента магазинов.

"Терволина" включает более 150 салонов, 70 из которых расположены в Москве и Московской области. Оборот в 2008 году — около 6 млрд руб. По оценкам IQ Marketing и Национального обувного союза России, в 2008 году по выручке "Терволина" занимала второе место среди обувных сетей с долей рынка 1,1%, уступая только "Центробуви" (1,9% рынка). Обувной рынок России в 2008 году Росстат оценивал в 473 млрд руб.

Александр Зайонц занимался не только розничным бизнесом, но именно в этом секторе у него самый богатый опыт. До ноября 2007 года бизнесмен был вице-президентом и владельцем 12% акций сети "М.Видео" В ходе IPO сети господин Зайонц продал принадлежащую ему долю компании, выручив около \$120 млн (см. "Ъ" от 2 ноября 2007 года). До "М.Видео" Александр Зайонц был совладельцем и вице-президентом "Русагро" и "Техносилы", рассказывал "Ъ" основной владелец "Русагро" Вадим Мошкович. Сейчас Александр Зайонц развивает собственный проект: учрежденное в декабре 2007 года ООО "Домашний интерьер" получило лицензию на открытие в России магазинов австрийской компании Kika Group, одного из крупнейших в Европе ритейлеров на рынке товаров для ремонта и обустройства дома (DIY). Уже открыта первая Kika в Москве, готовится к запуску гипермаркет в Самаре.

Совладелец сети "Магнит" Сергей Галицкий называет Александра Зайонца хорошим стратегом: "Он успешный ритейлер, который умеет увидеть рынок". Григория Ширин привлекает опыт господина Зайонца в выводе "М.Видео" на биржу: он

ожидает, что и "Терволина" со временем сможет стать публичной, либо найдет стратегического инвестора.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦУМ НЕ ПРОДАЕТСЯ

Город надеется сдать 6,8 тыс. кв. метров в центре Москвы китайцам

Власти столицы отложили до лучших времен продажу площадей в Центральном универсальном магазине (ЦУМ), принадлежащих городу. На торгах, которые должны были пройти завтра, планировалось реализовать 6,8 тыс. кв. м на верхних этажах знаменитого комплекса. От продажи власти предполагали выручить как минимум 8 тыс. долл. за «квадрат», однако желающих на помещения не нашлось. Теперь город рассчитывает сдать свои площади в ЦУМе китайцам.

Согласно инвестконтракту, город владеет 6-м и 7-м этажами во второй очереди торгового комплекса. Речь о продаже муниципальной доли зашла еще в 2008 году. Тогда Москва предложила основному владельцу ЦУМа — холдингу Mercury воспользоваться опционом и выкупить долю города по 16 тыс. долл. за 1 кв. м. Однако Mercury посчитал цену слишком высокой и от предложения отказался.

В этом году столичные власти вернулись к мысли о продаже ЦУМа, снизив стартовую стоимость лота вдвое — до 8 тыс. долл. за «квадрат». Торги были назначены на 29 сентября, однако затем были перенесены на 3 ноября. Отсрочка объяснялась проходившей в начале октября выставкой ExpoReal в Мюнхене, на которой город решил привлечь иностранных покупателей. По следам выставки руководитель СГУП по продаже имущества столицы Владимир Авеков заявлял, что ЦУМом заинтересовались четыре инвестора.

Судя по всему, интерес иностранцев не перешел в конкретные предложения. Как пояснил г-н Авеков, зарубежные покупатели не могли принять решение в месячный срок. В результате город снял площади в ЦУМе с торгов «до лучших времен», которые, по мнению чиновника, наступят через год. Пока же столица надеется заработать на своих площадях за счет сдачи их в аренду. По словам г-на Авекова,

арендатором ЦУМа могут стать китайские бизнесмены, владеющие торговым домом «Дружба» на Новослободской.

Владельцем «Дружбы» является Центр развития торговли и управления инвестиций в Европу Китайской Народной Республики. В торговом доме РБК daily сообщили, что площади «Дружбы» сдаются в аренду российским и иностранным компаниям, но китайские бренды здесь не представлены. На запрос РБК daily о возможности аренды или покупки городских площадей в ЦУМе руководство центра и ТД «Дружба» передало, что эта информация неверна. Собеседники РБК daily отметили, что предложений от города центр не получал.

Цена, предлагаемая московскими властями за долю в ЦУМе, слишком высока и не может заинтересовать никого, убежден директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. По его словам, на рынке есть предложения по цене 2 тыс. долл. за 1 кв. м в хороших торговых центрах. «Тем более в данном случае речь идет об офисных помещениях в ЦУМе на 6-м и 7-м этажах, а офисов в Москве сейчас выставлено очень большое количество, и по цене гораздо более низкой», — добавляет эксперт.

Участники рынка также сомневаются, что аренда ЦУМа заинтересует китайских бизнесменов. «Аренда этих этажей не может стоить более 700 долл. за 1 кв. м, тогда как столичные власти захотят сдавать их не дешевле 1,5 тыс. долл.», — считает г-н Могила.

Параллельно столичный департамент имущества пытается засудить холдинг Mercury за незаконное обогащение на этажах города в ЦУМе. Власти обвиняют основного владельца комплекса в коммерческой деятельности на тех самых верхних этажах, на которые никак не найдется покупатель. Недополученную прибыль от непроданных площадей город оценивает в 15,8 млн руб. В то же время в Mercury уверяют, что никакая торговая деятельность на этих этажах не ведется.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПОДАЛ К ДЕВЕЛОПЕРУ РТМ ИСК НА 1,3 МЛРД РУБЛЕЙ

Сбербанк подал еще один иск к девелоперской компании ОАО "РТМ", требуя вернуть задолженность в размере более 1,3 млрд рублей. Как сообщается на сайте Арбитражного суда Москвы, соответствующий иск кредитной организации был зарегистрирован в пятницу. В начале октября Сбербанк подал к РТС иск на \$9 млн. Как сообщалось, 2 октября РТМ подала в Арбитражный суд Москвы новый иск о собственном банкротстве. В начале июля РТМ уже пыталась добиться признания себя банкротом, однако суд принял решение оставить иск девелопера без движения. Новый иск подан со стороны РТМ взамен предыдущего. В июне этого года РТМ признала, что не может выполнять свои обязательства перед кредиторами. Общий долг компании оценивается в \$530 млн, а объем дефолтных кредитов, которые компания вряд ли сможет реструктурировать или погасить, - примерно в \$450 млн. В то же время рыночная стоимость активов РТМ - действующих и недостроенных зданий, земельных участков - снизилась из-за падения цен на недвижимость и землю и в результате стала меньше объема обязательств. В конце 2008 года компания не смогла исполнить пут-опцион по еврооблигациям на \$55 млн и объявила о намерении продать до 45% эксплуатируемых площадей (до 16% от общего портфеля недвижимости). Девелопер также заявил о замораживании проектов на ранней стадии строительства и сокращении персонала.

Группа РТМ основана в 2006 году. Под контролем группы находится 56 объектов недвижимости в различных городах России общей площадью 558 тыс. кв.метров. В мае 2007 года РТМ разместила на РТС 28,5% акций, в результате чего привлекла \$92 млн. Акции компании торгуются на российских биржах РТС и ММВБ, а также на внебиржевом рынке в Европе в форме GDR. Структурам, близким к владельцам "Сибирского цемента", принадлежит около 37% акций РТМ, банку "КИТ Финанс" - около 17%, "Финаму" - более 12%, JPMorgan - около 10,7%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ОТЕЛЬ ДЛЯ ПРЕСТИЖА

Структуры президента Кабардино-Балкарии Арсена Канокова продолжают инвестировать в недвижимость. Как стало известно «Ведомостям», еще до кризиса они приобрели гостинично-офисный комплекс «Милан» на Каширском шоссе в Москве

О покупке «Ведомостям» рассказали два консультанта, которые работали с «Миланом». По их словам, сделка была завершена еще в прошлом году, объект приобретен «для престижа».

Информацию подтвердил источник, близкий к руководству «Милана».

Продавцом была компания «Отель девелопмент», принадлежащая бывшему президенту ВАО «Интурист» Аббасу Алиеву. Связаться с ним вчера не удалось, представитель «Отель девелопмента» от комментариев отказался. Руководитель пресс-службы президента и правительства Кабардино-Балкарии Джамиля Хагарова вчера не сумела предоставить комментарии.

«Милан», как следует из распоряжения правительства Москвы о выделении земельного участка под строительство центра, находится на балансе ООО «РВТ три». Согласно СПАРК владельцем «РВТ три» в 2008 г. стало ООО «Форнакс эстейт». Его гендиректор — Светлана Баксанова. Согласно указу Канокова она в 2005 г. была назначена советником президента республики. Однако, по словам Хагаровой, Баксанова советником уже не работает.

Офисно-гостиничный центр «Милан» площадью 30 000 кв. м расположен на пересечении Каширского шоссе и Шипиловской улицы. Комплекс включает в себя гостиницу «4 звезды» и офисы. По словам Станислава Ивашкевича, замдиректора гостиничного отдела CB Richard Ellis, до кризиса объект мог стоить \$150-180 млн. «Новый собственник не имеет опыта в управлении гостиницами, в итоге эффективность управления ею сегодня достаточно низка», — говорит он. По его словам, собственник пытается предложить посетителям услуги отеля «5 звезд», которого в этом районе просто быть не может.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 ноября, № 175

Основные активы Канокова объединены в холдинг «Синдика», он его единственный владелец, рассказывал бизнесмен «Ведомостям» в 2007 г. По его словам, перейдя на государственную службу, он передал компанию в управление. Тогда он оценивал ее годовой оборот в 30 млрд руб. «Синдике», в частности, принадлежат одноименные строительные рынки в Москве и Московской области, 30% банка «Центрокредит», торговые центры «Троицкий» в Строгине, «Братиславский», «Тушинский». В прошлом году она продала «Москвичку» на Новом Арбате Якову Якубову.

В декларации Канокова за 2008 г. сказано, что за год он заработал 4,8 млн руб., владеет земельным участком (0,6 га), домом (725 кв. м), гаражом и автомобилем Mercedes-Benz. Его жена Фатима Канокова заработала 13,3 млн руб., ей принадлежат четыре участка на 0,9 га, три квартиры и четыре автомобиля.

◆ [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](#)