

## Retail

### Минус \$155 млн

Акционеры «Магнита» в ходе SPO в конце октября по преимущественному праву выкупили 49 400 акций на \$3,2 млн, сообщила компания.

### «Арбат Престиж» отдал последнее конкуренту

Его площади в «Атриуме» займет «Л'Этуаль».

### Группа "Органик" планирует развивать в Москве сеть магазинов "Био-Маркет"

Агропромышленная группа "Органик" планирует развивать в Москве сеть магазинов органических продуктов "Био-Маркет".

## Warehouse

### Сданных за 9 месяцев в Подмосковье складов оказалось на треть меньше, чем в 2008 году

Площадь сданных в столичном регионе складов за три квартала 2009 года снизилась, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на 34,6% - с 585 тысяч квадратных метров до 383 тысяч квадратных метров.

### Половина складов, запланированных к вводу в 2010 году, не будет построена

Примерно 50% складских помещений, из запланированных к вводу в эксплуатацию 400 тысяч квадратных метров, не будут построены в 2010 году.

## Regions

### Земля «Фемиды»

Компания «Фемида» отказывается от проекта офисного комплекса Sokol City стоимостью \$230 млн.

### Immoshan построит в Волгограде ТРЦ «Акварель»

В марте 2010 года в Волгограде начнется строительство торгово-развлекательного центра «Акварель» площадью 92 тыс. кв. м.

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](#)

## Retail

### **МИНУС \$155 МЛН**

Акционеры «Магнита» в ходе SPO в конце октября по преимущественному праву выкупили 49 400 акций на \$3,2 млн, сообщила компания.

Из 1987 акционеров, имевших преимущественное право на приобретение акций, заявки подали 65. Они претендовали на 2,43 млн акций на \$157,95 млн, но к 10 ноября — последнему сроку оплаты бумаг — средства перечислили лишь 10 акционеров. То есть в рамках SPO «Магнит» привлек не \$527 млн, как предполагалось ранее, а \$372,4 млн (на бумаги на сумму \$369,2 млн подписались международные институциональные инвесторы).

Еще \$156 млн в ходе SPO привлекли основатели «Магнита» Сергей Галицкий (через компанию Lavreno), Алексей Богачев (через Labini) и Владимир Гордейчук. Никто из них не подписывался на новые бумаги, говорил ранее источник, близкий к акционерам ритейлера.

Вчера же компания объявила о начале конвертации акций в GDR в пропорции один к пяти. В рамках программы доля GDR в уставном капитале может быть увеличена с 22% до 30%, объяснил представитель сети. Около 7,04 млн акций «Магнита» (8% уставного капитала) могут быть конвертированы в GDR на общую сумму в \$457 млн и, учитывая, что в России бумаги ритейлера стоят почти на 20% дешевле, чем в Лондоне, его миноритарии могут заработать на разнице котировок до \$90 млн, считает аналитик Citi Марат Ибрагимов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **«АРБАТ ПРЕСТИЖ» ОТДАЛ ПОСЛЕДНЕЕ КОНКУРЕНТУ**

*Его площади в «Атриуме» займет «Л'Этуаль»*

Принадлежащие «Арбат Престижу» площади в торговом комплексе «Атриум» больше не будут пустовать. Накануне было объявлено, что 1,5 тыс. кв. м на втором

этаже займет японская сеть одежды Uniqlo. Как стало известно РБК daily, нашелся арендатор и на первый этаж: по данным нескольких участников рынка, место «Арбат Престижа» займет «Л'Этуаль». Парфюмерная сеть выиграла тендер, организованный в августе 2009 года. Предлагаемая ставка аренды составляла 3,5 тыс. долл. за «квадрат».

До февраля нынешнего года площади первого этажа «Атриума» занимал последний магазин «Арбат Престижа». О том, что эти площади арендует «Л'Этуаль», РБК daily рассказали сразу несколько источников на рынке. Гендиректор парфюмерной сети «Арбор Мунди» Александр Логинов сообщил, что его компания тоже рассматривала возможность аренды этого помещения. «На тот момент, когда мы изучали данный вопрос, нашим ближайшим конкурентом был «Л'Этуаль», — поведал г-н Логинов.

По его словам, в конце августа был организован тендер на право аренды площадей «Арбат Престижа», в организации которого принимал участие банк «Уралсиб» (недвижимость находится у него в залоге). Однако «Арбор Мунди» не устроили жесткие условия аренды: предлагаемая ставка составляла от 3,5 тыс. долл. за 1 кв. м, кроме того, требовалось внести на счет владельца депозит в размере полугодовой арендной платы. В «Л'Этуаль» отказались от комментариев. Представитель банка «Уралсиб» заявил РБК daily, что банк тендера не проводил.

То, что площади на первом этаже «Атриума» нашли арендатора, РБК daily подтвердил председатель совета директоров «Арбат Престижа» Александр Добровинский. По его словам, договор аренды уже подписан. Однако г-н Добровинский отказался назвать контрагента и условия аренды, объяснив, что пока действует договор о конфиденциальности.

«Арбат Престижу» принадлежат помещения на двух этажах «Атриума» общей площадью около 3,25 тыс. кв. м. Из них 1,5 тыс. кв. м на втором этаже уже арендовала на пять лет японская сеть одежды Uniqlo, которая весной 2010 года пообещала открыть там свой флагманский магазин. Помещения сейчас находятся в залоге у банка «Уралсиб», который вел поиски арендаторов с января текущего года. Предполагалось, что арендная плата за эти площади должна будет перечисляться в счет погашения задолженности «Арбат Престижа» перед банком. По оценке экспертов, размер арендной ставки для японской сети мог составить 2,5—3,5 тыс. долл. за 1 кв. м. Предполагаемая ставка аренды на первом этаже в

размере 3,5 тыс. долл., по мнению директора департамента торговой недвижимости Penny Lane Алексея Могилы, вполне соответствует уровню расценок таких знаковых торговых центров, как «Атриум» и «Европейский». Однако директор отдела торговой недвижимости Knight Frank Юлия Дальнова считает, что ставка слишком высокая. Эксперт не исключает, что сеть еще будет торговаться с «Арбат Престижем».

В случае если «Л'Этуаль» обоснуется на первом этаже «Атриума», ей придется конкурировать не только с памятью покупателей о низких ценах «Арбат Престижа», но и с другими парфюмерными сетями. На первом этаже открылся магазин «Рив Гош», а на втором этаже работает Yves Rocher.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ГРУППА "ОРГАНИК" ПЛАНИРУЕТ РАЗВИВАТЬ В МОСКВЕ СЕТЬ МАГАЗИНОВ "БИО-МАРКЕТ"**

Агропромышленная группа "Органик" планирует развивать в Москве сеть магазинов органических продуктов "Био-Маркет", сообщили РИА Новости в компании.

Первый экосупермаркет компании площадью 1,5 тысячи квадратных метров под названием "Грюнвальд" был открыт осенью 2006 года на Рублевском шоссе. Однако впоследствии компания его переименовала в "Био-Маркет", а в начале ноября 2009 года открыла второй магазин в Москве. "В дальнейшем планируем открывать небольшие, площадью 200-500 квадратных метров, супермаркеты в Москве", - сказали в компании. Площадь второго магазина составила 250 квадратных метров, инвестиции составили 15 миллионов рублей. Ассортимент супермаркетов составляет порядка 4 тысяч наименований.

Компания "Органик" создана в 2006 году. Основные направления деятельности - производство, переработка, дистрибуция и реализация органических продуктов питания и непродовольственных товаров. В настоящее время в состав группы входят ООО "Торговый дом "Экопродукт" (компания, занимающаяся дистрибуцией

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 ноября, № 180

органических продуктов в Россию), ООО "Экологическое хозяйство "Спартак" (сельскохозяйственное производство и переработка), ЗАО "Био-Маркет" (компания, занимающаяся розничной продажей в основном органических продуктов).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### **СДАННЫХ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ В ПОДМОСКОВЬЕ СКЛАДОВ ОКАЗАЛОСЬ НА ТРЕТЬ МЕНЬШЕ, ЧЕМ В 2008 ГОДУ**

Площадь сданных в столичном регионе складов за три квартала 2009 года снизилась, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, на 34,6% - с 585 тысяч квадратных метров до 383 тысяч квадратных метров, рассказал в четверг РИА Новости директор департамента складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании Colliers International Владислав Рябов.

"В первом квартале 2009 года в Московской области было сдано всего 83 тысячи квадратных метров складских помещений. Во втором квартале года объемы сданных складов достигли 120 тысяч квадратных метров. В третьем квартале было сдано уже 180 тысяч квадратных метров", - уточнил Рябов.

Таким образом, по его словам, площадь сданных складов в первом квартале 2009 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, снизилась на 46,8%, во втором квартале - на 40%, а в третьем квартале - на 21%.

"Что касается объемов сделок, то в начале этого года они были небольшими, но уже с середины года стали заключаться сделки размером более 20 тысяч квадратных метров", - отметил Рябов.

Он указал, что на конец октября 2009 года ставка аренды на складские помещения составила 100 долларов за квадратный метр в год.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **ПОЛОВИНА СКЛАДОВ, ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ВВОДУ В 2010 ГОДУ, НЕ БУДЕТ ПОСТРОЕНА**

Примерно 50% складских помещений, из запланированных к вводу в эксплуатацию 400 тысяч квадратных метров, не будут построены в 2010 году, заявил в четверг



РИА Новости директор департамента складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании Colliers International Владислав Рябов. "Эти проекты, скорее всего, заморозят, как это было в 2008 году, когда ряд крупных заявленных проектов были введены в строй только в 2009 году", - отметил он.

По его словам, на будущий год уже переносится завершение около 100 тысяч квадратных метров складских помещений, запланированных к вводу в 2009 году. Он напомнил, что, по сравнению с 2008 годом, когда было отложено 400 тысяч квадратных метров, в этом году сроки строительства перенесутся "не у столь большого количества объектов".

Как подчеркнул Рябов, в основном девелоперы откладывают ввод проектов в эксплуатацию на год, а некоторые не торопятся выводить на рынок свои объекты и оттягивают их завершение.

"Зачастую заморозка проектов не зависит от размера склада и девелопера, а зависит от конъюнктуры рынка, наличия доступного финансирования и предварительных договоренностей с потенциальными арендаторами", - пояснил он.

Рябов уточнил, что запланированные к вводу в следующем году 400 тысяч квадратных метров располагаются, в основном, на юге, юго-западе и юго-востоке Московской области.

По его данным, за девять месяцев 2009 года в столичном регионе было введено в строй 557 тысяч квадратных метров складских помещений класса А. Таким образом, общий объем существующего предложения увеличился на 24% - до 2,857 миллиона квадратных метров.

"До конца года ожидается ввод еще около 96 тысяч квадратных метров складов", - заключил он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ЗЕМЛЯ «ФЕМИДЫ»**

*Компания «Фемида» отказывается от проекта офисного комплекса Sokol City стоимостью \$230 млн*

«Фемида», купившая 1 га на Богатырском проспекте под строительство офисного комплекса площадью 132 000 кв. м в 2006 г., хочет снова выставить его на торги, сообщила вчера пресс-служба Фонда имущества. Такое решение принято в связи со сложной ситуацией на рынке и падением спроса, объяснил замдиректора «Фемиды» Богдан Савченко. По данным ЕГРЮЛ, он совместно с гендиректором Дмитрием Крамаком является соучредителем «Фемиды».

Договор аренды с городом, по которому компания обязалась выплатить в городской бюджет 139,9 млн руб., истек в сентябре, «Фемида» выплатила 95,3 млн руб., сообщил представитель фонда. Обязанность погасить долг в 47,5 млн руб. перейдет к победителю торгов. Стартовая цена и дата торгов не определены.

Проект Sokol City из двух башен высотой 100 м разработан британским бюро Ove Arup и обошелся, по словам Савченко, в 25 млн руб. Кроме того, подготовлен участок под строительство и начаты работы по котловану, добавляет он. По словам Савченко, в дальнейшем компания будет участвовать в проекте как генподрядчик, инвестировать в него она не планирует. Партнером «Фемиды» по проекту выступала компания «Невский альянс», с которой они зарегистрированы по одному адресу. «Невский альянс» не инвестировал в проект, а собирался выступить в роли брокера, говорит представитель «Невского альянса» Александр Харламов. Компании не связаны между собой, утверждает он.

В городе продается много участков под офисы, никто не готов инвестировать в подобные проекты, тем более в Приморском районе, где офисы не востребованы, говорит исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров. По его словам, участок «Фемиды» могут купить как землю под строительство жилья, цена такого надела может составить \$20 млн, считает он.



Если инвестора, готового погасить долги, не найдется, город может продлить срок реализации проекта, говорит сотрудник Фонда имущества. Проект такого постановления одобрен на совещании по рассмотрению документов к правительству, но на правительство пока не выносился, сообщили в пресс-службе вице-губернатора Романа Филимонова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **IMMOSHAN ПОСТРОИТ В ВОЛГОГРАДЕ ТРЦ «АКВАРЕЛЬ»**

В марте 2010 года в Волгограде начнется строительство торгово-развлекательного центра «Акварель» площадью 92 тыс. кв. м.

Об этом вчера на презентации проекта объявил генеральный директор компании Иммошан Россия Мишель Шез. По его словам, общая площадь объекта составит 121 834 кв. м. Якорными арендаторами комплекса станут Ашан (19 154 кв. м.), DIY гипермаркет (15 161 кв. м), Декатлон (5554 кв. м) и Media Markt (4689 кв. м). Кроме того, на 25 000 кв. м. разместятся из 170 магазинов торговой галереи, а развлекательная зона будет представлена кинотеатром, боулингом и детским центром. Фуд-корт на третьем этаже рассчитан на 11 операторов. Наземная парковка будет насчитывать 3675 мест. Всего же транспортный поток в районе ТРЦ должен превышать 40 тысяч машин. Открытие ТРЦ намечено на лето 2012 года. Объем инвестиций в реализацию проекта составит 150 млн евро. Девелопер компания Immoshan. «Акварель в 3 раза больше любого действующего в черте города ТРЦ. Поэтому мы рассчитываем, что его посетителями станут не только жители района, в котором он будет построен, но также и соседних», - добавил Мишель Шез. Во время мероприятия посетители портала Арендатор.ру имели возможность посмотреть он-лайн трансляцию презентации проекта на сайте. Кроме того, они стали участниками дискуссии, и могли задать интересующие вопросы руководству компании «Иммошан», девелоперу проекта, не покидая своего рабочего места.

◆ [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](#)