

## Offices / General

### Спустились с пальмы

Безоглядный кредитный бум, символом которого стал рукотворный остров в виде пальмы с роскошными виллами и отелями, завершился, как обычно, дефолтом. Дубай попросил кредиторов отсрочить выплаты по долгам госкомпании Dubai World.

### Больше не партнеры

Сергей Полонский и Артур Кириленко перестали быть партнерами по бизнесу, но остались друзьями.

### Поезд тронулся в «Москва-Сити»

Для строительства транспортного терминала нашлось финансирование.

## Retail

### Enka переименует сеть «Рамстор»

Со следующего года 10 ТЦ «Рамстор» в России, принадлежащие турецкому холдингу Enka, будут называться «Капитолий».

### «Патэрсон» вышел на «Перекресток»

Сеть из 82 супермаркетов «Патэрсон» обойдется X5 Retail Group в \$274,5 млн.

### Немодные, но свои

Ритейлеры, ждавшие ажиотажного спроса на продукты под собственными марками сетей, ошиблись.

### Альфа-банк связал себя узлами "Гименея"

с "Пересвет-групп".

### Альфа-банк взял косметикой

Банк получил в залог товарный знак «Л'Этуаль».

### Metro проложат в центр Москвы

Ритейлер выведет мини-форматные магазины cash & carry.

### В Москве появилась «Улыбка радуги»

Сеть по продаже непродовольственных товаров повседневного спроса «Улыбка радуги» (Санкт-Петербург) выходит на рынок Москвы.

## Hotel

### Гостиничный комплекс появится на Садовом кольце недалеко от Курского вокзала

Столичные власти приняли решение о строительстве гостиничного комплекса на Земляном валу.

### "Азимут Отель Москва" откроется в мае 2010 года

"Азимут Отель Москва" категории 3\* откроется на месте бывшего офисного здания, в loft-квартале "Даниловская мануфактура 1867", в мае 2010 года.

### Открылся отель «Аквамарин»

Новый бизнес-отель категории «4 звезды» «Аквамарин» открылся в режиме soft opening 15 ноября 2009 года.

### В Москве построят гостиницу площадью 36,5 тыс. кв. м

В центре столицы над станцией метро «Маяковская» будет построена гостиница.

## Regions

### Арендодатель «Находка»

Вместо того чтобы покупать сеть «Находка», Х5 взяла в аренду несколько ее магазинов.

### Отель, темой дизайна которого стало "Преступление и наказание", появился в Петербурге

Норвежская гостиничная сеть Reval Hotels вышла на рынок недвижимости России с необычным проектом - отелем в Петербурге класса "четыре звезды плюс", который оформлен с использованием мотивов из романа Федора Достоевского "Преступление и наказание".

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

### СПУСТИЛИСЬ С ПАЛЬМЫ

*Безоглядный кредитный бум, символом которого стал рукотворный остров в виде пальмы с роскошными виллами и отелями, завершился, как обычно, дефолтом. Дубай попросил кредиторов отсрочить выплаты по долгам госкомпании Dubai World*

Правительство Дубая последние месяцы уверяло инвесторов, что все долговые обязательства будут выполнены. Долги эмирата и госкомпаний составляют \$80 млрд — больше ВВП страны, из них \$59 млрд приходится на инвестиционную компанию Dubai World. Ее девелоперское подразделение Nakheel 14 декабря должно вернуть \$3,52 млрд владельцам облигаций. Инвесторы полагали, что они будут погашены за счет \$5 млрд, полученных правительством в среду от размещения облигаций. Но через два часа после размещения министерство финансов попросило кредиторов отсрочить все платежи Dubai World и Nakheel до 30 мая. Привлечение \$5 млрд не связано с необходимостью гасить долги Dubai World, уточнило оно.

Для инвесторов это была просто шокирующая новость, говорит Роб Уичелло из BNP Paribas. От кого они не ожидали проблем, так это от страны богатого нефтью Персидского залива.

В самом Дубае добывается лишь 80 000 барр. нефти в день — это \$2,9 млрд дохода при цене барреля в 2008 г. около \$100 (всего в ОАЭ — 2,27 млн барр.), но приток нефтедолларов в регион породил эйфорию и среди инвесторов, и в самом эмирате. Благодаря дорогой нефти и дешевым кредитам (в том числе западных банков) он стремительно развивался, а рынок недвижимости рос как на дрожжах.

Из западных банков, по данным Банковской ассоциации эмиратов, крупнейшими кредиторами Дубая являются HSBC (\$17 млрд, или 2% его кредитного портфеля), Standard Chartered (\$7,8 млрд), Barclays (\$3,6 млрд).

Nakheel возвела насыпной остров Dubai Palm, застроив его роскошной недвижимостью (многие объекты еще строятся). Среди инвесторов Dubai Palm —

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 ноября, № 187

актеры Брэд Питт, Анджелина Джоли и Дэнзел Вашингтон, модель Наоми Кэмпбелл, футболисты Дэвид Бекхэм и Майкл Оуэн и Майкл Джексон, пишет FT со ссылкой на другие СМИ. Недвижимость на Dubai Palm купили граждане 75 стран, из них 25% — британцы, писала Daily Mail.

Dubai World стала одним из крупнейших международных инвесторов. Вместе с MGM Mirage она с 2007 г. строит казино и отели в Лас-Вегасе стоимостью \$8,5 млрд в рамках City Center Project. Тогда же она купила нью-йоркского ритейлера Barneys. Входящая в нее DP World стала одним из крупнейших в мире операторов портов; вчера правительство Дубая объявило, что заморозка долга не затронет DP World, самое эффективное подразделение Dubai World.

Бум на дубайском рынке недвижимости привел к избытку площадей, а кризис — к обвалу цен: по данным Colliers International, за год по конец III квартала офисы подешевели на 58%, жилье — на 43%, а вакантные площади в недавно построенных офисах составляли 59%.

Как Дубай будет решать долговую проблему, пока не ясно. В ближайшие три года, по данным Standard & Poor's, правительство и госкомпании должны погасить долги на \$50 млрд — 2/3 ВВП. В этом году он сократится на 1%, в 2010 г. вырастет на 4%, прогнозирует Standard Chartered.

Рынки и госучреждения со вчерашнего дня закрыты до понедельника из-за религиозного праздника, поэтому дополнительной информации из Дубая не поступало, а инвесторы не могли отыграть новость на местных рынках.

Зато мировые рынки рухнули, узнав о предложении Дубая. В США вчера также был выходной, а на европейских биржах выдался худший день с апреля. Панъевропейский индекс DJ Stoxx 600 потерял 3,3%, британский FTSE 100 — 3,2%. Акции HSBC упали на 4,8%, Лондонской фондовой биржи LSE, 20% акций которой принадлежит Дубайской бирже, — на 7,4%, Standard Chartered — на 5,8%. В банках отказались давать комментарии по Дубаю. По оценке Credit Suisse, в портфелях европейских банков \$40 млрд дубайских долгов. Если в результате неплатежей они потеряют 50%, им придется увеличить резервы на 5% (всего около 5 млрд евро).

Не стал исключением и российский рынок (см. стр. Б3-Б4). Индекс РТС упал на 4,25%, рубль подешевел на 1,4% к бивалютной корзине. Подешевели гособлигации развивающихся стран, доходность «Россия-30» выросла с 5,24% до 5,34%.

Дубаю может помочь крупнейший из эмиратов ОАЭ — Абу-Даби, где сосредоточены основные нефтепромыслы и есть суверенный инвестфонд объемом \$630 млрд.

Он и ранее финансировал Дубай: именно два госбанка Абу-Даби выкупили в среду дубайские бонды.

Однако это не сгладит эффект от просьбы Дубая об отсрочке выплат: доверие к ОАЭ и к региону в целом подорвано, считает Ричард Фокс, аналитик Fitch Ratings. «Под вопрос может быть поставлена господдержка заемщиков во всех странах региона. Если же они в итоге объявят дефолт, это будет крупнейший из суверенных дефолтов со времен аргентинского кризиса [2001 г.]», — говорит Марина Акопян, партнер HEXAM Capital, управляющей активами на \$440 млн на развивающихся рынках.

«В худшем случае Абу-Даби поможет Дубаю. Но если это будет расценено как технический дефолт, то фондовые рынки отреагируют крайне негативно и весь рост этого года будет уничтожен за несколько дней», — говорит Шакиль Сарвар, директор по управлению активами Sico Investment Bank (цитата по Reuters).

Цена свопов «кредит-дефолт» на дубайские долги выросла, по данным CMA DataVision, на 131 пункт до 571 пункта, т. е. стоимость годовой страховки по долгу в \$10 млн составила \$571 000. Страховка по долгам Саудовской Аравии выросла на \$23 000 до \$113 000, России — на \$19 000 до \$211 000.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БОЛЬШЕ НЕ ПАРТНЕРЫ**

*Сергей Полонский и Артур Кириленко перестали быть партнерами по бизнесу, но остались друзьями. Кириленко, как стало известно «Ведомостям», больше не*

*акционер Mirax Group, а Полонский расстался с долей в банкротящемся «Строймонтаже»*

Полонский расстался с принадлежавшими ему примерно 10% акций «Строймонтажа», Кириленко, в свою очередь, больше не совладелец Mirax Group (он также контролировал 10% акций), рассказали «Ведомостям» два источника, близких к Mirax, и источник, близкий к «Строймонтажу». Раздел произошел еще 1,5 года назад — сделка была безденежной, уточняют все они.

«Процесс юридического разделения бизнеса Полонского и Кириленко завершился еще до кризиса, сейчас Mirax Group оказывает юридическую и иную поддержку «Строймонтажу», — сообщил представитель «Строймонтажа». Представитель Mirax Group Михаил Дворкович не подтвердил, но и не опроверг эту информацию.

«Строймонтаж» Кириленко и Полонский создали в 1994 г. в Петербурге. С тех пор компания построила в Петербурге 50 жилых домов общей площадью более 800 000 кв. м. В 2000 г. компания вышла на московский рынок: в столице был открыт филиал «Строймонтажа», в котором партнерам принадлежало по 50% акций. В 2004 г. московский «Строймонтаж» начал реорганизацию и ребрендинг в Mirax Group. За девять лет компания стала одной из крупнейших девелоперских компаний с портфелем проектов общей площадью более 12 млн кв. м. В начале 2006 г. партнеры рассказали о разделе бизнеса: 90% акций Mirax Group сосредоточил в своих руках Полонский, а 10% — офшор «Лейсн инвестментс лтд». Оба партнера утверждали, что 10% акций принадлежит Кириленко. Примерно такое же соотношение у них было и в петербургской корпорации.

По данным СПАРК, в июне 2008 г. вместо нескольких фирм единственным владельцем ООО «Миракс групп» стал подконтрольный Полонскому офшор Heroten Holdings Ltd. Головная компания в группе «Строймонтаж» — ООО «Корпорация «Строймонтаж», по данным СПАРК на конец прошлого года, через другие фирмы также принадлежала единственному владельцу, Кириленко.

Пути Полонского и Кириленко в бизнесе разошлись, а в управлении доля в 10% ничего не дает, поэтому логично, что они окончательно разделили бизнес, говорит гендиректор «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Барков. Возможно, раздел был связан и с желанием разделить ответственность перед кредиторами, добавляет он.

От кризиса пострадали бизнесы обоих партнеров — правда, в разной степени. В мае «Строймонтаж» достроил последний дом и объявил об уходе с рынка. В дочерней структуре корпорации — ЗАО «Строймонтаж» введена процедура наблюдения по заявлению ООО «Контакт» (требует погашения 3,15 млн руб.). Кредиторская задолженность «Строймонтажа» на ноябрь составляла около 7,3 млрд руб.

Общий долг Mirax Group в июле 2009 г. достигал \$743 млн. В августе Полонский жаловался, что за год компании не удалось привлечь ни одного банковского кредита на стройку и она не продала ни одного квадратного метра. Член совета директоров компании Дмитрий Луценко оценивает сегодня общий долг Mirax в \$500 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПОЕЗД ТРОНУЛСЯ В «МОСКВА-СИТИ»**

*Для строительства транспортного терминала нашлось финансирование*

Компания Citer Invest B.V., планировавшая построить в «Москва-Сити» транспортный терминал с офисами и гостиницей, из-за кризиса осталась без обещанного ВТБ кредита. Однако уникальный проект заморожен не будет. Застройщик сумел договориться с бельгийскими финансовыми институтами о выделении на московскую стройку 355 млн долл. Гарантами заемщика выступят ВТБ и правительство Бельгии.

Citer Invest B.V. была учреждена в Нидерландах в 2003 году специально для реализации мегапроекта в ММДЦ «Москва-Сити». Компания выступает инвестором-заказчиком строительства транспортного терминала с коммерческими площадями общей площадью 228 тыс. кв. м на 11-м участке ММДЦ. На 1,137 га девелопер планирует построить две офисные башни (122,45 тыс. кв. м) и гостиницу 4 звезды на 390 номеров. Ядром многофункционального комплекса выступит транспортный терминал, который будет обслуживать авиа- и внутригородские пассажирские потоки, связав в один узел аэропорты Шереметьево, Внуково, метро и наземный транспорт (через Третье транспортное кольцо).

По данным ОАО «Сити» (управляет проектом строительства ММДЦ), возведение комплекса Citer Invest должно было завершиться в 2011 году. Однако пока, по данным «Сити», на 11-м участке построена лишь стена в грунте и свайное основание. По словам исполнительного директора Citer Invest В.В. Сергея Тарханова, из-за проблем с финансированием в последние восемь месяцев проект был приостановлен.

В августе прошлого года Citer Invest договорилась с ВТБ о кредитовании проекта, однако из-за кризиса банк не смог осуществить финансирование. Взамен ВТБ пообещал предоставить Citer Invest гарантии под кредиты, привлекаемые в других организациях. Застройщик сумел найти альтернативу российским кредитам на Западе. Требуемые на строительство терминала, офисов и гостиницы 355 млн долл. Citer Invest привлечет с помощью бельгийских финансовых институтов.

Как рассказал РБК daily г-н Тарханов, половина необходимой суммы будет привлечена по схеме экспортного финансирования, которое организует бельгийское агентство Ipra под гарантии правительства Бельгии. Ipra должна привлечь деньги в западных банковских структурах. По словам г-на Тарханова, сегодня рассматриваются три организации — Morgan Stanley, ING и Dexia Group. Окончательный выбор кредитора сделает Ipra. Оставшуюся часть профинансирует бельгийско-турецкая Dexia Group. По словам г-на Тарханова, в последнем случае имеет место не экспортное, а обычное коммерческое финансирование.

Предполагается привлечение долгосрочного финансирования — от семи лет. Собеседник РБК daily отметил, что первоначальные договоренности с бельгийцами были достигнуты в июне этого года, а принципиальное решение было принято в ноябре. Тем не менее обнародовать детали финансирования Citer Invest обещает только в январе 2010 года. В феврале компания намерена приступить к строительству комплекса, а сдать его в эксплуатацию к 2013 году.

В пресс-службе ВТБ вчера вечером не смогли дать развернутый комментарий по этому вопросу, отметив лишь, что проект находится на предварительной стадии рассмотрения.

Citer Invest нашла удачный способ профинансировать в кризис сложный девелоперский проект с долгим сроком окупаемости. Аналитик банка «Уралсиб» Денис Порывай считает, что привлечь деньги в Бельгии девелопер смог лишь



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 ноября, № 187

потому, что согласился потратить эти средства на местном рынке. Экспортное финансирование предполагает выделение целевого кредита под экспортные операции, когда предоставляемое финансирование тратится на местном рынке у конкретного поставщика товаров и услуг, объясняет г-н Порывай. По словам Сергея Тарханова, условием экспортного финансирования является закупка оборудования и материалов на территории Евросоюза.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ЕНКА ПЕРЕИМЕНУЕТ СЕТЬ «РАМСТОР»**

Со следующего года 10 ТЦ «Рамстор» в России, принадлежащие турецкому холдингу Enka, будут называться «Капитолий».

Как рассказал источник в Enka, в настоящее время в Москве действует два ТЦ «Капитолий-Рамстор» — возле станции метро «Университет» и в районе Марьиной Рощи. Ребрендинг ждет и супермаркеты «Рамстор».

Для этой сети ребрендинг достаточно оправдан, считают эксперты. «Капитолий на проспекте Вернадского является самым новым и успешным торговым центром, который построила Enka. В принципе, это нормальная мировая практика подводить под одно имя все ТРЦ сети. Сменив название, компания сможет репозиционировать свои объекты и дать возможность воспринимать абсолютно все объекты сети как посетителям, так и арендатором на одном более качественном уровне», - сказала порталу Арендатор.ру Галина Малиборская директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости Colliers International.

Гендиректор «Энка ТЦ» («дочка» Enka; управляет в России торговой недвижимостью холдинга) Мурат Дуран подтвердил информацию о переименовании ТЦ «Рамстор»: «Процесс ребрендинга ТЦ может занять около месяца. Относительно супермаркетов мы думаем, но если займемся этим, то в следующем году».

Напомним, ранее сообщалось, что Enka может передать супермаркеты немецкой «Интрейд ГмбХ», владельцем которого является Синан Тара — председатель совета директоров Enka и крупнейший акционер холдинга (ему лично принадлежит 16,2% акций головной Enka Holding Yatirim Anonim Sirketi, еще 33,5% — членам его семьи). По информации «Коммерсанта», сделка юридически пока не завершена, но после ее закрытия российская «дочка» Enka будет управлять супермаркетами «Рамстор».

В то же время один из источников издания утверждает, что Enka вынуждена

переименовать российские «Рамсторы», т.к бренд сохранился за турецкой Koc Holding, которая развивает самостоятельно сеть «Рамстор» (Ramstore) на Украине, в Македонии и Болгарии. Отметим, ранее Enka заявляла, что доставшиеся ей центры будут переименованы в Enka TC.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ПАТЭРСОН» ВЫШЕЛ НА «ПЕРЕКРЕСТОК»**

*Сеть из 82 супермаркетов «Патэрсон» обойдется X5 Retail Group в \$274,5 млн*

Вчера X5 Retail Group официально объявила, что приобретет сеть супермаркетов «Патэрсон», и раскрыла условия сделки. В сделку вошли 100% бизнеса и недвижимости «Патэрсона». По условиям соглашения за 100% компании X5 заплатит \$189,5 млн из собственных средств. Еще \$85 млн составляет чистый долг сети, который перейдет на баланс X5. Большую часть долга составляют рублевые облигации «Патэрсона» на 2 млрд руб. со сроком погашения 17 декабря текущего года. Таким образом, общая сумма сделки составит \$274,5 млн. Закрывать сделку X5 планирует до середины декабря 2009 г.

«Это не дешевая сделка: X5 заплатила за покупку ритейлера третьего эшелона цену, сопоставимую со стоимостью публичных ритейлеров», — считает аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина. По ее оценке, X5 приобрела «Патэрсон» по коэффициенту 8,7 EBITDA с учетом долга. По сходному мультипликатору сейчас торгуется сеть «Дикси». Сама X5, по подсчетам Колбиной, стоит 12,8 EBITDA за 2009 г.

Главный исполнительный директор X5 Лев Хасис уверен, что покупка «Патэрсона» — выгодная сделка. К существующим «Перекресткам» X5 добавит 82 «качественных магазина с хорошим местоположением» в стратегически важных регионах, говорит он. Магазины «Патэрсон» (82 точки) расположены более чем в 20 регионах (в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Новосибирске и др.). Общая площадь магазинов — около 145 000 кв. м, торговая — около 65 000 кв. м. Сейчас 1 кв. м магазина «Патэрсон» приносит в среднем около

185 000 руб. в год (с НДС), указано в сообщении X5, и компания рассчитывает на значительное увеличение этого показателя.

Активные переговоры по покупке «Патэрсона» X5 начала в начале текущего года. В октябре ритейлер подал заявку в ФАС на покупку 100% активов «Патэрсона». Регулятор одобрил сделку без дополнительных условий, хотя ранее настаивал на последующей продаже магазинов «Патэрсона» в Санкт-Петербурге.

X5 планирует интегрировать 52 магазина «Патэрсон» в формат «супермаркет», ребрендив их в «Перекрестки», а еще 30 магазинов небольшого размера — в формат «дискаунтер» под брендом «Пятерочка». По оценке совладельца сетей «Марка» и «Гастрономчикъ» Дмитрия Потапенко, магазины «Патэрсона» сильно отличаются от «Перекрестков» по расстановке оборудования и зонированию. Поэтому, по его мнению, ребрендинг, замена программного обеспечения и оборудования в «Патэрсонах» X5 обойдется недешево — минимум \$250 000 на магазин. В X5 завершить процесс интеграции рассчитывают в первой половине 2010 г. По оценке Хасиса, интеграция и ребрендинг всех магазинов «Патэрсона» может обойтись X5 в \$30-40 млн.

В второй половине 2010 г. X5 ожидает увидеть позитивное влияние на показатель EBITDA объединенной компании. Начиная с 2011 г. позитивное влияние на операционный денежный поток оценивается на уровне около \$50 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НЕМОДНЫЕ, НО СВОИ**

*Ритейлеры, ждавшие ажиотажного спроса на продукты под собственными марками сетей, ошиблись. По данным исследовательской компании Nielsen, доля этих марок в ассортименте российских сетей осталась на прошлогоднем уровне*

Nielsen исследовала продажи в торговых сетях 24 крупнейших городов России с декабря 2008 г. по сентябрь 2009 г. Выяснилось, что доля собственных торговых марок (СТМ) в общем объеме продаж розничных сетей остается стабильной и не превышает 2% от стоимости, рассказал «Ведомостям» Денис Шириков, руководитель отдела по работе с розничными сетями «Nielsen Россия».

В начале кризиса было «много разговоров о повышении доли продаж СТМ», напоминает Шириков. Но существенных изменений в доле СТМ Nielsen с тех пор не обнаружила: по сравнению с докризисной доля собственных марок осталась на прежнем уровне, говорит Шириков.

На европейских рынках доля собственных марок доходит до 40%. Шириков объясняет разницу недостаточным развитием современных торговых форматов (не более 13% от общего объема продаж в России, по оценке Nielsen): не все они могут себе позволить запустить частную марку.

Товары под собственными марками позволяют заполнить на полках сетей сегмент бюджетных продуктов, напоминает Шириков. Разница в цене СТМ и брендированных продуктов отличается в зависимости от категории: например, в молочных продуктах она составляет около 30%, в безалкогольных напитках — 50%. По словам ритейлеров, продукция под частными торговыми марками в среднем на 15-20% дешевле своих брендированных аналогов.

Самую большую долю частных марок Nielsen обнаружила в категориях глазированных сырков (11%), соленых орешков и чая (по 9%), стерилизованного молока (6%) и творога (5,5%). В среднем же доля товаров под собственными марками в опрошенных «Ведомостями» сетях не превышает 15%.

Чемпионом по доле товаров под собственными марками в выручке из опрошенных «Ведомостями» крупнейших сетей оказалась «Копейка»: в этой сети товары под СТМ (всего их у сети больше 25) приносят около 20% выручки. К 2011 г. «Копейка» собирается увеличить долю СТМ в продажах до 40%, говорил в сентябре начальник отдела СТМ торгового дома «Копейка» Владимир Дашковский. Х5 к 2011 г. планирует довести продажи товаров под собственными марками до 50% в дискаунтерах, до 25% в супермаркетах и более чем до 10% в гипермаркетах, говорит Светлана Витковская, руководитель отдела PR-проектов Х5 Retail Group N. V. Пока же на собственные марки в магазинах компании приходится 5% продаж в денежном выражении. Сейчас у компании около 70 розрозненных марок, а к 2011 г. должно остаться лишь несколько.

В «Ашане» доля товаров под собственными марками в этом году выросла и сейчас составляет 13-14%, сообщила представитель сети Мария Курносова. Большинство из них — в категории продовольственных товаров и товаров первой

необходимости: например, в сливочном масле — 17%, в пастеризованном молоке — 32%. «Из каждых трех килограммов сахара, продаваемых "Ашаном", два произведены под нашей маркой», — говорит Курносова.

«Седьмой континент» процент собственных марок в обороте не раскрывает. Пресс-секретарь компании Влада Баранова говорит лишь, что по сравнению с прошлым годом продажи удвоились, а к концу 2010 г. компания рассчитывает, что на частные марки будет приходиться уже 10% выручки.

Производство собственных марок позволяет загрузить производственные мощности и установить более тесные отношения с сетями, благодаря чему можно расширить присутствие в магазине основной продукции, говорит гендиректор компании «Русское море» Алексей Механик. Но все упирается в вопрос ценообразования, оговаривается он: сети хотят получить продукт как можно дешевле, а это может привести к снижению качества.

В обороте «Вимм-билль-данна» производство частных марок занимает не больше 0,5%, говорит член правления компании Марина Каган. «Специально производством таких товаров мы не занимаемся, скорее можем использовать это как элемент переговоров. Например, выпустив партию такого товара, мы не платим за полку», — рассуждает она. По мнению Каган, крупным производителям не выгодно производство СТМ для сетей: «Получается, что производитель вкладывается в рекламу своего товара, а потом конкурирует сам с собой, ведь зачастую у производителя в товарной линейке представлены товары всех ценовых категорий».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **АЛЬФА-БАНК СВЯЗАЛ СЕБЯ УЗАМИ "ГИМЕНЕЯ"**

*с "Пересвет-групп"*

Девелоперская "Пересвет-групп" договорилась о реструктуризации своих долгов на \$115 млн перед Альфа-банком. За пролонгацию самого крупного кредита на \$90 млн до 2016 года компании пришлось отдать банку четверть своего самого знакового объекта — московского торгового центра "Гименей" на Большой

Якиманке (основные арендаторы "Глобус Гурмэ", Мах Мага). Если "Пересвет-групп" просрочит выплаты по кредиту, банк получит оставшиеся площади во внесудебном порядке.

О подписании соглашения о реструктуризации "Ъ" рассказал директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава. Кредиты на общую сумму около \$115 млн были выданы "Пересвет-групп" в 2005-2008 годах. По словам господина Цанавы, самый большой кредит на \$90 млн структуры "Пересвета" получили на строительство торгового центра "Гименей" (общая площадь 13,98 тыс. кв. м; арендаторы "Глобус Гурмэ", Мах Мага и др.) на Большой Якиманке рядом с "Президент-отелем". В качестве залога по этому займу выступали несколько земельных участков. Теперь "Пересвет" сможет погасить задолженность перед Альфа-банком в 2016 году. В рамках реструктуризации банк получил в собственность долю в центре, размер которой господин Цанава не раскрывает. Оставшиеся площади перешли в залог к Альфа-банку, который в случае просрочки платежей может взыскать его во внесудебном порядке. "Гименей" принадлежит нескольким структурам совладельцев "Пересвета". Сейчас идет процесс создания единой компании, куда будет внесена доля Альфа-банка и других владельцев центра", — пояснил господин Цанава.

В пресс-службе "Пересвет-групп" сообщили, что "информация об условиях сотрудничества с Альфа-банком является конфиденциальной".

ЗАО "Пересвет-инвест" создано в 1995 году и является головной структуры группы. Принадлежит нескольким физическим лицам. По итогам 2008 года, краткосрочные обязательства ЗАО — 6,784 млрд руб., а балансовая стоимость активов — 8,761 млрд руб. По собственным оценкам итогов 2007 года, оборот группы — 10,9 млрд руб; по данным за второй квартал 2009 года, площадь реализованных проектов — около 700 тыс. кв. м. Весь портфель — 5,49 млн кв. м.

По словам одного из консультантов, знакомого с реструктуризацией кредитов "Пересвета", Альфа-банк получил в собственность 25% в ТЦ "Гименей". Сейчас стоимость четверти площадей в этом центре может составлять \$22,7 млн, или \$90,8 млн за весь объект, подсчитал партнер S. A. Ricci / King Sturge Илья Шуравин. Он отмечает, что до кризиса стоимость торгцентра была больше на треть. При средней ставке аренды \$700 за кв. м в "Гименее", где сдаются около 70%

площадей, поступления от арендных платежей могут достичь \$6,85 млн в год, добавляет он.

"Сейчас все чаще в договорах, особенно Сбербанком и Альфа-банком, прописывается пункт о внесудебном изъятии залога у заемщика в случае просрочки платежей. Если решать этот вопрос в суде, потребуется минимум год", — говорит зампредела правления Барклайс банка Евгений Ретюнский. Как Сбербанк и ВТБ, Альфа-банк является основным кредитором строительной отрасли. В ходе реструктуризации долгов девелоперов банку уже отошли объекты Корепнік Group (бывшая группа МИАН) по просроченным кредитам на \$185 млн. Также Альфа-банк получил в залог два флагманских проекта Mirax Group — башню "Федерация" на территории "Москва-Сити" и бизнес-центр "Миракс Плаза".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АЛЬФА-БАНК ВЗЯЛ КОСМЕТИКОЙ

*Банк получил в залог товарный знак «Л'Этуаль»*

Как стало известно РБК daily, крупнейшая российская розничная парфюмерно-косметическая сеть «Л'Этуаль» заложила свой товарный знак Альфа-банку. Договор залога заключен на полтора года, до апреля 2011 года компания должна вернуть банку 50 млн евро. Юристы отмечают, что залог товарных знаков становится популярным, добавляя при этом, что в России не так уж и много дорогих брендов. Стоимость марки «Л'Этуаль» эксперты оценивают в 5—7 млн долл.

Как говорится в материалах Роспатента, ООО «Алькор и Ко» договорилось с Альфа-банком о залоге своего товарного знака «Л'Этуаль» с сине-бело-желтой волной. Договор зарегистрирован 20 ноября этого года на срок до 18 апреля 2011 года. Представители «Алькор и Ко» и Альфа-банка отказались от комментариев. Тем не менее в ежеквартальном отчете «Алькор и Ко» говорится, что в апреле 2008 года компания заключила с Альфа-банком кредитный договор на 50 млн евро. Дата погашения кредита — также 18 апреля 2011 года.



С введением четвертой части Гражданского кодекса законодательно прямо предусмотрена возможность залога товарных знаков, говорит юрисконсульт компании «Союзпатент» Ирина Озолина. По словам начальника юридического отдела фирмы «Городисский и партнеры» Владимира Бирюлина, с 2008 года, когда вступило в действие новое законодательство, передача товарных знаков в залог набирает популярность.

Исполнительный директор «Русбренда» Алексей Поповичев видит в этом позитивный момент: «Это говорит о том, что в России серьезным образом поменялось восприятие интеллектуальной собственности, что отечественные бренды начали развиваться. Некоторые из них достигли того уровня, что могут становиться залогом».

В свою очередь, председатель совета директор «Арбат Престижа» и адвокат Владимира Некрасова Александр Добровинский считает, что в России не много дорогих марок. «У нас нет брендов, кроме «Спартака» и «Газпрома». И «Арбат Престижа», конечно», — заявил он.

По словам члена экспертного совета Госдумы по парфюмерии и косметике Эмина Багирова, в свое время Владимир Некрасов оценил бренд «Арбат Престиж» в 5 млн долл. «Исходя из того, что «Арбат Престиж» присутствовал в основном в Москве и Санкт-Петербурге, а «Л'Этуаль» — это федеральная сеть и бренд знают более 100 млн человек, я бы оценил его не менее чем в 5—7 млн долл.», — отметил г-н Багиров.

Сеть магазинов парфюмерии и косметики «Л'Этуаль» объединяет более 600 магазинов в 160 городах России, в том числе свыше 150 — в Москве. Ассортимент продукции насчитывает более 10 тыс. наименований и более 150 марок-производителей, среди которых Christian Dior, Guerlain, Chanel, Givenchy, Sisley, Kenzo, Estee Lauder, Clarins и другие. Управляющей компанией сети является «Алькор и Ко». Выручка компании по РСБУ за девять месяцев 2009 года составила 10,1 млрд руб. Кредиторская задолженность на конец третьего квартала — 8,68 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **METRO ПРОЛОЖАТ В ЦЕНТР МОСКВЫ**

*Ритейлер выведет мини-форматные магазины cash & carry*

Немецкая сеть мелкооптовой торговли Metro Cash & Carry рассматривает возможность открытия в Москве магазинов мини-формата в начале следующего года, сообщили РБК daily в российском представительстве компании. Данный вопрос ритейлер уже обсудил с московскими властями, рассказал вчера первый заместитель мэра столицы Юрий Росляк. По его словам, подобных объектов должно быть не менее десяти. Благодаря меньшей площади магазинов нового формата Metro C&C сможет торговать в центральной черте города с плотной застройкой. В Metro не исключают, что мини-магазины появятся и в других российских регионах.

В настоящее время с мини-форматом Metro C&C работает в Германии, Бельгии, Франции и Японии. «Сейчас мы находимся в стадии изучения, насколько концепция мини-формата интересна и востребована в Москве», — сказала РБК daily руководитель по корпоративным и внешним коммуникациям Metro C&C Оксана Токарева. По ее словам, плюсом таких магазинов является возможность заниматься мелкооптовой торговлей гораздо ближе к центру города, чего компания не может себе позволить при работе со стандартным форматом.

Средняя площадь обычных магазинов Metro составляет 9 тыс. кв. м, мини-форматных — 3—3,5 тыс. кв. м. Компания определится с запуском небольших магазинов в Москве не раньше начала 2010 года.

О том, что руководство Metro ведет переговоры с московским правительством на эту тему, вчера рассказал первый заместитель мэра столицы Юрий Росляк. Как сообщает РИА Новости со ссылкой на чиновника, немецкая компания готова приобретать права на участки под строительство своих объектов через земельные аукционы. Сами объекты, которых, как считает чиновник, должно быть не менее десяти, планируется возводить в пределах Четвертого транспортного кольца.

Между тем, как отмечает директор департамента торговой недвижимости Penny lane realty Алексей Могила, Metro будет затруднительно найти в названных пределах достаточное количество площадей под открытие магазинов даже небольшого формата. «Есть всего два-три участка, которые бы удовлетворяли

логистическим требованиям ритейлера с точки зрения подъезда и выезда», — считает эксперт.

В то же время руководитель по внешним коммуникациям «Ашана» Мария Курносова полагает, что проект Metro по созданию ближе к центру города мелкооптовых магазинов будет успешным. «Понятно, что существующие большие магазины не охватывают всех возможных клиентов, основная масса которых приходится на HoReCa. Для ресторанов мини-формат будет востребован с точки зрения логистики: не придется ездить за закупками через московские пробки», — объясняет г-жа Курносова.

В России первый магазин компании Metro Group открылся в 2000 году. За это время компания открыла 48 торговых центров Metro C&C, 12 гипермаркетов Real и 14 магазинов MediaMarkt. Продажи Metro Group в России в 2008 году составили 3,8 млрд евро, в том числе на Metro C&C пришлось 3,1 млрд евро.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В МОСКВЕ ПОЯВИЛАСЬ «УЛЫБКА РАДУГИ»**

Сеть по продаже непродовольственных товаров повседневного спроса «Улыбка радуги» (Санкт-Петербург) выходит на рынок Москвы. Как рассказал замгендиректора «Улыбки радуги» Сергей Югай, в октябре в Москве открылся первый магазин сети. На данный момент в столице работают три торговых объекта, еще два откроются через неделю. Среднесрочные и долгосрочные планы в компании не раскрывают. По словам Югая, формат московских магазинов на начальном этапе не будет отличаться от петербургских: они располагаются в спальных районах, площадь составляет около 200 кв. м, ассортимент — около 7,5 тысячи товарных наименований косметики, парфюмерии, товаров для уборки и гигиены, сообщает «Коммерсантъ». Сеть «Улыбка радуги» располагает 149 магазинами в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Мурманске, Великом Новгороде, Петрозаводске, Пскове, Великих Луках и других городах.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС ПОЯВИТСЯ НА САДОВОМ КОЛЬЦЕ НЕДАЛЕКО ОТ КУРСКОГО ВОКЗАЛА**

Столичные власти приняли решение о строительстве гостиничного комплекса на Земляном валу. На заседании общественного градостроительного совета при мэре Москвы в среду главный архитектор столицы Александр Кузьмин сообщил, что здание гостиницы будет располагаться недалеко от Курского вокзала и станции метро "Курская". "Данная гостиница будет продолжением масштаба Садового кольца. Также мы выдерживаем высоту зданий, которые располагаются на кольце", - сказал А.Кузьмин.

Согласно информации Москомархитектуры, гостиницу построят по адресу: Земляной вал, владение 26. Композиционно здание выполнено в виде квадрата с атриумом. На первом этаже гостиницы располагаются вестибюль, бар, помещение для деловой деятельности и служебные помещения ресторана. На втором этаже помимо номеров - ресторан с обеденным залом, производственными помещениями, а также встроенная трансформаторная подстанция. С третьего по седьмой этажи займут номерной фонд гостиницы и атриум.

Кроме того, гостиница уйдет на три этажа вниз. На первом уровне будут располагаться оздоровительный блок, а также технические помещения. На втором и третьем уровнях под землей - автостоянка на 76 машиномест. Гостиница займет земельный участок площадью 0,25 га, ее общая площадь составит 16 тыс. 100 кв. метров, в том числе наземная часть - 9735 кв. метров. Вместимость гостиницы - 160 номеров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **"АЗИМУТ ОТЕЛЬ МОСКВА" ОТКРОЕТСЯ В МАЕ 2010 ГОДА**

"Азимут Отель Москва" категории 3\* откроется на месте бывшего офисного здания, в loft-квартале "Даниловская мануфактура 1867", в мае 2010 года, говорится в сообщении Azimut Hotels Company.

Объем вложения собственных средств и привлеченных инвестиций в проект составит \$8,5 млн, отмечается в сообщении. Здание нового отеля расположено на пересечении ключевых магистралей столицы - Третьего транспортного кольца и Варшавского шоссе.

Дизайн отеля будет выполнен в стиле loft, обладающем уникальной стилистикой эпохи Промышленной революции в России: стены из красного кирпича, сводчатые потолки, чугунные колонны и натуральное дерево. Отель будет располагать 144 номерами различных категорий площадью от 15 до 30 кв.м. В цокольном этаже здания будет открыт круглосуточный ресторан на 95 посадочных мест, открытый для гостей и жителей столицы. На первом этаже здания предусмотрены переговорные комнаты. Гости могут воспользоваться общей парковкой на территории комплекса. Общая площадь отеля составит 4500 кв.м.

"Для нашей компании выход на московский рынок - важный этап в развитии. Компания начала свою историю с открытия отелей в регионах, и "Азимут Отель Москва" станет первым нашим объектом в столице. Мы рассчитываем на успех проекта, поскольку сейчас Москва, как никогда, нуждается в качественных гостиничных номерах по приемлемым ценам", - цитирует портал "Интерфакс-Туризм" генерального директора Azimut Hotels Company Александра Гендельсмана. "Азимут Сеть Отелей" - сеть отелей бизнес-класса уровня 3-4\*: Сеть включает в себя отели в России и странах Евросоюза, в том числе брендированные: в Санкт-Петербурге, Самаре, Уфе, Костроме, Астрахани, 2 отеля во Владивостоке, Мюнхене и Кельне (Германия). Общий номерной фонд отелей составляет более 5 тыс. номеров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ОТКРЫЛСЯ ОТЕЛЬ «АКВАМАРИН»**

Новый бизнес-отель категории «4 звезды» «Аквамарин» открылся в режиме soft opening 15 ноября 2009 года. Управляет гостиницей компания AFI-Hotels. Объект входит в многофункциональный комплекс «Аквамарин», принадлежащий компании AFI Development. Помимо гостиницы здесь расположены офисные здания, а также одноименный элитный жилой комплекс. Отель на 160 номеров различных категорий расположен в центральном районе Замоскворечье, на Озерковской

набережной, 26. Также здесь имеется фитнес-центр, SPA-салон, бар и ресторан, а также комнаты для переговоров. Как сказала порталу «Арендатор.ру» Мария Антонова, руководитель направления гостиничной недвижимости AFI Development, в отеле уже есть постояльцы, однако на полную мощность гостиница заработает после официального открытия 15 декабря.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В МОСКВЕ ПОСТРОЯТ ГОСТИНИЦУ ПЛОЩАДЬЮ 36,5 ТЫС. КВ. М**

В центре столицы над станцией метро «Маяковская» будет построена гостиница. Соответствующее предпроектное предложение одобрено на заседании общественного градостроительного совета при мэре Москвы, передает «Интерфакс».

Речь идет о строительстве 9-этажного здания, которое расположится напротив здания Минэкономразвития РФ. Здание гостиницы будет состоять из 300 номеров, общая площадь гостиницы - 36,5 тыс. кв. метров. Здесь будет подземная парковка, рассчитанная на 113 автомобилей. По словам главного архитектора столицы Александра Кузьмина, представившего совету проект строительства гостиницы, на первом этаже отеля планируется разместить ресторан для гостей и прохожих. Еще один ресторан разместится на втором этаже и сможет принимать только гостей отеля. В гостинице запроектирован панорамный лифт, с помощью которого можно будет подняться на крышу, где расположится смотровая площадка и кафе. Проект создан организациями ОАО «Моспроект», ГУП «НИИПИ Генплана Москвы» и другими. Заказчик проекта - ЗАО ФСК «Русское золото-Стройинвест».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **АРЕНДОДАТЕЛЬ «НАХОДКА»**

*Вместо того чтобы покупать сеть «Находка», Х5 взяла в аренду несколько ее магазинов*

Шесть дискаунтеров «Пятерочка» на прошлой неделе открылись в принадлежащих «Находке» помещениях в спальных районах. Сдать их в аренду выгоднее, чем поддерживать торговлю, объяснил гендиректор и совладелец Юрий Мезенцев. Директор Северо-Западного филиала Х5 Retail Group Александр Павлов подтвердил, что помещения арендованы у «Находки». По его словам, Х5 внимательно изучает рынок торговых помещений. Торговая площадь новых объектов — от 189 до 540 кв. м.

Осенью 2008 г. ФАС удовлетворила заявку Х5 на покупку недвижимости и операционного бизнеса сети «Находка», но сделка не состоялась. По словам представителя «Находки», никаких договоренностей между компаниями не было. Магазины сданы по ставке от 500 руб. за 1 кв. м в месяц в зависимости от площади и расположения, говорит Мезенцев.

Аренду помещений в спальных районах Роман Евстратов, замдиректора департамента торговой недвижимости Colliers в Петербурге, оценивает в 500-900 руб. за 1 кв. м. Доход от аренды однозначно ниже операционной прибыли, которая у ритейлеров аналогичного «Находке» формата составляет 1300-1400 руб. за 1 кв. м в месяц, посчитала аналитик «Брокеркредитсервиса» Татьяна Бобровская. Мезенцев не исключает, что его компания будет сдавать и другие помещения, поскольку конкуренция усиливается. В этом году оборот снизится до 4,5 млрд руб., ожидает он и добавляет, что о продаже «Находки» речи не идет. [Закрытие сразу несколько магазинов негативно отражается на имидже ритейлера, замечает Евстратов.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## **ОТЕЛЬ, ТЕМОЙ ДИЗАЙНА КОТОРОГО СТАЛО "ПРЕСТУПЛЕНИЕ И НАКАЗАНИЕ", ПОЯВИЛСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ**

Норвежская гостиничная сеть Reval Hotels вышла на рынок недвижимости России с необычным проектом - отелем в Петербурге класса "четыре звезды плюс", который оформлен с использованием мотивов из романа Федора Достоевского "Преступление и наказание", говорится в пресс-релизе сети.

Как уточняется в сообщении, отель Reval Hotel Sonya расположился по адресу Литейный проспект, 5/19. Его площадь составляет 8,2 тысячи квадратных метров. "Источником вдохновения для создания дизайна отеля послужил легендарный роман Федора Михайловича Достоевского "Преступление и наказание". Ведущая в романе тема преобразования легла в основу интерьерного решения и концепции Real Hotel Sonya", - поясняется в пресс-релизе.

В нем рассказывается, что 173 номера гостиницы будут разделены на четыре категории - "Осознание", "Великодушие", "Возрождение" и "Эго", - соответствующих классам "стандарт", "ревал", "представительский" и "люкс".

"В категории "Осознание" гости отеля могут забронировать стандартные номера. Дизайн апартаментов категории "Эго" предоставляет возможность почувствовать особенности характера главного героя романа - Родиона Раскольникова, его мечту стать гением, "право имеющим" сверхчеловеком, живущим с полным ощущением собственного превосходства над окружающими", - отмечается в сообщении.

Как подчеркивается в материалах Reval Hotels, степень погружения в атмосферу романа Достоевского гости отеля будут определять сами - таблички с цитатами из "Преступления и наказания" на русском и английском языках украшают вход в каждый номер в гостинице, а выводы постояльцы должны делать уже сами.

Помимо номеров, по мотивам знаменитого произведения Достоевского оформлены и общественные зоны Reval Hotel Sonya, указывается в пресс-релизе.

Так, рядом со стойкой регистрации можно будет найти карту Петербурга XIX века, где отмечен маршрут Раскольникова к старушке-процентщице, а около лифтов - диван-шкатулку, украшенный зеленой шалью, прообразом которой стала фамильная шаль Сони Мармеладовой.



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 ноября, № 187

Кроме того, тему преобразования, заданную "Преступлением и наказанием", поддерживают ресторан и бар "Метаморфоз". Меню в них представлено в виде книги - художественного произведения с прологом, эпилогом и главами. Из подобного меню, обещают в Reval Hotels, посетители бара и ресторана смогут узнать не только о предлагающихся блюдах, но и о XIX веке и Петербурге Родиона Раскольникова.

Помимо Reval Hotel Sonya, сеть Reval Hotels управляет еще восемью отелями в балтийском регионе - тремя в Таллине (Эстония), тремя в Риге (Латвия) и по одному в Вильнюсе и Каунасе (Литва).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)