

Offices / General

Unilever сняла дом

На рынке аренды офисных площадей заключена крупнейшая с начала кризиса сделка. Российское подразделение Unilever на 10 лет арендовало 9355 кв. м в бизнес-центре Marr Plaza (21 900 кв. м) на ул. Сергея Макеева.

Подарок для «Дон-Строя»

Deutsche Bank сядет в башне на Беговой.

Retail

Рождество для рынка недвижимости наступило раньше

В столице прошел Рождественский Саммит ГУД.

Orco не пришла на Горбушку

Люксембургский девелопер Orco Property Group может так и не стать хозяином торгцентра «Филион» в Багратионовском проезде в Москве. Объявленная в прошлом году сделка не закрыта.

Гиперускорение «Магнита»

Торговая сеть «Магнит» собирается в 2010 г. вложить в развитие до \$1 млрд. Если план будет выполнен, это будут рекордные инвестиции не только для самого «Магнита», но и для всей российской розницы.

"Детский мир" меняется игрушками

Возможно, с американской Toy R US или греческой Jumbo.

«Алпи» дошла до банкротства

В сети гипермаркетов введено конкурсное производство.

Сбербанк может стать владельцем контрольного пакета акций сети «Вестер»

«Дочка» Сбербанка «Сбербанк-капитал» может забрать за долги контрольный пакет акций торговой сети «Вестер».

Warehouse

Iron Mountain арендовал площади в ПЛК «Северное Домодедово»

Компания Iron Mountain подписала долгосрочный договор аренды на 10 лет на 5 860 кв. м складских площадей класса «А» в производственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово».

Regions

Просто «Арбат»

В здании в центре Ростова, пустовавшем последние полтора года после закрытия магазина «Арбат престиж», появились арендаторы. Весь первый этаж займет продуктовая сеть «Апекс».

«Подиум» на месте «Арбат престижа»

Компания «Подиум» арендовала под дисконт-центр бывший магазин «Арбат престиж», пустовавший почти полтора года.

Кредиторы выкручивают активы РТМ

Банки торопятся взыскать залоги с девелопера.

Auchan открыл в Пензе первый в России гипермаркет новой торговой сети "Радуга"

Группа Auchan в пятницу открыла в Пензе первый в России гипермаркет нового формата "Радуга".

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

UNILEVER СНЯЛА ДОМ

На рынке аренды офисных площадей заключена крупнейшая с начала кризиса сделка. Российское подразделение Unilever на 10 лет арендовало 9355 кв. м в бизнес-центре Marr Plaza (21 900 кв. м) на ул. Сергея Макеева. Об этом «Ведомостям» рассказал Алексей Богданов, партнер консалтинговой компании S. A. Ricci / King Sturge, которая представляла интересы девелопера проекта «Marr капитал» (принадлежит семье Ралифа Сафина).

Информацию о сделке подтвердили гендиректор «Marr капитала» Руслан Сафин и вице-президент по работе с персоналом «Юнилевер Русь» Маттиас Йост (через пресс-службу). По словам Йоста, компания выбирала из 15-20 объектов, но остановила выбор на Marr Plaza из-за близости к метро, наличия парковки, числа лифтов и т. д. Сделка была заключена еще месяц назад, в Marr Plaza расположится головной офис «Юнилевер Русь», уточняет Андрей Постников из Jones Lang LaSalle (представляла интересы Unilever). Это самая крупная по размеру арендованных площадей заключенная сделка с начала кризиса, утверждает Богданов. Похожая по масштабам сделка может состояться, если будет подписан договор между Deutsche Bank IBIT и «ДС девелопмент» по аренде площадей в Nordstar Tower (эту сделку также консультирует S. A. Ricci / King Sturge). Окончательный договор по этой сделке еще не подписан, говорит Богданов.

Ставку аренды стороны не разглашают. Для такого объема площадей ставка вряд ли превысила \$500 за 1 кв. м в год (без учета НДС и эксплуатационных расходов), считает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Получается, что ежегодный платеж Unilever может составить \$4,7 млн. Он обращает внимание на то, что в сегодняшних условиях такой долгий срок аренды явление не частое. А значит, рынок постепенно оживает, делает вывод Гец.

Ранее компания CB Richard Ellis сообщала, что в III квартале этого года в Москве сдано более 420 000 кв. м офисов — больше, чем за те же месяцы прошлого года, когда кризис в России только начался. При этом с начала кризиса снижение ставок аренды составило до 60%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОДАРОК ДЛЯ «ДОН-СТРОЯ»*Deutsche Bank сядет в башне на Беговой*

Офисная башня «Дон-Строя» Nordstar Tower, в начале кризиса оставшаяся без крупных арендаторов, к новому году может компенсировать эту потерю. Как стало известно РБК daily, занять около 10 тыс. кв. м офисных площадей в небоскребе на Беговой намерен Deutsche Bank. Эксперты уверены, что сделка выгодна для обеих сторон: финансовый кризис, в два раза опустивший ставки, позволит немцам экономить на аренде престижного офиса порядка 5 млн долл. ежегодно, а «Дон-Строй» в свою очередь получит надежного арендатора.

О готовящейся сделке РБК daily рассказали представители московских консалтинговых компаний. По их данным, Deutsche Bank занялся поиском офисных площадей для Deutsche Bank IBIT (занимается информационными технологиями для инвестиционного бизнеса) в августе 2009 года. Тогда немцы рассматривали в качестве бэк-офиса около 8 тыс. кв. м площадей в бизнес-центре MARR Plaza на ул. Сергея Макеева (головной офис находится на Садовнической ул.). Однако в итоге Deutsche Bank сделал выбор в пользу небоскреба «Дон-Строя» на Хорошевском шоссе, увеличив объем запрашиваемых площадей до 10 тыс. кв. м.

По данным топ-менеджеров Knight Frank, четыре месяца назад банк подписал с «Дон-Строем» письмо о намерениях арендовать около 10 тыс. кв. м в бизнес-центре Nordstar Tower (общая площадь 147 тыс. кв. м, арендуемая — 79,65 тыс. кв. м). О готовящейся сделке знает партнер компании S.A.Ricci/King Sturge Алексей Богданов. Он предполагает, что договор аренды будет подписан до нового года. Тем не менее московские брокеры, близкие к переговорам, отмечают, что Deutsche Bank может сократить объем арендуемых площадей до 7,5 тыс. кв. м, заняв не четыре, а три этажа небоскреба.

Согласно обсуждаемым условиям сделки арендатор сделает отделку офисов за свой счет. В этом случае стоимость аренды составит 450—500 долл. за 1 кв. м без НДС и эксплуатационных расходов. По данным замруководителя отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobytko Елены Малиновской, базовая арендная ставка 1 кв. м офисных площадей Nordstar Tower составляет около 400 долл. До кризиса этот показатель находился в пределах 1—1,2 тыс.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-14 декабря, № 195

долл., отмечает старший консультант отдела офисных помещений CB Richard Ellis Никола Бошкович.

В Deutsche Bank и ГК «Дон-Строй» вчера отказались от комментариев. Опрошенные РБК daily эксперты уверены, что готовящаяся сделка устроит обе стороны. По словам г-на Бошковича, Deutsche Bank IBIT сможет в два раза дешевле арендовать офис в знаковом бизнес-центре Москвы, который отличается хорошим расположением и высоким качеством помещений. «Дон-Строй» в свою очередь получит надежного клиента, который намерен в кризис расширять свой бизнес и арендовать большие офисные площади класса А.

По данным брокеров, Nordstar Tower уже нашла других крупных арендаторов — компании РТК и Gunvor, которые согласились снять по 2—3 тыс. кв. м каждая. Ранее из бизнес-центра ушли такие компании, как Nvidia, Halliburton, «Евразия Логистик» и IBS, говорят брокеры, но компенсировать это «Дон-Строю» поможет сделка с Deutsche Bank, а также с ТНК-ВР. Нефтяники, отказавшиеся в этом году арендовать в бизнес-парке «Западные ворота» около 50 тыс. кв. м, весной 2010 года могут арендовать около 40 тыс. кв. м в Nordstar Tower, отмечают в компании Knight Frank.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

РОЖДЕСТВО ДЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НАСТУПИЛО РАНЬШЕ

В столице прошел Рождественский Саммит ГУД. Ведущие специалисты коммерческой недвижимости подвели итоги уходящего года и обменялись ожиданиями относительно нового. По мнению Максима Гасиева, управляющего директора Colliers International, этот год запомнится выходом ряда крупных западных ритейлеров, экспансией региональных сетей в Москве, открытием крупных ТЦ («Золотой Вавилон Ростокино», «Метрополис», «Филион»), а также рядом крупных сделок по покупке недвижимости.

Он также отметил, что из тенденций, характерных для нынешней ситуации на рынке ритейла и торговой недвижимости, самыми тревожными будут изменения в характере потребления и в структуре целевой аудитории ТЦ. «Одной из явных тенденций можно назвать обращение к реконцепции проектов, особенно проектов недостроенных – упрощать их максимально», - пояснил Гасиев.

От следующего года аналитики ждут снижения процента вакантных помещений и роста ставок. В Москве это обеспечат готовящиеся к запуску в будущем году крупные проекты. Максим Гасиев предположил, что уже в 2010 году мы увидим первые предпосылки грядущего бума.

Директор по коммерческой недвижимости «Детского Мира» Владимир Александровский в свою очередь отметил, что снижение арендных ставок дало возможность развиваться торговым сетям и выходить на новые площади. Он также добавил, что из-за кризиса найти общий язык с владельцами торговых площадей становится все сложнее. В результате кризисных трудностей у владельцев коммерческой недвижимости собственниками торговых объектов становятся структуры, далекие от ритейла. «В переговорах теперь ссылаются на то, что уступки невозможны, так как не позволяют требования банков, - пояснил сложившуюся ситуацию Александровский. – Но у ритейлеров эти требования банков тоже есть! Хотелось бы, чтобы эти собственники вникали в суть розничной торговли или же обращались к консультантам».

По его словам, в регионах не хватает качественной недвижимости, качественного управления, достойных соседей по торговым площадям. Если объект не является масштабным проектом крупной компании, собственник, как правило, не знает, что с ним делать и как привлекать покупателя. Понятно, что такие объекты не могут привлечь внимание инвесторов и ритейлеров.

По словам главы филиала Hilton Владимира Ильичева, загрузка московских гостиниц практически восстановлена. «Гостиницы Hilton в Москве и Перми в будние дни загружены на 100%. Ставки по сетевым московским гостиницам находятся ниже докризисного уровня, но они стабильны», - отметил он.

По его оценке, в следующем году ставки будут расти пропорционально росту российской экономики. Ильичев подтвердил имеющуюся на рынке тенденцию репрофилирования строящихся объектов, ранее предназначенных под офисную недвижимость, в гостиничную.

Он также добавил, что, несмотря на довольно устойчивое положение сектора, инвесторам сложно войти в строительство новых гостиниц, в том числе и в связи с тем, что банки требуют, чтобы изначальный объем собственных средств, превышал 40%. Ильичев выразил надежду, что российское правительство в будущем пересмотрит решение по игорному бизнесу и разрешит его присутствие в Сочи. По его словам, только игорный бизнес может сделать гостиничный бизнес окупаемым. В таком случае, доходность гостиничного бизнеса будет не сезонной, а ежедневной.

По его мнению, присутствие в Сочи, где планируется построить 30-50 гостиниц, международных операторов с известными именами не привлечет необходимое количество клиентов. Ильичев выразил опасение, что без игорного бизнеса в Сочи гостиничный бизнес будет дотационным, в том числе и на этапе строительства объектов.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

ORCO НЕ ПРИШЛА НА ГОРБУШКУ

Люксембургский девелопер Orco Property Group может так и не стать хозяином торгового центра «Филион» в Багратионовском проезде в Москве. Объявленная в прошлом году сделка не закрыта

Orco Property Group в мае 2008 г. объявила, что приобрела у компании «Рубин девелопмент» многофункциональный торговый комплекс «Филион» (105 000 кв. м). Покупка, объявляла тогда компания, должна была обойтись более чем в \$300 млн. Но комплексом по-прежнему владеет «Рубин девелопмент», рассказали «Ведомостям» сотрудники двух консалтинговых компаний. «Рубин девелопмент» действительно остается владельцем «Филиона», а переговоры с Orco о сделке все еще продолжаются, говорит гендиректор «Рубин девелопмента» Андрей Лунтовский. То же самое сказал и представитель Jones Lang LaSalle, которая является брокером «Филиона». Представители Orco Property Group вчера не смогли оперативно предоставить комментарии. Запрос в российский офис компании остался без ответа.

«Из-за кризиса объекты недвижимости потеряли привлекательность для иностранных инвесторов, поэтому будет логично, если Orco откажется от сделки, как это уже сделали многие иностранные игроки», — считает партнер S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев.

Orco Property уже приобрела у «Система-галс» гостиничную часть комплекса на Покровке. Среди других проектов — складской комплекс «Молком» (более 100 000 кв. м). Endurance Residential Subfund, принадлежащий Orco, собирался вложить около \$200 млн в строительство жилья в конноспортивном комплексе «Отрада». Но весной 2008 г. Orco заморозила инвестиции в Россию из-за тяжелой финансовой ситуации и резкого падения привлекательности российского рынка. Она также собиралась продать уже приобретенные активы. На конец 2008 г. общая задолженность компании составляла 1,5 млрд евро. К сегодняшнему дню она не сильно изменилась — 1,6 млрд евро, говорится в отчете Orco за III квартал 2009 г. Сейчас компания ведет переговоры о реструктуризации долгов с банками и держателями бондов, говорится в отчете.

Цены на недвижимость упали на 30-50%, поэтому сегодня есть возможность купить качественный проект с существенным дисконтом к докризисной цене, напоминает

старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский. Он оценивает «Филион» примерно в \$200 млн.

«Филион» был открыт в мае этого года. Среди арендаторов — гипермаркет Carrefour, «Синема парк», «Детский мир», Zara, Marks & Spencer и т. д.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГИПЕРУСКОРЕНИЕ «МАГНИТА»

Торговая сеть «Магнит» собирается в 2010 г. вложить в развитие до \$1 млрд. Если план будет выполнен, это будут рекордные инвестиции не только для самого «Магнита», но и для всей российской розницы

В ходе телефонной конференции с инвесторами «Магнита» генеральный директор компании Сергей Галицкий вчера заявил, что в 2010 г. ритейлер инвестирует в развитие до \$1 млрд руб. Об этом «Ведомостям» рассказал один из участников телеконференции. Информацию об объеме инвестиций подтвердил директор по связям с инвесторами «Магнита» Олег Гончаров. По его словам, в течение следующего года компания может открыть 25-30 гипермаркетов и 450-550 магазинов формата «у дома». Ранее компания сообщала о планах открыть в 2010 г. 16 гипермаркетов и 250-270 дискаунтеров.

Вложения следующего года станут самыми большими в истории компании, говорится от имени Галицкого в распространенном вчера сообщении компании. «CAPEX (капитальные вложения. — “Ведомости”) будет ориентирован на традиционные для нас направления. Приоритетами по-прежнему останутся развитие логистики через строительство новых распределительных центров, увеличение собственного автопарка и работа над улучшением эффективности», — приводятся слова Галицкого в сообщении. В этом году «Магнит» планировал потратить на развитие 15-17 млрд руб.

Инвестиции в 2010 г. не будут финансироваться за счет увеличения долговой нагрузки, говорит Гончаров, хотя кредитные средства будут привлекаться. На конец первого полугодия отношение долговой нагрузки «Магнита» к EBITDA

составляло 1,1, и это самый низкий показатель среди публичных российских ритейлеров. По словам Гончарова, «Магнит» в 2010 г. будет придерживаться такого же уровня долговой нагрузки. На финансирование инвестпрограммы будут направлены собственные средства компании от операционной деятельности, а также средства, привлеченные в ходе проведенного в октябре текущего года SPO, — \$369,2 млн.

Инвестиции «Магнита» в следующем году станут рекордными не только для самой компании, но и для всей отрасли, лидеры которой планируют инвестиции в разы меньше. Так, X5 Retail Group объявила о планах вложить в 2010 г. 18 млрд руб. в открытие 200-250 дискаунтеров, 10 гипермаркетов и 15 супермаркетов. «Дикси» планирует открыть более 100 магазинов и вложит в развитие 2 млрд руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

RALF RINGER ВЫШЕЛ НА RED SQUARE

Фонд под управлением Astor Capital может получить до 10% акций обувного ритейлера

Российский обувной ритейлер и производитель Ralf Ringer готов поделиться до 10% акций головной компании в обмен на кредит \$10-30 млн. Переговоры ведутся с фондом Red Square Private Equity, который сейчас формируется при участии известных российских банкиров — предправления российского подразделения Standard Bank Юрия Войцеховского и Уилла Андрича, экс-топ-менеджера Morgan Stanley и бывшего независимого директора группы ПИК.

Ralf Ringer ведет переговоры с инвесткомпанией Astor Capital Group о привлечении мезонинного финансирования, рассказал "Ъ" финдиректор Ralf Ringer Алексей Пурусов. Речь идет о долге без залога, но с долевым участием инвестора, объясняет господин Пурусов. Ralf Ringer рассматривает возможность передать в собственность инвестору 5-10% акций материнской компании (сейчас — ЗАО "Проф-Ритейл") и получить кредит на \$10-30 млн сроком до десяти лет.

Astor Capital Group выступает как консультант в переговорах, а наиболее вероятный кредитор — фонд Red Square Private Equity (под управлением Astor

Capital), пояснил господин Пурусов. Если сделка с Red Square будет заключена, то через год фонду будет предложено обменять полученную в Ralf Ringer долю на ежегодные отчисления в размере 5-10% от прибыли компании помимо процентов по кредиту. Алексей Пурусов рассчитывает, что сделка может быть закрыта в течение трех-шести месяцев.

Astor Capital Group создана экс-президентом и нынешним предпринимателем российского подразделения Standard Bank Юрием Войцеховским (входит в наблюдательный совет Astor Capital) и Уиллом Андричем, который в разное время работал в британском и американском офисах Morgan Stanley, в инвестиционно-консультационной компании Savills (Великобритания), в 2006-2008 годах был независимым директором российской ГК ПИК. На сайте Astor Capital Group говорится, что фонд Red Square Private Equity только формируется, его предполагаемый объем — \$250-300 млн, инвесторы не раскрываются. Фонду интересны компании в секторе нефти и газа, недвижимости и девелопмента, розничной торговли и др.

Ralf Ringer — российский производитель мужской обуви и ритейлер. Владеет тремя фабриками по производству обуви в Москве, Владимире и Зарайске. Под управлением компании находится 67 магазинов, вся дилерская сеть включает 1100 магазинов (в том числе франчайзинговые и мультибрендовые). Финансовые показатели не раскрываются. Принадлежит гендиректору Андрею Бережному.

Юрий Войцеховский вчера не смог подтвердить возможную сделку с Ralf Ringer. Мобильный телефон Уилла Андрича вчера не отвечал.

Алексей Пурусов уточняет, что деньги понадобились Ralf Ringer для развития — в планах открытие 50 новых магазинов в год. Других кредитов, по его словам, у компании практически нет, ее долг не превышает 200 млн руб. Компания прибегает к столь сложному способу финансирования, так как кредиты банки выдают "по очень высоким ставкам", объясняет господин Пурусов. В частности, он указывает на то, что банки с начала кризиса требуют более ликвидные залогов — не товарные запасы, а недвижимость. Собственные помещения магазинов Ralf Ringer уже заложены, уточняет он. В том случае, если компания может предложить банку ликвидный залог, ставка по обычным кредитам для среднего и малого бизнеса сейчас составляет 16-17% годовых, по мезонинному финансированию —

12-13%, говорит управляющий директор управления рынков долгового капитала МДМ банка Антон Кирюхин.

Обувные ритейлеры уже применяют похожие схемы кредитования. Так, в марте этого года инвесткомпания Sun Investments Partners основателей сети "Копейка" Сергея Ломакина и Артема Хачатряна конвертировала выданный сети "Центробувь" кредит примерно на \$40 млн в 33% акций компании. В октябре сеть "Терволина" получила кредит на \$10 млн от Банка жилищного финансирования, принадлежащего основателям группы ПИК Кириллу Писареву и Юрию Жукову. Этот кредит в будущем планируется конвертировать в долю в сети, рассказывали "Ъ" источники, близкие к сделке (см. "Ъ" от 9 октября).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДЕТСКИЙ МИР" МЕНЯЕТСЯ ИГРУШКАМИ

Возможно, с американской Toy R US или греческой Jumbo

Сеть магазинов "Детский мир", крупнейший в России продавец товаров для детей, обсуждает создание совместного предприятия с иностранными ритейлерами — американской Toy R US и греческой Jumbo. Нестабильность курса валют и падение спроса привели к снижению выручки "Детского мира" за январь—сентябрь на 35,9% при долговой нагрузке почти в 10 млрд руб. Это заставило владеющую сетью АФК "Система" искать соинвестора.

О том, что АФК "Система" ищет иностранного инвестора для создания совместного предприятия на базе принадлежащей ей розничной сети "Детский мир", сообщило агентство Reuters со ссылкой на вице-президента "Системы" по потребительским активам Феликса Евтушенкова. Переговоры, в частности, ведутся с американской корпорацией Toy R US и греческой Jumbo, сообщил он. Параметры и сроки создания предприятия пока не определены, уточнил в беседе с агентством господин Евтушенков, но ожидается, что сделка будет безденежной. Топ-менеджер также подчеркнул, что полностью продавать розничную сеть "Система" не планирует, а ищет "партнера для более эффективного развития". Директор департамента общественных связей АФК "Система" Ирина Потехина лишь

отметила, что "корпорация всегда рассматривает варианты для сотрудничества". Получить комментарии в Toys R Us и Jumbo вчера вечером не удалось.

Это не первая попытка "Системы" привлечь партнера для развития своего розничного бизнеса. В частности, весной 2007 года корпорация рассматривала вариант партнерства с сетью "Банана-мама", но сделка так и не состоялась.

Jumbo SA — греческий ритейлер, специализирующийся на продаже игрушек, товаров для детей, книг и канцелярской продукции. На июнь этого года сеть компании включала 41 магазин в Греции, два магазина на Кипре и один в Болгарии. По итогам 2008/09 финансового года (завершился 30 июня 2009 года) выручка компании составила €467 млн, прибыль — €95,7млн.

Toys R Us — один из крупнейших в мире ритейлеров, специализирующихся на продаже игрушек и товаров для детей. Сеть компании включает более 1550 магазинов в Америке и более 700 магазинов в 33 других странах мира. До 2005 года акции Toys R Us торговались на бирже, а позднее она была приобретена за \$6,6 млрд группой инвесторов, включающей Bain Capital Partners, Kohlberg Kravis, Roberts & Co и Vornado Realty Trust. По итогам квартала, закончившегося 1 августа 2009 года, чистые продажи компании составили \$2,6 млрд, чистая прибыль — \$27 млн.

Группа компаний "Детский мир" объединяет сеть магазинов "Детский мир", оптовую компанию "С-тойз" и luxury-центр "Детская галерея "Якиманка"". Сеть магазинов "Детский мир" состоит из 127 форматных супер- и гипермаркетов. Общая торговая площадь — 211 тыс. кв. м.

Вчера АФК "Система" также опубликовала неаудированные данные за третий квартал: выручка ОАО "Детский мир-Центр" за девять месяцев снизилась на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года, до \$151,7 млн, что "связано в первую очередь с ослаблением российского рубля по отношению к доллару, а также со снижением потребительского спроса". Еще весной компания была вынуждена сократить количество поставщиков на 250 компаний, до 400, "поскольку, как и все, вынуждена адаптироваться к кризисным условиям", говорил гендиректор сети Максим Ентяков (см. "Ъ" от 17 апреля). В этот же период "Система" лишилась и флагманского магазина сети на Лубянке — ВТБ стал владельцем 51% акций девелоперской "дочки" корпорации ОАО "Система-Галс", владеющего универмагом.

Краткосрочная кредиторская задолженность ОАО "Детский мир-Центр" (сроком погашения до одного года) на начало октября составляла 9,607 млрд руб., и, по словам столичного инвестбанкира, знакомого с ситуацией в компании, это "является основным аргументом для "Системы" в поиске инвестора". В конце ноября компания также приняла решение о проведении допэмиссии в размере свыше 1,5 млрд руб. для сокращения долга на 20%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АЛПИ» ДОШЛА ДО БАНКРОТСТВА

В сети гипермаркетов введено конкурсное производство

Арбитражный суд Красноярского края признал несостоятельной крупнейшую в регионе сеть магазинов компании «Алпи». Банкротства «Алпи» требовала Первая эскалаторно-лифтовая компания за долг менее полумиллиона рублей. В течение полугода конкурсный управляющий должен будет разделить имущество компании между всеми кредиторами. Однако более половины портфеля торговой недвижимости компании уже ушло за долги банкам.

Решение об открытии процедуры конкурсного производства в отношении ОАО «Алпи» сегодня огласила пресс-секретарь арбитража Валентина Безруких. Она напомнила, что заявление о банкротстве «Алпи» было подано в начале марта Первой эскалаторно-лифтовой компанией. Согласно материалам дела, задолженность «Алпи» перед истцом составляет 495,45 тысячи рублей, из которых 160,63 тысячи компания погасила во время судебного разбирательства.

В апреле, вслед за получением заявления о банкротстве от кредитора, «Алпи» стала сама требовать признания себя несостоятельной. Как поясняют юристы, таким образом должники обычно пытаются перехватить процедуру банкротства в свои руки, к примеру выбирать временного управляющего. Однако «Алпи» не удалось получить контроль над собственным банкротством: суд оставил заявление компании без движения на время рассмотрения требований кредитора.

По решению суда, конкурсное производство в «Алпи» продлится до 10 мая 2010 года. Конкурсным управляющим утвержден Сергей Лебедев, который с 1 июня вел в компании процедуру наблюдения. Юристы отмечают, что конкурсное производство является последним этапом процедуры банкротства и назначается оно в том случае, если отсутствует реальная возможность восстановить платежеспособность должника. В ближайшее время г-н Лебедев должен будет сформировать из имущества «Алпи» конкурсную массу, с тем чтобы требования всех кредиторов были удовлетворены соразмерно.

Помимо Первой эскалаторно-лифтовой компании претензии к «Алпи» предъявляли «Тройка Диалог» (организатор облигационного займа ритейлера), Сбербанк, УРСА-банк, «Топ-книга» и другие. Неисполненные обязательства по выпуску облигаций «Алпи-инвест» составляют около 1,7 млрд рублей. Торговый блок группы компаний «Алпи» включает 30 гипермаркетов и 24 магазина шаговой доступности, а производственный – шесть птицефабрик по производству мяса индейки и бройлера, а также завод по производству соков.

Далеко не все эти активы войдут в конкурсную массу и будут переданы в дальнейшем кредиторам: значительной частью торгового бизнеса компании уже владеют банки. Так, УРСА-банк получил четыре магазина, которые затем были арендованы сибирским ритейлером «Система РегионМарт», Сбербанк в счет долга объемом 6,5 млрд рублей получил около половины недвижимости «Алпи» – 300 тысяч кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК МОЖЕТ СТАТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ КОНТРОЛЬНОГО ПАКЕТА АКЦИЙ СЕТИ «ВЕСТЕР»

«Дочка» Сбербанка «Сбербанк-капитал» может забрать за долги контрольный пакет акций торговой сети «Вестер».

Как рассказал источник, близкий к группе «Вестер», на днях «Сбербанк-капитал» закончил due dilligence сети «Вестер» (входит в ГК «Вестер»). По его словам,

стороны находятся в процессе обсуждения условий сделки, к которой могут быть готовы в начале следующего года.

По информации «Ведомостей», «Сбербанк-капитал» может получить 50% плюс 1 акция сети и спишет 1,8 млрд рублей долга. Кроме того, банк поможет реструктурировать остальной кредитный портфель всей группы — около 5 млрд рублей: выделит дополнительный кредит. А владельцы «Вестера» смогут выкупить контрольный пакет сети до 2013 года - акции выкуплены по схеме репо.

Напомним, с началом кризиса «Вестер», как и другие российские сети, развивавшиеся на заемные средства, столкнулся с проблемами. Банки стали закрывать им кредитные линии. Чтобы рассчитаться по долгам, «Вестеру» пришлось изымать оборотные средства, что подкосило его бизнес. Компания не могла вовремя рассчитываться с поставщиками, которые приостановили поставки в сеть.

Сейчас же, по словам основного владельца «Вестер» Олега Большичева, компания уже расплатилась с большинством поставщиков и поставки возобновляются. А пресс-секретарь компании Римма Ремизова уверяет, что все магазины (их у «Вестера» 51) уже полноценно работают, а компания продолжает развитие, открыв в этом году гипермаркет и три супермаркета.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

IRON MOUNTAIN АРЕНДОВАЛ ПЛОЩАДИ В ПЛК «СЕВЕРНОЕ ДОМОДЕДОВО»

Компания Iron Mountain подписала долгосрочный договор аренды на 10 лет на 5 860 кв. м складских площадей класса «А» в производственно-логистическом комплексе «Северное Домодедово».

На складе компании в «Северном Домодедово» будут храниться архивные данные и документы, как в бумажном, так и в электронном виде корпоративных клиентов компании.

ПЛК «Северное Домодедово» стал четвёртым терминалом компании Iron Mountain в Москве. Теперь общая складская площадь компании в Московском регионе составляет 20 тыс. кв. м, а с учетом площадей в регионах РФ - Москва, С-Петербург, Нижний Новгород, Казань, Ростов-на-Дону, Новосибирск, Екатеринбург - склады компании суммарно достигли площади более 35 тыс. кв. м. Производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» - крупнейший объект складской недвижимости в Европе, его общая площадь составит 1,1 млн. кв. м. В 2007 году были введены в эксплуатацию первые 560 тыс. кв.м. на которых активно ведут работу более 30 крупных арендаторов такие как: STS Logistics, крупный международный логистический оператор DSV, SLG, «НЛК», «Техносила», SPAR, «Связной», Castorama, «Милкум», «Лиггетт-Дукат» и другие. Свое производство разместил крупный международный производитель упаковки - компания WestvacoEastPrint. Девелопером проекта является компания «Евразия логистик».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПРОСТО «АРБАТ»

В здании в центре Ростова, пустовавшем последние полтора года после закрытия магазина «Арбат престиж», появились арендаторы. Весь первый этаж займет продуктовая сеть «Апекс»

Три этажа здания на пересечении ул. Б. Садовой и пр-та Ворошиловский, где ранее размещался магазин парфюмерии и косметики «Арбат престиж», уже арендованы, последний, четвертый, этаж полностью сдадут в аренду сразу после Нового года, рассказал гендиректор УК «Недвижимость & капитал» (управляет зданием) Михаил Гельфанд. Здание площадью свыше 2000 кв. м пустовало в течение последних полутора лет (см. врез), «Арбат престиж» хотел продать его за 1 млрд руб. Гельфанд утверждает, что около 3,5 месяца назад сделка состоялась (ее сумму и нового собственника он не называет) и решено было открыть торговый дом «Арбат», сдав помещения в аренду.

Правда, опрошенные «Ведомостями» риэлторы говорят, что ничего не знают о новом собственнике, а один из участников рынка уверяет, что здание было действительно переоформлено на другое юрлицо, но оно также аффилировано с владельцем «Арбат престижа» Владимиром Некрасовым.

Весь первый этаж и часть подвальных помещений (общая площадь — около 550 кв. м, из них торговая — 320 кв. м) арендовала ростовская продуктовая сеть «Апекс» за 4000 руб./кв. м в месяц, сообщили Гельфанд и директор сети Дмитрий Минин. Объект находится в самом центре города, где сегодня практически нет конкурентов (в шаговой доступности только супермаркет «Солнечный круг». — «Ведомости»), расположены университет и областная администрация, а также основные пешеходные пути, пояснил Минин. Он рассчитывает на проходимость не менее 3000 человек в сутки при среднем чеке не менее 150 руб. на покупателя. Гельфанд говорит о ежедневном трафике не менее 10 000 человек.

Другие арендаторы — в основном местные предприниматели с магазинами одежды, обуви, парфюмерии и косметики, ювелирных изделий, говорит Гельфанд.

Среди более крупных «Донювелир», «Золотой мир», сеть женской одежды «Помпа». Средняя арендованная площадь — 40-50 кв. м, месячная аренда на втором этаже стоит 2800 руб./кв. м, на третьем — 2000 руб./кв. м, на четвертом — 1500 руб./кв. м, добавил Гельфанд. Цены в торговом центре завышены, считает директор компании «Гриф недвижимость» Сергей Солонченко. По его мнению, оптимальная цена для нового торгового места даже в центре города — не выше 1500 руб./кв. м в месяц (кроме первого этажа).

Из-за кризиса, а также запрета парковаться и ограничения проезда арендные ставки на коммерческую недвижимость на ул. Б. Садовой за год упали примерно в два раза — до 1000-3000 руб./ кв. м в месяц, говорит специалист отдела коммерческой недвижимости АН «Титул» Владимир Литвинов. По его словам, сейчас можно в районе ул. Чехова первый этаж ежемесячно арендовать за 1200 руб./кв. м. Поэтому сегодня сетевые магазины все чаще предпочитают крупные торговые центры города, такие как «Мега» или «Горизонт». Например, с ул. Б. Садовой ушла «Эстель Адони», закрыли по одному магазину «Культтовары» и «Высшая лига».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПОДИУМ» НА МЕСТЕ «АРБАТ ПРЕСТИЖА»

Компания «Подיום» арендовала под дисконт-центр бывший магазин «Арбат престиж», пустовавший почти полтора года

Подיום«откроет дисконт-центр «Фабрика моды» площадью 400 кв. м на Невском, 11, до конца декабря, сообщила Мария Шибанова, руководитель розничной сети «Дисконт-центр». Помещение площадью 485 кв. м в 2005-2008 гг. занимал магазин парфюмерии «Арбат престиж». Потом его приобрел «ДМ-фонд». Найти арендатора ему удалось только сейчас. О заключении договора с «Подיוםом» знают исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров и еще один консультант по недвижимости. В «ДМ-фонде» вчера отказались от комментариев.

Базовая арендная ставка составляла \$150 за 1 кв. м в месяц, но скорее всего магазин арендован со скидкой, считает Федоров. Помещение находилось в экспозиции около года, собственники не снижали арендную ставку, несмотря на

изменившиеся рыночные условия, говорит Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera St.Petersburg. По ее данным, помещение сдано по ставке \$100 за 1 кв. м в месяц. Шибанова не раскрывает условий договора.

Первый петербургский дисконт-центр «Подиум» открыл в конце 2003 г. Он занимал около 2000 кв. м на Синопской набережной, 76. В этом году компания закрыла его «по внутренним причинам», говорит Шибанова. По ее словам, «Подиум» ищет в центре еще одно помещение под дисконт-центр, который планирует открыть до конца 2010 г.

По словам Шибановой, в дисконт-центрах «Фабрика моды» со скидкой от 30% до 90% продается одежда, обувь и аксессуары международных брендов (в частности, Ed Hardy, Kiton, DKNY, Cacharel, Blumarine, Armani, Escada Sport, Les Copains, D&G, Victoria Secret, MaxMara), которые компания закупает на стоковых аукционах. По соседству расположены два магазина Bosco di Ciliegi, торгующие одеждой и аксессуарами Etro, Kenzo, MaxMara, Marina Rinaldi. В компании не опасаются конкуренции, аудитории стокового магазина и Bosco отличаются, говорит менеджер по рекламе и PR «Боско Нева» (петербургская «дочка» Bosco di Ciliegi) Анна Мемешкина. Проходимость там не очень хорошая, но это прикормленное место для luxury брендов, считает Ирина Староверова, PR-менеджер компании ОАО «Мэлон фэшн групп».

А владелец магазинов «Макиавелли» и boutique.ru Денис Белов уверен, что дисконт-центр не сможет окупить расходы на персонал и аренду на центральной магистрали. От остатков выгоднее избавляться через интернет, уверен Белов. Выход нового игрока показывает, что ситуация на рынке стабилизируется: одежные магазины, несмотря на прогнозы, не закрываются, радуется Мемешкина.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРЕДИТОРЫ ВЫКРУЧИВАЮТ АКТИВЫ РТМ

Банки торопятся взыскать залоги с девелопера

Девелоперская группа РТМ уведомила вчера своих акционеров (среди них совладельцы "Сибцемента" Андрей Муравьев и Андрей Кириков), что в результате

судебных тяжб с кредиторами компания может потерять несколько крупных активов стоимостью около \$115 млн. Банки спешат реализовать залоги по выданным РТМ кредитам (весь долг \$450 млн), так как в октябре девелопер подал заявление о собственной несостоятельности. В случае если процедура банкротства будет запущена раньше, чем кредиторы выиграют суды, они смогут претендовать только на 80% находящихся у них в залоге активов РТМ.

Среди активов, которые могут отойти кредиторам, значатся два участка общей площадью 5,4 га в подмосковном Одинцово (в залоге у казахстанского БТА банка). В отчете РТМ говорится, что БТА выдал еще в 2007 году кредит на \$82 млн на строительство в Одинцово торгцентра на 69,4 тыс. кв. м. По иску Альфа-банка может быть обращено взыскание на торгцентр (13,4 тыс. кв. м) в Туле. Банк выдал в 2007 году \$13,522 млн ООО "Инэкс", а поручителем выступало ОАО РТМ (головная структура группы). Также компания может потерять 1 га у станции метро "Купчино" в Санкт-Петербурге, где девелопер планировал построить торгцентр (24,8 тыс. кв. м). Участок заложен Межрегиональному коммерческому банку развития связи и информатики, выдавшему в 2007 году при поручительстве РТМ ООО "Ромекс-инвест" кредит в 599,244 млн руб. (\$19,57 млн по текущему курсу). Представитель РТМ Виктор Беленышев от комментариев отказался, так же поступила пресс-служба БТА банка. "Сейчас мы ведем переговоры с "Инэксом" и РТМ о погашении задолженности перед нами", — сообщил директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава.

Также вчера арбитражный суд Татарии начал рассматривать иск другого кредитора, Юниаструм банка, к РТМ и ее "дочке" ООО "Эм Пи Трейдинг" о взыскании 189 млн руб. Как сообщил "Ъ" источник в Юниаструм банке, по этому кредиту заложены четыре магазина (общая площадь 3,5 тыс. кв. м) в Казани. Сбербанк, выдавший девелоперу \$48,9 млн, намерен через суд взыскать с РТМ торгцентр "Измайловский" в Петербурге и реализовать его на торгах (см. "Ъ" от 15 октября).

ОАО "РТМ" создано в 2005 году холдингом "Марта" Георгия Трефилова и самарской ГК "Время" Эдуарда Вырыпаева, которому сейчас принадлежит 8% ОАО. Еще 36,9% у структур совладельцев холдинга "Сибцемент" Андрея Муравьева и Андрея Кирикова, 16,88% — банка "КИТ Финанс", 12,86% — у инвестхолдинга "Финам", 25% акций в свободном обращении. Капитализация на РТС — \$40,6 млн.

В этом году РТМ практически перестала обслуживать свои кредиты. В июне гендиректор РТМ Сергей Храпунов заявлял, что высока вероятность банкротства компании, так как ее долги достигли \$530 млн, а кредиты на сумму \$450 млн "не имеют никакого шанса на реструктуризацию". Компания трижды подавала в арбитражный суд столицы заявление о собственном банкротстве (последний раз в октябре). Но до сих пор на сайте суда не определена ни дата рассмотрения заявления, ни судья. Один из кредиторов считает, что заявление о банкротстве — стремление основных акционеров РТМ "давить на кредиторов". Поскольку кредиторы подали иски о взыскании залогов раньше, чем РТМ заявление о собственном банкротстве, то у банков есть шанс забрать все имущество, говорит адвокат Московской областной коллегии адвокатов Денис Узойкин. По его словам, в случае же если процедура банкротства будет запущена раньше, банки смогут претендовать только на 80% активов, находящихся у них в залоге.

Как рассказал "Ъ" замгендиректора УК "Финам менеджмент" Алексей Горюнов, "Финам" и "КИТ Финанс" практически уже договорились с основными кредиторами девелопера — Сбербанком и Связь-банком (долг 437 млн руб., или \$13,3 млн) о реструктуризации долгов. "Предлагаемая схема предполагала конвертацию долгов в акции компании. Банки могли бы получить около 70% акций ОАО РТМ, а нынешние акционеры возможность контролировать "дочек" девелопера и шанс вывести активы из-под залога", — пояснил господин Горюнов. Но, по его словам, совладельцы "Сибцемента" от этого плана отказались. Виктор Беленышев из РТМ отказался комментировать этот факт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АУШАН ОТКРЫЛ В ПЕНЗЕ ПЕРВЫЙ В РОССИИ ГИПЕРМАРКЕТ НОВОЙ ТОРГОВОЙ СЕТИ "РАДУГА"

Группа Auchan в пятницу открыла в Пензе первый в России гипермаркет нового формата "Радуга".

"Это начало развития новой торговой сети, которую Auchan запускает в России", - заявил на брифинге после церемонии открытия гендиректор "Ашан Россия" Жан-Пьер Жермен, отметив, что магазины этой сети рассчитаны на города с населением 250-500 тыс. человек.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-14 декабря, № 195

По его информации, объем инвестиций в пензенский проект составил около 3 млн евро. Ж.-П.Жермен сообщил, что до конца года аналогичный гипермаркет будет открыт в Калуге, всего может быть построено не менее 100 таких гипермаркетов. "Если новый экономический проект будет иметь успех, то массовое строительство гипермаркетов "Радуга" начнется в конце 2010 года", - уточнил он. В настоящее время Auchan управляет 35 гипермаркетами "Ашан" в России. Сеть работает в России с 2002 года. "Радуга" - сеть компактных гипермаркетов, региональных аналогов гипермаркетов "Ашан-Сити", которые будут отличаться ассортиментом и ценовой политикой.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)