

Offices / General

Deutsche Bank арендовал 7 тыс кв м в башне ГК "Дон-Строй" Nordstar Tower

Банковский концерн Германии Deutsche Bank арендовал 7 тысяч квадратных метров офисных площадей в бизнес-центре Nordstar Tower около станции метро "Беговая" в Москве, который принадлежит группе компаний "Дон-Строй".

Реанимационное подразделение

Прогнозам многих участников рынка о том, что российские банки, получившие в собственность залоговые активы, не смогут ими качественно управлять и получать максимальную выгоду от их реализации, кажется, не суждено было сбыться. Банки активно создают собственные подразделения для управления активами, сливаются с сильными девелоперами и вовсе не собираются продавать недвижимость за копейки.

Retail

«Магнит» заплатит «старичкам» акциями

Ритейлер хочет поощрить тех, кто стоял у истоков создания сети.

"Седьмой континент" не растет на ProStore

Ритейлер уступил белорусский рынок франчайзи.

Regions

Castorama расширяется

В последние 2 месяца 2009 года в России открылись три новых гипермаркета сети.

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

DEUTSCHE BANK АРЕНДОВАЛ 7 ТЫС КВ М В БАШНЕ ГК "ДОН-СТРОЙ" NORDSTAR TOWER

Банковский концерн Германии Deutsche Bank арендовал 7 тысяч квадратных метров офисных площадей в бизнес-центре Nordstar Tower около станции метро "Беговая" в Москве, который принадлежит группе компаний "Дон-Строй", сообщается в совместном пресс-релизе консалтинговой компания Jones Lang LaSalle (JLL), выступавшей консультантом по сделке, и "Дон-Строя". "Договор аренды подписан сроком на 7 лет", - уточняется в материалах JLL.

Как следует из сообщения, арендуемые площади рассчитаны на организацию более 700 рабочих мест для сотрудников департамента информационных технологий инвестиционного бизнеса.

Ранее сообщалось, что Deutsche Bank занялся поиском офисных площадей еще в августе прошлого года - тогда немцы рассматривали в качестве бэк-офиса около 8 тысяч квадратных метров площадей в бизнес-центре MARR Plaza на улице Сергея Макеева (головной офис находится на Садовнической улице). Письмо о намерениях арендовать площади в башне ГК "Дон-Строй" банк подписал несколько месяцев назад. В пресс-релизе JLL рассказывается, что общая площадь башни Nordstar Tower составляет 147 тысяч квадратных метров. Здание расположено на пересечении Хорошевского шоссе и Третьего транспортного кольца, около делового района "Москва-Сити".

По словам гендиректора "ДС Девелопмент" (ГК "Дон-Строй") Ивана Ситникова, которые приводятся в материалах компании, эта сделка свидетельствует о том, что "рынок коммерческой недвижимости восстанавливается значительно быстрее, чем предполагалось". "Deutsche Bank - это первый якорный арендатор Nordstar Tower", - цитируется в сообщении директор отдела по работе с корпоративными клиентами в России и СНГ Алексей Ефимов.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЕАНИМАЦИОННОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ

Прогнозам многих участников рынка о том, что российские банки, получившие в собственность залоговые активы, не смогут ими качественно управлять и получать максимальную выгоду от их реализации, кажется, не суждено было сбыться. Банки активно создают собственные подразделения для управления активами, сливаются с сильными девелоперами и вовсе не собираются продавать недвижимость за копейки.

Ярким примером этого является Сбербанк, который фактически вдохнул вторую жизнь в торговую сеть «Мосмарт», частично восстановив докризисные операционные показатели компании.

Так, декабрьская выручка ритейлера в два раза превысила ноябрьскую и составила 800 млн рублей. Однако это в два раза ниже, чем было до кризиса. При этом всю первую половину прошлого года магазины сети простояли с пустыми полками.

На сегодняшний день компания погасила 70% долгов перед поставщиками - 2,3 млрд рублей из 3,3 млрд рублей, а в 2010 году рассчитывает выйти на докризисный уровень выручки - 17,5 млрд рублей. По словам финансового директора сети Виктора Шлепова, во втором полугодии компания намерена достигнуть положительного показателя EBITDA, а к концу года - получить чистую прибыль. Кроме имеющихся 23-х гипермаркетов к концу года должно открыться еще десять. На этом банк не планирует останавливаться. «Сбербанк капитал» также выставил на аукцион единым лотом 24 объекта сибирской сети «Алпи».

Как говорится на сайте Российского аукционного дома, торги пройдут 1 февраля. На торги единым лотом выставлены 24 объекта недвижимости (общей площадью 324 тыс. кв. м) сибирского ритейлера, которые расположены в Красноярском крае, Кемеровской и Новосибирской областях, Республике Хакасия. Стартовая цена — 6,5 млрд рублей; аукцион будет проводиться по голландской системе, с понижением цены. Прием заявок начался 31 декабря.

Напомним, Сбербанк был крупнейшим кредитором «Алпи». Ее задолженность перед банком — 6,5 млрд. рублей. Долги «Алпи» перестала обслуживать еще в 2008-м, а в январе прошлого года Сбербанк забрал находившуюся у него в залоге недвижимость (10 декабря в ОАО «Алпи» введено конкурсное производство).

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 января, № 2

Отметим, часть объектов Сбербанка уже выставлял на продажу по отдельности: так, с весны 2009 года соответствующие объявления размещены на сайтах Сибирского и Восточно-Сибирского Сбербанков с указанием «цена договорная». Но ни один объект продан не был.

По словам Татьяны Ключинской, директора департамента торговой недвижимости Colliers International, российские банки уже можно назвать активными участниками рынка недвижимости. «В настоящий момент российские банки не только открывают свои подразделения для управления недвижимыми объектами, но и создают отдельные девелоперские структуры. В качестве примера можно вспомнить ВТБ и Сбербанк, которые частично вошли в проекты «Системы Галс» и «Дон-Строя» соответственно. Эксперта вовсе не удивила продажа Сбербанком объектов «Алпи». «Это разумное решение. Если банки не получили деньги у заемщиков, они могут выручить те же средства от продажи объектов. То, что начальная цена за объекты 6,5 млрд рублей равна сумме задолженности компании перед банком – неудивительно. Банк продает эти активы по их реальной стоимости», - отметила она. Ключинская также не исключила варианта, что после того, как цены на недвижимость восстановятся, банки продадут свои объекты крупным девелоперам. «Сейчас судить об этом сложно. Банки либо продадут свои структуры, либо будут их развивать», - пояснила она.

Вице-президент компании ВТБ-Девелопмент Александр Ольховский в свою очередь считает, что после окончания финансового кризиса, когда недвижимость вырастет в цене, банки продолжат оставаться серьезными игроками на рынке коммерческой недвижимости. «Я не исключаю такой возможности, однако, оговорюсь, что в данном случае речь идет именно о коммерческой недвижимости», - заключил он.

Это и не удивительно, ведь у банков сейчас сформирована сильная команда профессионалов, которые знают, как обращаться с недвижимыми объектами. По словам источника Арендатор.ру, банки не прибегают к услугам консалтеров, так как нередко переманивают хорошие кадры непосредственно из консалтинговых компаний.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«МАГНИТ» ЗАПЛАТИТ «СТАРИЧКАМ» АКЦИЯМИ

Ритейлер хочет поощрить тех, кто стоял у истоков создания сети

Вслед за X5 Retail Group «Магнит» запускает опционную программу для менеджеров. Сотрудники компании, проработавшие в ней не менее восьми лет, получают чуть более 147 тыс. акций на 317 млн руб. На поощрение могут рассчитывать около 200 человек. Аналитики считают, что опционы — хорошая мотивация, однако отмечают, что «Магнит» оказался не особенно щедрым: менеджеры получают только 0,2% от уставного капитала, тогда как X5 на опционы направит 4% акций.

Как пояснил РБК daily основатель и гендиректор «Магнита» Сергей Галицкий, цель опционной программы — дополнительная мотивация ключевого персонала, обеспечивающего высокие темпы развития компании. Программа рассчитана на два года, ее размер — 147,4 тыс. акций, которые выкупаются с биржи. Уставный капитал «Магнита» разделен на 88,975 млн акций, таким образом объем опционной программы составит 0,166%.

Опционы получают сотрудники, проработавшие в компании не менее восьми лет, в том числе не менее двух лет на должности не ниже начальника отдела. В 2011 году менеджмент сможет получить акции или их стоимость в денежном эквиваленте. Цена одной акции зафиксирована на уровне 2,15 тыс. руб., исходя из котировок на 25 декабря 2009 года на ММВБ. Таким образом, стоимость опционной программы составит порядка 317 млн руб.

В настоящее время из ритейлеров только X5 мотивирует сотрудников акциями, у «Седьмого континента» и «Дикси», бумаги которых также торгуются на бирже, подобных программ нет. В опционной программе X5 участвуют 180 сотрудников. Компания запустила ее в 2007 году, программа рассчитана на четыре года. Максимальное число GDR, которое могут получить менеджеры компании, — 11,2 млн штук (4% уставного капитала). Программа разбита на четыре транша: в рамках первого транша цена на GDR установлена в размере 15,96 долл., второго —

28,58 долл., третьего — 33,43 долл. и четвертого — 13,91 долл. Причем около 3% акций менеджмент уже получил.

Количество акций, которые «Магнит» выделил под опционную программу, не такое уж большое, хотя шаг все равно положительный, считает аналитик UniCredit Наталья Смирнова. «Обычно опционные программы составляют 1—3% от уставного капитала», — заметил директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Он говорит, что с X5 программа «Магнита» сравниться не может, но «дорого то, что делаются первые шаги».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ" НЕ РАСТЕТ НА PROSTORE

Ритейлер уступил белорусский рынок франчайзи

Компания "Седьмой континент" продала франшизу на развитие сети гипермаркетов ProStore в Белоруссии группе "Трайпл" Юрия Чижа. С 2006 года российскому ритейлеру удалось открыть в стране только один магазин, а сейчас почти все его деньги идут на погашение долга, превышающего, по экспертным оценкам, \$330 млн.

"Седьмой континент" вышел на рынок Белоруссии в июле 2006 года, купив у торгово-промышленной группы "Трайпл" 50% в СЗАО "Простормаркет", владеющем гипермаркетом ProStore в Минске. Позднее российская компания увеличила свою долю в магазине до контрольной, заплатив еще \$5 млн, а 49% акций осталось за "Трайплом". В планы СЗАО входило открытие в 2007-2008 годах еще пяти гипермаркетов в белорусской столице, а также запуск сети супермаркетов (см. "Ъ" от 27 ноября 2006 года).

В конце 2009 года в Минске открылся второй ProStore, сообщил "Ъ" один из консультантов по недвижимости. К открытию готовятся еще несколько объектов торговой площадью 6-7 тыс. кв. м каждый, добавил он. Пресс-секретарь "Седьмого континента" Влада Баранова пояснила, что "Простормаркет" продал франшизу на бренд ProStore "Трайплу". Сам "Седьмой континент" к открытию новых гипермаркетов в Белоруссии отношения не имеет, утверждает она. Условия

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 января, № 2

франчайзингового соглашения не раскрываются. Получить комментарии в "Трайпле" вчера не удалось — офисные телефоны группы не отвечали.

Компания "Трайпл", основанная в 1992 году известным белорусским предпринимателем Юрием Чижом, является одной из крупнейших в Белоруссии торгово-промышленных групп. В нее входят ООО "Трайпл" (оптовая торговля нефтепродуктами), СК "Трайпл-агро" (сельскохозяйственные земли), СП ООО "Аква-Трайпл" (производство безалкогольных напитков), футбольный клуб "Динамо" (Минск) и др. Финансовые показатели не раскрываются.

Сеть "Седьмой континент" в России включает девять гипермаркетов и примерно 130 супермаркетов. Pakwa Investments Ltd (100% у Александра Занадворова) владеет 74,81% ОАО "Седьмой континент", оператора магазинов, еще 25,19% ОАО торгуется в РТС и на ММВБ. Выручка в первом полугодии 2009 года — 23,753 млрд руб. Капитализация в РТС вчера — \$592,5 млн.

Компания "Трайпл" решила вернуться в розничный бизнес, утверждает источник, близкий к группе. На ее сайте говорится, что она не только будет расширять сеть гипермаркетов ProStore, но и создаст сеть из 100-120 магазинов "у дома" под маркой MiniStore (средняя площадь — 700-800 кв. м). Местный консультант по недвижимости осведомлен, что в декабре группа "Трайпл" открыла два MiniStore в Минске и Гродно.

"Седьмой континент" развитие в Белоруссии себе позволить не может. В июне 2009 года сеть сообщала, что ее долг составляет \$441 млн, к началу 2010-го он мог снизиться до \$330-350 млн, считает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. По условиям реструктуризации облигационного займа компания должна отдавать держателям облигаций 85% от суммы новых кредитов и займов, а также средства, привлеченные через капитал и от государства, и только 25% могут быть использованы на развитие или погашение других долгов. "Собственный денежный поток составляет около \$80 млн в год — эти деньги могут идти на погашение других долгов, кроме облигаций", — рассуждает господин Кривошапко. В России за 2009 год ритейлер открыл лишь два гипермаркета и четыре супермаркета.

Учитывая финансовое положение "Седьмого континента", ему выгоднее было бы и вовсе продать "Трайплу" долю в "Простормаркете", считает совладелец группы "Виктория" Александр Зарибко, который открывает в Белоруссии магазины "Алми".

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 января, № 2

По его мнению, ритейлер мог бы выручить около \$10 млн. В "Седьмом континенте" такую возможность не комментируют.

По данным Белстата, в 2008 году оборот розничной торговли в Белоруссии составил \$17,7 млрд (+25% к 2007-му), на продовольствие приходилось 49,5%. Для сравнения, в России розничный товарооборот продуктами питания в 2008 году достиг примерно \$253 млрд (данные Росстата). Доходность розничного бизнеса в Белоруссии на 10-15% ниже за счет того, что государство регулирует наценки на продукты, утверждает господин Зарибко. Тем не менее российские инвесторы осваивают соседний рынок — магазины там открывает "Альфа-групп" (сеть дискаунтеров "Белмаркет"), группа "Вестер" и компания "ГриИНН" (гипермаркеты "Линия").

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

CASTORAMA РАСШИРЯЕТСЯ

В последние 2 месяца 2009 года в России открылись три новых гипермаркета сети. С ноября 2009 года открылись магазины для дома и ремонта Castorama в Москве, Краснодаре и Нижнем Новгороде. В целом, в уходящем году сеть открыла 5 гипермаркетов, в том числе в Воронеже и Тольятти и тем самым расширила свое присутствие в России до 12 магазинов.

В Москве и Краснодаре Castorama открыла уже по второму гипермаркету, а в Нижнем Новгороде состоялось торжественное открытие первого магазина с участием губернатора В.Шанцева. На открытие гипермаркетов пришло около 15 000 покупателей. Общая площадь построенных в этом году гипермаркетов сети составила более 56 тыс. кв. метров. В следующем году планируется довести число магазинов сети до 16-17.

В 2010 году в Москве будет опробован новый формат гипермаркетов: площадь магазинов, которые компания собирается открывать, будет составлять 60% от обычной, а число наименований товаров на полках останется практически прежним за счет новой системы организации торгового пространства. Если проект окажется удачным, то подобный формат будет внедрен в Китае, Польше и Великобритании.

В Европе под брендом Castorama работает более 160 магазинов. Первые европейские магазины под брендом Castorama открылись в 1969 году.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)