

Offices / General

"Альфа-групп" уступила Красную Пресню

Структуры "Транснефти" купили бывшую штаб-квартиру ГК МИАН.

Retail

«Перекресток» ищет партнеров

X5 решила развивать супермаркеты в регионах по франшизе.

Regions

«Открытие» в Строгановском

Василий Сопромадзе продал бизнес-центр «Строгановский» на Невском проспекте, 19. Новый собственник помещений площадью около 1200 кв. м — финансовая корпорация «Открытие».

Смена вывесок

На месте магазинов «Патэрсон» в Петербурге до конца марта откроются девять «Перекрестков» и две «Пятерочки», два магазина в Архангельске станут «Перекрестками».

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

"АЛЬФА-ГРУПП" УСТУПИЛА КРАСНУЮ ПРЕСНЮ

Структуры "Транснефти" купили бывшую штаб-квартиру ГК МИАН

"Альфа-групп" избавилась еще от одного крупного актива, доставшегося ей от Корнерик Group (бывшая ГК МИАН) Александра Сенаторова в счет погашения долга в размере \$185 млн. Вслед за бизнес-центром "Северное сияние" "Альфа" продала за \$45 млн офисный центр на улице Красная Пресня. Покупателем здания стал аффилированный с госкомпанией "Транснефть" банк "Стройкредит".

О том, что "А1" (инвестподразделение "Альфа-групп") закрыла сделку по продаже бизнес-центра на улице Красная Пресня общей площадью 15 тыс. кв. м, "Ъ" сообщил источник, близкий к руководству группы. Этот офисный центр наряду с двумя другими объектами в прошлом году достался Альфа-банку от Корнерик Group (бывшая ГК МИАН) в счет погашения долгов (см. "Ъ" от 29 апреля 2009 года). В пресс-службе "А1" не стали комментировать факт сделки. По данным источника "Ъ", близкого к "А1", покупателем стал портфельный инвестор, который был выбран на тендере. "Сделка проходила по рыночной цене", — добавил собеседник "Ъ", отказавшись называть сумму и нового владельца центра. Впрочем, два консультанта на рынке недвижимости знают, что покупателем выступил банк "Стройкредит", который планирует разместить в бизнес-центре на Красной Пресне свой головной офис. В пресс-службе "Стройкредита" "Ъ" пояснили, что покупателем стал не сам банк, а близкие к нему структуры.

"Если сделка проходила по текущей рыночной цене, то "А1" могла выручить за объект \$45 млн из расчета \$3 тыс. за 1 кв. м", — оценивает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. По его словам, текущая стоимость коммерческой недвижимости по сравнению с докризисным уровнем дисконтирована на 30-40%.

Банк "Стройкредит" создан в 1988 году. Согласно "СПАРК-Интерфаксу", среди акционеров банка значатся структуры государственного ОАО "Транснефть": 4% акций "Стройкредита" владеет ЗАО "Страховая компания "Транснефть"" (на 48% принадлежит ОАО "Сибнефтепровод" — "дочке" "Транснефти"). Самому

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 февраля, № 13

"Сибнефтепроводу" принадлежит еще около 4% акций банка "Стройкредит". По данным центра "Интерфакс-ЦЭА", в 2009 году стоимость активов банка составляла 13,445 млрд руб. (148-е место среди российских банков), собственный капитал оценивался в 2,155 млрд руб. (143-е место).

Ранее заместитель председателя правления Альфа-банка Владимир Татарчук заявлял, что общий долг Kopernik Group перед банком достигает \$185 млн без учета процентов, и, продав все объекты компании, банк сможет погасить лишь часть задолженности заемщика. Кроме офисного центра на Красной Пресне Альфа-банку достался бизнес-центр "Северное сияние" (37,8 тыс. кв. м) на улице Правды. Прошлой осенью этот объект "A1" продала более чем за \$86 млн компании "Большой город", аффилированной с банком "Развитие-Столица" (см. "Ъ" от 26 октября 2009 года).

По словам источника "Ъ", близкого к "Альфа-групп", в рамках погашения долгов Kopernik Group передала Альфа-банку около 1 тыс. кв. м нежилых помещений в жилом комплексе "Коперник" (общая площадь 21 тыс. кв. м) на Якиманке. Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец оценивает максимальную стоимость этих площадей в \$10 млн.

С владельцем Kopernik Group Александром Сенаторовым переговоры шли без особых эксцессов, поскольку у бизнесмена было личное поручительство перед банком, утверждает источник "Ъ", близкий к руководству "Альфа-групп". С другими заемщиками у банка часто возникали конфликты: так, основной владелец Mirax Group Сергей Полонский (Альфа-банку по кредиту в \$241 млн заложены такие знаковые проекты девелопера, как башня "Федерация" и бизнес-центр Mirax Plaza) обвинял банк в захвате имущества компании.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ПЕРЕКРЕСТОК» ИЩЕТ ПАРТНЕРОВ

X5 решила развивать супермаркеты в регионах по франшизе

Как стало известно РБК daily, сеть супермаркетов «Перекресток», входящая в X5 Retail Group, запускает франчайзинговый проект. Партнерские магазины будут открываться в тех регионах, где сеть еще не присутствует, и это позволит ускорить ее развитие. Ранее X5 открывала по франшизе только сеть дискаунтеров «Пятерочка». Конкуренты пока не решаются доверить свои бренды партнерам, опасаясь за свою репутацию, ведь франчайзи не всегда соблюдают стандарты оригинального магазина.

К лету сеть «Перекресток» планирует открыть свой первый магазин по франшизе, рассказал РБК daily глава сети Михаил Сусов. По его словам, компания предложит партнерам развивать стандартные «Перекрестки» с синей вывеской, тогда как премиальные «зеленые» супермаркеты X5 будет открывать только самостоятельно. Сейчас обсуждаются условия франшизы, но «в любом случае они будут выгодны обеим сторонам», подчеркнул г-н Сусов.

«Мы будем работать по франшизе в тех регионах, в которых «Перекрестков» еще нет, — уточнил он. — Нам очень интересна Сибирь и европейская часть страны». Сейчас супермаркеты X5 работают в Москве и Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Самарской, Воронежской, Нижегородской, Тюменской областях, Краснодарском крае, Татарстане и на Украине. В данный момент, по словам г-на Сусова, обкатывается пилотный проект франчайзингового магазина. Имя партнера не раскрывается.

«Дочка» «Перекрестка» — «Перекресток-экспресс» — уже начала продажу франчайзинговых пакетов в Московской области. «В конце года были запущены пилотные проекты, которые стали очень успешными, и было принято решение работать по франшизе», — объяснил г-н Сусов. Максимальная плата магазина, который захочет работать под вывеской «Перекресток-экспресс», составит 1,5% от товарооборота плюс плата за услуги поставки продуктов.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 февраля, № 13

Не все ритейлеры решаются на открытие магазинов по франшизе, говорит совладелец «Магнита» Сергей Галицкий. «Мы, например, таких вещей не практикуем, точно также мы не проводим сделок по слияниям и поглощениям, потому что не видим хороших предложений. А франчайзинг не развиваем, потому что видим смысл только в открытии собственных магазинов», — заявил г-н Галицкий. У других ритейлеров — «Дикси» и «Седьмого континента» — франчайзи нет. По этой схеме работает лишь «Пятерочка», также входящая в X5. На 31 декабря 2009 года число франчайзинговых магазинов X5 на территории России составляло 620.

«Обычно при заключении франчайзинговых договоров процент от товарооборота, который должен выплатить компании контрагент, не превышает 5%, также это может быть фиксированная сумма, о размере которой сейчас сложно говорить», — отмечает старший аналитик Mint Yard Capital Андрей Верхоланцев. Он полагает, что «Перекресток» прежде всего заинтересуют крупные региональные центры с численностью населения от 100 тыс. человек.

«На данный момент сетевые игроки не стремятся открывать франчайзи, видимо, боятся за свою марку, — добавил г-н Верхоланцев. — Кроме того, сила бренда в регионах не так очевидна, поэтому торговые сети развиваются самостоятельно». «У «Перекрестка» сильный бренд, и испортить его каким-либо образом вряд ли удастся: система контроля за соблюдением договоренностей с франчайзи будет на хорошем уровне», — уверена аналитик «Ренессанс Капитала» Наталья Загвоздина.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«ОТКРЫТИЕ» В СТРОГАНОВСКОМ

Василий Сопромадзе продал бизнес-центр «Строгановский» на Невском проспекте, 19. Новый собственник помещений площадью около 1200 кв. м — финансовая корпорация «Открытие»

Сделка была закрыта в конце прошлого года, рассказала «Ведомостям» старший вице-президент ФК «Открытие» Наталья Барщевская. Сопромадзе подтвердил, что покупателем стало «Открытие». По его словам, объект наполовину принадлежал американской «Монтэ виста инвестментс корпорейшн», которая тоже участвовала в сделке. Связаться с «Монтэ виста инвестментс» вчера не удалось.

Бизнес-центр «Строгановский» расположен на Невском, 19. Он занимает 1185 кв. м из 2507 кв. м здания. Около 420 кв. м на первом этаже принадлежит городу и сдано в аренду до 2012 г. сети «Л'Этуаль». Более 700 кв. м во дворе — в безвозмездном пользовании Русского музея. Сопромадзе выставил «Строгановский» на продажу осенью 2007 г. Тогда он хотел получить за этот объект 11,3 млн евро.

Сопромадзе и Барщевская отказались назвать сумму сделки. [Заместитель директора инвестиционного консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург» Владимир Сергунин считает, что бизнес-центр мог быть продан исходя из цены в \\$5000-7000 за 1 кв. м](#), исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров оценивает сделку максимум в 240 млн руб. По его словам, дисконт мог составить до 50% от докризисной цены. У «Строгановского» премиальное расположение, но зато проблема с парковкой, добавляет он. По оценке Сергунина, ставки аренды в этом бизнес-центре могут составлять 1200 руб. за 1 кв. м в месяц.

Два из шести помещений «Строгановского» занимают брокерский дом «Открытие» и ФК «Открытие», три заняты арендаторами, еще для одного помещения площадью 190 кв. м идет поиск арендатора, рассказал Михаил Соркин, гендиректор ООО

«Руссобалт сервис плюс», которое управляет «Строгановским». «Открытие» въехало в бизнес-центр в конце прошлого года и заняло помещения, освободившиеся после «Ниссан мотор рус», добавляет он. Инвесткомпания «Атон», которая арендовала помещение в «Строгановском», покинула бизнес-центр прошлой осенью, рассказал сотрудник «Атона». «Открытие» долго искало помещение именно на Невском проспекте, это зона притяжения для банков, знает Сергунин. Ранее офис «Открытия капитал» находился на Невском, 24.

«Открытие» хочет развиваться на петербургском рынке, объяснила Барцевская покупку бизнес-центра. Подразделения корпорации с 2004 г. предоставляют в Петербурге брокерские услуги, а также продают ПИФы. Зимой 2009 г. ФК «Открытие» приобрела 25% банка «Петровский» (бывший ВЕФК), санацию которого ведет АСВ.

Присутствие Брокерского дома «Открытие» не было серьезным, он не имел сильного влияния на рынок, считает Сергей Борисов, гендиректор УК БФА. В Петербурге доминируют местные брокеры, говорит Вадим Бараусов, управляющий директор ООО «КИТ финанс», которое оказывает брокерские услуги.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СМЕНА ВЫВЕСОК

На месте магазинов «Патэрсон» в Петербурге до конца марта откроются девять «Перекрестков» и две «Пятерочки», два магазина в Архангельске станут «Перекрестками», рассказал директор Северо-Западного филиала X5 Retail Group Александр Павлов (список адресов см. на сайте). Сеть из 82 универсамов «Патэрсон» X5 приобрела в прошлом году. Решение о переформатировании принималось исходя из площади. Торговые залы будущих дискаунтеров «Пятерочка» — 640 кв. м и 400 кв. м. «Приобретение «Патэрсона» позволит нам упрочить позиции в формате «супермаркет», — добавляет Павлов.

По его словам, ребрендинг начнется в феврале. Размер инвестиций менеджер не раскрывает, но отмечает, что они минимальны: «В основном требуется замена вывесок, на некоторых объектах — замена оборудования». Потребуется

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2 февраля, № 13

минимальные вложения, магазины в хорошем состоянии, полагают два участника рынка. Затраты на точку не превысят 100 000 евро, дороже всего менять холодильное оборудование, говорит ритейлер. Форматы «Патэрсона» и «Перекрестка» очень похожи, но у «Перекрестка» лучше коммуникация с потребителем, ассортимент, цены, так что поток покупателей после ребрендинга возрастет, уверена Наталья Загвоздина, аналитик «Ренессанс капитала».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)