

Offices /
General
Retail**"Согаз" поймал "Волну"**

И покупает штаб-квартиру ИПГ "Евразия"

«Техносила» проявила слабость

Как стало известно «Ведомостям», одна из крупнейших российских розничных сетей по торговле бытовой техникой и электроникой - «Техносила» скоро может сменить владельца. А компании, на которые записаны ее основные активы, уже его сменили.

Инвестиции в детство

Рынок товаров и услуг для детей вновь привлекает инвесторов. Фонд Da Vinci Capital Management увеличил свою долю в сети магазинов детской одежды «Империя детства» до мажоритарной и приобрел 25% игровых центров Game Zona.

Auchan может занять место Carrefour

Французский ритейлер Carrefour ведет переговоры с Auchan по аренде торговой площади в ТРЦ «Филион».

Hotel**Инвестиции в "Россию" не возвращаются**

"СТ Девелопмент" проиграла иск к мэрии Москвы на 4 млрд руб.

Warehouse**"Утконос" планирует запустить второй распределительный центр в Домодедове в июле**

Сеть "Утконос", специализирующаяся на интернет-торговле продуктами питания, планирует в июле 2010 года запустить второй распределительный центр в Москве.

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

"СОГАЗ" ПОЙМАЛ "ВОЛНУ"

И покупает штаб-квартиру ИПГ "Евразия"

Инвестиционно-промышленная группа (ИПГ) "Евразия" экс-владельца казахского БТА-банка Мухтара Аблязова распродает активы в Москве. Как стало известно "Ъ", покупателем штаб-квартиры ИПГ рядом со станцией метро "Чистые пруды" стала страховая группа "Согаз". Суммы сделки оценивается в \$100-150 млн. Также группа находящегося за границей банкира готова выйти из одного из своих самых знаковых проектов — строительства подземного торгового центра возле Павелецкого вокзала.

ИПГ "Евразия" продает свою штаб-квартиру в Москве — бизнес-центр "Волна" (около 20 тыс. кв. м) в районе станции метро "Чистые пруды" "СОГАЗу", сообщили "Ъ" два брокера на рынке недвижимости. В пятницу в приемной ИПГ "Ъ" не соединили с руководством группы. Но смену собственника офисного центра подтвердили источник "Ъ", близкий к Мухтару Аблязову, и представитель Zeppelin PM (управляет зданием). "Сделка завершится в ближайшее время. В бизнес-центре разместится головной офис страховой группы", — добавил советник предправления "Согаза" Алексей Смертин. Ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов оценивает сумму сделки в \$100-150 млн. Текущая стоимость таких ликвидных объектов, как "Волна", на 50% дешевле докризисных цен, отмечает партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. По его словам, сегодня потенциальными покупателями столичных офисов в основном являются крупные сырьевые компании, либо госкомпании или аффилированные с ними структуры.

Помимо продажи бизнес-центра "Волна" ИПГ "Евразия" также готова продать проект строительства на площади Павелецкого вокзала подземного торгового центра (120 тыс. кв. м), рассказал "Ъ" один из консультантов.

Группа "Согаз" создана в 1993 году. Основной владелец — банк "Россия". По данным Росстрахнадзора, по итогам девяти месяцев 2009 года "Согаз", чьи сборы достигли 32 млрд руб., заняла второе место на страховом рынке страны.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 февраля, № 17

Считается, что в России кроме ИПГ "Евразия" Мухтару Аблязову принадлежат компания "Евразия глобал", которой в конце 2008 года были переданы проекты других компаний казахского бизнесмена — "Евразия логистик" (анонсировало строительство 10 млн кв. м складов в России и за рубежом) и "Евразия Сити" (строительство в Домодедово города-спутника на 9,1 млн кв. м стоимостью \$15 млрд). Господин Аблязов ранее заявлял "Ъ", что не имеет отношения к "Евразия глобал". По данным ЕГРЮЛ, в сентябре 2008 года 100% акций ЗАО "Евразия глобал" были записаны на сотрудницу "Евразии" Викторию Тырину.

Господин Аблязов начал формально дистанцироваться от своего девелоперского бизнеса в России после того, как у него начались проблемы на родине. В начале 2009 года его банк "Тураналем" (БТА-банк) оказался в предбанкротном состоянии, а сам банкир уехал за границу. Власти Казахстана, заведя уголовное дело на господина Аблязова, национализировали банк. По кредиту в \$800 млн БТА-банку были заложены около 2 тыс. га в Домодедово. В пятницу пресс-секретарь БТА-банка Адиль Досымов сообщил "Ъ", что большую часть кредитов, ранее выданных структурам Мухтара Аблязова, банк считает потенциально убыточной (в скором времени БТА-банк будет переименован в АМТ-банк, см. стр 10). Структуры "Евразии" не раскрывают свой кредитный портфель. Но БТА-банк уже начал забирать активы "Евразии" в России: так, арбитражный суд Москвы по невозвращенному БТА-банку кредиту в \$22,5 млн наложил арест на 20% долей ООО "Марин гарденс" (контролируется господином Аблязовым) — инвестора строительства океанариума на Поклонной горе (см. "Ъ" от 9 декабря).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ТЕХНОСИЛА» ПРОЯВИЛА СЛАБОСТЬ

Как стало известно «Ведомостям», одна из крупнейших российских розничных сетей по торговле бытовой техникой и электроникой - «Техносила» скоро может сменить владельца. А компании, на которые записаны ее основные активы, уже его сменили

Три компании группы «Техносила» в январе 2010 г. сменили офшорных владельцев, свидетельствуют данные СПАРК и ЕГРЮЛ. Это группа компаний СВ, «Грейт-Б» и «Кверкус-крафт».

В бизнесе «Техносилы» эти компании среди коренных. «Грейт-Б» — держатель недвижимости сети в Московском регионе, «Кверкус-крафт» — в других регионах, группе компаний СВ принадлежит товарный знак «Техносила», указано в отчете Промсвязьбанка за май 2008 г. (маркет-мейкер облигаций ООО «Техносила-инвест»). По данным СПАРК, группа компаний СВ владеет более чем тремя десятками компаний, включая ООО «Техносила», которое сейчас управляет сетью. Кредиты «Техносилы» были, в частности, обеспечены долями в офшорах, переставших теперь быть совладельцами перечисленных российских активов, — об этом рассказали источники, близкие к «Техносиле» и МДМ.

По их словам, сегодня ритейлер должен банкам \$400-420 млн. Крупнейший кредитор — МДМ-банк с \$220 млн. \$161 млн он дал сети в мае прошлого года, получив в обеспечение недвижимость и товарные запасы. Еще \$50 млн — в августе, тогда в залог были внесены доли в компаниях «Техносилы» (49%). В сентябре МДМ уступил часть долга — \$50 млн — Номос-банку, вместе с ним «Номосу» перешло в залог 24% (25% осталось у МДМ). Среди других кредиторов — «Петрокоммерц», «ОТП банк», Росбанк. По части кредитов — на \$140 млн — есть личное поручительство основателя «Техносилы» Вячеслава Зайцева.

Оборот за 2009 г. «Техносила» не раскрывает, в 2008 г. он составил \$1,9 млрд. По данным РАТЭК, рынок бытовой техники в 2009 г. рухнул на 30%. Если

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 февраля, № 17

предположить, что оборот «Техносилы» сократился на те же 30%, а рентабельность у нее была не хуже, чем у «М.видео» (единственный публичный электронный ритейлер), а именно — 5%, выходит, EBITDA ритейлера могла составить \$66,5 млн — пустив все на обслуживание долгов, сеть теоретически могла бы платить проценты по ставке 16%. Впрочем, источник, близкий к «Техносиле», говорит, что в 2009 г. сеть сработала в ноль, а средняя ставка по кредитам сети — 18%.

Недвижимость их тоже не покрывает. До кризиса она оценивалась в \$200 млн, говорят источники «Ведомостей». Сейчас у сети 122 магазина, в том числе 26% — в собственности, говорит источник в «Техносиле»; он признает, что недвижимость обесценилась на 20-30% и «ее стоимость не покрывает долга компании». Из такой ситуации два выхода: реструктуризация долгов либо продажа бизнеса вместе с долгами.

По словам источника в «Техносиле», ритейлер ведет переговоры о трехлетней реструктуризации долгов: в первом полугодии 2010 г. компания просит нулевую ставку, во втором — 4% годовых, в 2011 г. — 6%, в 2012 г. — 8%.

Источники, близкие к «Техносиле» и МДМ, утверждают, что предложение купить сеть было сделано владельцам «Эльдорадо», «М.видео» и «Евросети», но все они отказались. «В плане бизнеса там забирать нечего» — так сформулировал позицию акционеров «Номоса» близкий к ним источник. МДМ будет добиваться контроля над бизнесом «Техносилы», рассказывает источник, близкий к этому банку.

Кто стоит за новыми собственниками трех компаний «Техносилы», непонятно. Источник в «Техносиле» говорит, что «бенефициаром компании остается Зайцев». Источник в «Номосе» — что «Техносилу» забирает МДМ. Представитель «Номоса» добавляет, что, если произойдет смена собственника, банк будет рад провести с ним переговоры об урегулировании долга. Представители Росбанка и ОТП отказались от комментариев, с представителями МДМ и «Петрокоммерца» связаться не удалось. Телефон Зайцева не отвечал.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТИЦИИ В ДЕТСТВО

Рынок товаров и услуг для детей вновь привлекает инвесторов. Фонд Da Vinci Capital Management увеличил свою долю в сети магазинов детской одежды «Империя детства» до мажоритарной и приобрел 25% игровых центров Game Zona To, что Da Vinci Capital Management, созданный менеджерами УК «Ренессанс капитал», стал основным владельцем «Империи детства», подтвердил совладелец Da Vinci Олег Железко. Еще во второй половине 2008 г. фонд приобрел около 30% ритейлера, позже было принято решение об увеличении доли, уточнил он. По словам источника, близкого к Da Vinci, доля фонда сейчас составляет 75%. Сумма инвестиций не раскрывается, но собеседник «Ведомостей» утверждает, что за 30% «Империи детства» в 2008 г. Da Vinci заплатил \$10 млн.

«Империя детства» управляет четырьмя магазинами детской одежды и обуви (среднего и верхнего ценовых сегментов) в Москве. Акционер ЗАО «Империя детства», по данным СПАРК (со ссылкой на Росстат на 30 июня 2009 г.), — кипрская «Ди ай си джи лтд». По данным СПАРК, выручка компании в 2008 г. — 452,1 млн руб., чистая прибыль — 13,83 млн руб. Андрей Кузнецов, совладелец «Империи детства», подтвердил, что сделка завершена, но сумму комментировать не стал. По его словам, до конца года «Империя детства» отойдет от премиального сегмента, в котором работала, и откроет два-три магазина в среднем ценовом сегменте. В дальнейшем компания может приобрести конкурирующие сети, добавляет он.

По данным Step by Step, в 2009 г. россияне не стали сокращать расходы на детей: продажи детских товаров в России превысили \$16 млрд, тогда как в 2008 г. составляли \$11 млрд. На официальном сайте Da Vinci также указано, что в портфель фонда входит и компания Game Zona, развивающая одноименные развлекательные центры. Железко комментировать сделку отказался. Но председатель совета директоров Game Zona Николай Ильин подтвердил, что Da Vinci стал акционером компании. По его словам, сделка завершилась в конце 2009 г.

Бренд Game Zona зарегистрирован ЗАО «Плэжа машин» в октябре 2004 г. Под этой маркой работает около 40 игровых зон и развлекательных центров в России (включающих 4D-кинотеатры, скалодромы, мультимедийный тир, видеосимуляторы, лабиринты с горками, сухие бассейны с шариками и др.), из

которых 15 расположены в Москве и Подмосковье. По данным СПАРК, основные акционеры компании на 30 июня 2008 г. — ЗАО «Компания «Одиссей» (50%), принадлежащее, по данным ЕГРЮЛ, Николаю Ильину, ООО «Мегополис», принадлежащее Гарику Мкртычеву. Еще 25% акций компании в номинальном держании. Ее финансовые показатели не раскрываются. «Именно этот пакет приобрел Da Vinci, а Ильин и Мкртычев акции не продавали», — утверждает источник, близкий к одной из сторон сделки.

По его информации, за 25% акций Game Zona и 25% «Империи детства» Da Vinci заплатил \$10 млн. «Рынок детских товаров и услуг сейчас крайне перспективен, на 2002-2003 гг. пришелся настоящий беби-бум, теперь эти дети подросли. Они и их родители станут нашими клиентами», — рассчитывает Ильин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AUCHAN МОЖЕТ ЗАНЯТЬ МЕСТО CARREFOUR

Французский ритейлер Carrefour ведет переговоры с Auchan по аренде торговой площади в ТРЦ «Филион».

Руководитель отдела внешних коммуникаций российского филиала «Ашан» Мария Курносова подтвердила, что их компания ведет переговоры с Carrefour по аренде торговой площади в ТРЦ «Филион»: «Мы еще ведем переговоры, но документы пока не подписаны», передает РИА Новости – Недвижимость. Напомним, 16 октября 2009 года Carrefour официально заявила о намерении продать свои активы в России и уйти с рынка из-за отсутствия перспектив органического роста и возможностей новых приобретений в краткосрочной и долгосрочной перспективе, которые позволили бы занять лидирующую позицию. Группа недолго проработала на российском рынке, открыв всего два гипермаркета - в Москве (ТРЦ «Филион») и Краснодаре в 2009 году. Также Carrefour планировал запустить третий гипермаркет в Липецке, но проект был заморожен. Судьба магазина в Краснодаре и торговой площади в Липецке, пока не известна, говорят источники.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ИНВЕСТИЦИИ В "РОССИЮ" НЕ ВОЗВРАЩАЮТСЯ

"СТ Девелопмент" проиграла иск к мэрии Москвы на 4 млрд руб.

"СТ Девелопмент" Шалвы Чигиринского не удалось взыскать с правительства Москвы 4 млрд руб., потраченные на реконструкцию гостиницы "Россия" до того, как компания лишилась контракта. Арбитражный суд Москвы в пятницу отклонил иск девелопера. В производстве суда остается еще один иск "СТ Девелопмент" к столичному правительству о взыскании той же суммы, но по другому основанию.

Арбитражный суд Москвы 5 февраля отклонил иск "СТ Девелопмент", просившей взыскать с мэрии Москвы 4,093 млрд руб. в связи с тем, что выигранный компанией в 2004 году инвестконтракт на реконструкцию гостиницы "Россия" был признан недействительным. Такие затраты, по утверждению "СТ Девелопмент", компания понесла в 2004-2008 годах на согласование всей разрешительной документации, демонтаж здания гостиницы и эстакады. Суды окончательно признали недействительными инвестконтракт и договор с победителем только в апреле 2008 года, когда демонтаж здания был уже практически завершен.

В иске "СТ Девелопмент" указывала, что в конце 2008 года департаментом дорожно-мостового и инженерного строительства Москвы была проведена проверка расходов на реконструкцию и 25 декабря подписан акт о подтвержденных затратах в размере 3,159 млрд руб. Затем девелопер увеличил сумму иска до 4,093 млрд руб., пересчитав затраты по представленным в суд документам. Представитель правительства Москвы в суде подверг сомнению полномочность лиц, проводивших проверку затрат, а также указывал, что часть расходов не относятся к исполнению инвестконтракта и предъявлены к взысканию неправомерно. По его словам, компания выбрала ненадлежащее основание для иска — применение последствий недействительности сделок. Представитель ОАО "Россия" ("дочка" правительства Москвы), участвующего в деле третьим лицом, также заявил, что истец должен был взыскивать свои расходы по другому механизму — как убытки либо как неосновательное обогащение.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 февраля, № 17

"Инвестконтракт предусматривает вложение денег в будущее имущество, а не передачу этих денег правительству Москвы, поэтому здесь нельзя взыскать затраты в качестве применения последствий недействительности контракта", — поддерживает его адвокат юридической компании "Сила закона" Алексей Гуров.

Замруководителя департамента имущества Москвы Игорь Игнатов воздержался от детальных комментариев до получения полного текста решения суда. Он заявил "Ъ", что никаких переговоров о возмещении затрат "СТ Девелопмент" власти не ведут и если выплаты инвестору и будут осуществляться, то только по решению суда.

В октябре 2009 года "СТ Девелопмент" подала второй иск к мэрии на аналогичную сумму. В нем компания требует именно взыскания убытков в связи с проведением Москвой заведомо незаконного конкурса на право реконструкции. Это дело приостановлено до вступления в силу судебного решения по первому иску. Руководитель департамента "Недвижимость" юридической фирмы Sameta Ростислав Агапов говорит, что требование о взыскании убытков более перспективно, и отмечает, что имеется судебная практика по удовлетворению таких исков. Кроме того, суд сейчас рассматривает иски "СТ Девелопмент" к правительству и лично к мэру Москвы Юрию Лужкову и его заместителям — Владимиру Силкину и Владимиру Ресину. Компания оспаривает бездействие чиновников, игнорирующих запросы о представлении документов, касающихся проведения проверки и подтверждения затрат на реконструкцию (см "Ъ" от 14 января). Ближайшее заседание по одному из исков состоится 16 февраля.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

"УТКОНОС" ПЛАНИРУЕТ ЗАПУСТИТЬ ВТОРОЙ РАСПРЕДЦЕНТР В ДОМОДЕДОВЕ В ИЮЛЕ

Сеть "Утконос", специализирующаяся на интернет-торговле продуктами питания, планирует в июле 2010 года запустить второй распределительный центр в Москве и начать значительно расширять ассортимент, сообщил журналистам генеральный директор компании "Новый Импульс-50", которая управляет сетью, Сергей Фоменков в кулуарах форума Food Business Russia-2010. Новый распределительный центр компания строит в Домодедово. Первый, основной, распределительный центр "Утконоса" находится в Бутово - его площадь составляет около 70 тысяч квадратных метров и он обрабатывает 40 тысяч товарных позиций. Центр в Домодедово по масштабу будет близок к первому, уточнил Фоменков. В стратегических целях "Утконоса" - укреплять свою долю на рынке, в том числе значительно расширять ассортимент. В этом году "Утконос" намерен приступить к активному привлечению сторонних интернет-магазинов к работе на базе интернет-системы самого "Утконоса", то есть предполагается, что на сайте "Утконоса" будет представлена продукция его партнеров. В настоящее время компания уже работает с такими интернет-магазинами как OZON, "Бегемот", "Парфюм Палас" и др. "Мы хотим также торговать запчастями, товарами для дома и другими сопутствующим товарами. Мы планируем увеличить количество товарных позиций до 350 тысяч против сегодняшних 40 тысяч, при этом снизив свою долю до 5 тысяч позиций. Но это в долгосрочной перспективе", - сказал Фоменков. По его словам, в 2009 году продажи "Утконоса" выросли на 35% по сравнению с предыдущим годом. В денежном выражении выручку Фоменков не уточняет, однако, по оценке участников рынка, она составляет порядка 1,5 миллиарда рублей. В настоящее время "Утконос" управляет 162 магазинами, имеет около 600 единиц техники, в том числе для доставки товаров.

◆ [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](#)