

Offices / General

Retail

Снова в долг

Mirax Group погасила примерно треть долга перед Альфа-банком, правда, для этого привлекла еще один кредит.

"Мосмарт" намерен расширить бизнес за счет новых супер- и гипермаркетов

Руководство группы компаний "Мосмарт", объединяющей российскую сеть гипермаркетов, приняло решение о дальнейшем расширении бизнеса, включая приобретение магазинов существующих сетей, аренду свободных помещений, выкуп земельных участков под строительство новых супер- и гипермаркетов.

"Мега" в Теплом Стане могут превратить в гигантскую инсталляцию

Компания "Икеа" рассматривает вариант украшения торгового комплекса "Мега" в Теплом Стане крупномасштабными произведениями современного искусства, однако окончательная концепция еще не разработана.

«Виктория» тасует инвесторов

Розничная компания «Виктория» решила отказаться от IPO. Теперь она хотела бы продать 30% финансовому инвестору.

Hotel

Лев Черной ждет гостей

Бизнесмен Лев Черной занялся девелоперским бизнесом. Как стало известно «Ведомостям», он инвестирует в комплекс, который будет построен на месте гостиницы «Мир» на Новом Арбате. Стоимость проекта — 380 млн евро.

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

СНОВА В ДОЛГ

Mirax Group погасила примерно треть долга перед Альфа-банком, правда, для этого привлекла еще один кредит. Вчера девелопер объявил, что Банк проектного финансирования открыл ему невозобновляемую кредитную линию на \$52,3 млн в рублевом эквиваленте под 15% годовых, эти деньги были направлены на погашение части кредита перед «Альфой». Долг Mirax перед банком, таким образом, сократился до \$99 млн. Представители Банка проектного финансирования и «Альфы» подтвердили достоверность этой информации, от других комментариев оба отказались.

Получить кредит Mirax помогла рекламная акция, утверждает компания: на прошлой неделе площади в башне «Федерация» потенциальным покупателям показывал лично председатель совета директоров девелопера Сергей Полонский. Акция показала наличие платежеспособного спроса на недвижимость корпорации, приведены в сообщении слова советника Полонского Михаила Дворковича.

В результате сделки Mirax получила возможность продать на рынке около 15 000 кв. м в башне «Федерация» — эти площади выведены из залога, добавил Дворкович. Сейчас, по его словам, оформляются документы по выводу из-под залога и оставшихся площадей. Источник, близкий к Mirax, говорит, что под кредит было заложено в общей сложности около 40 000 кв. м. Что является залогом по новому кредиту, Дворкович и представитель Банка проектного финансирования сообщить отказались.

В июле этого года «Альфа» выкупила с 75%-ным дисконтом у Credit Suisse права требования по двум кредитам (с погашением в феврале и октябре этого года). Источник в Mirax говорил, что задолженность по ним — \$241,6 млн (с учетом процентов и неустоек). Альфа-банк сразу же начал судиться: 4 августа он подал иск о взыскании \$241,59 млн. А еще через 10 дней было арестовано имущество «дочек» Mirax Group — «Международного центра» и «Миракс сити», которые владеют бизнес-центром Mirax Plaza и башней «Федерация».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 марта, № 33

Кроме того, два кредита перед «Альфой» — на \$50 и \$40 млн — компания должна погасить в декабре 2009 г. и в июле 2010 г. В сентябре стороны заключили комплексное соглашение, по которому весь долг девелопера перед банком в размере около \$250 млн будет реструктурирован на срок до 18 месяцев. Тогда «Альфа» простила девелоперу около \$80 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

"МОСМАРТ" НАМЕРЕН РАСШИРИТЬ БИЗНЕС ЗА СЧЕТ НОВЫХ СУПЕР- И ГИПЕРМАРКЕТОВ

Руководство группы компаний "Мосмарт", объединяющей российскую сеть гипермаркетов, приняло решение о дальнейшем расширении бизнеса, включая приобретение магазинов существующих сетей, аренду свободных помещений, выкуп земельных участков под строительство новых супер- и гипермаркетов, говорится в сообщении "Мосмарт".

Вместе с тем, как отмечается в сообщении, "Мосмарт" решил избавиться от нескольких самых маленьких магазинов формата "экспресс" в регионах (два в Челябинске и по одному в Краснодаре и в Миассе).

Решение отдать предпочтение крупному формату продиктовано тем фактом, что отношение операционных издержек к доходам при управлении малоформатным магазином существенно превышает это соотношение у крупного гипермаркета. При этом особенно заметны расходы на логистику, продвижение магазинов и персонал.

"В настоящее время мы работаем над проектом типового торгового центра, который включал бы в себя гипермаркет и торговые галереи. С этим форматом мы собираемся активно продвигаться во все регионы. Динамика покупательского интереса и рост объемов продаж - лучший индикатор того, что "Мосмарт" находится на подъеме и готов к мощному рывку", - сказал главный исполнительный директор "Мосмарта" Матвей Брилинг, слова которого приводятся в сообщении.

ГК "Мосмарт" основана в 2003 году. В настоящее время сеть объединяет 21 магазин, в том числе гипермаркеты, в Москве и регионах общей площадью 142 тысячи квадратных метров. В ГК "Мосмарт" входят ЗАО "Мосмарт", ООО "Мосмарт Финанс", ЗАО "Гиперцентр", ООО "Гиперцентр-5" и ООО "Инвестиции и ресурсы".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МЕГУ" В ТЕПЛОМ СТАНЕ МОГУТ ПРЕВРАТИТЬ В ГИГАНТСКУЮ ИНСТАЛЛЯЦИЮ

Компания "Икеа" рассматривает вариант украшения торгового комплекса "Мега" в Теплом Стане крупномасштабными произведениями современного искусства, однако окончательная концепция еще не разработана, сообщили РИА Новости в пятницу в пресс-службе компании.

"Мы постоянно работаем над усовершенствованием концепции и дизайна наших торговых комплексов. Мы обсуждаем возможность привлечь к участию в наших проектах мастеров современного искусства, но никаких решений пока не принято", - объяснила менеджер сети торговых центров "Мега" по связям с общественностью Ирина Йоханссон.

Ранее британское издание The Art Newspaper сообщило, что "Икеа", которой принадлежат комплексы "Мега", собирается вложить многие миллионы фунтов в реконструкцию торгового центра в Теплом Стане, и в частности - в украшение его инсталляциями современных художников.

Так, глава лондонского архитектурного бюро Simon Dance Design, которому, предположительно, будет поручен проект, упомянул, что специально для "Меги" может быть заказано четыре или пять работ, причем одну из них выполнит российский художник.

Среди возможных авторов других инсталляций назывались Петр Уклански, Джим Лэмби и Джеппе Хейн. Последний предлагает возвести у входа в торговый центр трехсотметровый зеркальный лабиринт высотой в 24 метра. Лэмби, по данным британской газеты, уже приступил к работе над металлической скульптурой, которая станет вариацией на уже разрабатывавшуюся им тему "Тайной интриги" - гигантского силуэта замочной скважины.

По словам представителя пресс-службы "Икеа" Оксаны Белайчук, работы по расширению "Меги" в Теплом Стане уже ведутся, и когда компания подойдет к более интересным идеям и их реализации, будет логично вести их там, где работы уже начались".

Как бы то ни было, она уверяет, что окончательные решения еще не приняты, а "говорить в сослагательном наклонении компания не любит".

В лондонском бюро Simon Dance Design также отказались подтверждать или опровергать РИА Новости информацию о разработке проекта реконструкции "Меги" в Теплом Стане.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВИКТОРИЯ» ТАСУЕТ ИНВЕСТОРОВ

Розничная компания «Виктория» решила отказаться от IPO. Теперь она хотела бы продать 30% финансовому инвестору

«Виктория» (развивает сети «Квартал», «Дешево» и «Виктория») отложила намеченное на апрель-май текущего года первичное размещение акций на бирже, рассказали «Ведомостям» представитель одного из российских инвестбанков и источник, близкий к акционерам компании. Эту информацию подтвердил совладелец «Виктории» Николай Власенко. По его словам, планы по проведению IPO пересмотрены, потому что в последние месяцы компания получила «много интересных предложений» от инвестиционных фондов (как российских, так и зарубежных), которые готовы купить в ней долю. «Для нас главное — привлечь инвестиции без увеличения долговой нагрузки. Сделать это путем продажи доли в компании сейчас быстрее и выгоднее», — говорит Власенко. По его словам, деньги нужны, чтобы обеспечить запланированный в 2010 г. рост оборота на 27%. Для этого «Виктории» нужно около \$200 млн инвестиций, подсчитал Власенко.

Власенко говорит, что с несколькими фондами подписаны соглашения о конфиденциальности, но кто эти потенциальные покупатели и какую долю готовы продать акционеры, не раскрывает. Мандаты на ведение сделки получили банки «Ренессанс капитал» и Goldman Sachs (эти же банки должны были быть андеррайтерами IPO «Виктории»). Представители обоих банков отказались от комментариев. Источник, близкий к «Ренессанс капиталу», подтвердил, что банк консультирует «Викторию» в возможной сделке по продаже доли. Источник,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 марта, № 33

близкий к акционерам компании, уточнил, что акционеры готовы продать до 30% уставного капитала ОАО «Виктория» (такой же размер пакета планировалось предложить инвесторам во время IPO).

Стоимость компании Власенко оценивает по мультипликатору около 10 EBITDA. «Виктория» — очень интересная компания для финансовых инвестиций, и, если бы нам поступило предложение о покупке доли в компании, мы бы с удовольствием его рассмотрели», — говорит директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. При этом он считает «сильно завышенными» ожидания акционеров в оценке стоимости своего бизнеса.»Сейчас публичные розничные компании торгуются по мультипликаторам 7-9 EBITDA. Оценка «Виктории» не может быть выше. Скорее всего инвесторы в частной сделке оценят компанию с дисконтом в 20-30% к лидерам рынка — X5 Retail Group и «Магниту», — говорит Кривошапко.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ЛЕВ ЧЕРНОЙ ЖДЕТ ГОСТЕЙ

Бизнесмен Лев Черной занялся девелоперским бизнесом. Как стало известно «Ведомостям», он инвестирует в комплекс, который будет построен на месте гостиницы «Мир» на Новом Арбате. Стоимость проекта — 380 млн евро

На следующей неделе ЗАО «Тантьема» представит на выставке MIPIM в Каннах проект апартаментно-гостиничного комплекса на месте гостиницы «Мир» на Новом Арбате. Как сказано в сообщении компании «Калинка-риэлти» (консультант проекта), общая площадь комплекса составит 186 000 кв. м (включая торговую галерею и паркинг на 1125 машин). Ориентировочный объем инвестиций — 380 млн евро. Помимо девелоперского проекта «Тантьеме» принадлежит действующий торговый центр «Сфера» на 12 000 кв. м на том же Новом Арбате. Основным учредителем ЗАО «Тантьема» (99%) согласно ЕГРЮЛ является совладелец страховой группы «Спасские ворота» Борис Хаит. Но в конце прошлого года он рассказал «Ведомостям», что продал эту компанию; вчера связаться с ним не удалось.

Два консультанта по недвижимости утверждают, что ключевым инвестором проекта является предприниматель Лев Черной. «Существует западная компания, которая финансирует проекты «Тантьемы». Одним из учредителей этой компании является Лев Черной, подтвердил представитель предпринимателя. Гендиректор «Тантьемы» Валерий Ефанов, директор по развитию «Калинка-риэлти» Алексей Сидоров, представитель Jones Lang LaSalle (еще один консультант проекта) отказались говорить об акционерах «Тантьемы».

По словам Ефанова, сейчас идут разработка и согласование проекта, прокладка коммуникаций. В проект уже инвестированы «десятки миллионов долларов» акционеров компании. В дальнейшем планируется привлечь партнеров или банковское финансирование. Строительство должно начаться в конце 2010 — начале 2011 г., закончиться — к 2012 г.

Лев Черной до сих пор не был замечен в девелоперском бизнесе. Известность ему принесли алюминиевые войны 1990-х. Лев и Михаил Черные с Дэвидом Рубиным купили крупные пакеты акций КрАЗа, БрАЗа, СаАЗа, Красноярской ГЭС и Ачинского глиноземного комбината. Но затем братья рассорились и разделили

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 марта, № 33

активы. А в начале 2000 г. Лев Черной и Рубин продали свои пакеты Роману Абрамовичу и Борису Березовскому за \$550 млн.

На сайте Института перспективных научных исследований, директором которого является Черной, говорится, что после выхода из металлургического бизнеса он финансирует ряд проектов инновационной экономики, а также ведет научную и общественную деятельность — в частности, создал общественную организацию содействия демократическим реформам «Мобилизация и развитие» (МИР).

◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL