

Offices / General

Банкротство наперегонки

ЗАО «МИАН девелопмент», девелоперское подразделение Корпник Group (ранее — ГК МИАН), подало иск в московский арбитражный суд о собственном банкротстве. Иск зарегистрирован 12 марта, информация об иске есть в базе суда.

MIPIM-2010: у каждого своя цель

16 марта, в 21-ый раз откроется одна из самых популярных среди российских девелоперов международных выставок MIPIM.

Retail

Новый хозяин Hilfiger

Компания Phillips — Van Heusen (PVH) — владелец одежных брендов Calvin Klein, DKNY, Timberland — близка к покупке производителя одежды Tommy Hilfiger.

Второй раз не Debenhams

Повторная экспансия британского ритейлера под угрозой.

Regions

Передышка

«Строймастер» договорился со Сбербанком о реструктуризации долга в 440 млн руб. А с МДМ-банком компания собирается рассчитаться торговым центром «Фараон».

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

БАНКРОТСТВО НАПЕРЕГОНКИ

ЗАО «МИАН девелопмент», девелоперское подразделение Copernik Group (ранее — ГК МИАН), подало иск в московский арбитражный суд о собственном банкротстве. Иск зарегистрирован 12 марта, информация об иске есть в базе суда.

«МИАН девелопмент» участвовал в строительстве 1 млн кв. м недвижимости, в том числе жилого комплекса «Коперник» (45 700 кв. м) на Большой Якиманке, бизнес-центров на пр-те Вернадского (50 000 кв. м) и в Духовском переулке (65 000 кв. м), офисно-жилого центра (106 000 кв. м) на ул. Палихе, говорилось в отчете «МИАН девелопмента» за 2008 г. (отчет за 2009 г. компания не публиковала). Общая кредиторская задолженность компании на I квартал 2009 г. составила 7,49 млрд руб. (более поздних квартальных отчетов компания также не публиковала). По собственным данным компании, на 31 марта 2009 г. активы ЗАО «МИАН девелопмент» оценивались в 11,4 млн руб. В 2008 г. выручка составила 122,8 млн руб., чистый убыток — 32,7 млн руб. По данным на 31 марта 2009 г., 99,99% акций принадлежало ООО «Технополис-проект» (по данным ЕГРЮЛ, единственным владельцем этого ООО является председатель совета директоров Copernik Group Александр Сенаторов).

Представитель Copernik Group вчера не смог прокомментировать подачу иска.

Это не первый иск о банкротстве «МИАН девелопмента». 3 декабря 2009 г. признать компанию банкротом попросило ЗАО «МИАН» (до 2007 г. было головной структурой холдинга МИАН, а после претензий налоговиков, как рассказывал Сенаторов, было выведено из состава группы). В феврале московский арбитраж отложил рассмотрение этого дела до 19 марта по просьбе ЗАО «МИАН» — как указано в определении суда, «в связи с возможностью мирного урегулирования спора».

По мнению управляющего партнера юридического бюро «Падва и Эпштейн» Семена Эпштейна, ЗАО «МИАН девелопмент» просит признать себя банкротом, чтобы контролировать назначение конкурсного управляющего и процедуру

банкротства. Сторонний же конкурсный управляющий может заинтересоваться прошлыми сделками компании, напоминает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МІРІМ-2010: У КАЖДОГО СВОЯ ЦЕЛЬ

16 марта, в 21-ый раз откроется одна из самых популярных среди российских девелоперов международных выставок МІРІМ. К пятнице, 12 марта, в качестве участников зарегистрировано около 6 тыс. компаний, из которых 237 представители из России, и это несколько больше, нежели на прошлой выставке. Положительную тенденцию к оживлению рынка можно проследить и по числу зарегистрировавшихся на «Русском завтраке»: более 220 участников.

Специалист по международным проектам компании GSO (официальный представитель организаторов выставки МІРІМ в России) Елизавета Лаврушина сообщила «БН.ру», что на МІРІМ-2010 от России будут представлены 18 стендов. «Правительство Москвы, правительство Московской области, правительство Санкт-Петербурга, Фонд развития жилищного строительства, Министерство экономического развития РФ, Ростовская область, Нижний Новгород, Казань, Иваново, Краснодар, Гильдия управляющих и девелоперов, Эспро-девелопмент, ABD Architects, АРМО-Групп, EcoProg, Старпея, Интеко, Industrial Development», - уточнила она.

Помимо этого, ряд компаний выступят в качестве соэкспонентов. В частности, среди соэкспонентов на стенде правительства Москвы будут «Метрополь-девелопмент», «Снегири Девелопмент», «Калинка-Риэлти», «Су-155», «Ведис-Групп», «Донстрой» и ГК «Ташир». К стенду правительства Московской области присоединилось «Рублево-Архангельское». Компании Colliers International, GVA Sawyer в этом году принимают участие на стенде своих международных партнеров. «Международные выставки, как МІРІМ, - являются своего рода индикатором состояния рынка недвижимости, - отмечает генеральный директор Colliers International Максим Гасиев. - Когда рынок был на подъеме, мы могли наблюдать большое количество проектов из России, представленных масштабными стендами, число делегатов также год от года росло. В этом году люди едут на выставку осознанно, с определенными целями и проектами. Я надеюсь увидеть больше

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 марта, № 35

«живых» проектов из России, хотя и не испытываю чрезмерного оптимизма по этому поводу».

С этим согласна вице-президент по консалтингу, партнер компании GVA Sawyer Эвелина Павловская: «Наша компания который год подряд участвует в международной выставке MIPIM. И ожидания, к примеру, от выставки прошлого года, и выставки года нынешнего, несколько скорректировались. Как и в прошлом году мы, как и все, надеемся на то, что сразу после MIPIM и случится прорыв рынка. Но наученные 2009-м, мы стали осторожнее, хотя, конечно, оживший спрос на услуги консультантов и девелоперов внушает некоторые надежды. Хочется надеяться на то, что «лед тронется» или будет поставлена окончательная точка в вопросах работы с банковскими залоговыми активами, а также в теме государственно-частного партнерства. Ожидаем увидеть антикризисные концепции, все-таки у участников рынка был целый год на их создание. Также ждем от выставки понимания трендов развития рынка на ближайшие полгода – год. Ведь этот год – год понимания, кто и что предлагает на рынке, какие новые услуги и веяния. Ну, и информация о новых участниках рынка и новых возможностях будет полезна».

В прошлом году, на юбилейной выставке, компании «СУ-155», «Рублево-Архангельское» и «Миэль», были единственными из российских, которые участвовали с собственными стендами, а сегодня «СУ-155» и «Рублево-Архангельское» - соэкспоненты, а от компании «Миэль» на выставку едут только представители. «На мой взгляд, в этом году на MIPIM не будет большого количества инвесторов, основными же участниками станут застройщики, которые будут представлять свои проекты. Рынок новостроек очень сузился, многие застройщики испытывают трудности с финансированием – они завершают строящиеся объекты, многие проекты заморожены. Учитывая, что одно из ключевых направлений нашей компании - строительство и инвестирование объектов жилой недвижимости, выставка предоставит возможность увидеть, какие объекты представлены в портфеле проектов застройщиков, оценить, какие из них могут быть интересны с точки зрения инвестирования, и, возможно, рассмотреть те площадки, которые были заморожены и требуют дополнительного финансирования. Возможно, мы найдем объекты, по которым сможем выступить в качестве соинвесторов, с перспективой успешных продаж через год. И, безусловно, такое значимое событие на рынке недвижимости, как MIPIM, позволяет посмотреть на общие настроения участников рынка и понять перспективы его развития на ближайшее будущее», - заявила генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Мария Литинецкая.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 марта, № 35

Компании же, которые в прошлом году отправляли на MIPIM своих представителей, например MIRAX GROUP, CAPITAL GROUP, в этом году и вовсе отказались от участия. «Старые проекты мы уже показывали, а новые в начальных стадиях проработки», - сообщила представитель компании CAPITAL GROUP Динара Лизунова газете «Ведомости». По ее словам, формат MIPIM интересен сейчас для встреч и переговоров с партнерами, а сделать это можно и в России.

Среди относительно новых проектов российских компаний на MIPIM-2010 можно назвать: жилой комплекс Russian Riviera Plaza в городе Сочи, от компании «Снегири «Девелопмент» - проект будет представлен на стенде Краснодарского края; проекты ГК «Ташир» - это многофункциональный торгово-развлекательный комплекс на Ленинском проспекте и проект многофункционального жилого комплекса Gazoil City на пересечении улиц Наметкина и Херсонской – презентация пройдет на стенде правительства Москвы. Проекты компании «Калинка Риэлти» - высотный многофункциональный апартаментно-гостиничный комплекс на Новом Арбате и современный офисный многофункциональный комплекс класса «А» на Водном стадионе, также выставляемых на правительственном стенде. Как рассказал «БН.ру» PR-директор компании «Калинка Риэлти» Игорь Ладычук, один из этих проектов - апартаментно-гостиничный комплекс на Новом Арбате - будет представлен на стенде в виде макета, и назвал его «одним из самых ключевых на предстоящем MIPIME», а по другому же будет проведена только презентация.

«На сегодняшний день MIPIM остается единственной столь масштабной и статусной площадкой для презентации целевой аудитории проектов недвижимости, а также общения с западными и российскими инвесторами и партнерами», - заявила генеральный директор «Калинка-Риэлти» Екатерина Румянцева. В прошлом году компания представляла на выставке проект клубного жилого дома «Гранатный палас» и проект офисного комплекса Новоданиловский.

Что касается новых проектов компании «ИНТЕКО», которая участвует на MIPIM со своим стендом, то презентовать будут проекты нового жилого района в СВАО города Москвы, реализуемого совместно с известным испанским архитектором Рикардо Бофиллом и жилого района в Ростовской области «Западные ворота».

В 2008 году выставку посетили 8400 компаний из 86 стран, в прошлом году эти данные были немного хуже – 5500 компаний из 80 стран.

◆ [Бюллетень недвижимости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

НОВЫЙ ХОЗЯИН HILFIGER

Компания Phillips — Van Heusen (PVH) — владелец одежных брендов Calvin Klein, DKNY, Timberland — близка к покупке производителя одежды Tommy Hilfiger. Сумма сделки может составить около \$3 млрд, сообщила The Wall Street Journal со ссылкой на близкие к сделке неназванные источники. Сумма сделки превышает рыночную капитализацию PVH — вчера она составляла около \$2,4 млрд. Часть покупки будет оплачена акциями, окончательные детали уточняются. Сейчас Tommy Hilfiger принадлежит лондонской частной инвестиционной компании Arah Partners. Основатель компании Томми Хилфигер работает в ней ведущим дизайнером, но управленческих должностей не занимает. Пик популярности одежды с этим брендом пришелся на 90-е гг. XX столетия — тогда объем продаж изделий под маркой Tommy Hilfiger достигал \$2 млрд в год. В 2006 г. компания была выкуплена с участием менеджмента за \$1,6 млрд. Ранее Arah рассматривала возможность IPO Tommy Hilfiger, но в 2008 г. планы были отложены. После этого было принято решение о продаже компании.

PVH прогнозирует, что сделка позволит увеличить операционную прибыль на 20-25 центов на акцию в текущем финансовом году и на 75-100 центов в будущем году. «Tommy Hilfiger удовлетворяет всем нашим критериям покупки — сильный бренд, превосходный менеджмент, высокая прибыльность, немедленное положительное влияние на прибыли, ориентация на международный рост», — заявил гендиректор PVH Эммануэль Чирико.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТОРОЙ РАЗ НЕ DEBENHAMS

Повторная экспансия британского ритейлера под угрозой

Вторая попытка британской сети универмагов Debenhams выйти на российский рынок может вновь оказаться неудачной. Как стало известно РБК daily, соглашение с эксклюзивным партнером по развитию марки в России и странах Балтии AS

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 марта, № 35

Capital Department Store (CDS) Григория Рабиновича было приостановлено в прошлом году из-за акционерного конфликта в универмаге «Москва». За это время предполагавшиеся под Debenhams площади в «Москва-Сити», на Тверской и Невском проспекте в Петербурге были сданы более решительным арендаторам. Дебютировать британцы рассчитывали в универмаге «Москва», обанкротить который сейчас пытаются его партнеры.

Первым проводником Debenhams на пути в Россию был совладелец World Class Максим Игнатъев и компания RID Group, имевшая опыт развития таких одежных сетей, как Killer Loop и PlayLife. Партнеры обещали британцам до 2011 года открыть в Москве и регионах 25 магазинов Debenhams, но справились только с одним. Первый и единственный Debenhams открылся в столице на Красной Пресне в ноябре 2006 года, но был закрыт, не проработав и полутора лет. RID Group и г-н Игнатъев пытались продать долю в официальном франчайзи — компании «ДиБиЭйч», а не найдя покупателя, обанкротили ее.

В начале 2009 года Debenhams объявила о намерении вернуться к российским покупателям «в ближайшее время». Британцы вели переговоры с двумя потенциальными франчайзи, названия которых не раскрывали. О том, что новым партнером Debenhams в России стала именно CDS, сообщил прошлой весной г-н Рабинович, который находился тогда в центре войны за универмаг «Москва» (см. РБК daily за 20.03.09). Сеть эту информацию не комментировала, однако ее подтверждали российские консалтинговые компании, проводившие переговоры об аренде площадей для Debenhams именно с CDS.

Действие соглашения с Debenhams было приостановлено летом 2009 года, рассказал РБК daily г-н Рабинович. «Мы договорились освободить друг друга от обязательств до решения Высшего арбитражного суда по универмагу «Москва», — уточнил он. По его информации, за это время британцы не нашли другого партнера в России, однако новое соглашение с сетью пока не достигнуто. «Мы ожидаем, что договоримся все-таки с Debenhams. Человек от нас туда, во всяком случае, вылетел», — отметил он. В Debenhams вчера не ответили на запрос РБК daily.

Первый магазин от второго пришествия Debenhams в Россию должен появиться в многострадальной «Москве», где британцы займут 6 тыс. из 11 тыс. кв. м. Сети

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 марта, № 35

будет также отдан магазин на Зеленодольской улице, где сейчас располагается филиал универмага.

Помимо своих площадок г-н Рабинович обещает предоставить британцам место в Mall of Russia, который AFI Development строит в ММДЦ «Москва-Сити», и в комплексе Summit (на месте гостиницы «Минск» на Тверской). В Санкт-Петербурге, по словам г-на Рабиновича, CDS подобрала площадку на Невском — рядом с гостиницей «Коринтия Невский палас».

В то же время владельцы заявленных г-ном Рабиновичем объектов заявляют, что с британцами соглашений подписано не было. «Мы вели переговоры с Debenhams по проекту Summit, но договора с ними нет», — говорит Анжела Кузьмина, директор коммерческого департамента УК «Уникор». «Переговоры с Debenhams, как и с другими компаниями, шли в прошлом году, но соглашение по аренде достигнуто не было», — сообщила РБК daily Мария Соловьева, представитель бизнес-центра «Невская Плаза» (строится рядом с «Коринтия Невский палас»).

Директор департамента маркетинга и продаж AFI Development Натали Шмурин сообщила РБК daily, что на 45% площадей Mall of Russia подписаны договоры аренды, а еще 35% находится на стадии заключения договоров. «Объект запланирован к открытию в октябре этого года, и мы не ждем, когда какой-нибудь крупный универмаг созреет для открытия», — добавила она.

На сегодняшний день Debenhams ждет только собственный франчайзи сети — г-н Рабинович в универмаге «Москва». Но препятствием на пути британцев к этой площадке могут стать три заявления о банкротстве универмага, поданные в столичный арбитраж. Одним из заявителей выступает компания «Спектор», которой «Москва» задолжала 54 млн руб. По словам г-на Рабиновича, с заявителем, как и с другими кредиторами (просроченная долговая нагрузка «Москвы» составляет около 1 млрд руб.), сейчас ведутся переговоры.

Сам г-н Рабинович настроен оптимистично: «В среднем компании нужно порядка шести месяцев, чтобы поставить товар. Если сейчас приложить все усилия, то к 1 сентября магазин в «Москве» может открыться».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПЕРЕДЫШКА

«Строймастер» договорился со Сбербанком о реструктуризации долга в 440 млн руб. А с МДМ-банком компания собирается рассчитаться торговым центром «Фараон»

Строймастер и Сибирский Сбербанк 5 марта заключили в суде два мировых соглашения о реструктуризации долга на сумму около 440 млн руб., рассказали «Ведомостям» президент «Строймастера» Евгений Коновалов и зампредела Сибирского Сбербанка Татьяна Черникова. В октябре 2009 г. Сбербанк обратился с двумя исками на 8,83 млн руб. и 12,87 млн руб. о взыскании с компаний группы «Строймастер» просроченной задолженности по кредитам. С учетом основного долга «Строймастер» должен банку 439,43 млн руб. по двум кредитам, полученным в 2007 и 2008 гг., говорится в определении суда об утверждении мирового соглашения. По обоим займам компания обязуется рассчитаться до 25 февраля 2013 г. по ставке 13% годовых (изначально кредиты, по словам Коновалова, были короче и на 3-4% дороже). В залоге у Сбербанка, говорится в материалах суда, 14 300 кв. м недвижимости (в основном офисные и торговые помещения). По условиям соглашения компания имеет право продавать залоги и вырученные деньги направлять на погашение долга, говорит Коновалов. Второй крупный кредитор «Строймастера» — МДМ-банк, долг перед которым по взятому в 2007 г. кредиту — около 300 млн руб., который, как утверждает Коновалов, также будет вскоре реструктурирован. В счет долга банк получит находящийся у него в залоге ТЦ «Фараон» (5900 кв. м) на ул. Галушцака, добавил он. Переговоры по поводу оценки «Фараона» еще продолжаются, но он определенно «закроет большую часть долга», говорит Коновалов. Такая схема обсуждается, подтвердил менеджер МДМ-банка. «Фараон» — неудачно расположенный объект, не имеющий ярко выраженных конкурентных преимуществ, его рыночная стоимость — не более \$7-8 млн, но МДМ-банку как кредитору, скорее всего, он достанется по цене \$5-6 млн, считает управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков.

◆ [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