

## Offices / General

### Альфа-банк приценивается к «Аквамарину»

Головной офис банка может переехать в деловой центр AFI Development.

### Усадьба для банка

Росэнергобанк купил у «Дрезднер банка» его офис в центре Москвы.

### Участок парка "Останкино" в Москве отдадут под строительство "Парка Хуамин"

Бывший участок парка "Останкино" в Северо-Восточном административном округе Москвы передадут Ботаническому саду имени Н.В. Цицина с последующей уступкой права аренды инвестору строительства китайского делового центра "Парк Хуамин".

## Retail

### Покупка на вырост

Ритейлер женской одежды «Мэлон фэшн» приобрел эксклюзивное право на марки Springfield, Women's secret и Colours & Beauty в России.

### Михаил Прохоров зашел в "Седьмой континент"

Его банк МФК получил в залог более 50% акций сети.

## Regions

### «СапсаН» расставит кегли

В Петербурге будет развиваться новая сеть боулинг-клубов.

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-БАНК ПРИЦЕНИВАЕТСЯ К «АКВАМАРИНУ»**

*Головной офис банка может переехать в деловой центр AFI Development*

Подконтрольная израильскому бизнесмену Льву Леваеву компания AFI Development может заключить первую в этом году крупную сделку на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Как стало известно РБК daily, после четырехлетних поисков новой штаб-квартиры Альфа-банк намерен арендовать у девелопера около 35 тыс. кв. м офисных площадей в многофункциональном комплексе «Аквамарин» на Озерковской набережной. Новая штаб-квартира может стоить банку 31,5 млн долл. ежегодно.

О завершающейся офисной сделке РБК daily рассказали источники, близкие к ее участникам. Банк намерен арендовать у AFI Development 35 тыс. кв. м площадей класса А в комплексе «Аквамарин» на Озерковской набережной, куда переедут все подразделения банка, за исключением бэк-офиса и двух фабрик-кухонь. Сегодня штаб-квартира Альфа-банка находится в деловом комплексе на улице Маши Порываевой.

В 2008 году Альфа-банк обещал компании ОПИН арендовать около 22 тыс. кв. м в строящемся на проспекте Академика Сахарова бизнес-центре «Домников». Однако эта сделка не дошла до финальной стадии, отмечают ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов и директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Валентин Стобецкий. По данным брокеров, Альфа-банк последний год искал 20—30 тыс. кв. м высококлассных площадей. Среди прочих рассматривался «Аквамарин», говорит заместитель руководителя отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield Елена Малиновская.

Гендиректор и совладелец AFI Development Александр Халдей подтвердил РБК daily факт переговоров с Альфа-банком, но отметил, что сделка еще не закрыта. По его словам, Альфа-банк рассматривает возможность арендовать «намного больше» 20 тыс. кв. м офисных площадей в достраиваемой третьей фазе МФК «Аквамарин» (75 тыс. кв. м). Завершить этот проект, общая площадь которого составит 155,6 тыс.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 мая, № 62

кв. м, девелопер рассчитывает в 2011 году. В Альфа-банке вчера отказались комментировать офисную сделку с AFI Development.

По данным участников рынка, банк возьмет три офисных строения, а их достройка и отделка потребуют не менее года. По данным РБК daily, управлением внутренней отделкой штаб-квартиры Альфа-банка на Озерковской набережной может заняться компания CB Richard Ellis, которая выполняет аналогичные работы в офисах Объединенной металлургической компании, расположенных в первой очереди «Акварина».

По мнению экспертов, Альфа-банк, получивший в залог ряд девелоперских активов, в случае с AFI Development реализует денежную сделку. По данным финотчетности девелопера за 2009 год, его основными кредиторами выступают три российских банка — ВТБ, МДМ-банк и Сбербанк. Справедливая ставка аренды МФК «Акварин» может колебаться для Альфа-банка в пределах 650—900 долл. за 1 кв. м в год с учетом НДС, считает Максим Жуликов. По его мнению, срок аренды может превышать пять лет.

Готовящаяся сделка является знаковой для московского рынка коммерческой недвижимости, полагают эксперты. Она свидетельствует о том, что стороны нашли ценовой компромисс, который в абсолютном большинстве сделок все еще недостижим, отмечает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. Офисная сделка Альфа-банка, которая может стать крупнейшей в этом году, указывает на оживление столичного рынка офисов, уверен Максим Жуликов. По его словам, сегодня офисные сделки не носят спекулятивный характер, а осуществляются конечными потребителями.

По данным консалтинговой компании NAI Vear, в первом квартале этого года в Москве было куплено и арендовано около 150 тыс. кв. м офисов. В рейтинге сделок первое место занимает аренда структурами Deutsche Bank 7 тыс. кв. м в бизнес-центре Nordstar Tower.

Вчера стало известно, что компания «Евросеть» арендовала у ГК «ДОН-Строй» 36-й этаж небоскреба на Беговой (1,35 тыс. кв. м). По данным брокеров, стоимость сделки составила 550 долл. за 1 кв. м в год без эксплуатации. В пресс-службе «Евросети» сообщили РБК daily, что в Nordstar Tower расположится штаб-квартира компании. Таким образом, сотовый ритейлер отказался от 1 тыс. кв. м офисных

площадей в «Северной башне» делового центра «Москва-Сити», которые арендовал в ноябре 2009 года по ставке 500—550 долл. за 1 кв. м в год.

По данным столичных брокеров, поисками новой штаб-квартиры сегодня озабочены такие крупные структуры, как ТНК-ВР (около 50 тыс. кв. м), Ernst & Young (20 тыс. кв. м), «Норильский никель» (более 20 тыс. кв. м) и «РусГидро» (10 тыс. кв. м). По данным Максима Жуликова, ТНК-ВР ведет переговоры с компаниями «ДОН-Строй», «Легион Девелопмент», а также изучает офисы БЦ «Домников».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **УСАДЬБА ДЛЯ БАНКА**

*Росэнергобанк купил у «Дрезднер банка» его офис в центре Москвы*

Dresdner Bank начал избавляться от непрофильных активов. Он продал Росэнергобанку комплекс из трех зданий (около 3000 кв. м) в Подсосенском переулке, в котором уже много лет находится офис российской «дочки» банка — ЗАО «Дрезднер банк». Эти здания — бывшие усадьбы, построенные в XIX в. семьей фабрикантов Прохоровых. Главный особняк площадью 1100 кв. м и бывший флигель относятся к памятникам архитектуры, а третье здание построено в процессе реконструкции. После разрешения на приватизацию этих памятников архитектуры в 1997 г. инвестор — компания Samsung Corporation самостоятельно провела реконструкцию зданий, и в начале 2000-х объект был продан Dresdner Bank. Усадьба Прохоровых состоит из трех отдельно стоящих зданий.

Информация о приобретении трех объектов недвижимости появилась в отчете Росэнергобанка за I квартал 2010 г., а также на его сайте. По словам пресс-секретаря банка Кирилла Токарева, там разместится новый головной офис банка. В сообщении банка говорится, что переезд намечен на IV квартал этого года. Назвать сумму сделки Токарев отказался.

Представитель московского офиса Dresdner Bank переадресовал вопросы «Ведомостей» в московский Коммерцбанк (основной владелец — Dresdner Bank), а представитель Коммерцбанка — в штаб-квартиру Dresdner Bank. Там «Ведомостям» не удалось получить комментарии. Источник, близкий к одной из сторон,

утверждает, что за объекты заплатили около 700 млн руб. (примерно \$23 млн). Причем, по его сведениям, ЗАО «Дрезднер банк» будет занимать одно из проданных зданий еще в течение года. А сама сделка связана с последствиями недавнего объединения Dresdner Bank и Commerzbank, добавил он. После слияния с германским Commerzbank, у которого тоже есть дочерний банк в Москве, перед обеими российскими «дочками» поставлена задача объединить операции, говорится на сайте Dresdner Bank.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **УЧАСТОК ПАРКА "ОСТАНКИНО" В МОСКВЕ ОТДАДУТ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО "ПАРКА ХУАМИН"**

Бывший участок парка "Останкино" в Северо-Восточном административном округе Москвы передадут Ботаническому саду имени Н.В. Цицина с последующей уступкой права аренды инвестору строительства китайского делового центра "Парк Хуамин", рассказал РИА Новости в пятницу источник в городской администрации. Он уточнил, что из состава парка "Останкино" изымут участок площадью 0,625 гектара.

"В качестве компенсации территории парку передадут землю такой же площади, расположенную в зоне реки Яузы", - подчеркнул собеседник агентства.

Как рассказал в мае в интервью РИА Новости председатель правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергей Санакоев, идея создания делового центра "Парк Хуамин" рядом со станцией метро "Ботанический сад" в Москве была высказана в 2001 году, а проект "получил поддержку на высшем уровне и в России, и в Китае".

Однако, подчеркнул Санакоев, после того, как в 2007 году прошла торжественная церемония закладки первого камня в основание комплекса, "проект, по сути, не сдвинулся с места".

Проект предполагает возведение 200 тысяч квадратных метров офисов, гостиницы класса "пять-звезд", апарт-отеля и конгрессно-выставочного центра. Планировалось, что "Парк Хуамин" достроят уже к 2010 году.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ПОКУПКА НА ВЫРОСТ

*Ритейлер женской одежды «Мэлон фэшн» приобрел эксклюзивное право на марки Springfield, Women's secret и Colours & Beauty в России*

Петербургское ОАО «Мэлон фэшн груп» 1 мая завершило сделку по приобретению мастер-франшизы на Россию принадлежащих испанской Grupo Cortefiel марок Springfield и Women's secret и итальянской Colours & Beauty, говорится в сообщении компании. В сделку вошли также 68 мест продаж на арендуемых площадях в торговых комплексах в регионах России, уточняет Ирина Староверова, руководитель PR-службы компании.

Мастер-франшиза на развитие марок в России с 2004 г. принадлежала ООО «Чажма», входящему в холдинг «Дельта спорт», и весной была передана компании «Мэлон фэшн груп», подтверждает представитель компании «Чажма». Менеджер по развитию неевропейских стран Colours & Beauty подтвердил, что компания сменила партнера в России на «Мэлон фэшн груп». Адриана Торо, директор по франшизе Springfield, отказалась от комментариев.

Сумму сделки стороны не раскрывают. Менеджер одного из петербургских ритейлеров оценивает ее в \$5 млн. Двое его столичных коллег полагают, что она могла достигать \$20 млн и включать инвестиции в уже открытые магазины, первоначальный взнос и право развивать марку на территории России.

«Мэлон фэшн груп» с 2007 г. развивает сети под собственными марками Zarina (классическая одежда) и be free (для молодых девушек), в прошлом году к ним присоединилась марка Love Republic (верхний средний сегмент). После заключения франчайзингового договора под управлением «Мэлон фэшн груп» будет шесть брендов и около 350 магазинов в России. У сети Sela свыше 500 магазинов, у сети женской одежды Oggi — более 300. Собственные марки «Мэлон фэшн груп» лучше всего известны в Петербурге и Москве, в других регионах их узнаваемость — в пределах 10% (см. диаграмму). Сделка позволит значительно увеличить долю компании на рынке России и обеспечить возможности для дальнейшего

расширения, приводятся в пресс-релизе слова гендиректора «Мэлон фэшн груп» Михаила Уржумцева. Шесть брендов в портфеле компании позволят максимально охватить женскую аудиторию, объясняет Староверова. Открывать на месте приобретенных магазинов свои компания, по ее словам, не планирует. Сети будут развиваться интенсивно, обещает Староверова, не уточняя деталей.

За счет новых марок «Мэлон фэшн» осваивает новые товарные категории — белье, трикотаж и расширяет целевую аудиторию, говорит Ануш Гаспарян, коммерческий директор Fashion Consulting Group. Она считает такой шаг логичным для крупной компании: «Захватить рынок невозможно, а развиваться дальше нужно».

Инициатива сделки исходила от «Мэлон фэшн груп», убеждена руководитель департамента развития франчайзинга компании Deloshop Нина Семина. По ее словам, «Чажма» вряд ли выходила с предложением продажи мастер-франшизы, так как бренды известные и пользуются спросом.

«Чажма» сосредоточится на развитии других брендов, говорит ее представитель. В частности, в 2009 г. холдинг «Дельта спорт» начал развивать сеть магазинов New Look.

По мнению коммерческого директора сети женской одежды, рынок еще не заполнен даже собственными брендами «Мэлон фэшн груп», поэтому необходимости в расширении портфеля пока нет. Однако теперь компании проще будет получить скидки на аренду помещений, а также снизить издержки на управление, считает эксперт. Введение собственных брендов требует больших затрат для развития, чем использование чужих, говорит президент F. D. Lab Александр Лопатин.

У «Мэлон фэшн» уже есть опыт развития за счет покупки действующей сети — в 2008 г. компания приобрела сеть из 17 магазинов TAXI, которая позже была преобразована в сеть женской одежды Love Republic и сейчас включает 60 точек.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МИХАИЛ ПРОХОРОВ ЗАШЕЛ В "СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ"**

*Его банк МФК получил в залог более 50% акций сети*

Банк "Международный финансовый клуб" (МФК) Михаила Прохорова получил в залог более 50% акций "Седьмого континента". Как стало известно "Ъ", МФК выкупил у французского Natixis Bank и других кредиторов большую часть 560-миллионного долга владельца сети Александра Занадворова. Забирать заложенный пакет в собственность МФК не планирует — банк рассчитывает, что долг будет погашен в течение семи лет.

О том, что МФК выкупил у французского Natixis Bank часть личного кредита Александра Занадворова, "Ъ" рассказал один из кредиторов ритейлера. Кредит на \$560 млн, обеспеченный 100% акций компании Pakwa (владеет 74,8% оператора сети ОАО "Седьмой континент" и 99% владельца ее недвижимости ОАО "Мкапитал"), бизнесмен получил в конце 2007 года в Deutsche Bank, а через год по нему прозвенел margin call. Летом 2009 года Deutsche Bank перепродал большую часть кредита Natixis Bank. Другими крупными сокредиторами до последнего времени считались Альфа-банк и американская группа хедж-фондов Spinnaker Capital Group (были среди 27 покупателей кредитных нот на \$450 млн, выпущенных Deutsche Bank сразу после выдачи кредита). От Natixis Bank МФК перешло 50% кредита с дисконтом 50%, рассказывает собеседник "Ъ" (Natixis выкупал этот кредит с 70-процентным дисконтом). Еще примерно 18% долга МФК выкупил у небольших держателей кредитных нот, которые себя не раскрывали. Таким образом, МФК стал владельцем почти 70% долга и залогодержателем более 50% акций "Семерки". По словам банкира, Альфа-банк и Spinnaker Capital Group сохранили свои доли — им принадлежит около 10% и 22% от суммы долга соответственно. Первый зампред правления МФК Андрей Серебряков подтвердил "Ъ", что банк "купил крупную часть кредита Александра Занадворова". Сам господин Занадворов от комментариев отказался. В Natixis Bank комментарий получить не удалось.

Торговая выручка "Седьмого континента" в 2009 году составила \$1,556 млрд. В сеть входит 142 магазина в формате супермаркетов и гипермаркетов. 74,8% компании принадлежит компании Pakwa Александра Занадворова. Чуть более 25% торгуются в РТС и на ММВБ. Капитализация вчера — \$705 млн. Банк МФК был создан в сентябре 2009 года на базе приобретенного основным



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 мая, № 62

владельцем и президентом группы ОНЭКСИМ Михаилом Прохоровым АПР-банка. Позднее его акционерами стали еще несколько крупных российских бизнесменов — Александр Абрамов, Виктор Вексельберг, Сулейман Керимов, а также супруга главы "Ростехнологий" Сергея Чемезова Екатерина Игнатова. МФК специализируется на работе с проблемными долгами — в числе его клиентов девелопер Mirax Group и книжный ритейлер "Топ-книга" (см. "Ъ" от 27 апреля). Покупка кредита Александра Занадворова вписывается в стратегию МФК, забирать заложенный пакет банк не планирует, так как предложенные бизнесменом условия его реструктуризации в целом устраивают банк по доходности, говорит топ-менеджер МФК. Кредит предполагается пролонгировать до 2017 года и погашать через выплату дивидендов, рассказывает про условия реструктуризации топ-менеджер "Седьмого континента". Первые три года будет действовать так называемый grace period (долг обслуживаться не будет), затем "Семерка" будет ежегодно выплачивать дивиденды господину Занадворову, которые он перенаправит кредиторам. Купонный доход для кредиторов согласован на уровне 3,5% годовых. Эту схему поддерживает Альфа-банк, утверждает собеседник "Ъ". Spinnaker Capital Group не согласен на такие условия, но для реструктуризации достаточно одобрения держателей 75% от суммы кредита. Господин Серебряков подтвердил, что такая схема рассматривается в качестве основной. Директор по развитию клиентского бизнеса Альфа-банка Максим Першин говорит, что пока решение именно о такой схеме реструктуризации не принято, но "банк готов поддерживать компанию и ее акционера". Собрание кредиторов запланировано на начало июня, говорит один из них.

"Седьмому континенту" придется направлять всю чистую прибыль на дивиденды, чтобы выплатить долг, говорит директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Он оценивает чистую прибыль сети в 2009 году в \$80-90 млн (официально компания не раскрывала этот показатель). "О развитии сети можно забыть сразу. С другой стороны, наличие долга у акционера, равного 4 EBITDA компании, тормозит развитие сети не меньше", — рассуждает он. В 2009 году "Семерка" показала одни из самых низких темпов роста в отрасли — ее выручка в 2009 году выросла всего на 12% в рублях, у "Магнита" рост составил 28%, у X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") — 33%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **«САПСАН» РАССТАВИТ КЕГЛИ**

*В Петербурге будет развиваться новая сеть боулинг-клубов*

Название популярного поезда РЖД будет использовано в новой сети боулинг-клубов, создаваемой в Петербурге. Игорь Шуберт, с 1998 года работающий в сфере развития боулинг-клубов и сотрудничавший с крупнейшими сетями, начинает развитие собственной компании «СапсаН». Первый клуб будет открыт осенью этого года в ТРЦ Galeria у Московского вокзала. В 2011 году еще один «СапсаН» откроется в Купчине.

Клуб в ТЦ Galeria будет первым под новым брендом, но десятым для Игоря Шуберта. На счету бизнесмена открытие «М-111», «Космик-боулинга», клубов в двух ТК «Континент», «Варшавском экспрессе». В октябре 2009 года г-н Шуберт покинул пост гендиректора и соучредителя AMF Bowling club и вместе с партнером, имя которого не называет, основал «СапсаН».

«СапсаН» арендовал на десять лет в Galeria 3157 кв. м на четвертом этаже, сумма сделки не раскрывается. В помещении разместится боулинг на 27 дорожек, бильярдная на 15 столов русского бильярда и восемь столов американского пула и спорт-бар с четырьмя столами аэрохоккея. На отделку и оборудование для боулинга компания потратит 3 млн долл. Игорь Шуберт рассчитывает окупить проект за три-четыре года, но не исключает, что выгодное расположение и уровень оснащения сократят срок на год. «В Петербурге 29 боулинг-клубов, но только пять из них отвечают современным требованиям», — считает он.

Осенью 2011 года «СапсаН» планирует открыть клуб в новом корпусе ТЦ «Балканский». Компания арендовала у холдинга «Адамант» 4 тыс. кв. м и вложит в оборудование 30 дорожек 2,5 млн долл. «СапсаН» также намерен разместить боулинг в комплексе, который будет построен на площадке завода «Петмол» на Московском проспекте.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

14 мая, № 62

Эксперты не сомневаются в успехе боулинга в Galeria. «Концепция создана специально для этого комплекса, а зонирование и разнообразие развлечений — огромный плюс», — считает старший консультант отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle Станислава Билень. По данным Jones Lang LaSalle, боулинг и бильярд в ТРК занимают третье место по популярности после кино и парков аттракционов. В Петербурге данные операторы присутствуют в 40% ТЦ, в Москве — только в 15%. Генеральный директор «Knight Frank Петербург» Олег Барков считает этот сегмент рынка развлечений в городе насыщенным, но уверен, что опыт учредителя компании, местоположение и время выхода на рынок гарантируют успех. «Невский проспект — зона бизнеса, а боулинг — удачное место для корпоративных мероприятий», — добавляет он.

В «Российских железных дорогах» не возражают против использования слова «Сапсан». Символику одноименного поезда отличают особая графика и цветовое решение, заявили в пресс-службе компании. Глава юридической компании «Усков и партнеры» Вадим Усков поясняет, что услуги транспорта и боулинг находятся в разных классах Международного классификатора товаров и услуг. С точки зрения маркетинга, по его словам, случай подходит под категорию «непрофильное паразитирование», когда набирающее обороты слово начинает использоваться в других сферах бизнеса. «Возможно наказание в рамках антимонопольного законодательства, если ФАС укажет, что реклама одного товара является имитацией рекламы другого или же это вводит потребителей в заблуждение», — отмечает г-н Усков. Теоретически, по мнению юриста, РЖД может запустить процесс признания слова «Сапсан» общеизвестным знаком, провести опросы населения. «Если Роспатент признает «Сапсан» общеизвестным товарным знаком, то боулингу придется поменять имя», — добавляет юрист.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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