

## Offices / General

### «Альфа» вышла на ПИК

Альфа-банк продолжает скупать долги пострадавших от кризиса девелоперов. Теперь «Альфа» выкупила часть долга группы ПИК у Номос-банка и банкиры отсудили акции компании.

## Retail

### Единственный убыточный

«Дикси» единственная из крупных публичных ритейлеров закончила 2009 г. с убытком. Основная причина — курсовые разницы.

## Regions

### Инвестиции в кредит

За первые три месяца этого года иностранные инвесторы вложили в экономику Петербурга \$1,1 млрд — это в 1,7 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

### Намать тысячу гектаров

Дно Финского залива выставят на аукцион.

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» ВЫШЛА НА ПИК

*Альфа-банк продолжает скупать долги пострадавших от кризиса девелоперов. Теперь «Альфа» выкупила часть долга группы ПИК у Номос-банка и банкиры отсудили акции компании*

Вчера Московский арбитраж удовлетворил иск Номос-банка о взыскании 12,5% акций группы ПИК, заложенных ее совладельцем Юрием Жуковым в кризисном 2008 году по кредиту в \$262 млн. Суд определил общую сумму долга в \$271,4 млн, а заложенные акции по вчерашним котировкам на LSE стоили \$228 млн.

Знакомый Жукова рассказывает, что тот предлагал Номос-банку полностью погасить долг, но банк «всячески уклоняется от этого». Официально такого предложения не было, отвечает на это представитель Номос-банка. Теперь совладелец ПИК будет опротестовывать решение первой инстанции, уверен близкий к нему источник. Если же выиграть не удастся, то компания Жукова «Мэритрейдс инвестментс лтд» получит права требования к группе ПИК на сумму, взысканную Номос-банком. А взысканные акции судебный пристав должен оценить и продать, пояснил президент коллегии адвокатов «Барщевский и партнеры» Самвел Караханян.

Во вчерашнем заседании суда на стороне «Номоса» участвовал юрист Альфа-банка. Как рассказали «Ведомостям» несколько источников в банковских кругах, «Альфа» помогает Номос-банку реструктурировать задолженность группы ПИК. Представители обоих банков вчера подтвердили «Ведомостям» эту информацию. Близкий к одному из участников сделки источник пояснил, что структура акционеров «Альфа-групп» выкупила у Номос-банка права требования на 50% кредита, а представители обоих банков подтвердили лишь, что сделка с частью долга прошла по номиналу.

«Последнее время Юрий Жуков вел переговоры с Альфа-банком о получении кредита. Они должны были вот-вот завершиться, но перед майскими праздниками банк переметнулся на сторону его оппонентов, до этого подробно выяснив

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 мая, № 70

финансовое положение партнера», — возмущается близкий к Жукову источник. «Такая возможность не обсуждалась», — отрицает эту версию представитель Альфа-банка.

«У “Альфы” очень опытный юридический персонал, есть специальное подразделение, которое занимается такого рода операциями, например покупкой долгов», — отмечает член правления «Барклайс банка» Евгений Ретюнский. Например, в июле банк выкупил с 75%-ным дисконтом права требования по кредитам Mirax Group на \$241,6 млн у Credit Suisse. Эксперты оценивали доходность операции в 120% годовых.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ЕДИНСТВЕННЫЙ УБЫТОЧНЫЙ

*«Дикси» единственная из крупных публичных ритейлеров закончила 2009 г. с убытком. Основная причина — курсовые разницы*

Розничная сеть «Дикси» в 3 раза сократила чистый убыток: по итогам 2009 г. он составил 111,8 млн руб. против 324,1 млн годом ранее, говорится в сообщении компании (вчера ритейлер опубликовал аудированную отчетность по итогам прошлого года). И в прошлом, и в позапрошлом году убытки появились из-за курсовой разницы по синдицированному кредиту на \$135 млн, объясняет вице-президент ГК «Дикси» Федор Рыбасов: деньги компания привлекла в 2008 г. Потери от курсовых разниц в 2009 г. составили 176 млн руб., говорится в отчетности «Дикси», без их учета компания показала чистую прибыль — 64 млн руб. Сейчас «Дикси» ведет переговоры о рефинансировании кредита (см. врез), предполагается, что новый долг будет номинирован в рублях.

«Дикси» — единственный крупный публичный ритейлер, показавший по итогам года убыток», — констатирует аналитик Банка Москвы Сабина Мухамеджанова. X5 Retail Group получила прибыль в \$165,4 млн против убытка в \$2,1 млрд годом ранее, причина — сокращение издержек, указывает компания в своей отчетности. Чистая прибыль «Магнита» по МСФО в 2009 г. увеличилась на 86,88% и составила \$275,15 млн. «У «Дикси» сравнимое с конкурентами отношение долга к EBITDA (2,5), при этом рентабельность ниже, — говорит Мухамеджанова. — Дело не только в формате, предполагающем относительно невысокую маржу, но и в том, что «Дикси» отстает от конкурентов по эффективности работы. В частности, у компании есть хорошая возможность улучшить финпоказатели, сократив товарные потери». На товарные потери (включающие порчу продукции во время доставки и продажи, воровство персонала и покупателей) в прошлом году пришлось 1,2 млрд руб., что соответствует 2,1% оборота. «Снижение уровня потерь продолжает оставаться одним из ключевых приоритетов менеджмента на сегодняшний день», — говорится в пресс-релизе «Дикси».

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 мая, № 70

Выручка «Дикси» в прошлом году выросла на 12,3% до 54,3 млрд руб. (в долларах сократилась на 12% до \$1,7 млрд), EBITDA — на 3,4% до 2,9 млрд (в долларах уменьшилась на 19% до \$91,6 млн).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ИНВЕСТИЦИИ В КРЕДИТ**

*За первые три месяца этого года иностранные инвесторы вложили в экономику Петербурга \$1,1 млрд — это в 1,7 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года*

Около 88% иностранных инвестиций, по данным Петростата, пришлось на кредиты. Объем банковских кредитов по сравнению с I кварталом прошлого года вырос в 3,8 раза, 98% из них выданы на срок более 180 дней. Увеличение кредитования свидетельствует об оживлении экономики, доволен заместитель председателя комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Сергей Фивейский.

Примерно треть кредитов (\$399 млн) — торговые. Почти 85% оборота торговли — это крупные торговые сети, которые получают товар от производителя, а расплачиваются позднее, объясняет директор петербургского филиала ГУ-ВШЭ Александр Ходачек.

А вот объем прямых иностранных инвестиций в экономику города сократился на 36,7% до \$133,4 млрд. При этом взносы в капитал выросли на 20% до \$90,5 млн, а кредиты иностранных акционеров упали на 70% по сравнению с I кварталом 2009 г. до \$42,1 млн. В прошлом году экономика испытывала шок после кризиса, в этом году у банков появились деньги, а вкладывать в производство, тем более в России, инвесторы не спешат, ведь при кредитовании риски ниже, чем при прямых инвестициях, говорит Ходачек.

В предкризисные годы иностранные инвестиции в Петербург росли на 6-20% в год, а в 2006 г. — утроились. В прошлом году они снизились на 7% до \$5,5 млрд.

Около 35% иностранных инвестиций (\$401 млн) в I квартале пришлось на производство пищевых продуктов, на производство транспортных средств и оборудования — \$199,3 млн. Гендиректор Advanced Research Светлана Пальянова объясняет интерес к пищевой промышленности высокими ожиданиями от импортозамещения.



Больше всего — \$337,9 млн — вложили компании из Бельгии, \$161,7 млн — из Белоруссии, \$124,9 млн — с Кипра и \$108,8 млн — из Швеции. Около \$100 млн — корейские компании. В сентябре 2010 г. Hyundai Motor Company планирует запустить автозавод стоимостью 500 млн евро. Штамповочный цех, в который инвестировано 25 млн евро, с прошлой недели работает в тестовом режиме. Концерн Bosh Siemens Hausgeraete в июле планирует открыть завод стоимостью 25 млн евро по производству стиральных машин. Он должен был открыться еще в 2009 г., но компания решила расширить действующее производства холодильников, сообщили в пресс-службе компании.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НАМЫТЬ ТЫСЯЧУ ГЕКТАРОВ**

*Дно Финского залива выставят на аукцион*

До конца 2010 года в Петербурге будут выставлены на торги под намыв два участка в Финском заливе севернее дамбы площадью 376 га. Инвестору предложат после 2015 года намыт новые территории и построить более 2 млн кв. м недвижимости. Власти города заверяют, что это исключительно городской замысел и он не связан с планами компании «Северо-Запад Инвест» по созданию намывных территорий аналогичной площади.

Общественные слушания по поправкам в Генеральный план Петербурга в связи с намывом пройдут уже 27 и 28 мая, сообщила глава комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлия Киселева. Поправки будут касаться инженерной и транспортной инфраструктуры района. Генплан предполагал создание до 2025 года намывных территорий площадью до 1000 га. В 2009 году федеральное правительство и Совет Федерации приняли положительное решение в ответ на просьбу губернатора Валентины Матвиенко расширить границы города за счет намыва участков в Финском заливе севернее дамбы. Процесс внесения поправок в Генплан, передача участков залива под новые территории в собственность города, а также сами торги пройдут до конца года, заверяет г-жа Киселева. По словам первого заместителя директора ГУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрия Бакея, между Горской и Лисьим Носом после 2015 года планируется намыт два участка: 310 га южнее Тарховской косы под мало- и

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 мая, № 70

среднеэтажную жилую и коммерческую застройку, 60 га севернее — под объекты спорта и отдыха. Общая площадь застройки составит около 2 млн кв. м. Юлия Киселева отмечает, что работа над поправками не связана с планами компании «Северо-Запад Инвест» по намыву 370 га между Сестрорецком и Лисьим Носом. Компания в сентябре 2009 года приобрела на торгах 144 га в Курортном районе. «Разговоры о планах каких-либо инвесторов не более чем разговоры», — считает г-жа Киселева, добавляя, что если «Северо-Запад Инвест» будет участвовать в торгах и выиграет их, то компания сможет предложить свой проект освоения территории. У экологов к планам города претензий нет, заверяет Юлия Киселева, Тарховский лесопарк затронут не будет. Руководитель отделения «Гринпис» в Санкт-Петербурге Дмитрий Артамонов отмечает, что обязательная экологическая экспертиза подобных проектов отменена десять лет назад. «При реализации планов мы можем вообще потерять места нереста корюшки в Невской Губе, снова будет сильная замутненность акватории, что губительно для всей экосистемы, а также произойдет серьезное ухудшение качества воды», — говорит он. В УК «Морской фасад», которая осваивает намывные территории на Васильевском острове, отмечают, что вновь образованные земли привлекают инвесторов отсутствием обременений, возможностью согласовать проект планировки с тем типом недвижимости, который интересует конкретную компанию, а также большой протяженностью выхода к воде. Директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец считает, что у города, скорее всего, уже есть претенденты на участки. В свою очередь старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований «Jones Lang LaSalle Россия и СНГ» Вероника Лежнева отмечает, что на текущем рынке реализация подобного проекта кажется преждевременной даже в среднесрочной перспективе. [Начальная цена лота, по мнению генерального директора Colliers International Николая Казанского, может составить в районе 10 долл. за 1 кв. м](#), стоимость намывных земель в итоге директор департамента оценки NAI Veara Александр Филиппов оценивает в 150 долл. за 1 кв. м.

◆ [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

Our Knowledge is your Property®