

## Offices / General

### Сбербанку не нужны долги Mirax Group

В пятницу глава Сбербанка Герман Греф заявил, что банк не готов к выкупу долгов девелоперской компании Mirax Group.

## Retail

### Продается «Копейка»

Розничная сеть «Копейка» может стать публичной: она уже выбрала организаторов IPO. Впрочем, сделка может и не состояться, если бизнес ритейлера будет продан X5 Retail Group или Wal-Mart.

### Ноготков позолотит ручку

Владелец «Связного» займется развитием ювелирных магазинов Pandora.

## Hotel

### Альфа-банк выпустил "Орленка"

Долги группы "Корстон" покупает МДМ банк.

## Regions

### "Сфинкс" смыло пивом

На месте ресторана Антона Сихарулидзе откроется пивная.

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

### **СБЕРБАНКУ НЕ НУЖНЫ ДОЛГИ MIRAX GROUP**

В пятницу глава Сбербанка Герман Греф заявил, что банк не готов к выкупу долгов девелоперской компании Mirax Group. "Мы ничьих долгов не собираемся выкупать и подарков никому не делаем. В этом должен быть коммерческий смысл", — отметил он. О переговорах между Сбербанком и Альфа-банком по кредиту Mirax Group стало известно в конце мая. Общая сумма задолженности Mirax Group оценивается в \$550 млн, из них на начало марта перед структурами "Альфы" — \$155 млн. Параллельно Альфа-банк пытается получить контроль почти над всей долговой нагрузкой девелопера: ведет переговоры о выкупе обязательств у фонда Carval (\$42,7 млн) и держателей CLN и облигаций (\$236 млн и \$62,7 млн соответственно). Еще на прошлой неделе директор по развитию клиентского бизнеса Альфа-банка Максим Першин заявлял, что банк обсуждает с Mirax Group возможность финансирования достройки башни "Федерация" в "Москва-Сити", но условия пока не согласованы. На это девелоперу потребуется около \$240 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ПРОДАЕТСЯ «КОПЕЙКА»**

*Розничная сеть «Копейка» может стать публичной: она уже выбрала организаторов IPO. Впрочем, сделка может и не состояться, если бизнес ритейлера будет продан X5 Retail Group или Wal-Mart*

Копейка«может продать на бирже от 30% акций, организаторы размещения — «Уралсиб» и Morgan Stanley, рассказали два источника, близких к этим банкам. Сделка планируется на осень этого года, говорят они. Точный пакет, по словам собеседников «Ведомостей», пока не определен. Бумаги планируется разместить как на российских, так и на международных площадках, утверждают они, однако конкретные иностранные биржи пока не выбраны. Финансовый директор «Копейки» Александр Тарасов, представители Morgan Stanley и «Уралсиба» отказались от комментариев.

Организаторы «Копейку» пока не оценивали, говорит источник, близкий к одному из получивших мандаты банков. Ритейлер оценивает себя примерно в 50 млрд руб., знает знакомый бенефициара «Копейки» — владельца банка «Уралсиб» Николая Цветкова.

«Копейка» еще не публиковала отчетность по МСФО за 2009 г. Но источник, близкий к одному из будущих организаторов IPO, утверждает, что выручка за прошлый год составила около 55 млрд руб.

Сеть объединяет 591 магазин почти в 200 городах России, говорится на ее сайте. Объем площадей в собственности компания не раскрывает. В конце 2008 г. гендиректор «Копейки» Сергей Солодов рассказывал в интервью «Ведомостям», что ритейлер продал с последующей арендой 19 магазинов ЗПИФ «Уралсиб-аренда». Чистый долг в 2008 г. составил 8,45 млрд руб., соотношение долга к EBITDA — 3,8. По прогнозу, приведенному в отчете за 2008 г., долг на конец 2009 г. должен был составить 8,5 млрд руб., а его соотношение к EBITDA — сократиться до 2,3.

Акционер «Копейки» уже как минимум полгода думает о продаже бизнеса, говорит знакомый Цветкова. Для него это непрофильный бизнес, объясняет собеседник «Ведомостей». Сейчас, по его словам, «Копейку» можно неплохо продать, «хотя и не так хорошо, как до кризиса». Переговоры ведутся в том числе с X5 Retail Group и американской Wal-Mart, рассказывает топ-менеджер сети-конкурента. Главный исполнительный директор X5 Retail Group Лев Хасис вчера отказался комментировать эту тему. О переговорах «Копейки» с X5 участники рынка говорят почти полтора года. «Купив "Копейку", X5 сможет убрать с рынка одного из основных своих конкурентов в формате дискаунтеров и существенно увеличить долю в Москве», — рассуждает аналитик «Тройки диалог» Виктория Соколова.

Wal-Mart ведет переговоры о покупке с несколькими российскими сетями, в том числе и с «Копейкой», рассказывал «Ведомостям» близкий к «Уралсибу» источник. Однако с местными игроками крупнейший ритейлер в мире не может договориться о цене, сказал в пятницу в интервью Bloomberg руководитель Wal-Mart International Даг Макмиллан (конкретные компании, с которыми ведутся переговоры, он не назвал). В головном офисе Wal-Mart в пятницу не ответили на запрос «Ведомостей». «Копейка» сильно отличается от Wal-Mart по формату, напоминает Соколова: у российской компании меньше и площади, и количество непродовольственных товаров в ассортименте. Ритейлеры похожи в основном тем, что ведут агрессивную ценовую политику, заключает она.

«Копейка» рассматривает и возможность размещения, и возможность продажи — вопрос в том, что окажется более выгодным, говорит источник, близкий к одному из организаторов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НОГОТКОВ ПОЗОЛОТИТ РУЧКУ**

*Владелец «Связного» займется развитием ювелирных магазинов Pandora*

Глава одного из крупнейших сотовых ритейлеров в России Максим Ноготков увлекся украшениями. Бизнесмен приобрел франшизу датской ювелирной сети Pandora для развития ее в России. Первые магазины с украшениями средней

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 июня, № 77

ценовой категории — в пределах 2,5 тыс. долл. — появятся уже в этом году, а в дальнейшем сеть должна увеличиться как минимум до ста точек. В ювелирный бизнес продавца трубок завлекли высокие показатели Pandora, которая даже в кризис демонстрирует двукратный рост выручки.

О планах выйти на российский рынок компания Pandora сообщила в середине мая, отчитываясь за минувший год. Сейчас магазины компании представлены более чем в 40 странах мира, в том числе на Украине, в Израиле, Польше и Словакии. Развитием российской сети Pandora займется владелец «Связного» Максим Ноготков, рассказал сам бизнесмен. Стоимость сделки по покупке франшизы ювелирной сети он не раскрыл.

По словам г-на Ноготкова, первые магазины Pandora появятся в России до конца 2010 года, а в дальнейшем их количество планируется довести до ста. В сети Pandora подтверждают информацию о предоставлении бизнесмену франшизы на развитие фирменных магазинов и связывают с российским рынком большие надежды. «Для нас ориентир — бизнес Pandora в США, Австралии. Это один из мировых лидеров в ювелирном бизнесе», — цитирует Reuters представителя компании Каспера Рииса. Он добавил, что амбиции датских ювелиров значительно превышают цифру в сто магазинов.

Решение заняться ювелирным бизнесом г-н Ноготков объясняет его привлекательностью. «Бизнес Pandora в мире, несмотря на кризис, растет 80—90% в год. Уверен, что в России один из мировой тройки лидеров в ювелирной отрасли найдет своих покупателей», — заявил бизнесмен агентству Reuters. Магазины Pandora работают в среднем ценовом сегменте, предлагая украшения стоимостью от 30 до 2,5 тыс. долл. за изделие.

Показатели Pandora действительно растут высокими темпами. Выручка компании в кризисном 2009 году увеличилась на 82%, до 3,5 млрд датских крон (около 572 млн долл.). Согласно отчетности ритейлера, EBITDA в прошлом году выросла более чем вдвое, со 127,3 млн до 261,8 млн долл., а чистая прибыль — почти втрое, с 58,2 млн до 163,6 млн долл.

Российский рынок ювелирных изделий хотя и не рос ежегодно вдвое, но до кризиса прибавлял в среднем по 25% в год. В 2009 году розничные продажи упали почти на треть. Однако, по словам экспертов, ювелирный рынок не теряет своей

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 июня, № 77

инвестиционной привлекательности, ведь даже с учетом падения объем розничных продаж украшений составляет около 4 млрд долл.

С планами открыть более ста магазинов Максим Ноготков может сделать Pandora одним из крупнейших ювелирных ритейлеров в нашей стране. В течение прошлого года на падении спроса крупнейшие розничные сети закрыли в среднем 20—25% своих магазинов. Так, первая по количеству точек продаж ювелирная сеть «585» сейчас представлена 346 магазинами, а второй по величине ритейлер «Яшма Золото» — 240 салонами.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **АЛЬФА-БАНК ВЫПУСТИЛ "ОРЛЕНКА"**

*Долги группы "Корстон" покупает МДМ банк*

Альфа-банк переуступает МДМ банку долг ГК "Корстон" на \$36,7 млн. По этому кредиту заложен флагманский объект группы — бывшая гостиница "Орленок" в Москве. В случае первой же просрочки со стороны "Корстона" МДМ банк планирует забрать объект без суда. До кризиса "Корстон" намеревался построить сеть гостинично-торговых комплексов с казино стоимостью \$1,5 млрд, но эти планы нарушил вывод игорного бизнеса в России в специальные зоны.

До конца июня Альфа-банк может переуступить долг ГК "Корстон" МДМ банку вместе с залогом, сообщил "Ъ" источник, знакомый с ходом сделки. По его словам, залогом по кредиту в \$36,7 млн выступает гостиница на 380 номеров на улице Косыгина в Москве Korston Hotel & Mall Moscow (бывшая гостиница "Орленок"). Директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава подтвердил эту информацию. В пресс-службе МДМ банка не стали комментировать ход сделки, а руководство "Корстона" пообещало обсудить этот вопрос в понедельник.

Погасить долг перед Альфа-банком "Корстон" должен был этой весной. "Но группа отказалась договариваться о погашении кредита", — говорит господин Цанава. Сумма сделки может составить \$40 млн, располагает информацией источник "Ъ". Господин Цанава говорит, что "сумма сделки покрывает не только основной долг, но и проценты". Рыночную стоимость отеля в \$80 млн оценивает заместитель директора отдела стратегического консалтинга и оценки CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич.

ГК "Корстон" является девелопером гостиничных и торгово-развлекательных комплексов, а также занималось игорным бизнесом. В равных долях группой владеют ее президент Анатолий Кузнецов и его партнеры Сергей Артахов, Виктор Галайда, Василий Кулько, Игорь Юдин. В 2007 году EBITDA группы составляла \$46,8 млн, чистая прибыль — \$29,6 млн (свежие данные не раскрываются).

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 июня, № 77

Еще в 2008 году президент ГК "Корстон" Анатолий Кузнецов заявлял, что у компании два основных кредитора — Альфа-банк и МДМ банк (общий долг \$80 млн). Сейчас группа должна МДМ банку около \$25 млн, выдававшихся под строительство Korston Hotel & Mall в Казани, сообщает источник "Ъ". По его информации, по долгу, который выкупается у Альфа-банка, МДМ собирается снизить для "Корстона" ставки, но добавить пункт о внесудебном взыскании "Орленка" в случае первой же просрочки. "После этой сделки МДМ станет контролирующим кредитором группы, которой планирует поручить функции fee-девелопера по достройке еще одного отеля в Казани, доставшегося банку от одного из дефолтных заемщиков", — поясняет собеседник "Ъ".

"Орленок" должен был стать флагманским объектом в сети Korston Hotel & Mall стоимостью \$1,5 млрд, которую группа планировала построить в Москве и регионах (общая площадь — около 1 млн кв. м). В 2008 году девелоперу не удалось получить финансирование в банках, и все проекты были заморожены. "Проблемы у группы, у которой половина бизнеса приходилась на игорный сегмент, возникли не только из-за отсутствия кредитов, но из-за вывода казино в специальные зоны", — считает Станислав Ивашкевич. По данным PricewaterhouseCoopers, в 2008 году объем игорного бизнеса в России составлял \$3,6 млрд, прогноз на 2010 год — \$1,5 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### "СФИНКС" СМЫЛО ПИВОМ

*На месте ресторана Антона Сихарулидзе откроется пивная*

Крупнейший ресторан на Площади Восстания — "Сфинкс", принадлежавший фигуристу и политику Антону Сихарулидзе, уступит место ресторану-пивоварне Puberty. По мнению экспертов, новый проект ресторана с чешским пивом будет демократичнее, чем первый, работающий под этим брендом и расположенный на Выборской набережной. Сворачивание бизнеса господина Сихарулидзе укладывается в общую тенденцию последних лет — выхода непрофильных игроков из ресторанной отрасли.

Как стало известно "Ъ", Антон Сихарулидзе увышел из ресторанного бизнеса. По сведениям участников рынка, несмотря на то что договор аренды с собственниками "Сфинкса" у владельцев помещения должен был истечь только через два года, проект известного фигуриста и его партнеров был досрочно свернут. Формально уход Антона Сихарулидзе из рестораторов можно объяснить депутатской деятельностью, к которой он приступил в декабре 2007 года. Согласно данным ЕГРЮЛ, последние изменения в составе учредителей ООО "Сфинкс" произошли в 2009 году, собственники ООО сейчас — три физических лица, имена которых широко не известны. Уточнить, почему экс-партнеры приняли решение закрыть ресторан, у господина Сихарулидзе не удалось. По словам пресс-секретаря политика, в течение трех дней он был недоступен для комментариев.

По сведениям участников рынка, новым арендатором помещения на Невском, 118, станет ООО "Норберт", управляющее рестораном Puberty на Выборгской набережной. Собственники Puberty опрошенным "Ъ" рестораторам неизвестны, согласно данным ЕГРЮЛ, единственный акционер "Норберта" — Елена Беседина. Сотрудник "Норберта" на условиях анонимности подтвердил планы открытия второго ресторана на площади Восстания, от более подробных комментариев в компании воздержались. О подписании договора аренды с "Норбертом" известно директору департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерине Лапиной, по ее словам, месячная ставка аренды в этом здании составляет \$100 за квадратный

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 июня, № 77

метр, общая площадь помещения — около 1,4 тыс. кв. м. Старший консультант департамента торговой недвижимости Colliers International Светлана Махлаева полагает, что в этом месте будет востребован формат демократичного ресторана, работающего в более низком ценовом сегменте, чем Puberty.

Владислав Ларионов, генеральный директор компании food service, считает, что закрытие ресторана "Сфинкс" укладывается в общую тенденцию последних лет. "Кризис очистил индустрию от тех, кто открывал рестораны для жены, удовлетворения собственных амбиций и просто для того, чтобы куда-то вложить деньги", — делится наблюдениями господин Ларионов. Но общее количество мест общественного питания, по его наблюдениям, не сократилось: на месте старых открывались новые, на месте дорогих — более дешевые.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)