

Offices / General

"Коперник" разгрузил долги

Группа погасила более \$200 млн.

"Дон-строй" сдает ключи ВТБ

Банк получает весь бизнес по строительству жилья.

Retail

Купить Billa

Rewe Group стала единственным хозяином российской сети супермаркетов Billa, выкупив у банкротящегося холдинга «Марта» 25% компании, управляющей сетью. Совладелец «Марты» Георгий Трефилов утверждает, что Rewe заплатила за долю 10 млн евро.

Русский шеф на кухне Hediard

Сеть бутиков возглавил бывший финансист X5.

В Белгороде открылся торгово-развлекательный комплекс "Сити-Молл" стоимостью \$70 млн

В Белгороде открылся многофункциональный торгово-развлекательный комплекс "Сити Молл "Белгородский".

Kingfisher запустит в России новый малый формат

Британская Kingfisher (сети Castorama, B&Q, Comet и др.), одна из крупнейших в Европе сетей по продаже строительных товаров и товаров для ремонта, намерена запустить в России новый формат магазинов.

Regions

Парковка для «Адитума»

Смольный готов помочь компании «Адитум» братьев Зингаревичей освоить подземное пространство под площадью Восстания, взяв на себя расходы по строительству самой мало доходной части проекта торгового комплекса — парковки, профинансировав из бюджета до половины стоимости проекта ценой в \$0,45-1 млрд

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

"КОПЕРНИК" РАЗГРУЗИЛ ДОЛГИ

Группа погасила более \$200 млн

Группа "Коперник" Александра Сенаторова (ранее ГК МИАН) погасила 70% своих долгов, которые на осень 2009 года оценивались в \$300 млн. Часть кредитов, в частности перед основным кредитором Альфа-банком, была выплачена за счет продажи проектов. В результате девелоперский портфель "Коперника" сократился с 1 млн до 350 тыс. кв. м.

К июню этого года общий долг группы "Коперник" сократился до \$87 млн (40% от текущей стоимости активов), рассказал "Ъ" гендиректор группы Александр Красавин. В сентябре 2009 года долговая нагрузка "Коперника" достигала \$300 млн. Топ-менеджер сообщил, что группа вернула \$26 млн Credit Suisse, \$15 млн — МДМ банку, \$13 млн — Росбанку, еще \$8 млн — Банку Москвы. Долги были погашены, в частности, за счет продажи части жилых и офисных площадей. Также группа продала три девелоперские площадки общей площадью более 30 тыс. кв. м. Господин Красавин не конкретизирует реализованные активы и контрагентов, но уточняет, что за счет этих сделок группе удалось выручить около \$55 млн. По данным на 2008 год, общий девелоперский портфель группы достигал 1 млн кв. м, сейчас — 350 тыс. кв. м.

ГК МИАН создана в 1995 году, в ноябре 2008 года переименована в инвестгруппу "Коперник". Владелец — Александр Сенаторов. Доля МИАНа на рынке риэлторских услуг на рынке Москвы и Подмосковья в 2008 году — 10%. Оборот риэлторского бизнеса — \$10 млн в год, другие финансовые показатели не раскрываются.

Самым крупным кредитором "Коперника" являлся Альфа-банк, выдавший группе \$185 млн. Год назад банк в счет погашения этого долга забрал бизнес-центры на Красной Пресне (15 тыс. кв. м), "Северное сияние" на улице Правды (37,8 тыс. кв. м) и около 6 тыс. кв. м в элитном жилом комплексе "Коперник". За счет продажи двух бизнес-центров Альфа-банк выручил, по оценкам экспертов, \$155 млн. По словам Александра Красавина, сейчас "Коперник" должен Альфа-банку \$30 млн, но переговоры по реструктуризации этой суммы "пока приостановились". В Альфа-

банке не стали комментировать этот факт. Ранее Александр Сенаторов заявлял, что по кредиту Альфа-банка он дал личное поручительство.

Кроме \$30 млн Альфа-банку из \$87 млн еще \$25 млн группа осталась должна Росбанку, \$7 млн — Собинбанку и \$26 млн — банку "Открытие". С последним "Коперник" судится. "Открытие" требует с "Коперника" 874,9 млн руб. (около \$29 млн с учетом пеней и процентов), а также обратиться взыскание на заложенное имущество (здание на 7,5 тыс. кв. м и участок площадью 1 га) одной из компаний, входящих в группу (ЦНИИПСК имени Мельникова), следует из материала арбитражного суда Москвы. 21 июня "Открытие" выиграло это дело, сообщил первый зампред правления "Открытия" Алексей Гонус. Александр Красавин и Алексей Гонус заверили, что стороны ведут переговоры о реструктуризации долга. По словам господина Красавина, группа почти договорилась с Росбанком.

Финансовые проблемы у бывшей ГК МИАН начались до кризиса: в 2007 году одноименному ЗАО, которое считалось головной структурой группы, налоговики предъявили претензии на более чем 1 млрд руб. в связи с использованием вексельных схем продажи квартир в новостройках. Все суды ЗАО МИАН проиграло, и в октябре 2008 года арбитраж признал эту компанию банкротом. В мае этого года суд ввел наблюдение в ЗАО "МИАН-Девелопмент" (на его балансе находились девелоперские активы группы) по заявлению самой компании. Господин Красавин заверил, что банкротство этой компании не повлияет на деятельность группы, поскольку "Коперник" провел реструктуризацию своего бизнеса".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДОН-СТРОЙ" СДАЕТ КЛЮЧИ ВТБ

Банк получает весь бизнес по строительству жилья

Как стало известно "Ъ", в начале июля ВТБ должны перейти оставшиеся у основателей группы "Дон-строй" Максима Блажко и Дмитрия Зеленова 50% минус одна акция ЗАО "Дон-строй инвест" (владеет всеми жилыми проектами девелопера). Кроме того, ВТБ получает и торговый центр "Щука" (около 100 тыс. кв. м). Другие два знаковых коммерческих объекта группы — бизнес-центр Nordstar Tower (147 тыс. кв. м) и недостроенный комплекс "Оружейный" (152 тыс. кв. м) —

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 июня, № 86

забирает Сбербанк. Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову остаются лишь несколько площадок в Москве и Сочи.

Завершается передача ВТБ оставшихся 50% минус одна акция ЗАО "Дон-строй инвест", а также торгового центра "Щука", рассказал "Ъ" источник, близкий к акционерам "Дон-строя". ВТБ получил 50% плюс одна акция "Дон-строй инвест" осенью 2009 года в процессе реструктуризации долга на \$500 млн, остальное осталось у основателей группы Максима Блажко и Дмитрия Зеленова. О готовящейся сделке знает источник "Ъ", близкий к другому крупнейшему кредитору девелопера, Сбербанку (на конец 2009 года долг 20 млрд руб., или около \$660 млн). Источник, близкий к ВТБ, подтвердил, что она должна быть закрыта в начале июля. Однако в пресс-службе ВТБ вчера эту информацию официально опровергли, а в пресс-службе ЗАО "Дон-строй инвест" заявили, что ее не подтверждают.

Сбербанку, по словам источника "Ъ", в ходе реструктуризации долгов отошли бизнес-центр Nordstar Tower (20 этажей арендовала ТНК-ВР) и построенный на 70% комплекс в Оружейном переулке (Сбербанк должен проинвестировать его достройку). Собеседник "Ъ" уточнил, что это позволило девелоперу погасить долг перед Сбербанком примерно на 15 млрд руб. Оставшиеся около 5 млрд руб. пролонгированы Сбербанком на несколько лет, добавляет собеседник "Ъ", близкий к "Дон-строю". В пресс-службе Сбербанка от комментариев отказались.

"Дон-строй" с общим долгом \$3 млрд на начало 2010 года стал девелопером с самой большой долговой нагрузкой. После реструктуризации ВТБ предоставил девелоперу дополнительное финансирование: сейчас общий долг группы перед ВТБ оценивается в 80 млрд руб. (около \$2,7 млрд). Помимо ВТБ и Сбербанка "Дон-строй" должен еще \$138 млн Альфа-банку, который уже направил компании уведомление о досрочном погашении долга (см. "Ъ" от 28 мая). Тогда же директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава говорил "Ъ", что банк готов обсуждать с ВТБ вопрос о реструктуризации долга "Дон-строя". По кредиту Альфа-банку Максим Блажко давал личное поручительство. Оборот группы "Дон-строй" за 2008 финансовый год, по данным компании,— около \$2 млрд. Далее финпоказатели не разглашались.

По словам источника "Ъ", близкого к "Дон-строю", у Максима Блажко и Дмитрия Зеленова осталось всего несколько площадок с неоформленным пакетом документов, в частности, нерешены вопросы с собственниками участков. Основные

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 июня, № 86

— площадка под строительство торгового центра в Строгино (на пересечении Звенигородского шоссе и МКАД; планируемая площадь — 362,9 тыс. кв. м) и имущественный комплекс (несколько предприятий) в районе Большого Сити в Москве, а также 2-3 га на Курортном проспекте в районе порта в Сочи.

Из девелоперов расстаться с долями в бизнесе в ходе реструктуризации долгов пришлось не только "Дон-строю", но и "Системе-Галс". В обоих случаях кредитором выступал ВТБ (долг перед банком "Системы-Галс" составлял \$700 млн). По мнению одного из девелоперов, ВТБ, получая контроль над застройщиками, спасает свой баланс, так как столь масштабные проблемные долги приводят к необходимости создавать крупные резервы в Центробанке, что влечет за собой сильное снижение прибыли и котировок. "Становясь владельцем заемщика, банк формально превращает долги в более надежные, и действует уже другая схема работы с долгом",— говорит он. "Банки забирают долю в бизнесе заемщика, если понимают, что нынешний менеджмент не способен отдать долги",— называет другую причину бывший член правления Сведбанка Сергей Дзюбенко.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

КУПИТЬ VILLA

Rewe Group стала единственным хозяином российской сети супермаркетов Billa, выкупив у банкротящегося холдинга «Марта» 25% компании, управляющей сетью. Совладелец «Марты» Георгий Трефилов утверждает, что Rewe заплатила за долю 10 млн евро

Rewe Group докупила 25% «Билла раша ГмбХ» (владелец 100% ООО «Билла») у российского партнера, говорится в сообщении Billa. Теперь немецкому ритейлеру принадлежит 100% долей сети супермаркетов. Представитель Rewe Group подтвердил эту информацию.

Billa в России включает 67 супермаркетов, выручка сети в 2009 г. составила 320 млн евро, говорится в сообщении, другие финансовые показатели не раскрываются.

Этим пакетом до сделки владел холдинг «Марта» (конкретное юрлицо не называлось), розничные «дочки» которого с конца 2008 г. находятся в процессе банкротства. Так, в ООО «Элекскор», управлявшем сетью «Гроссмарт» (последний магазин закрылся в конце 2008 г.), введена процедура наблюдения, временным управляющим назначен Константин Чернявский. И «Элекскор», и его материнская компания «Инвестритэйл» находятся в процессе ликвидации, говорится в ЕГРЮЛ.

Трефилов знает о сделке с Rewe. Но ее организацией занимался арбитражный управляющий австрийской Marta Unternehmensberatung, утверждает он. «По моим данным, Rewe заплатила за долю менее 10 млн евро. Рыночную цену этого пакета я оцениваю в 70-80 млн евро, а в конце 2008 г., когда Billa объединяла существенно меньшее количество магазинов, Rewe предлагала за 25% примерно 50 млн евро», — говорит Трефилов. Такую низкую цену Rewe смогла получить благодаря банкротству «Марты»: в учредительных документах «Билла раша», по его словам, было закреплено преимущественное право немецкого холдинга на выкуп доли. Представитель Rewe Group отказался комментировать цену купленного пакета. Связаться с Чернявским вчера не удалось: в некоммерческом

партнерстве «Союз менеджмента и антикризисных управляющих», где он работает, соединить с ним не смогли.

В конце 2007 г. Rewe вела с «Мартой» переговоры о покупке «Гроссмарта», но в апреле 2008 г. официально объявила, что «Гроссмарт» не представляет для немецкой сети никакого интереса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РУССКИЙ ШЕФ НА КУХНЕ HEDIARD

Сеть бутиков возглавил бывший финансист X5

Президентом известной во всем мире французской сети гастрономических бутиков Hediard назначен Виталий Подольский, бывший топ-менеджер X5 Retail Group, "Евросети" и "Мосмарта". Сенатор от Тувы Сергей Пугачев приобрел Hediard в конце 2007 года, с тех пор сеть почти не развивалась: в Европе ей по-прежнему принадлежит около 300 магазинов, а в Москве — только один.

Господин Подольский возглавит Hediard, рассказал "Ъ" источник в окружении топ-менеджера. По словам партнера кадрового агентства TopContact Executive Search Артура Шамилова, "принципиальная договоренность была достигнута на прошлой неделе". Сам господин Подольский вчера отказался от комментариев, но секретарь головного офиса Hediard в Париже назвала его "новым президентом компании".

Бакалейный дом Hediard основан в 1854 году во Франции Фердинаном Эдиаром. По собственным данным, объединяет более 300 точек продаж в сегменте люкс (магазины, кафе, кулинарии) по всему миру (в том числе около 120 — во Франции). Hediard также производит продукты высокой гастрономии — примерно 150 тонн в год. Выручка в 2009 году — \$0,8-1 млрд. Владелец 100% группы Hediard Сергей Пугачев стал в октябре 2007 года. Подконтрольная ему люксембургская LuxAdvor выкупила бизнес у монашеского предпринимателя Мишеля Пастора за "более чем \$1 млрд", рассказывали источники в окружении российского бизнесмена (см. "Ъ" от 12 октября 2007 года). В апреле 2008-го структуры господина Пугачева приобрели также у рестораторов Аркадия Новикова и Гидеона Вайнбаума российское ООО

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 июня, № 86

"Эдиар", владеющее с 2005 года франшизой Hediard Россию и единственным бутиком в стране — в Москве, на Садово-Кудринской улице, 7 (см. "Ъ" от 7 апреля 2008 года). После этой сделки новый владелец пообещал открыть еще по крайней мере пять-семь бутиков в Москве и Петербурге. Но они так и не появились. Количество магазинов Hediard в мире также не выросло: на российском сайте сети говорится, что их "более 300", а в октябре 2007-го было примерно 320.

Менеджер федеральной продуктовой сети осведомлен, что Сергей Пугачев давно искал грамотного менеджера для развития Hediard, причем отдавал предпочтение российским претендентам. "В задачи Подольского будет входить разработка международной стратегии развития бакалейного бизнеса, включая расширение в России", — отмечает Артур Шамилов. Последним местом работы Виталия Подольского была продуктовая сеть "Мосмарт", которую он возглавлял в должности гендиректора пять месяцев — с июня по ноябрь 2009 года. До этого он являлся финансовым директором "Евросети", а еще раньше — X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.). Также был управляющим директором фонда "Ренессанс Партнерс" и старшим экспертом Bankers Trust International Plc. Менеджеру принадлежит "небольшая доля" в ОАО "Росинтер Ресторантс Холдинг" (ресторанные сети "Иль Патио", Планета Суши", TGI Fridays и др.), в совете директоров которого с июля 2008 года он является независимым директором. "Виталий (Подольский. — "Ъ") уже давно перерос позицию финансиста или консультанта, он — полноценный CEO", — отмечает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Вознаграждение топ-менеджера, с учетом премий и бонусов, Артур Шамилов оценил примерно в \$1 млн в год.

"Hediard славился своим уникальным подходом — подарочными продуктовыми наборами, индивидуальной кухней и т. д. Сейчас эти вещи предлагают практически все сетевые универмаги, и бакалейный бизнес начинает стагнировать, даже на родном французском рынке, — говорит один из российских продавцов люкса. — У нас этот продукт также перестал быть "уникальным": сети "Глобус Гурмэ" или "Азбука вкуса" дают аналогичный набор товаров при стоимости на 20-30% ниже". Согласно официальному каталогу Hediard, набор из четырех видов конфитюра (вес каждой банки — 125 г) обойдется покупателям в 1,536 тыс. руб., а набор из 30 глазированных каштанов (общий вес — 690 г) — в 6,04 тыс. руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В БЕЛГОРОДЕ ОТКРЫЛСЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ КОМПЛЕКС "СИТИ-МОЛЛ" СТОИМОСТЬЮ \$70 МЛН

В Белгороде открылся многофункциональный торгово-развлекательный комплекс "Сити Молл "Белгородский", сообщил агентству "Интерфакс" генеральный директор МТРК Леонид Померанцев.

Собственником и застройщиком объекта, по его словам, выступает ООО "Южный полюс". Общая площадь МТРК - 70 тыс. кв. метров, имеется наземная автостоянка на 1,1 тыс. мест. Торговая площадь составляет 50 тыс. кв. метров. Якорными арендаторами МТРК, отметил Л.Померанцев, стали гипермаркет "Карусель" (11 тыс. кв. метров), "М.Видео", "Спортмастер", "Дочки и сыночки", "Нью-Йоркер", "Снежная Королева" - всего около 80 больших торговых площадей. На втором этаже здания, уточнил гендиректора центра, расположилась зона фуд-корта с национальными кухнями разных стран, в том числе специализированные кафе для детей и вегетарианцев. Кроме того, в ТРК предусмотрена парикмахерская и фитнес-зал площадью 700 кв. метров, каток с пластиковым покрытием площадью 400 кв. метров, развлекательная зона для детей площадью 1,5 тыс. кв. метров. В августе на территории МТРК планирует открытие "Макдоналдса" и семизального кинотеатра "Синема Парк". Количество рабочих мест в комплексе составит 1,8 тыс.. Инвестиционные затраты по созданию объекта на основе корпоративного финансирования составили порядка \$70 млн, из них 70% - вложения Сбербанка, 30% - собственные средства, сообщил Л.Померанцев. В ближайшее время, по его словам, начнется строительство второй очереди, которое планируется закончить в конце будущего года. Во вторую очередь включены гипермаркет "Касторама", аквапарк, дополнительные торговые площади в 6 тыс. кв. метров, гостиница на 60 мест.

Ориентировочная стоимость объектов второй очереди - \$35 млн, из которых 70% также финансирует Сбербанк.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

KINGFISHER ЗАПУСТИТ В РОССИИ НОВЫЙ МАЛЫЙ ФОРМАТ

Британская Kingfisher (сети Castorama, B&Q, Comet и др.), одна из крупнейших в Европе сетей по продаже строительных товаров и товаров для ремонта, намерена запустить в России новый формат магазинов.

Как сообщил гендиректор компании Иан Чешир, в качестве эксперимента компания намерена открыть несколько магазинов площадью 3-4 тыс. кв. м, что примерно в 2,5 раза меньше обычного магазина компании в густонаселенных районах, сообщает Reuters.

Напомним, что в конце мая Kingfisher заявил, что намерен проводить «агрессивную» политику, инвестируя в Россию, рынок которой уже готов возобновить рост во втором квартале. Сегодня входящая в группу сеть Castorama насчитывает в России 12 гипермаркетов.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПАРКОВКА ДЛЯ «АДИТУМА»

Смольный готов помочь компании «Адитум» братьев Зингаревичей освоить подземное пространство под площадью Восстания, взяв на себя расходы по строительству самой мало доходной части проекта торгового комплекса — парковки, профинансировав из бюджета до половины стоимости проекта ценой в \$0,45-1 млрд

Подземный комплекс под площадью Восстания с магазинами и парковкой может быть построен с участием бюджетных денег по схеме государственно-частного партнерства, сообщил «Ведомостям» председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Два этажа паркинга снижают рентабельность проекта, но Петербургу нужно примерно 2000 парковочных мест, поэтому Смольный готов вкладывать в подземные сооружения, добавляет он.

Инвесторами проекта являются братья Борис и Михаил Зингаревичи, а ведет проект компания «Адитум». Сейчас уже ясно, что только на частные деньги проект реализовать невозможно, говорит гендиректор «Адитума» Данат Булавко. По его словам, три месяца назад компания предложила администрации участвовать в проекте бюджетными инвестициями. Доля города может составить 20-50% в зависимости от того, какая парковка нужна администрации, говорит Булавко.

Чичканов подтвердил, что доля города в стоимости проекта может достигать 50%. Решение о сумме не принято, для этого нужно увидеть финансовую модель проекта с паркингом, пока таких расчетов не представлено, объясняет Чичканов. Инвестировать бюджетные средства Смольный намерен только в парковку, утверждает он.

Презентация проекта состоялась в 2008 г., тогда Булавко рассказывал, что это будет трехуровневый центр максимальной глубиной 23,5 м и общей площадью 87 000 кв. м с парковкой на 630 мест, объем инвестиций — \$0,45-1 млрд.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 июня, № 86

Для «Адитума» власти сделают исключение, ведь всем компаниям, строящим торговые комплексы, вменяется в обязанность строительство паркинга, напоминает директор НПО «Геореконструкция-фундаментпроект» Алексей Шашкин. Одно парковочное место на глубине 2-3-го этажа стоит 50 000 евро, с каждым следующим метром вниз стоимость возрастает в геометрической прогрессии, оценивает он. Окупить инвестиции Смольному будет очень сложно, к тому же проект рискован с точки зрения сохранения окружающих построек, добавляет он.

Парковка — наименее рентабельная часть проекта, 2000 машино-мест — это как раз половина всей стоимости проекта, считает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. До кризиса строительство парковки было возможно с сохранением минимальной рентабельности, но, когда арендные ставки на торговую недвижимость упали, экономика проекта изменилась, добавляет она. Если город вкладывается в столь затратную и низкорентабельную часть проекта, то он становится инвестиционно привлекательнее, «Адамант» рассмотрел бы возможность участия в нем, говорит гендиректор «Адаманта» Дилявер Меметов. «Адамант» за свой счет строит подземные парковки для своих комплексов, это требуется по нормативам, но кроме убытков парковка ничего не приносит, добавляет он. По словам Меметова, стоимость 1 кв. м подземной парковки составляет более \$2000.

◆ [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