

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 августа, № 95

Offices / General

Олимпийский офис достался «Итере»

Нефтегазовая компания профинансирует Сочи-2014 на деньги Банка развития.

«ДОН-Строй» полностью погасил 4,3 млрд руб. долга перед «Альфа-Банком»

Долг группы компаний «ДОН-Строй» перед ОАО «Альфа-Банк» полностью погашен, сообщается в пресс-релизе ЗАО «Дон-Строй Инвест».

Retail

Мейер клеит «Ленту»

Акционер «Ленты» Август Мейер выкупил у «ВТБ капитала» и TPG 4,6% бумаг ритейлера и стал крупнейшим совладельцем компании с долей 41,04%.

Adidas поставил на монобренд

Крупнейшие ритейлеры не продлили контракт с производителем.

Банкротится головная компания "Техносилы"

Заявление о собственном банкротстве ООО "Группа компаний СВ" направило в арбитражный суд Москвы 28 июля.

«Виктория» залезет в «Копилку»

Ритейлер может купить тульскую сеть с оборотом 3 млрд рублей.

Warehouse

Оптовики пришли на склад

Оптовая компания «Арконада» взяла в аренду 32,5 тыс. кв. м. складских площадей сроком на 5 лет в логистическом комплексе класса А «А-терминал». Об этом CRE сообщил источник знакомый с деталями сделки.

Hotel

Около 20 тыс. гостиничных мест предстоит построить в ходе подготовки к Олимпиаде в Сочи

В отелях Сочи сейчас насчитывается 4,7 тыс. номеров, соответствующих требованиям МОК, еще 19,2 тыс. номеров предстоит построить.

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

ОЛИМПИЙСКИЙ ОФИС ДОСТАЛСЯ «ИТЕРЕ»

Нефтегазовая компания профинансирует Сочи-2014 на деньги Банка развития

Правительство не оставляет попыток привлечь на олимпийскую стройку крупных инвесторов. В тесную компанию «Интерроса», «Базэла», «Газпрома», «Роснефти» и РЖД вписалась «Итера». Ее девелоперская структура должна построить в Имеретинской долине за 125 млн долл. главный офис Сочи-2014. Деньги на этот объект, который после Олимпиады останется у «Итеры», девелоперу даст Банк развития на беспрецедентных условиях: 90% от требуемых инвестиций сроком на 20 лет.

Компания «Итера-Спортстрой» (100-процентная «дочка» «Итеры») еще в апреле 2010 года подписала соглашение с госкорпорацией «Олимпстрой», согласно которому выступила инвестором — застройщиком многофункционального комплекса (МФК) зданий для размещения оргкомитета Сочи-2014 и центра управления Олимпийских игр. Об этом рассказал гендиректор «Итера-Спортстрой» Драгомир Карич.

Тем не менее проект олимпийского офиса, в котором также должна разместиться госкорпорация «Олимпстрой», официально не имеет инвестора. Как сообщили РБК daily в госкорпорации, структура «Итеры» не входит в текущую программу олимпийского строительства (актуальна на 10 июня 2010 года). В настоящее время готовится новая редакция программы, резюмировали в «Олимпстрое».

По словам Драгомира Карича, в Олимпийском парке Имеретинской долины планируется построить под ключ МФК общей площадью не более 40 тыс. кв. м. С 2012 года он должен сдаваться в аренду оргкомитету, а после Олимпиады будет трансформирован в офисный комплекс с апартаментами и гостиницей.

Инвестиции в этот проект колеблются в пределах 115—125 млн долл. (3,45—3,75 млрд руб.). Причем 90% этих средств предоставит Банк развития, отмечает г-н Карич. В апреле 2010 года девелопер договорился с Банком развития о льготном

кредитовании сроком на 20 лет. Первый транш поступит от Банка развития уже в августе 2010 года в виде бридж-финансирования, а остальная часть — в марте 2011 года.

На таких условиях олимпийские кредиты не получал еще никто. Ранее первый зампред Банка развития Анатолий Тихонов утверждал, что банк кредитует только государственно-значимые проекты, когда средства Банка развития составляют 70%, а 30% — инвесторов. Анонсированное до этого банком кредитное участие в крупных олимпийских проектах не превышает 15 лет, а его доля — 70%.

Кредиты участникам олимпийской стройки выдаются по ставке рефинансирования плюс 0,4—1,4%, по которой не кредитует ни один коммерческий банк, признался в апреле этого года председатель Банка развития Владимир Дмитриев. Таким образом, стоимость денег для «Итеры» составит 7% годовых, отмечает президент ИГ «Покров» Николай Крайнов. В Банке развития в минувшую пятницу не ответили на запрос РБК daily.

Однако льготный режим, создаваемый для частных инвесторов на олимпийской стройке, может обернуться для ряда девелоперов тотальным госучастием. Де-юре оно оформлено в виде коммерческого кредита, который, однако, выдается госбанком государственными же деньгами, объясняет владелец крупной девелоперской компании. Аналогичным образом будет профинансировано строительство Адлерской ТЭС, инвестором которой с августа 2008 года выступает «дочка» «Газпрома» — ООО «Газоэнергетическая компания». Стоимость проекта оценивается в 28 млрд руб. Из них 19,5 млрд руб. даст Банку развития сроком на 15 лет, сообщили на минувшей неделе Владимир Путин и Владимир Дмитриев.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДОН-СТРОЙ» ПОЛНОСТЬЮ ПОГАСИЛ 4,3 МЛРД РУБ. ДОЛГА ПЕРЕД «АЛЬФА-БАНКОМ»

Долг группы компаний «ДОН-Строй» перед ОАО «Альфа-Банк» полностью погашен, сообщается в пресс-релизе ЗАО «Дон-Строй Инвест».

Рефинансирование долга произведено без штрафных санкций со стороны ОАО «Альфа-Банк», говорится в сообщении. Погашение произведено за счет кредита,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 августа, № 95

предоставленного ОАО Банк ВТБ. В материале уточняется, что соглашение о кредитовании с установленным лимитом 4,3 млрд. рублей подписано между ЗАО «Дон-Строй Инвест» и ОАО Банк ВТБ сроком на 6 лет.

ЗАО «Дон-Строй Инвест» - одна из ведущих девелоперских компаний рынка недвижимости Москвы. В активе компании - более 30 реализованных, строящихся и разрабатываемых проектов в сфере жилой недвижимости общей площадью более 3 млн кв. метров. «Дон-Строй Инвест» работает в высших сегментах жилой недвижимости – Business, Premium и De Luxe. Наиболее известные проекты компании – столичные жилые комплексы «Алые Паруса», «Воробьевы Горы», «Триумф-Палас».

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

МЕЙЕР КЛЕИТ «ЛЕНТУ»

Акционер «Ленты» Август Мейер выкупил у «ВТБ капитала» и TPG 4,6% бумаг ритейлера и стал крупнейшим совладельцем компании с долей 41,04%. О сделке стало известно во время акционерного конфликта: Мейер и TPG не могут договориться о том, кто будет управлять компанией

Сделку по продаже Мейеру 4,6% сети совладельцы «Ленты» закрыли в июле, ранее эти бумаги принадлежали компании Luna, зарегистрированной на Британских Виргинских островах, рассказали «Ведомостям» два акционера ритейлера. (Совладельцы Luna — фонды TPG и «ВТБ капитал». Источник, близкий к одному из акционеров, говорит, что у TPG — 80% Luna.) Оба собеседника «Ведомостей» утверждают, что договоренность о продаже пакета была достигнута еще в сентябре прошлого года, когда TPG и «ВТБ капитал» приобрели бумаги основателя «Ленты» Олега Жеребцова (всего 35,4%). После июльской сделки доля принадлежащей Мейеру компании Svoboda выросла до 41,04%, доля ВТБ и TPG снизилась до 30,8%, рассказали они. По их словам, акции проданы исходя из оценки, сделанной для сделки Жеребцова с ВТБ и TPG: около \$110 млн за 35,6% компании. Получается, 4,6% компании обошлись Мейеру примерно в \$14,3 млн.

Представитель TPG подтвердил, что сделка по продаже 4,6% «Ленты» закрыта. По его словам, изменений в совете директоров «Ленты» после этого не произойдет (сейчас из восьми директоров три представляют Luna, еще три — Svoboda, для принятия большинства решений необходимо, чтобы на собраниях присутствовало минимум по одному представителю от Luna и Svoboda).

Вопрос о том, кто будет управлять компанией, уже вызвал конфликт. Утром 29 июля «Лента» сообщила, что ее гендиректор Ян Даннинг покидает свой пост, а его место займет миноритарий и член совета директоров сети Сергей Ющенко, возглавляющий сейчас российскую Spar Retail. Вечером того же дня «ВТБ капитал» и TPG эту информацию опровергли.

Заменить Даннинга на Ющенко предложила Svoboda, рассказал «Ведомостям» Мейер. У Даннинга в отличие от Ющенко нет опыта открытия новых магазинов, кроме того, не говорящий по-русски гендиректор привлек в «Ленту» слишком много иностранных сотрудников, объясняет он. «Так нельзя управлять российской

компанией», — возмущается Мейер. Назначение Ющенко, по его словам, было одобрено советом директоров «Ленты» 27 мая.

Право Svoboda уволить Даннинга до истечения его полномочий и назначить временного гендиректора на срок до 31 августа зафиксировано в акционерном соглашении, заключенном в сентябре 2009 г., после продажи акций Жеребцова, и подтвержденном Лондонским международным третейским судом. Мейер обратился в суд для исполнения соглашения, следует из решения от 22 июля («Ведомости» ознакомились с копией документа).

Совет директоров 27 мая не был действительным, потому что директора из Luna не присутствовали на голосовании — за назначение Ющенко проголосовали только три представителя Svoboda, спорит представитель TPG. Кроме того, продолжает он, Svoboda пытается сделать назначение Ющенко постоянным, тогда как фонд настаивает на том, чтобы ВТБ, TPG и Svoboda одобрили кандидатуру нового директора и утвердили ее на совете.

Связаться с Ющенко и представителем «ВТБ капитала» не удалось.

Такие конфликты могут быть связаны с желанием одного из совладельцев продать свою долю как можно выгоднее, рассуждает партнер Goltsblat BLP Антон Ситников. «Я не собираюсь выходить [из «Ленты»]», — заявил Мейер «Ведомостям». TPG не планирует продавать свои акции, рассматривая инвестиции в «Ленту» как долгосрочные, сообщил представитель фонда.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ADIDAS ПОСТАВИЛ НА МОНОБРЕНД

Крупнейшие ритейлеры не продлили контракт с производителем

Крупнейшие российские сети по продаже спорттоваров — "Спортмастер", Intersport и "Спортград" — отказались от работы с немецкой Adidas AG (бренды Adidas, Reebok). Ритейлеры утверждают, что производитель создал дискриминационные условия для них в части размера скидок и торговой наценки. Для Adidas приоритет — развитие собственной монобрендовой розницы, объясняет немецкая компания.

Контракт на поставку одежды, аксессуаров и спортивного инвентаря под марками Adidas и Reebok (принадлежат Adidas AG) коллекции "весна-лето-2011" не подписали сети "Спортмастер" (более 180 магазинов в России, на Украине и в Казахстане),

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 августа, № 95

Intersport (69 магазинов в России) и "Спортград" (три мультибрендовых гипермаркета в Москве), рассказали "Ъ" сотрудники этих сетей. Представитель Adidas в России Максим Васильев подтвердил прекращение поставок.

По словам руководителя отдела закупок Intersport Константина Тобчеева, продукция Adidas раньше занимала около 20% всего ассортимента сети, но предложенные немецкой компанией условия приобретения коллекции 2011 года "были абсолютно неадекватны для розничного бизнеса". "Для нас устанавливалась максимально возможная скидка при распродаже — 42%,— поясняет собеседник "Ъ".— При этом в собственных монобрендовых магазинах Adidas оставил за собой возможность снизить цену на пятьдесят и более процентов". Заместитель гендиректора "Спортмастера" Алексей Мартыненко отмечает, что его компанию также не устроила "система скидок и размер максимальных наценок". Сколько в ассортименте приходилось на Adidas и Reebok, он не раскрывает. Представитель "Спортграда" (в его магазинах продукция немецкой компании ранее занимала около 15%) сообщил, что "тем, кто не заказывал маловостребованную продукцию Reebok, немецкий холдинг не давал возможности сделать высокую наценку на сам Adidas".

Adidas AG — немецкий производитель спортивной обуви и спортивных аксессуаров. Группа состоит из трех подразделений — Adidas, Reebok International Ltd (входит в группу с 2006 года) и TaylorMade-Adidas Golf (обувь и аксессуары для гольфа). В 2009 году выручка составила €10,4 млрд (на продажи бренда Adidas пришлось около 72%). В России Adidas объединяет более 170 розничных точек, в том числе 46 — в Москве и 32 — в Петербурге.

По данным Fashion Consulting Group, российский рынок спортивной одежды в 2009 году составил €7,8 млрд, или 25% продаж всей одежды.

Сети рассчитывают, что прекращение сотрудничества не нанесет им ощутимого ущерба. "Эту категорию товаров можно полностью перекрыть другими, более коммерчески интересными брендами, например продукцией Nike или Puma",— говорят в "Спортграде" и Intersport. Правда, как отмечает коммерческий директор Fashion Consulting Group Ануш Гаспарян, лояльность потребителей к определенной спортивной марке одежды, как правило, гораздо выше, чем к какой-то одной повседневной, и переориентировать покупателя Adidas будет не так уж просто.

В самой Adidas о прекращении сотрудничества с сетями не сожалеют: для компании "это не проблема", уверяет господин Васильев. "Приоритетным направлением для нас является развитие собственной розничной сети", — подчеркнул он. По его словам, условия, предлагаемые магазинам, коммерчески обоснованы и достаточно выгодны, а соглашаться на них или нет — "личное дело каждого". Компания продолжает сотрудничать со многими крупными ритейлерами, в том числе в регионах, такими как "Профи Спорт" и "Высшая лига", добавляет менеджер.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКОТИТСЯ ГОЛОВНАЯ КОМПАНИЯ "ТЕХНОСИЛЫ"

Заявление о собственном банкротстве ООО "Группа компаний СВ" направило в арбитражный суд Москвы 28 июля, говорится в материалах суда. ООО является головной компанией как для сети магазинов бытовой техники и электроники "Техносила", так и для других бизнесов братьев Вячеслава и Виктора Зайцевых (80% дистрибуторского ООО "ТС-Логистик" и 7,96% ОАО "Мультибанк"). ООО "Техносила", оператор одноименных магазинов, уже проходит процедуру банкротства (общий долг — 8,8 млрд руб., стоимость имущества — 7,9 млрд руб.). Но банкротства компаний сети не приведет к ее закрытию: как писал "Ъ" 19 марта и 8 апреля, "Техносила" создала новые юридические лица для осуществления поставок, а контроль над ее бизнесом получили структуры, аффилированные с МДМ-банком.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВИКТОРИЯ» ЗАЛЕЗЕТ В «КОПИЛКУ»

Ритейлер может купить тульскую сеть с оборотом 3 млрд рублей

Калининградская «Виктория» близка к первой крупной сделке: ФАС одобрила ходатайство компании на покупку структур тульской сети «Семейная копилка». К

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 августа, № 95

середине августа ритейлер примет окончательное решение в отношении этой сделки. «Виктория» с начала года присматривается к региональным игрокам, оборот которых составляет 100—300 млн долл. Тульская сеть может обойтись в 30—50 млн долл.

Группа компаний «Виктория», которая развивает 216 магазинов, получила разрешение ФАС на покупку структур тульской сети «Семейная копилка», представленной 40 точками в формате «у дома». Формально антимонопольное ведомство одобрило ходатайство калининградского ритейлера о приобретении доли в ООО «Морган и компания», которое является одной из структур тульской сети.

Совладелец «Виктории» Николай Власенко рассказал РБК daily, что оборот «Семейной копилки» достигает 3 млрд руб. в год, что удовлетворяет тем параметрам, которые компания предъявляет к потенциальным объектам для покупки. С нового года калининградский ритейлер ищет компанию по следующим критериям: это должна быть региональная сеть с форматом, которого, возможно, нет у самой «Виктории», она присутствует там, где нет магазинов сети-покупателя, оборот — 100—300 млн долл.

По всем пунктам «Семейная копилка» подходит «Виктории». Но, по словам г-на Власенко, окончательного решения еще нет: «Мы ведем переговоры и с другими игроками на рынке и в ближайшее время можем направить ходатайства в ФАС, чтобы понять, можем ли мы купить их». «Виктории» интересны игроки из областей, окружающих столичный регион. Г-н Власенко отметил, что ясность в переговорной кампании с тульским ритейлером появится ближе к середине августа.

Директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко считает, что потенциальная покупка может обойтись «Виктории» в 30—50 млн долл. «Но этот шаг может стать неоднозначным — до конца непонятно, удастся ли менеджменту «Виктории» успешно интегрировать регионального игрока в свою структуру», — предупреждает эксперт.

«Виктория» не чувствует себя ограниченной в средствах. В конце 2009 года компания приняла решение о выпуске облигаций на 8 млрд руб., сейчас находятся в обращении бумаги на 1,5 млрд руб. Долговая нагрузка сети с оборотом 34 млрд руб. — 1,5, что позволяет ей привлечь банковские кредиты в случае необходимости. Этот показатель один из самых низких на рынке ритейла, меньше только у «Магнита» — 0,09.

В феврале 2010 года ритейлер заявлял о планах провести IPO, но потом передумал и заговорил о привлечении портфельного инвестора. Переговоры по этому вопросу пока не привели к результату. По последним данным, Владимиру Кацману

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 августа, № 95

принадлежит 27,51% акций «Виктории», Александру Зарибко — 29,08%, Николаю Власенко — 37,4%.

В период кризиса ритейлеры не проявляли особого интереса к сделкам M&A. Лишь лидер отрасли по выручке X5 Retail Group постоянно находится в поиске: сейчас компания ведет переговоры с «Копейкой» и «Островом». На последний претендует и «Виктория». «Магнит» в принципе не использует этот инструмент, концентрируя все силы на органическом развитии. «Дикси», по словам вице-президента компании Федора Рыбасова, относится спокойно к поглощениям и рассматривает лишь варианты, которые ей предлагают. «Копейка» не пытается никого купить: сеть сама продается, а кроме X5 в претендентах — Wal-Mart.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

ОПТОВИКИ ПРИШЛИ НА СКЛАД

Оптовая компания «Арконада» взяла в аренду 32,5 тыс.кв.м. складских площадей сроком на 5 лет в логистическом комплексе класса А «А-терминал». Об этом CRE сообщил источник знакомый с деталями сделки.

Дмитрий Хлебников, управляющий директор комплекса, директор департамента управления фонда Accent Real Estate Investment Managers (соинвесторы проекта), сказал CRE, что крупная сделка по аренде складских помещений была закрыта совсем недавно.

По его словам, арендатором стал крупный дистрибьютор бытовой техники и электроники. Однако уточнить название ритейлера он отказался. [Консультантом сделки выступила компания Colliers International, которая также воздержалась от комментариев.](#)

По мнению экспертов рынка, ставка аренды составила порядка \$95 за кв. м. в год не включая НДС и эксплуатацию.

По данным CRE, арендатором стала оптовая компания «Арконада», которая развивает федеральную сеть магазинов «Линия тока». На данный момент сеть включает в себя более 300 магазинов.

Общая площадь комплекса «А-терминал» составляет 55,6 тыс.кв.м. 13 тыс.кв.м. арендует голландская компания Partner Logistics. В настоящее время объект заполнен на 83%.

Складской комплекс «А-терминал» открылся осенью 2009 года, инвесторами проекта выступили инвестиционный фонд Accent Real Estate Investment Managers (49 % «А-терминала») и ряд частных инвесторов (суммарно владеют 51% «А-терминала»).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ОКОЛО 20 ТЫС. ГОСТИНИЧНЫХ МЕСТ ПРЕДСТОИТ ПОСТРОИТЬ В ХОДЕ ПОДГОТОВКИ К ОЛИМПИАДЕ В СОЧИ

В отелях Сочи сейчас насчитывается 4,7 тыс. номеров, соответствующих требованиям МОК, еще 19,2 тыс. номеров предстоит построить, сообщается в пресс-релизе госкорпорации "Олимпстрой".

Всего в программе строительства к Олимпиаде заявлено открытие гостиниц на 23,9 тыс. номеров различной категории. Причем, как уточняется в документе, весь этот номерной фонд обеспечат частные инвесторы.

"Сейчас еще открыты инвестиционные возможности по созданию гостиничных комплексов в Имеретинской низменности с совокупным фондом около 3,2 тыс. номеров, - уточняется в пресс-релизе. - Вместе с тем, уже введен в эксплуатацию гостиничный комплекс "Лео" 3* на 750 номеров. Реконструируются санаторий "Сочи", оздоровительный комплекс "Дагомыс", гостиницы "Золотой колос" 3* и "Звездный-2" 4*".

Одновременно идет строительство гостиничных комплексов "Горная карусель" и "Роза Хутор", горного комплекса "Газпрома" 4* на 400 номеров, сообщает «Интерфакс-Туризм».

На прошлой неделе в госкорпорации "Олимпстрой" одобрили также проект гостиниц уровня 5* "Черноморец СПА-отель" и "Черноморец парк". Гостиничный комплекс "Черноморец" располагается на берегу Черного моря всего в километре от Олимпийского парка, где будут проходить соревнования по ледовым видам спорта.

Отели "Пансионата отдыха "Черноморец" рассчитаны на 800 номеров, оборудованных по высоким стандартам международных гостиничных операторов. Здесь разместятся отель, резиденции и виллы. Кроме того, уже продумана организация территории всего гостиничного комплекса, где предусмотрены бассейны, спортивные площадки, кафе, рестораны и небольшие магазины.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)