

Offices / General

Полонский готов делиться

Mirax Group, возможно, поделится своими активами с инвесторами. Часть офисно-жилого комплекса (190 000 кв. м) рядом с «Москва-сити» может достаться компании «Стройгазконсалтинг».

Retail

Закуска из Америки

Третья в мире по размеру сеть закусочных Wendy's, конкурент McDonald's и Burger King, выходит в Россию. Как стало известно «Ведомостям», переговоры о покупке франшизы с американцами ведет российская группа «Фуд сервис капитал» Михаила Зельмана.

Перевес в «Ленте»

Фонды TPG Capital и «ВТБ капитал» нашли новых союзников в борьбе за контроль над розничной сетью «Лента».

«Дефиле» Германа Грефа

Сбербанк получил в залог все товарные знаки «Дикой орхидеи».

Hotel

Пустой номер

Московские гостиницы не только одни из самых дорогих в мире, но и одни из самых пустых.

Regions

Время открывать пекарни

В конце лета московская сеть «Волконский», владеющая мастер-лицензией пекарен «Эрик Кайзер» на Россию и СНГ, откроет первую точку в Петербурге.

Беспошлинный склад

Аэропорт «Пулково» построит рядом с международным терминалом складской комплекс за 324 млн руб. для товаров duty-free.

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

ПОЛОНСКИЙ ГОТОВ ДЕЛИТЬСЯ

Mirax Group, возможно, поделится своими активами с инвесторами. Часть офисно-жилого комплекса (190 000 кв. м) рядом с «Москва-сити» может достаться компании «Стройгазконсалтинг»

Стройгазконсалтинг «может получить существенную долю в проекте офисно-жилого комплекса, который будет возводиться рядом с другим проектом компании Сергея Полонского — Mirax Plaza (387 000 кв. м) на Кутузовском проспекте, рассказали два источника, близких к акционерам Mirax, а также один из кредиторов группы.

Сейчас на месте будущей стройки находятся здания ФГУП «Президент-сервис». Mirax планировала построить там комплекс на 190 000 кв. м, который включал бы офисы, апартаменты и подземную парковку. Были запланированы инвестиции примерно на \$400 млн. В прошлом году около 50% собиралась проинвестировать группа «Ташир», но в конечном счете стороны отказались от совместной работы.

«Стройгазконсалтинг» был соинвестором Mirax Plaza, предоставив средства на возведение 102 000 кв. м, но воспользоваться этими площадями компания не смогла из-за срыва сроков строительства, говорят собеседники «Ведомостей». По их словам, для урегулирования ситуации «Стройгазконсалтингу» может перейти существенная доля в проекте на месте зданий «Президент-сервиса». Размер этой доли не определен, так как переговоры еще не завершены. Один из источников, близких к акционерам Mirax, утверждает, что она может достичь до 70% проекта.

Представитель «Стройгазконсалтинга» посоветовал обратиться за комментариями по этому вопросу в Mirax Group. Компания действительно ведет переговоры с потенциальным инвестором проекта, говорит советник председателя совета директоров Mirax Group Михаил Дворкович. Назвать имя инвестора до окончания переговоров он отказался.

Сегодня весь проект на месте «Президент-сервиса» стоит \$50-60 млн, оценивает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. По его словам,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

5-6 августа, № 97

сделка была бы выгодна обеим сторонам: Mirax не нужно было бы расплачиваться живыми деньгами, а «Стройгазконсалтинг» получил бы проект в удачном месте на восстанавливаемом рынке.

Общий долг Mirax, по последним данным, \$550 млн, из которых \$297 млн нужно выплатить в этом году.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЗАКУСКА ИЗ АМЕРИКИ

Третья в мире по размеру сеть закусочных Wendy's, конкурент McDonald's и Burger King, выходит в Россию. Как стало известно «Ведомостям», переговоры о покупке франшизы с американцами ведет российская группа «Фуд сервис капитал» Михаила Зельмана

Wendy's открывает бизнес в России, «Фуд сервис капитал» Зельмана готовится подписать с ней договор франчайзинга, рассказали «Ведомостям» несколько конкурентов российской компании. «Переговоры с Wendy's в завершающей стадии, открытие первых ресторанов запланировано на I квартал 2011 г.», — подтвердил источник, близкий к акционерам «Фуд сервис капитала». Пресс-служба этой компании и сам Зельман отказались от комментариев, Wendy's не ответила на запрос «Ведомостей». Согласно базе Роспатента товарный знак Wendy's зарегистрирован в феврале 2010 г.

Wendy's/Arby's Group — таково полное название компании — специализируется на изготовлении сэндвичей и гамбургеров. Развивает сеть закусочных под брендами Arby's (3700 точек, 69% франчайзинговые) и Wendy's (6600 точек, 79% франчайзинговые) в 22 странах мира.

В холдинг «Фуд сервис капитал» в июне 2010 г. собрали свои потребительские активы Зельман и металлург Искандер Махмудов с партнерами. Это ресторанная компания «Арпиком» (28 ресторанов «Гудман», «Филимонова и Янкель», «Колбасофф», «Мамина паста»), кейтеринговая «Комфис», поставщик продуктов питания «Легион» и фабрика-кухня «Единая сеть питания», которая создана вместе с РЖД и является единственным оператором по обслуживанию пассажиров поездов «Сапсан».

В Москве и Петербурге будет открыто по 10 ресторанов Wendy's, акцент в развитии стороны сделают на российские регионы. «Нас интересуют города с населением до 500 000 человек, где нет конкурентов. Рестораны будем размещать на трассах, заправочных станциях и железнодорожных вокзалах», — рассказывает источник, близкий к акционерам «Фуд сервис капитала».

Объем инвестиций не раскрывается. Валерия Силина, PR-директор «Росинтера», оценивает стоимость открытия небольшого ресторана, например на фуд-корте (около 80 кв. м), в \$250 000.

Согласно стандартному договору франчайзинга Wendy's (размещен на сайте компании) роялти составляет 4% от выручки, кроме того, партнер обязан сделать единовременный платеж, который в США составляет \$25 000 за точку.

Конкуренты Wendy's, как известно, уже работают на российском рынке.

Первый McDonald's открылся в Москве 20 лет назад. Сейчас в России у McDonald's 250 закусочных, компания не работает по франчайзингу. В ее планах — открывать в 2010-2012 гг. по 40-45 ресторанов в год. Пресс-служба McDonald's отказалась комментировать деятельность конкурента.

Первый Burger King открылся в Москве в январе этого года. Владелец франшизы стал оператор российской сети кофеен «Шоколадница». Гендиректор Burger King в России Яна Песоцкая говорит, что появление Wendy's на планы компании не повлияет: «Мы выступаем за свободную конкуренцию, поэтому менять или корректировать нашу стратегию не намерены. За семь месяцев мы открыли семь ресторанов и очень довольны результатами их работы».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРЕВЕС В «ЛЕНТЕ»

Фонды TPG Capital и «ВТБ капитал» нашли новых союзников в борьбе за контроль над розничной сетью «Лента».

Пресс-служба компании Luna (владеет 30,8% сети), которая представляет интересы TPG и «ВТБ капитал», вчера сообщила о подписании акционерного соглашения с миноритариями сети. Оно касается передачи права голоса на собраниях акционеров от миноритариев к Luna. Речь о покупке акций не идет, указано в сообщении Luna. О подписании соглашения знает председатель совета директоров «Ленты» Дмитрий Костыгин, представляющий интересы крупнейшего совладельца компании Августа Мейера (через Svoboda владеет 41,04%). Знает о соглашении и пресс-секретарь ЕБРР (владеет 11% ритейлера) Ричард Уоллис. ЕБРР, по его словам, «полностью поддерживает позицию Luna».

Состав миноритарных акционеров, с которыми заключено соглашение, и долю их акций Luna не раскрывает. По данным Костыгина, это четверо физических лиц, вместе контролирующих 10,5% акций. Связаться ни с одним из них вчера вечером не удалось.

В прошлом году TPG и «ВТБ капитал» приобрели 35,4% акций основателя «Ленты» Олега Жеребцова. В июле Мейер, который является акционером «Ленты» с 2002 г., выкупил у «ВТБ капитала» и TPG еще 4,6% бумаг и увеличил долю до 41,04%, став крупнейшим совладельцем. Тогда же возник конфликт между Мейером и остальными акционерами — они не смогли договориться о том, кто будет управлять компанией. Представители фонда TPG, «ВТБ капитала» и ЕБРР настаивают, что гендиректором компании остается действующий руководитель Ян Дуннинг, а Мейер заявляет, что в конце мая новым гендиректором назначен Сергей Ющенко.

Если информация о доле подписавших соглашение миноритариев верна, выступающим против действий Мейера совладельцам компании удалось получить «контрольный пакет» голосов на собраниях акционеров: Luna и ЕБРР с учетом 10,5% контролируют голоса 52,3% акционеров.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДЕФИЛЕ» ГЕРМАНА ГРЕФА

Сбербанк получил в залог все товарные знаки «Дикой орхидеи»

В июле сеть женского белья «Дикая орхидея» не смогла вернуть Сбербанку часть долга в размере 422 млн руб. Банк в очередной раз пролонгировал кредит — теперь до 1 октября 2010 года. Как выяснила РБК daily, Сбербанк пошел на этот шаг небескорыстно: на срок отложенного платежа он получил в залог четыре товарных знака ритейлера. Оценочная стоимость всех этих брендов составила 350 млн руб.

Общий размер долга «Дикой орхидеи» перед Сбербанком оценивается в 1,66 млрд руб. Из них 422 млн руб. ритейлер должен был выплатить еще в 2008 году, но до сих пор этого не сделал. Сбербанк, в залоге у которого находится 50% плюс одна акция ЗАО «Группа «Дикая орхидея» и производственный комплекс в Гагарине, уже несколько раз переносил сроки платежа. Очередной дедлайн был назначен на 1 июля текущего года, но компания не перевела платеж. Сбербанк вновь пошел навстречу «Дикой орхидее» и перенес дату выплаты части долга на три месяца, до 1 октября 2010 года.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

5-6 августа, № 97

Как оказалось, взамен банк получил в залог нематериальные активы компании. Согласно материалам Роспатента, 3 августа этого года был зарегистрирован договор передачи Сбербанку исключительного права на четыре товарных знака ритейлера: «Дикая орхидея», «Декольте», «Дефиле» и «Бюстье». Бренды заложены до 1 октября.

«Мы уже давно договорились о залоге марок, но только сейчас их передача была зарегистрирована в Роспатенте», — заявил РБК daily президент и совладелец «Дикой орхидеи» Александр Федоров. По его словам, Сбербанк предоставил техническую пролонгацию — до тех пор, пока с банком не будет проработан план реструктуризации всего долга. В Сбербанке отказались от комментариев.

Передача в залог прав на товарный знак как способ обеспечения обязательств получила распространение в России после введения в действие в январе 2008 года четвертой части Гражданского кодекса. В этой части прописана возможность залога исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности. По словам юристов, в условиях кризиса инструмент залога активно используется должниками, которые не могут выполнить свои обязательства по возврату кредитов. К примеру, в залоге у Альфа-банка находится интеллектуальная собственность парфюмерно-косметической сети «Л'Этуаль», а у Новикомбанка — кондитерской фабрики «Конфаэль» и производителя продуктов быстрого приготовления «Кухня без границ».

По предварительной оценке начальника отдела оценки интеллектуальной собственности компании «Городисский и партнеры» Николая Карагодина, стоимость заложенных брендов «Дикой орхидеи» не превышает 350 млн руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ПУСТОЙ НОМЕР

Московские гостиницы не только одни из самых дорогих в мире, но и одни из самых пустых, выяснила консалтинговая компания Knight Frank. Во II квартале 2010 г. среднегодовая стоимость размещения в гостиницах («4-5 звезд») Москвы составила \$237 (\$290-300 в сегменте «5 звезд» и \$160-170 — «4 звезды»). Для сравнения: в Париже этот показатель равен \$230, в Берлине и Лондоне — \$216.

При этом уровень среднегодовой загрузки гостиниц в российской столице составляет 58,5%, тогда как в Париже — 75,4%, Лондоне — 84,7% и даже в Варшаве — 65,8%.

Высокие цены отпугивают потенциальных клиентов московских отелей, говорит представитель Knight Frank Наталья Шлюева. Впрочем, по ее словам, даже при такой загрузке доходность гостиниц столицы сопоставима с европейскими. Александр Гусаков, президент Heliopark Group (управляет в Москве отелем Heliopark Empire «4 звезды»), сказал, что у них среднегодовая загрузка больше 60% (правда, отель имеет маленький номерной фонд, всего 33 номера).

Однако со II квартала прошлого года загрузка гостиниц немного подросла. Так, в категории «5 звезд» рост составил 2,7% до 54,6%, «4 звезды» — 4% до 50,4% (средняя загрузка выше, потому что учитывает отели категории «3 звезды», но по ним Knight Frank данных отдельно не дает).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ВРЕМЯ ОТКРЫВАТЬ ПЕКАРНИ

В конце лета московская сеть «Волконский», владеющая мастер-лицензией пекарен «Эрик Кайзер» на Россию и СНГ, откроет первую точку в Петербурге. Пекарня с кафе и магазином общей площадью около 230 кв. м откроется на Каменноостровском проспекте, 8, говорит Анатолий Бредихин, директор по развитию ТД «Волконский». Средний чек — 250-300 руб.

В низком и среднем сегменте работает много пекарен, но премиальная ниша пока свободна, считает он. Под маркой «Волконский» работает четыре кафе в Москве и пять в Киеве. В Петербурге планируется открыть не менее трех пекарен в течение двух лет, говорит Бредихин. Предпочтение отдано стрит-ритейлу в центре города, добавил он.

Арендная ставка такого помещения составляет 2300-2500 руб. за 1 кв. м в месяц, оценивает Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera. По ее словам, сети кондитерских достаточно активно ищут помещения. Затраты на оборудование в кафе подобного формата гендиректор Restcon Андрей Петраков оценил в \$2000 на 1 кв. м.

Три кафе кардинально рынок не изменят, но выход известной кондитерской поможет формированию рынка пекарен, который пока находится на начальном уровне развития, говорит Ирина Жук, директор по маркетингу сети пекарен-кондитерских «Буше». По ее словам, спрос на продукцию кафе-кондитерских растет.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БЕСПОШЛИННЫЙ СКЛАД

Аэропорт «Пулково» построит рядом с международным терминалом складской комплекс за 324 млн руб. для товаров duty-free

В конце июля городское правительство передало ОАО «Аэропорт «Пулково» участок в 20 га под строительство административно-складского комплекса для

обслуживания пассажиров на борту самолета. Участок расположен на ул. Стартовой, 17.

Строительство будет вестись лишь на части участка, расположенной рядом с терминалом «Пулково-2», через два года там появится здание общей площадью 6700 кв. м, из которых 4700 кв. м займет склад с таможенным постом, рассказал директор по строительству аэропорта Игорь Чеботарев. Принадлежащее городской администрации ОАО «Аэропорт Пулково», по его словам, вложит в проект 324 млн руб. Консорциум «Воздушные ворота Северной столицы», который управляет аэропортом и ведет проект его реконструкции стоимостью 1,2 млрд евро, не имеет отношения к строительству складского комплекса, сообщил его представитель.

Склад будет предназначен для товаров duty-free, знает представитель аэропорта «Пулково» Виктор Конященков. До сих пор, по его словам, под складские цели использовался обычный ангар. Перечень товаров для беспошлинной торговли увеличивается, они требуют различных условий хранения, объяснил Конященков решение о строительстве нового склада. Оператором по продаже товаров duty-free на территории аэропорта является ЗАО «Ленрианта», которое принадлежит ГТК «Россия» (51%) и ирландскому оператору беспошлинной торговли Aer Rianta (49%). У него четыре магазина и два бара в «Пулково». Помещения под них компания арендует у аэропорта, говорит Конященков. По словам сотрудника «Воздушных ворот Северной столицы», «Ленрианта» арендует у этой компании не только магазины, но и склад. Связаться с «Ленриантой» вчера не удалось.

В городе пустует 200 000 кв. м складских площадей, отмечает руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин. Но если склад используется для собственных нужд аэропорта, то строить его рядом с терминалом — самое логичное решение, в том числе и с точки зрения логистики, рассуждает эксперт.

◆ [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](#)