

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## Offices / General Retail

### Полонский просит расплаты

Девелопер надеется реструктурировать 500 млн долларов долга.

### Магазин с большим чеком

На биржу выходит одна из самых эффективных российских розничных сетей — петербургская «О'кей».

### С F.D.Lab снимают одежды

Банк "КИТ Финанс" обратился в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о взыскании задолженности с ЗАО "Валькор".

### Spar откроется на Пятницком шоссе

Компания «СВА Трейдинг», развивающая по франчайзингу сеть продуктовых магазинов Spar, арендовала помещение на Пятницком шоссе, д.3.

## Hotel

### Сети устойчивее одиночек

Сетевые отели в кризисных ситуациях более устойчивы, по сравнению с самостоятельными отелями.

## Regions

### В ожидании Allegro

Весом к 1 декабря завершит первый этап модернизации Финляндского и Выборгского вокзалов.

### Встречайте «Конкорд»

Победителем аукциона на право аренды Елисейского магазина в Петербурге стала компания ресторатора Евгения Пригожина, которая обошла на торгах компании Аркадия Новикова и Игоря Лейтиса.

### В Иванове состоялось открытие торгово-логистического центра «РИО»

В рамках проведения V Международного текстильно-промышленного форума «Золотое Кольцо» в Иванове, состоялось торжественное открытие крупнейшего в области торгово-логистического центра «РИО».

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](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## Offices / General

### ПОЛОНСКИЙ ПРОСИТ РАСПЛАТЫ

Девелопер надеется реструктурировать 500 млн долларов долга

На следующей неделе держатели облигаций Mirax Group получат шанс встретиться с главой корпорации Сергеем Полонским, который не рассчитывается с ними уже в течение года. Девелопер обещает предложить инвесторам план реструктуризации задолженности общим объемом около 500 млн долл. Кредиторы сомневаются в конструктивности готовящейся оферты и опасаются, что застройщик предложит простить долги или отсрочить их выплату.

Mirax Group 14 октября намерена провести встречу с держателями своих долговых бумаг и предложить им схему реструктуризации задолженности, сообщили РБК daily в компании. На следующей неделе будут обсуждаться три облигационных займа совокупным объемом 6,6 млрд руб. и два выпуска евробондов на 280 млн долл. По двум займам — на 3 млрд руб. и 100 млн долл. — уже истекли сроки платежей. По другим они наступят весной 2011 года и осенью 2012 года.

В Mirax Group заметили, что предлагаемое инвесторам соглашение подготовлено при участии банка «Международный финансовый клуб» (МФК), который с сентября 2009 года выступает агентом по реструктуризации задолженности девелопера. Детали предложения стороны не комментируют.

Готовиться к реструктуризации облигаций Mirax Group начала летом. Чтобы убедить инвесторов в собственной состоятельности, корпорация обещала перевести свои ликвидные активы, которые оценивались в 1,5 млрд долл., на баланс эмитента рублевых облигаций — ООО «МГ групп» (до июня носило название «Миракс групп»). Сегодня единственным ликвидным активом «МГ групп» является 49,14% ООО «Аванта». Эта структура Mirax Group участвовала в строительстве жилого квартала «Кутузовская миля», но лишилась этого инвестдоговора и теперь пытается его вернуть (см. РБК daily от 16.04.10).

Опрошенные РБК daily держатели ценных бумаг Mirax Group не осведомлены о содержании готовящейся оферты. «Скорее всего, на этом собрании не будет сделано никаких конкретных

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

предложений, просто Mirax наконец решилась встретиться со своими кредиторами», — считает представитель крупного инвестбанка, владельца дефолтных CLN на 100 млн долл. По словам собеседника РБК daily, инвесторы еще полгода назад просили заемщика встретиться с ними, объяснить ситуацию, чтобы предотвратить массовые судебные иски. Держатели бумаг Сергея Полонского скептически оценивают привлекательность возможного предложения по реструктуризации займов. «Из-за большой долговой нагрузки и отсутствия финансов Mirax Group может предложить лишь простить долги», — полагает один из кредиторов девелопера.

В Mirax Group не раскрывают общую задолженность (с учетом банковских кредитов). Год назад она достигала 742,64 млн долл., а в июле 2010 года, согласно официальной информации, не превышала 500 млн долл. Сегодня эта цифра особо не уменьшилась, замечают в компании. Месяц назад Mirax Group заключила мировое соглашение с Альфа-банком, который пытался взыскать с «дочек» корпорации г-на Полонского — ОАО «Международный центр» и ЗАО «Миракс-Сити» — 241,6 млн долл. долга. В Mirax Group утверждают, что задолженность группы перед банком составляет сегодня 90,3 млн долл. Детали мирового соглашения стороны не комментируют. В марте этого года Mirax Group должна была также погасить кредит МДМ-банка в размере 27 млн долл., в августе — вернуть 53 млн долл. Банку проектного финансирования, а в сентябре — 14 млн долл. Кредит Европа Банку.

«У нас уже был прецедент, когда заемщику простили половину долга», — отмечает начальник отдела анализа долгового рынка ИК «Велес Капитал» Иван Манаенко. По его мнению, Mirax Group может предложить списать часть долга или сдвинуть сроки погашения займов на два-три года. С Mirax Group можно судиться, но в случае банкротства можно остаться ни с чем, поэтому надо договариваться, считает аналитик.

Держатели облигаций Mirax Group могут рассчитывать на рассрочку, продолжительность которой будет сопоставима с новыми сроками банковского кредитования текущих проектов девелопера, полагает аналитик «ВТБ Капитала» Петр Гришин. Однако эта рассрочка не понравится инвесторам, вложения которых окажутся неэффективными, считает г-н Манаенко. Сегодня застройщики не могут обеспечить держателям долговых бумаг высокую доходность. Так, облигации группы ЛСР и «ЛенспецСМУ» сегодня торгуются с доходностью 7,39—10,36%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## Retail

### МАГАЗИН С БОЛЬШИМ ЧЕКОМ

На биржу выходит одна из самых эффективных российских розничных сетей — петербургская «О'кей». Как стало известно «Ведомостям», в прошлом году она обошла гипермаркеты всех публичных компаний по сумме среднего чека, а по выручке с квадратного метра площади уступила только Auchan

О'Key Group S. A. сообщила вчера о намерении провести IPO в Лондоне до конца 2010 г. Вчера организаторы размещения — «ВТБ капитал» и Goldman Sachs начали премаркетинг и провели первые встречи с потенциальными инвесторами. Начало роуд-шоу запланировано на 18 октября, а закрытие книги заявок — на 1 ноября, говорят источник, близкий к размещению, и два инвестора. Компания рассчитывает привлечь \$400-500 млн, говорит один из инвесторов, вчера общавшийся с организаторами. «До \$500 млн», — подтверждает другой. «ВТБ капитал», по его словам, оценил компанию в \$2,9-3,3 млрд без учета долга. Выручка компании в прошлом году составила 67,9 млрд руб., EBITDA — 5,9 млрд руб.

«О'кей» — один из самых закрытых участников рынка продовольственной розницы. Компания никогда не раскрывала ни свою структуру, ни владельцев. Год назад сеть лишь сообщала, что она принадлежит люксембургской Dorinda Holding. Ее владельцами считались Борис Волчек, Дмитрий Коржев и Дмитрий Троицкий. Dorinda переименована в О'Key Group, говорит близкий к размещению источник.

Инвесторам будут предложены GDR на новые и существующие акции, сообщила компания. Пока речь идет о распределении бумаг примерно в равной пропорции, говорит собеседник «Ведомостей» и подтверждают два инвестора. Вырученные деньги компания собирается потратить на развитие сети и погашение части долгов.

О'Key Group владеет и управляет магазинами сети (64% площадей в собственности), говорят близкий к размещению источник и один из инвесторов. К 30 июня 2010 г. сеть состояла из 52 магазинов в 18 городах, в том числе 32 гипермаркетов (совокупная торговая площадь — 242 500 кв. м) и 20 супермаркетов (24 000 кв. м). Сейчас компания — одна из самых



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

эффективных розничных сетей в России, следует из ее презентации. По сумме среднего чека в гипермаркетах она лидер отрасли (795 руб. против 617 руб. у «Карусели» (входит в X5) и 521 руб. у «Магнита»), по выручке с метра торговой площади уступает лишь Auchan (\$13 800 против \$10 100).

Показатели сети гипермаркетов «О'кей» лучшие в стране, соглашается топ-менеджер конкурирующей сети. Магазины «Магнита» расположены в основном в небольших городах, объясняет директор компании по связям с инвесторами Олег Гончаров. Auchan же в лидерах потому, что основной бизнес ее сосредоточен в Московском регионе, говорит топ-менеджер конкурирующей сети.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## С F.D.LAB СНИМАЮТ ОДЕЖДЫ

Банк "КИТ Финанс" обратился в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о взыскании задолженности с ЗАО "Валькор", говорится в материалах суда. Сумма не уточняется. ЗАО входит в один из крупнейших в России одежных холдингов Fashion Distribution Lab (F.D.Lab; франчайзинговые магазины Moa, СВУ, Monnalisa и др., а также собственные — Pug Pug и "Сказка", на конец 2009 года владел более чем 900 точками). Как сообщил "Ъ" источник в банке, в ноябре 2009 года структуры F.D.Lab — ЗАО "Валькор" и Nematura Holding Ltd — получили в "КИТ Финансе" кредиты примерно на €2,5 млн и €4 млн соответственно, под залог товара в обороте холдинга и 100% акций ЗАО. "С мая долг не обслуживается и текущая задолженность составляет порядка €8 млн", — отметил он. При этом, согласно данным ЕГРЮЛ, в середине сентября началась ликвидация "Валькора". Президент F.D.Lab Александр Лопатин заявил только, что взаимоотношения его компании и банка — "нечто большее, чем отношения кредитора и заемщика".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## SPAR ОТКРОЕТСЯ НА ПЯТНИЦКОМ ШОССЕ

Компания «СВА Трейдинг», развивающая по франчайзингу сеть продуктовых магазинов Spar, арендовала помещение на Пятницком шоссе, д.3.

Долгосрочный договор аренды 2 743 кв. м был подписан в сентябре 2010 года. Новый магазин сети Spar, который планируется открыть в первом квартале 2011 года, станет первым после создания «стратегического альянса» между двумя крупными франчайзи сети - Spar Moscow Holding, управляющей 33 магазинами в Москве и Центральной России и «СВА Трейдинг», которой принадлежит 6 магазинов в Подмосковье.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## Hotel

### СЕТИ УСТОЙЧИВЕЕ ОДИНОЧЕК

Сетевые отели в кризисных ситуациях более устойчивы, по сравнению с самостоятельными отелями.

К такому выводу пришли аналитики Azimut Hotels Company. По их данным, в самостоятельных отелях в 2008-2009 годах наблюдалось значительное снижение финансовых показателей. Так, показатели ADR (средняя цена за номер) и RevPar (доходность на номер) в 2009 году по сравнению с 2008 годом уменьшились на 17% и 40% соответственно. За этот же период в отелях сети Azimut показатели ADR и RevPar уменьшились на 2% и на 15%. Исследование проводилось в ряде российских регионов в городах присутствия гостиничного оператора АНС.

«При спадах экономики управляющая компания должна гибче подходить к развитию бизнеса. Понимая, что спад загрузки - объективный процесс для всего рынка, мы стали активнее развивать сопутствующие направления, такие как сектор F&B, СПА и туристические услуги. Это дало дополнительную поддержку», - сказал Николай Филатов, финансовый директор АНС.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

## Regions

### В ОЖИДАНИИ ALLEGRO

Весга к 1 декабря завершит первый этап модернизации Финляндского и Выборгского вокзалов

В 300 млн руб. обошелся РЖД первый этап реконструкции Финляндского вокзала и вокзала в Выборге. Работы планируется завершить к 1 декабря в преддверии открытия скоростного сообщения между Петербургом и Хельсинки. К концу 2012 года вокруг Финляндского вокзала построят гостиницы, торговые центры и офисы. Близость транспортного узла позволит окупить вложения в полтора-два раза быстрее, говорят эксперты.

На Финляндском вокзале в ходе первого этапа модернизации оборудовано около 1100 кв. м для размещения пограничных, таможенных служб, произведен ремонт касс вокзала «экспресс», рассказал РБК daily президент NAI Весга (осенью 2009 года компания выиграла конкурс РЖД на модернизацию вокзала) Александр Шарапов. Заменены инженерные сети, установлен фундамент под новую платформу для скоростных поездов, реконструирована кровля, проведен косметический ремонт светового зала. В Выборге завершается реставрация фасадов и интерьеров вокзала, идет реконструкция инженерных сетей. Подрядчиком выступает «РДЖ Строй», общий объем финансирования на 2010 год — 300 млн руб., которые были выделены Дирекцией железнодорожных вокзалов, уточнил Александр Шарапов, все работы по первому этапу завершатся 1 декабря.

Первый поезд Allegro скоростным сообщением Петербург — Хельсинки РЖД рассчитывает пустить в декабре. В проект с 2001 года, таким образом, в общей сложности будет вложено порядка 80 млрд руб. Из общей суммы затрат 35% — средства Инвестиционного фонда РФ, остальное — собственные средства РЖД.

Проект второй очереди модернизации вокзалов, по словам Александра Шарапова, будет подготовлен весной 2011 года, в 2012 году стартует третий этап, в рамках которого у Финляндского вокзала появятся гостиницы, офисные и торговые помещения и автобусный вокзал пригородного и междугороднего сообщения. Объемы инвестиций пока не определены,



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

проектом вокзала займется «РЖД Трансфер» — компания, отвечающая за развитие таких вокзалов по всей России, что позволит обеспечить единые стандарты работы.

Наиболее перспективно развивать вокруг вокзалов торговую и гостиничную недвижимость, считает заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Щербаков. Могут быть также востребованы недорогие офисы, говорит директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. Основными потребителями услуг и сервисов на территории будут пассажиры, отмечает старший аналитик отдела консалтинга ASTERA Евгения Буторина. По мнению директора по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg Николая Пашкова, вложения в торговую недвижимость окупятся в данном случае быстрее в полтора-два раза.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВСТРЕЧАЙТЕ «КОНКОРД»

Победителем аукциона на право аренды Елисейевского магазина в Петербурге стала компания ресторатора Евгения Пригожина, которая обошла на торгах компании Аркадия Новикова и Игоря Лейтиса

Торги на право аренды помещений на Невском проспекте, 56, общей площадью 1000 кв. м состоялись 15 сентября, в них победило ООО «Паритет». Эта компания предложила 21,2 млн руб. годовой арендной платы при стартовой цене 12,5 млн руб. Пригожин рассказал «Ведомостям», что «Паритет» — его компания. Это подтвердил и председатель петербургского комитета по управлению госимуществом (КУГИ) Дмитрий Куракин. По условиям конкурса в «Елисейском» должно открыться кафе и торгово-дегустационный зал для продажи товаров премиум-класса. Пригожин сказал, что будет реализовывать проект самостоятельно, но инвестиции не назвал. Городская администрация должна заключить договор аренды с победителем в течение 15 рабочих дней со дня аукциона, этот срок истекает сегодня, 6 октября. Вчера, по словам Куракина, договор не был подписан. По условиям конкурса участниками торгов могли быть только субъекты малого и среднего бизнеса, а компания-победитель основана недавно и у нее нет финансовых показателей, объясняет Куракин. (По данным ЕГРЮЛ, «Паритет» зарегистрирован в августе этого года). «Сейчас идет

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

проверка «Паритета» на предмет соответствия условиям конкурса», — говорит Куракин. По его словам, горадминистрация до конца недели определится, будет ли с «Паритетом» подписан договор аренды.

Компания была создана специально под проект, ее никак нельзя отнести к крупному бизнесу, уверен Пригожин. За аренду «Елисеевского» он готов переплатить 625 727 руб. (шаг аукциона). По условиям конкурса, если победитель откажется подписывать договор аренды, КУГИ заключит его с участником, который сделал предпоследнее предложение. Оно поступило от ООО «Гарант плюс», которое тоже аффилировано с Пригожиным. Две компании торговались для подстраховки, чтобы минимизировать риск проигрыша, объяснил Пригожин. Компания считается средним бизнесом, если ее годовой оборот не превышает 1 млрд руб., а штатная численность — 250 человек, напоминает гендиректор Rightmark Group Александр Рассудов. Если компания не может предоставить информацию об обороте, но подходит под определение малого или среднего бизнеса по штатной численности сотрудников, то это и будет основанием для признания ее малым или средним бизнесом, говорит юрист. В случае уклонения горадминистрации от заключения договора с победителем торгов он может принудить ее к этому в судебном порядке, считает Рассудов.

Пригожин — владелец компании «Конкорд», которой принадлежит несколько ресторанов в Санкт-Петербурге и Москве, сеть магазинов «Музей шоколада», компания кейтерингового обслуживания «Конкорд-кейтеринг». Осенью прошлого года «Конкорд» открыл ресторан в Доме правительства Российской Федерации. Финансовые показатели не раскрываются.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В ИВАНОВЕ СОСТОЯЛОСЬ ОТКРЫТИЕ ТОРГОВО-ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА «РИО»**

В рамках проведения V Международного текстильно-промышленного форума «Золотое Кольцо» в Иванове, 1 октября 2010 года состоялось торжественное открытие крупнейшего в области торгово-логистического центра «РИО».

Крупнейший современный объект в Ивановской области разместился на Кохомском шоссе -

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6 октября, № 128

одной из главных городских магистралей. Месторасположение объекта выгодное и удобное, особенно для подъезда транспортных средств с разных направлений. Магистраль имеет удобную транспортную развязку. От нее имеются прямые выходы на Москву, Владимир, Ярославль и Нижний Новгород. «Это не очередной крупный магазин, а конкретный торгово-логистический центр. Для наших текстильщиков важно не только произвести продукцию, но и грамотно её реализовать», - комментирует событие губернатор Михаил Мень в ходе открытия нового объекта. Главе региона была поручена почетная миссия - перерезать красную ленту.

Торгово-логистический центр «РИО» оснащен по «последнему слову техники». При монтаже и оснащении здания учитывались и использовались передовые технологии и современное инженерное оборудование. Центр оснащен высококачественными оптоволоконными линиями. За счет этого объект имеет качественную электронную связь и скоростной доступ в Интернет, что необходимо в первую очередь. Так как обслуживать своих клиентов торгово-логистический центр планирует через интернет-магазин. Потребители смогут, не выходя из дома, приобрести любые предложенные товары, а транспортная компания за короткий период времени доставит товар в любой уголок России. В центре будет представлено многообразие текстильного ассортимента. В частности, потребители смогут найти здесь пледы, шторы, скатерти, покрывала, комплекты для сауны, а также ткани и трикотажные полотна, бельё и одежду, КПБ, домашний текстиль, махровые изделия, чулочно-носочный ассортимент и многое другое. Губернатор Ивановской области Михаил Мень, заместитель министра промышленности и торговли РФ Станислав Наумов, депутат Государственной думы Татьяна Яковлева, участники форума «Золотое кольцо», а также известный модельер Вячеслав Зайцев приняли участие на торжественной церемонии открытия Центра развития текстильного дизайна в России. Курировать работу нового объекта будет Вячеслав Зайцев.

В торгово-логистическом центре «РИО» для работы центра развития текстильного дизайна будут бесплатно выделены помещения. Подбор дизайнеров и арендаторов будет проходить на конкурсной основе. По мнению экспертов, открытие Центра развития текстильного дизайна в Ивановской области позволит региону повысить эффективность использования дизайна местными производителями. За счет этого услуги предприятий области, а также товары станут более конкурентоспособными на рынке.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)