

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

## Offices / General Retail

### Мимо кассы

Кредиторы Жанны Буллок могут не вернуть свои 5 млрд рублей

### Reima на вырост

Финский производитель детской одежды Reima меняет схему работы в России. Компания открывает филиал, чтобы самостоятельно работать с основными ритейлерами. Благодаря этому Reima рассчитывает увеличить продажи минимум на треть.

### Abercrombie & Fitch оденет российскую молодежь

Сеть может открыть первый магазин в Москве.

## Warehouse

### В Москве компания IDT начала строительство офисно-складского комплекса класса «В»

Весной текущего года девелоперская компания IDT приступила к работам по созданию нового офисно-складского комплекса класса «В» в районе Печатники в Москве.

### Компания Alliance Healthcare Rus открыла фармацевтический склад на территории логистического парка "Климовск"

На территории логистического парка "Климовск" в Подмосковье совсем недавно компания Alliance Healthcare Rus открыла новый фармацевтический складской комплекс.

## Regions

### Бизнес-центр ФСК

ОАО «Федеральная сетевая компания» стало новым собственником «Австрийского бизнес-центра», а его основной арендатор — Regus перебирается в бизнес-центр «Невский плаза».

### Английский старт

Семь десятков аварийных квартир в Адмиралтейском районе приобрело физическое лицо.

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

28 октября, № 140

## Offices / General

### МИМО КАССЫ

Кредиторы Жанны Буллок могут не вернуть свои 5 млрд рублей

«ОРСИ Групп», с 2008 года управлявшая активами Жанны Буллок и ее супруга, экс-министра финансов Подмосковья Алексея Кузнецова, окончательно вышла из этого скандального проекта. Месяц назад ОРСИ передала области в счет погашения 1,5 млрд руб. долга банкротящейся Московской областной инвестиционной трастовой компании (МОИТК) все консолидированные активы «РИГрупп» и «Росвеба» стоимостью 25 млрд руб. За бортом этой сделки оказались последние крупные кредиторы г-жи Буллок — Связь-банк, Сбербанк, Swedbank, «Кредитсвисс» и «Алор Инвест».

В управление «ОРСИ Групп» в конце 2008 года перешли девелоперские активы «РИГрупп» и «Росвеб», компании строительного сектора («Стройинвест» и СК «Спецстрой-2»), телекоммуникационные структуры (холдинговая компания «Росвеб Телеком», «Радионет», «Арктел»), а также компании ЖКХ и финансового блока. В феврале 2009 года «ОРСИ Групп» заключила с «Росвебом» и МОИТК трехстороннее соглашение о реструктуризации 19,55 млрд руб. задолженности структур г-жи Буллок перед МОИТК (принадлежит Московской области).

К лету этого года ОРСИ передала Подмосковью активы на 14,5 млрд руб., а в сентябре полностью вышла из скандального проекта. Месяц назад МОИТК, которая до 29 марта 2011 года будет находиться в процедуре банкротства, заключила с ХК «Росвеб Телеком» мировое соглашение и отказалась от исковых требований в размере 4,15 млрд руб. Согласно этому документу «Росвеб Телеком» обязалась погасить часть долга МОИТК — 2,68 млрд руб. — деньгами, а оставшиеся 1,469 млрд руб. компенсировать всем своим имуществом, которое оказалось довольно значительным.

Как стало известно РБК daily, за восемь дней до мировой МОИТК, «ОРСИ Групп» и «Росвеб» заключили допсоглашение к основному соглашению о реструктуризации от 20 февраля 2009 года. Согласно новому документу (есть в распоряжении РБК daily) «ОРСИ Групп» заявила о невозможности исполнить взятые на себя обязательства в связи с изменившимися обстоятельствами. Чтобы завершить начатую реструктуризацию, «ОРСИ Групп» обязалась передать все консолидированные активы Жанны Буллок на ХК «Росвеб Телеком», после чего эта компания сможет заключить мировое соглашение с МОИТК.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

В итоге «Росвоб Телеком» консолидировала активы, стоимость которых в департаменте экономической безопасности (ДЭБ) МВД РФ оценили в 25,67 млрд руб. В «ОРСИ Групп» сообщили РБК daily, что компания уже вышла из проекта реструктуризации задолженности структур Жанны Буллок и все эти активы уже переданы МОИТК. Представитель конкурсного управляющего МОИТК Александра Серговского сообщил, что компания уже является собственником переданных структур и прав требования.

Однако эта сделка обошла стороной других кредиторов г-жи Буллок. Как выяснила РБК daily, неурегулированной осталась задолженность семи переданных Подмосковью компаний перед Связь-банком (2,572 млрд руб.), Сбербанком (1,18 млрд руб.), Swedbank (384 млн руб.), «Кредитсвисс» (685 млн руб.) и компанией «Алор Инвест» (477 млн руб.). Совокупный долг в размере 5,298 млрд руб. делят между собой «РИГрупп», «КИТ», «Энтерпрайс менеджмент», «Серпуховские инвестиционные проекты», «Росвоб Офис», СК «Спецстрой-2» и «Арктел-Инвест».

Кредиторы этих компаний рискуют не получить свои деньги, так как МОИТК, находящаяся в процедуре банкротства, может продать полученные активы на торгах, считает управляющий партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Семен Эпштейн. По его мнению, чтобы предотвратить отчуждение активов должников, банки должны через суд наложить на них арест. Права кредиторов нарушены также с точки зрения корректности оценки сделки по передаче активов на 25,67 млрд руб. в счет долга перед МОИТК в размере 1,5 млрд руб., считает г-н Эпштейн. В этой сделке юрист усматривает признаки мошенничества. Апеллируя к ним, кредиторы могут оспорить в суде мировое соглашение с точки зрения оценки переданных активов, считает г-н Эпштейн.

В банках вчера не смогли ответить на вопросы РБК daily. Представитель конкурсного управляющего МОИТК сообщил, что никаких официальных запросов от пяти названных организаций не поступало. Они могут предъявлять права требования только к своим заемщикам, в число которых МОИТК не входит, резюмировал собеседник РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

## Retail

### REIMA НА ВЫРОСТ

Финский производитель детской одежды Reima меняет схему работы в России. Компания открывает филиал, чтобы самостоятельно работать с основными ритейлерами. Благодаря этому Reima рассчитывает увеличить продажи минимум на треть

Сегодня топ-менеджмент Reima объявит об открытии филиала в России, рассказал «Ведомостям» официальный представитель Reima в России. До сих пор компания работала в России через дистрибуторов. С открытием филиала сотрудничество с ними продолжится, но с основными продавцами детских товаров компания будет работать самостоятельно, продолжает представитель. Кроме того, Reima собирается вывести на российский рынок еще не представленные здесь марки — Lassie, Tutta и Progress.

Reima — производитель детской одежды из Финляндии. Товарооборот концерна в 2010 г. составил 45 млн евро (предварительные данные). Оборот Reima в России по итогам года составит 11 млн евро, прогнозирует ее представитель. А изменение системы дистрибуции позволит компании расти на 37% в год, приводит данные исследования стратегии Reima ее представитель.

Компания уже заключила прямые договоры на поставку одежды с сетями «Детский мир», Mothercare, «Дети», «Здоровый малыш», говорит представитель компании. «Работа с производителем напрямую позволяет более оперативно получать новые коллекции одежды, договариваться о поставках эксклюзивного ассортимента, а также обсуждать ценовую политику», — объясняет заключение прямого контракта представитель «Детского мира» Елизавета Тотунова. Цена закупки снизится, говорит представитель другой розничной сети, но на сколько, не уточняет. Сейчас «Детский мир» обсуждает с представителями Reima условия дальнейшего сотрудничества, касающиеся в том числе закупочных цен, говорит Тотунова: снижение закупочных цен отразится на розничных, но и сейчас «верхняя одежда Reima в магазинах сети «Детский мир» в среднем лишь на 10% дороже, чем в финских».

Открытие филиала позволит расширить клиентскую базу, ускорит экспансию компании в регионы, кроме того, российский филиал компании сможет разработать четкую маркетинговую политику в отношении позиционирования брендов в России, передала через представителя

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

глава филиала Reima в России Елена Барсукова. По ее словам, Reima уже потратила на рекламную кампанию в России более 500 000 евро.

«Мы позитивно оцениваем перспективы Reima в России, — говорит Тотунова. — Ассортимент этого финского бренда пользуется высоким спросом среди российских покупателей и превосходит по функциональности продукцию отечественных производителей».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ABERCROMBIE & FITCH ОДЕНЕТ РОССИЙСКУЮ МОЛОДЕЖЬ

Сеть может открыть первый магазин в Москве

Знаменитый американский одежный ритейлер Abercrombie & Fitch может открыть свой первый магазин в торговом центре "Европейский" в Москве. Участники fashion-рынка уверены, что в России у бренда хорошие перспективы: среднеценовой сегмент, в котором работает Abercrombie & Fitch, рос даже в кризис.

Abercrombie & Fitch ведет переговоры с руководством ТРЦ "Европейский" об аренде помещения для первого флагманского магазина, рассказал "Ъ" источник на fashion-рынке. Официальный представитель ТРЦ подтвердил эту информацию. Собеседники "Ъ" не смогли уточнить, кто будет открывать магазины сети: франчайзи или сама американская компания. На официальный запрос "Ъ" в Abercrombie & Fitch вчера не ответили.

Компания Abercrombie & Fitch (A&F) основана в 1892 году в США. Продает одежду под брендами Abercrombie & Fitch, Abercrombie Kids, Gilly Hicks, Hollister. На сентябрь 2010 года насчитывала 1104 магазина в США, Канаде, Великобритании, Японии, Италии и др. По итогам первого полугодия 2010-го выручка выросла на 15,7% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, до \$1,433 млрд.

Впервые информация о планах Abercrombie & Fitch выйти на московский рынок появилась в 2007 году. Тогда партнером компании в России называлась инвесткомпания Sminex одного из бывших акционеров "Росбилдинга" Алексея Тулупова. Вчера в пресс-службе Sminex отметили, что никогда не сотрудничали с Abercrombie & Fitch.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

Гендиректор Fashion Consulting Group (FCG) Анна Лебсак-Клейманс уверена, что у Abercrombie & Fitch в России очень хорошие перспективы. "Они очень модные и популярные, с понятным маркетингом и максимально качественной продукцией",— отмечает она. Магазины сети выполнены в стиле молодежного клуба: внутри помещения полумрак, музыка и танцующий персонал. Ключевой товар — джинсы и спортивная одежда. На официальном сайте компании рубашки стоят в среднем \$58, свитера — \$48-180.

Президент F.D.LAB Group (марки Tom Tailor, Warehouse, Marc O'Polo и др.) Александр Лопатин, знающий о переговорах американцев и руководства ТРЦ "Европейский", добавляет, что "Abercrombie & Fitch очень старый бренд, для российского ритейла это бомба". "Но я сомневаюсь, что они выйдут самостоятельно, а не по франшизе",— отмечает господин Лопатин.

По итогам 2009 года в России оборот розничного рынка одежды в сравнении с 2008-ым сократился на 8%, до примерно €31,5 млрд, подсчитывало FCG. 58% продаж пришлось на женскую одежду — €18 млрд (в 2008 году — €19,5 млрд), 24% — на мужскую (€7,6 млрд против €8,2 млрд годом ранее). При этом, по оценкам экспертов, даже в кризис продажи в среднеценовом сегменте, в котором работает Abercrombie & Fitch, по Москве выросли на 20%. FCG прогнозирует, что по итогам 2010 года прирост всего одежного рынка составит 3-3,5%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

## Warehouse

### **В МОСКВЕ КОМПАНИЯ IDT НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА «В»**

Весной текущего года девелоперская компания IDT приступила к работам по созданию нового офисно-складского комплекса класса «В» в районе Печатники в Москве. Комплекс планируется создать на базе бывшего деревообрабатывающего завода «Заречье». В настоящее время на территории завода находится 44 здания, общая площадь которых составляет 51,3 тысячи квадратных метров. Общая территория объекта при этом - 14 гектаров. До начала работ 18,6 тысяч квадратных метров сдавалось в аренду, остальные площади и вовсе никак не использовались. Об этом сообщает агентство Media Rider («РИА Новости»).

Собственником данной территории и старого объекта является компания ОАО «Заречье». Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» выступает акционером компании. По данным агентства, согласно проекту, объекты (помещения и коммуникации) старого деревообрабатывающего завода «Заречье» будут отремонтированы. После тщательной подготовки на этих площадях появятся офисы, магазины, рестораны, спортивные и другие объекты. После реализации проекта, общая площадь комплекса составит более 45 тысяч квадратных метров, отмечено в пресс-релизе агентства. Завершить создание офисно-складского комплекса класса «В» планируется к середине 2011 года. Капитализация комплекса к этому времени составит 80 миллионов долларов.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **КОМПАНИЯ ALLIANCE HEALTHCARE RUS ОТКРЫЛА ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ СКЛАД НА ТЕРРИТОРИИ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА "КЛИМОВСК"**

На территории логистического парка "Климовск" в Подмосковье совсем недавно компания Alliance Healthcare Rus открыла новый фармацевтический складской комплекс. Консультантом сделки выступила компания Warehouse Solutions & Consulting.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

Российский фармацевтический дистрибьютор Alliance Healthcare Rus занял в логистическом парке порядка 17,8 тысяч квадратных метров площадей для хранения фармацевтической продукции. На новом складском комплексе компания будет осуществлять обслуживание региональных подразделений и клиентов, а также предоптовое хранение товара в рамках логистического проекта "Аллога".

В настоящее время в эксплуатацию сдано 90% площадей первой очереди комплекса. Согласно проекту, объект будет сдан в два этапа. Общая площадь логистического парка составит при этом 108 тысяч квадратных метров. Данный складской комплекс Alliance Healthcare Rus полностью соответствует строгим международным стандартам. На сегодня он является одним из самых крупных в Европе.

В целом, компания подошла серьезно к выбору месторасположения фармацевтического складского комплекса. Для хранения подобной продукции необходимы определенные коммуникации и условия, которые в настоявшее время могут предложить далеко не все логистические парки региона.

Логистический парк "Климовск" в Подольском районе Московской области расположен по Симферопольскому шоссе, примерно в 21 километре от столицы. Парк принадлежит британской компании Raven Russia.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

## Regions

### БИЗНЕС-ЦЕНТР ФСК

ОАО «Федеральная сетевая компания» стало новым собственником «Австрийского бизнес-центра», а его основной арендатор — Regus перебирается в бизнес-центр «Невский плаза»

Федеральная сетевая компания (ФСК) приобрела «Австрийский бизнес-центр» на Пироговской наб., 9, сообщили несколько консультантов рынка недвижимости. Информацию о том, что объект теперь принадлежит ФСК, подтвердили в пресс-службе филиала ФСК «Магистральные электрические сети Северо-Запада» и сотрудник самого бизнес-центра. Связаться с прежним владельцем — австрийской Tilman Kraus Property Group — не удалось.

Объект площадью 4034 кв. м открылся в 2008 г. Первоначальное предложение — 30 млн евро, вряд ли владелец здания опустился ниже 20 млн евро, считает гендиректор Praktis СВ Сергей Федоров. **Сумма сделки — около 23 млн евро, полагает директор департамента инвестуслуг Colliers International Владимир Сергунин.**

В «Австрийский бизнес-центр» переедут сотрудники «Магистральных электрических сетей Северо-Запада», которые работают на площадях, арендованных у НИИ Постоянного тока на ул. Курчатова, 1, говорит сотрудник пресс-службы.

В 2008 г. основным арендатором «Австрийского бизнес-центра» стала бельгийская компания Regus, специализирующаяся на сдаче помещений в субаренду. Она заняла два этажа площадью 2100 кв. м, переехав с Невского, 25.

«Здание продано, но Regus продолжит свое присутствие в Петербурге, теперь на Невском, 55», — сообщила представитель Regus Натали Ренсон. По ее словам, там Regus арендовала 1350 кв. м.

На Невском, 55, расположен бизнес-центр класса А «Невский плаза» арендопригодной площадью 7730 кв. м. Перебраться на Невский пр-т, 55, своим клиентам Regus предлагает в середине января следующего года, говорит Ренсон.

Вчера в петербургском филиале International Hotel Investment Benelux, которой принадлежит здание бизнес-центра и отеля «Коринтия», отказались от комментариев. Но неофициально сотрудник этой компании подтвердил, что Regus стала первым арендатором бизнес-центра. Представители «Невский плаза» и Regus не называют условий аренды. Помещения предлагаются к аренде по 500-600 евро за 1 кв. м в год, знает один из консультантов рынка недвижимости.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

Ставки в «Невском плаза» высокие, объект был сдан год назад и долго стоял пустым из-за негибкой ценовой позиции собственника, говорит Федоров. Для крупного арендатора дисконт мог составить до 25%, считает он. Regus арендовала на Невском, 55, меньше, чем было в «Австрийском бизнес-центре», сообразно спросу, уточняет Федоров.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АНГЛИЙСКИЙ СТАРТ

Семь десятков аварийных квартир в Адмиралтейском районе приобрело физическое лицо

Вчера Фонд имущества провел аукцион по продаже единым лотом 73 квартир в аварийных домах на Английском проспекте, 9-11. Недвижимость была приобретена без борьбы по стартовой цене 39 млн рублей. Стоимость одного квадратного метра покупки составила менее 10 тыс. рублей. Однако у приобретения есть серьезное обременение. В доме, в котором было куплено жилье, остаются и другие собственники — семь квартир город расселить не смог. Покупателем стало частное лицо. Победитель отказался говорить о том, в чьих интересах он действовал, заявив лишь, что жилье будет реконструировано под квартиры.

Как сообщили в Фонде имущества, на 73 квартиры было подано 5 заявок. Все претенденты — физические лица. Однако борьбы за лот не было: он ушел по стартовой цене. Квартиры были признаны непригодными для проживания еще семь лет назад и расселены городом. Общая площадь 73 квартир — 4 574,2 кв. м. В домах осталось семь квартир, принадлежащих частным собственникам. Их общая площадь 462,8 кв.м.

"У инвестора есть выбор: устранить аварийность купленных квартир и выставить их на продажу или дорасселить дома, сформировать земельный участок под ними и согласовывать строительство нового жилого комплекса. Здания постройки 1932 года признаны аварийными. Они не являются памятниками, но расположение в зоне исторической застройки влечет за собой согласование всех ремонтно-строительных работ с КГИОП", — говорит Владимир Жуковский, заместитель генерального директора Фонда имущества по экономике и финансам.

У участников рынка слишком мало информации об объекте и о планах инвестора, поэтому они

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 октября, № 140

не могут сойтись во мнении — сносить здание или реконструировать. В одном они более или менее единодушны: там целесообразнее сохранить жилую функцию.

Первый заместитель генерального директора строительной компании "Эдванс" Владимир Альев полагает, что все же проще здание реконструировать, нежели сносить. "Определенно это сказать нельзя — нужно обследовать объект, понять в каком он состоянии находится. Однако, как мне кажется, реконструкция будет немного дешевле", — рассуждает он.

Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН, полагает, что цена на объект справедлива, с учетом того, что здание аварийное и с пока не ясными затратами на реконструкцию и расселение квартир. "С учетом аварийности и того, что это не памятник, было бы интересно его снести и на его месте построить новый объект. К тому же сейчас непонятен износ здания, поэтому сложно предположить, сколько потребуется на капремонт здания", — говорит она.

Наличие других собственников в домах — это серьезная проблема, говорят специалисты. Финансовые и временные затраты на расселение этих квартир непонятны. "Конечно, жить там людям не хочется, но, когда заходит вопрос о расселении, зачастую с жильцами трудно договориться", — отмечает госпожа Попова.

Владимир Сергунин, директор департамента инвестиций Colliers International отмечает, что местоположение объекта пока что депрессивное. Толчком к его развитию может послужить открытие станции метро "Театральная" и второй сцены Мариинского театра. "Цена за объект — дешевая, так как, по сути, это плата за землю. Расселить квартиры можно исходя из стоимости альтернативного квадратного метра — около \$2500", — полагает господин Сергунин. По его мнению, на данном участке целесообразно построить жилой дом.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)