

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## Offices / General

### Крыша для Несиса

Группа ИСТ Александра Несиса решила обзавестись офисом в Москве. Она купила бизнес-центр Nouvelle Building на Новокузнецкой улице.

### «Дон-Строй» лишили культурного наследия

Сергей Собянин запретил строительство офисного комплекса на Хитровке.

### «Система-Галс» ждет покупателя

АФК «Система» не исключает вариант выхода из капитала ОАО «Система-Галс» при наличии привлекательного предложения, сообщил президент корпорации Леонид Меламед.

### "Коперник" отдал долг активами

В конце прошлой недели ИК "Коперник" (бывшая группа МИАН) погасила последний кредит в размере \$26 млн перед Росбанком.

## Retail

### ТРЦ «РИО» открылись в Туле и Иваново

ГК «Ташир» открыла два очередных торговых комплекса «РИО». 29 октября торгово-развлекательный центр заработал в Туле, а немногим ранее, 15 октября, в Иваново.

### «О'кей» прошла посередине

Петербургская сеть «О'кей» в ходе IPO разместилась ближе к средней границе ценового диапазона — \$11-11,5 за GDR. Компания и ее акционеры выручат около \$419 млн

### «Лента» догоняет конкурентов

Ритейлер обещает расширяться докризисными темпами.

### Сбербанк одобрил "Дикую орхидею"

Сеть реструктурировала все свои кредиты.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, N° 142

## Warehouse

### [«Стерха» потянуло на рыбу](#)

Корпорация запустила в «Осиновой роще» склад-холодильник стоимостью 1 млрд рублей.

## Hotel

### [Отель у Дворцовой](#)

Владелец здания на Большой Морской, 3-5, собирается реконструировать его под пятизвездочный отель. Инвестиции в проект — около \$50 млн.

## Regions

### [Сестрорецкий фасад](#)

Объявлен конкурс по выбору инвестора для намывных территорий в Курортном районе.

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

1-2 ноября, № 142

## Offices / General

### КРЫША ДЛЯ НЕСИСА

Группа ИСТ Александра Несиса решила обзавестись офисом в Москве. Она купила бизнес-центр Nouvelle Building на Новокузнецкой улице

ИСТ приобрела Nouvelle Building, рассказали представители двух консалтинговых компаний и подтвердили представители ГК «Аори» (девелопер объекта) и ИСТ.

Nouvelle Building общей площадью 9800 кв. м расположен на пересечении Старого Толмачевского переуллка и Новокузнецкой улицы. Ранее представители «Аори» объявляли, что инвестиции в строительство объекта составят \$45 млн. Теперь представитель «Аори» сообщил, что потрачено гораздо меньше. Точную сумму он не назвал.

Представитель ИСТ уточняет, что объект куплен для собственных нужд компании. Сейчас она арендует помещение в 1-м Голутвинском переулке.

Сумму сделки представители «Аори» и ИСТ не раскрывают.

Даже с учетом дисконта объект стоит не менее \$50-60 млн, а скорее всего и больше, считает управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. С начала 2010 г. цены на коммерческую недвижимость выросли, напоминает он, но инвестиционных сделок немного — большинство офисов не заполнены арендаторами. «Но для собственных нужд крупных компаний помещения аналогичной площади в центре Москвы присутствуют на рынке, так что выбор у них все же есть», — говорит Цогоев.

Крупные компании все чаще пользуются ситуацией и приобретают офисные помещения в центре Москвы для собственных нужд. Так, Росэнергобанк купил у Dresdner Bank комплекс из трех зданий (около 3000 кв. м) в Подсосенском переулке, инвестхолдинг «Финам» стал собственником офисного комплекса (7500 кв. м) в Настасьинском переулке. БЦ «Уланский» (7200 кв. м) компания London & Regional Properties продала «Лукойлу», а БЦ «Волна» (19 200 кв. м) достался «Согазу».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## «ДОН-СТРОЙ» ЛИШИЛИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Сергей Собянин запретил строительство офисного комплекса на Хитровке

Жертвой первого заседания Общественного градостроительного совета при новом мэре Москвы Сергее Собянине стала компания «ДС Девелопмент», структура ГК «Дон-Строй». Градоначальник положил конец трехлетнему спору девелопера с защитниками исторического центра Москвы, запретив компании строительство более 24 тыс. кв. м офисов на месте бывшего Хитровского рынка. В результате «Дон-Строй» лишился права на строительство бизнес-центра ориентировочной стоимостью 200 млн долл. При этом свои обязательства перед городом застройщик уже выполнил.

Требования инициативных групп по защите исторических памятников в Москве были услышаны Сергеем Собяниным. Вчера столичный мэр распорядился прекратить реализацию офисного проекта на месте Хитровской площади. «С этим объектом закончим — чтобы там была площадь, а не офис, — заявил г-н Собянин членам Общественного градостроительного совета. — И разберитесь с инвесторами». Как именно город планирует «разобраться» с инвестором, мэр не уточнил.

Проектировать бизнес-центр по адресу: Подколокольный переулок, вл. 11а, стр. 1, в 2006 году начал «Строительный трест «Дон-Строй» («СТ Донстрой», тогда входил в ГК «Дон-Строй», подконтрольную Дмитрию Зеленову и Максиму Блажке). Для того чтобы получить участок площадью 0,42 га в центре города, «Дон-Строй» построил новое здание для обитавшего там Электромеханического колледжа №55. Комплекс площадью 30 тыс. кв. м на ул. Михалковской, вл. 52, столичные власти получили в сентябре 2008 года в качестве доли города в будущем офисном комплексе.

Проект восьмиэтажного бизнес-центра в Подколокольном переулке был впервые презентован «Дон-Строем» весной 2008 года. Согласно распоряжению правительства Москвы №929-РП, подписанному 14 мая 2009 года тогдашним мэром города Юрием Лужковым, площадь комплекса должна была составить 35,6 тыс. кв. м, из них 24 тыс. кв. м — наземная часть. Помимо этого инвестору предписывалось организовать парковку на 322 машиноместа.

Однако проект вызвал волну народного гнева: жители центра требовали защитить исторический район Хитровского рынка. Упоминания о Хитровке, в том числе как о наиболее значимом месте Москвы, проходили в произведениях Владимира Гиляровского, Максима Горького и Бориса Акунина. В то же время защитники старины признавали, что Электромеханический колледж сам по себе историческим наследием не является. Однако все окружение будущей застройки — сплошь памятники XVIII—XIX веков.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

В октябре 2008 года Историко-культурный экспертный совет Москомнаследия отнес район Хитровской площади к выявленным объектам культурного наследия. Закрепить статус должно было постановление правительства Москвы, которого, впрочем, не последовало. В результате к началу 2010 года здание колледжа было снесено, а 5 февраля Юрий Лужков приостановил реализацию проекта «ДС Девелопмент» (к которой он перешел от «СТ Донстрой») и поручил Москомархитектуры проработать вопрос о воссоздании Хитровской площади.

Судьбу участка на Хитровке окончательно решил Сергей Собянин. По его мнению, на этом месте можно построить подземный паркинг, а над ним разбить сквер. Любопытно, что сквер на Хитровке был разбит и в 1928 году, когда советская власть решила «зачистить» значную территорию рынка.

Решением г-на Собянина «дочка» «Дон-Строя» потеряла «хлебный» кусок в центре Москвы, говорят эксперты. Директор компании «Миэль — Коммерческая недвижимость» Юрий Тараненко оценивает стоимость участка в таком месте в 25—30 млн долл. Объем вложений в строительство офисного комплекса, по мнению управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, мог достигнуть 90 млн долл. — из расчета 2—2,5 тыс. долл. инвестиций в 1 кв. м. Стоимость готового бизнес-центра на текущем рынке могла бы достичь 200 млн долл., замечает ведущий консультант отдела оценки Cushman & Wakefield Полина Назаренко.

В то же время ведущий специалист департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов называет решение властей «при всем его популизме» адекватным. «Дон-Строю» вернутся все затраченные деньги, а для организаций по охране исторического наследия и москвичей, которые бились за Хитровку, это будет большим достижением», — поясняет эксперт.

Представитель «ДС Девелопмент» Дмитрий Земсков отказался комментировать заявление мэра. Источник, близкий к ГК «Дон-Строй», сообщил РБК daily, что компания будет ждать официального решения властей о компенсации проделанной работы. «Свои обязательства перед городом «Дон-Строй» выполнил — построил новое здание для колледжа», — подчеркнул собеседник РБК daily. По оценкам экспертов, новое здание колледжа стоило застройщику порядка 50 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## «СИСТЕМА-ГАЛС» ЖДЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

АФК «Система» не исключает вариант выхода из капитала ОАО «Система-Галс» при наличии привлекательного предложения, сообщил президент корпорации Леонид Меламед. В конце прошлого года АФК «Система» завершила сделку по продаже банку ВТБ контрольного пакета акций «Системы-Галс» (51,24%). Летом 2010 года источник, близкий к руководству ВТБ, заявлял, что банк не заинтересован в дальнейшей покупке акций девелопера. По данным источника в АФК «Система», компания уже получала предложения о приобретении пакета «Системы-Галс» от других инвесторов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "КОПЕРНИК" ОТДАЛ ДОЛГ АКТИВАМИ

В конце прошлой недели ИК "Коперник" (бывшая группа МИАН) погасила последний кредит в размере \$26 млн перед Росбанком, сообщил "Ъ" гендиректор компании Александр Красавин. По его словам, долг погашен за счет продажи залога — принадлежащих "Копернику" объектов на территории Московского завода автомобильных агрегатов (недвижимость площадью 34,5 тыс. кв. м и участок на 4,3 га) на юге Москвы. В пресс-службе Росбанка подтвердили эту информацию, добавив, что у "Коперника" сейчас нет обязательств перед банком. Господин Красавин напоминает, что летом этого года перед Росбанком был погашен первый заем на \$13 млн. На начало сентября 2009 года общий долг "Коперника" достигал \$302 млн, сейчас долг компании — \$37 млн, из них \$30 млн — перед Альфа-банком, остальная сумма — перед Собинбанком, отметил господин Красавин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## Retail

### ТРЦ «РИО» ОТКРЫЛИСЬ В ТУЛЕ И ИВАНОВО

ГК «Ташир» открыла два очередных торговых комплекса «РИО». 29 октября торгово-развлекательный центр заработал в Туле, а немногим ранее, 15 октября, в Иваново. В церемонии открытия в Туле приняли участие вице-президент ГК «Ташир» Сергей Бадмаев и глава администрации города Михаил Иванцов.

ТРЦ «РИО» общей площадью 25 тыс. кв. м располагается в непосредственной близости от исторического центра города, по адресу ул. Пролетарская, д. 22а на месте рынка «У Катюши». Торговый комплекс легкодоступен для жителей – в районе его локации пересекаются основные маршруты наземного транспорта, а перед центральным входом находится остановка автобусов, троллейбусов и маршрутных такси. Для владельцев личных автомобилей предусмотрен паркинг емкостью 160 машиномест.

Якорными арендаторами ТРЦ «РИО» стали продуктовый супермаркет «Спар» (1900 кв. м), 2-х залный кинотеатр «Синема Стар» (1400 кв. м), по 150 мест в каждом зале, а также супермаркет-DIY «Наш дом» (1900 кв. м) и магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо» (2200 кв. м), отделка которых еще не готова. Открытие последнего ожидается 7 ноября.

Цокольный этаж, по словам представителя управляющей компании, будет готов в течение 20 дней. К моменту открытия в ТРЦ не сданы всего два помещения общей площадью 80 кв. м. Ряд магазинов до момента открытия «РИО» не присутствовали в городе.

Пул арендаторов галереи представлен магазинами формата средний минус. Среди них New Yorker, O'STIN, «Л'Этуаль», Nike, Sela, Quiz, Wild West, Incanto, Kids Garden, «Твое», «Глория Джинс», Westland, Springfield, Lady collection, «Модная пара», МТС, «Мегафон», «Евросеть», «Связной» и др. Однако лишь около 20 арендаторов закончили отделку к моменту открытия и могут принять посетителей.

Развлекательная составляющая помимо кинотеатра представлена игровым центром, а также

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

совместным проектом ГК «Ташир» и продюсерского центра «Комеди Клуб Продакшн» - тематическим рестораном Comedy Café, в котором предполагается выступление резидентов Comedy Club каждые выходные.

Общий объем инвестиций в ТРЦ «РИО» составил \$40 млн. И по словам вице-президент ГК «Ташир» Сергея Бадмаева, компания рассчитывает окупить этот ТРЦ не более чем за 7 лет. «Посещаемость центра планируется по 15 тыс. человек в день. То есть это по 1 человеку в день на квадратный метр сдаваемой площади. Уверен, что это будет высокий показатель, и арендаторам будет комфортно», - отметил он.

Отвечая на вопрос журналистов о планируемом расширении компании в регионе, Сергей Бадмаев заявил, что в первую очередь компания будет расширяться в областном центре. «У нас уже есть здесь ТЦ Парадиз, которому исполнится шесть лет, - напомнил он. - В течение двух лет мы откроем здесь гостиницу уровня четыре звезды в 170 номеров с европейским оператором. Надеюсь, она удовлетворит тот дефицит, который существует в городе».

В компании Colliers International уверены в успехе «РИО» в Туле и считают, что концептуальный сетевой ТРЦ найдет своего покупателя в городе.

Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International, напомнила, что у ГК «Ташир» довольно богатый опыт работы в регионах. Примером тому могут служить объекты в Ярославле и Калуге. «У самого объекта в Туле есть ряд положительных характеристик. Это и близость к жилым массивам, и продуманная концепция, и набор арендаторов», - отметила она.

По мнению эксперта, арендная ставка в ТРЦ «РИО» в Туле может составить примерно \$400 за кв. м. в год.

Галина Малиборская отметила, что неготовность арендаторов начать работу в день открытия объекта – это проблема сегодняшнего рынка. «Арендаторы тянут до последнего, пытаются оценить успешность объекта. У собственника не остается выбора, как открывать его незаполненным. Однако это не является показателем успешности или провала торгового центра», - сказала Галина Малиборская.

Для своего Ивановского проекта, который открылся 15 октября, холдинг разработал

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

необычную концепцию – торгово-текстильный центр. Связано это с тем, что к настоящему моменту в Ивановской области сформировался текстильно-промышленный кластер, в котором сегодня сосредоточено 2/3 российских производственных мощностей по выпуску хлопчатобумажных тканей.

Общая площадь ТТЦ «РИО» составляет 45 тыс. кв. м. Центр вмещает в себя практически весь текстильный ассортимент: ткани и трикотажные полотна, комплекты постельного белья, одежду, домашний текстиль, махровые изделия, пледы, шторы, скатерти, покрывала и многое другое. Кроме того в «РИО» разместился крупнейший в городе продуктовый гипермаркет «Седьмой континент» площадью 10,5 тыс. кв. м, магазин парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», салоны связи МТС и «Мегафон», магазин «Цифроград».

Для того чтобы сделать шопинг в «РИО» максимально комфортным, предусмотрен ряд дополнительных сервисов: бесплатные грузовые тележки, услуги грузчиков, фудкорт, гардероб, медпункт, паркинг на 1000 м/м. В комплексе работает авто-бюро, организующее шоп-туры из других городов, имеется гостиница на 50 номеров, конференц-зал на 114 мест, сервисный центр, а также площади для организации выставок и показов. Также все товары, представленные в «РИО» можно приобрести через интернет-магазин, доставка возможна в любую точку России.

ТТЦ «РИО» отличается выгодным расположением на одной из главных городских магистралей – Кохомском шоссе, соединяющем Иваново с федеральной трассой М7 «Волга», и имеющем удобную транспортную развязку с прямыми выходами на Ярославль, Нижний Новгород, Владимир и Москву.

Общий объем инвестиций в ТТЦ «РИО» составил \$ 70 млн.

«Концепция ТЦ Рио в Иваново действительно нестандартная, - комментирует Олеся Черданцева, руководитель отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций Jones Lang LaSalle, - ТЦ фокусируется на текстильной промышленности, которая исторически получила развитие в Ивановской области.

Если ТЦ представляет собой крупную торгово-выставочную и оптово-распределительную площадку для представителей текстильной отрасли, то востребованность ТЦ среди населения самого города Иваново под вопросом, считает эксперт. «Представители текстильной отрасли

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

если и заинтересуются данным торговым центром, то уж точно не станут его постоянными посетителями, а скорее будут приезжать сюда по необходимости», - сказала Олеся Черданцева.

С другой стороны, эксперт считает, что заявление о возможности покупки всех представленных в ТЦ товаров через интернет делает проект интересным.

Торговый центр в Туле, по мнению Олеси Черданцевой, ничем особенным не отличается от стандартных ТЦ компании Ташир. «Тот факт, что в обоих городах рынок не насыщен площадями качественных торговых центров, делает рынок привлекательным. В то же время, их успех будет зависеть как от маркетинговой политики, так и от концепций торговых центров», - считает она.

По данным эксперта, арендная ставка в среднем может составить 300 долларов США.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «О'КЕЙ» ПРОШЛА ПОСЕРЕДИНЕ

Петербургская сеть «О'кей» в ходе IPO разместила ближе к средней границе ценового диапазона — \$11-11,5 за GDR. Компания и ее акционеры выручат около \$419 млн

Вчера в 20.00 МСК люксембургская O'Key Group S. A., управляющая розничной сетью «О'кей», завершила прием заявок на покупку ее депозитарных расписок в ходе IPO. Об этом сообщили «Ведомостям» несколько инвесторов, подавших заявки на участие в сделке. В пятницу об этом же говорил и сотрудник одного из инвестбанков, участвующих в размещении.

Каков оказался спрос на бумаги ритейлера, собеседники «Ведомостей» не знают. Зато четверо инвесторов со ссылкой на организаторов IPO вчера вечером сказали, что цена сделки составит не менее \$11 за GDR. Об этом же сообщало вчера Reuters со ссылкой на неназванные источники. Впрочем, еще один инвестор, подавший заявку на участие в IPO, уверял вчера «Ведомости», что сделка будет проводиться по \$11,5 за бумагу.

В начале роуд-шоу две недели назад O'Key Group установила ценовой диапазон размещения в \$9,9-12,9 за расписку. Получается, что размещение состоится ближе к средней границе. Компания и ее акционеры предложили инвесторам 38,1 млн GDR (каждая расписка равна

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

одной акции) в пропорции 40:60. Это составит 14,2% от увеличенного уставного капитала O'Key Group. Сумма сделки составит не менее \$419 млн, из которых акционеры получают не менее \$252 млн, компания — не менее \$167 млн. Полученные средства ритейлер намерен направить на развитие сети и погашение краткосрочного долга.

«Цена на уровне \$11 за акцию соответствует оценке компании в 12,5 EBITDA за 2010 г. Эта оценка предполагает дисконт в 8% к акциям X5 Retail Group (13,5 EBITDA) и премию примерно в 20% к бумагам «Дикси групп» (около 10,5 EBITDA)», — отмечает советник по портфельным инвестициям Wermuth Asset Management Елена Сулова. По ее словам, «это неплохая цена». Но из-за вопросов к корпоративному управлению «О'кей» и неудачных IPO в российском потребительском секторе в этом году (см. врез) Wermuth отказался от приобретения бумаг ритейлера. Не стали участвовать в сделке BNP Paribas Investment Partners и Prosperity Capital Management, сказали «Ведомостям» управляющий директор BNP Paribas Investment Partners Владимир Цупров и директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко.

Кривошапко уверен, что бумаги ритейлера не удержатся на столь высоком уровне. Тогда-то его фонд и сможет добавить O'Key Group в свой портфель, думает Кривошапко. Аналитик «Ренессанс капитала» Наталья Загвоздина считает оценку компании оправданной. «Инвесторы платят за высокое качество управления бизнесом, которое можно купить дешевле, чем «Магнит». У «О'кей» высокопрофессиональный менеджмент, это выходцы из Auchan», — говорит она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ЛЕНТА» ДОГОНЯЕТ КОНКУРЕНТОВ

Ритейлер обещает расширяться докризисными темпами

Сеть гипермаркетов «Лента», развитие которой практически полностью остановилось из-за очередного корпоративного конфликта, наконец вернулась к теме открытия новых магазинов. Как выяснила РБК daily, 8 ноября на совете директоров компании кроме кандидатуры нового гендиректора будет обсуждаться вопрос строительства восьми гипермаркетов в 2011 году. Инвестиции в них могут составить до 240 млн долл. В этом году компания открыла лишь один магазин.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

О планах развития «Ленты» на следующий год РБК daily рассказал источник, близкий к компании. Согласовать и одобрить часть из них планируется на совете директоров, который созывается 8 ноября по инициативе компании Luna (через нее TPG и «ВТБ-Капитал» контролируют 30% акций ритейлера). Новые магазины откроются в таких городах, как Вологда, Новосибирск, Омск, Череповец, Уфа, Волжский, Тверь и Санкт-Петербург. В некоторых городах строительство уже началось, в других — участки еще следует купить.

В основном это будут классические «Ленты», торговая площадь которых составит около 7 тыс. кв. м. Инвестиции в один объект от покупки земли до открытия составляют до 30 млн долл. Таким образом, совокупные вложения в развитие «Ленты» в 2011 году могут составить 240 млн долл. Компания может расширяться за счет собственных средств, говорит источник. По его прогнозу, EBITDA ритейлера за 2010 год может превысить 200 млн долл.

Планы «Ленты» соответствуют темпам роста конкурентов, отмечает старший аналитик Mint Yard Capital Андрей Верхованцев. «В 2010 году ритейлер может достичь выручки на уровне 2,3 млрд долл., EBITDA — на уровне 150—180 млн долл., и эти деньги пустить на открытие и еще взять в долг», — добавляет директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко.

В текущем году «Лента» открыла лишь один магазин, в 2009 году — два, тогда как до кризиса компания развивалась гораздо быстрее: в 2008 году открыли двери восемь гипермаркетов, а в 2007 году — 12. За прошлый год ритейлеру удалось увеличить оборот лишь на 9%, до 55,6 млрд руб. В темпах роста «Лента» уступила почти всем основным конкурентам — X5 Retail Group, «Магниту», «Ашану», Metro Cash & Carry, «О'кей» и «Копейке».

Скорее всего на первых порах компании придется развиваться без гендиректора. Полномочия нынешнего главы торговой сети, по версии Luna, Яна Дюннинга истекли 31 октября. В «Ленте» уже создана комиссия по поиску нового топ-менеджера, однако входящие в нее Джон Оливер (от Luna) и Дмитрий Костыгин (от Svoboda, через которую Август Мейер контролирует 41% акций торговой сети) никак не могут встретиться, чтобы обсудить этот важный вопрос.

Пока у компании нет гендиректора, развитие будет осуществляться по доверенностям, отметил источник РБК daily. По такой схеме «Лента» работала и тогда, когда пост генерального директора покинул Алексей Бобров.

В Svoboda поддерживают расширение сети, отмечает миноритарный акционер «Ленты» Сергей Ющенко. Однако у него вызывает сомнение квалификация менеджмента, который, по мнению Luna, должен осуществлять сделки. «Учитывая, что за последний год служба по развитию бизнеса под руководством Павла Сергеева не открыла ни одного магазина и не приобрела ни одного участка, возникают большие сомнения в том, что они справятся со строительством восьми гипермаркетов», — объясняет г-н Ющенко.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

При этом он опасается, что участки могут быть куплены по завышенной цене, а гипермаркеты будут строиться в проблемных местах. «В компании сейчас нет легитимного менеджмента, и все сделки, которые сейчас заключают от имени «Ленты», будут оспорены», — заявил он.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СБЕРБАНК УДОБРИЛ "ДИКУЮ ОРХИДЕЮ"

Сеть реструктурировала все свои кредиты

ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" (головная компания холдинга, открывающего бельевые магазины "Дикая орхидея", "Бюстье", "Дефиле" и др.) спустя почти год договорилась о пролонгации своей последней не реструктуризированной задолженности перед основным кредитором — Сбербанком. Срок погашения кредитов суммарно на 1,665 млрд руб., обеспеченных контрольным пакетом акций ЗАО, товаром и всей недвижимостью, продлен до 2017 года.

Как рассказал "Ъ" президент и совладелец "Дикой орхидеи" Александр Федоров, на минувшей неделе ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" согласовала со Сбербанком условия реструктуризации кредитов на 1,665 млрд руб. Из всей суммы 422 млн руб. ритейлер был должен вернуть еще в 2008-2009 годах. С тех пор банк несколько раз переносил срок погашения, параллельно получив в залог более 50% акций головного ЗАО (в залоге не используется, по словам Александра Федорова, пакет акций фонда Wermuth Asset Management (33%) и "незначительный пакет других акционеров"; таким образом, у Сбербанка менее 75% акций), торговые марки, товар в обороте и всю недвижимость (четыре магазина, включая московский на Кутузовском проспекте, 9, землю и фабрику в Смоленской области).

"Срок погашения всего кредита, включая пролонгированную по платежу часть, банк продлил до 2017 года, погашение начнется с конца 2011-го, — рассказал Александр Федоров. — Общая задолженность сети, включая Сбербанк, сейчас примерно 3,4 млрд руб., и она вся реструктурирована". В конце прошлого года сети удалось реструктурировать и облигационный заем на 1 млрд руб., дефолт по которому она допустила весной, путем обмена бумаг на новый

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

выпуск (срок его погашения — 2013 год). Правда, и этот выпуск сейчас находится в состоянии техдефолта: 14 ноября "Дикая орхидея" должна была погасить 10% номинальной стоимости бумаг, но рассчитается только в начале ноября.

Группа "Дикая орхидея" включает в себя около 300 магазинов в России и на Украине. Оборот российского бизнеса в 2009 году — около 3,5 млрд руб., план на 2010 год — 3,65 млрд руб. Блокпакет ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" находится у Александра Федорова и членов его семьи.

Вместе с соглашением о реструктуризации, условия которого подтвердил источник "Ъ" в Сбербанке, банк предоставит сети кредитную линию на пополнение оборотного капитала, сообщил Александр Федоров. Как отметил источник "Ъ", близкий к компании, одним из условий предоставления дофинансирования стал перевод услуг по эквайрингу пластиковых карт из "Русского стандарта" в Сбербанк. "Для этого "Дикая орхидея" погасит кредит перед банком Рустама Тарико на сумму чуть менее 100 млн руб.",— отметил он. Еще одним условием реструктуризации станет обязательное согласование кандидатуры президента группы со Сбербанком (сейчас эту позицию занимает сам Александр Федоров). Александр Федоров отказался комментировать эту информацию.

Сбербанк был последним кредитором сети, с которым она не могла договориться. По словам господина Федорова, в ближайшее время сеть расширяться не будет. По итогам октября Like-for-Like магазинов "Бюстье" вырос на 30%, "Дикая орхидея" — на 22,7, "Дефиле" — на 13% (средний прирост по всей группе — 20%). "Впереди новогодние продажи, на которые до кризиса приходилось примерно 15-17% годового оборота всей группы, а в кризис — 11%, в этом году мы рассчитываем на 12%",— отмечает он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## Warehouse

### «СТЕРХА» ПОТЯНУЛО НА РЫБУ

Корпорация запустила в «Осиновой роще» склад-холодильник стоимостью 1 млрд рублей

Корпорация «Стерх», невзирая на финансовые трудности из-за закрытия в мае таможенного поста в логпарке «Осиновая роща», достроила в составе комплекса склад-холодильник стоимостью более 1 млрд руб. Более половины суммы составил заем в банке «ВТБ Северо-Запад». Кредит погашается своевременно, и данные о передаче под контроль банку 50% акций логистического комплекса за долги не соответствуют действительности, заверяют в банке. Имя нового владельца половины компании, которому продал свою долю Владимир Пятаков, держится в секрете.

Склад-холодильник площадью 15 тыс. кв. м сможет одновременно вместить 26 тыс. т продукции, сообщил директор по стратегическому управлению и организационному развитию корпорации «Стерх» Константин Крутцов. Объект был построен на собственные средства компании и кредит в 723 млн руб., взятый в банке «ВТБ Северо-Запад». По словам председателя правления банка Дмитрия Олюнина, компании были предоставлены две невозобновляемые кредитные линии на пять лет, срок погашения — 2014 год. В залоге у банка — земельный участок 26 га, в дальнейшем в залог также перейдет само здание. Кредитная ставка начиналась с 16%, последний транш был выдан по ставке 10,5%, заем погашается своевременно, задолженности нет, добавил Константин Крутцов. Две трети ставки рефинансирования субсидирует Росрыболовство в рамках федеральной целевой программы по развитию ресурсного потенциала рыбохозяйственного комплекса за 2009—2013 годы, общая сумма субсидий превысит 100 млн руб., говорит руководитель ведомства Андрей Крайний.

На базе холодильника в «Осиновой роще» может быть создан дистрибутивный центр рыбной продукции, куда будет поступать рыба с Дальнего Востока, из Мурманска и далее поставляться по всей России, говорит г-н Крутцов. Сейчас предварительные договоренности с поставщиками рыбы есть почти на 100% мощностей склада. Принимать продукцию склад сможет в течение ближайших недель, когда будет получено разрешение Роспотребнадзора, говорит генеральный директор логпарка «Осиновая роща» Нелля Степанова. Если Росрыболовство дальше будет оказывать поддержку, то может быть принято решение о

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

строительстве еще одного холодильника аналогичной или даже большей мощности, уверен Константин Крутцов.

Летом 2011 года в «Осиновой роще» также будет запущен склад сухого хранения площадью 12 тыс. кв. м, инвестиции оцениваются в 500 млн руб., сообщил г-н Крутцов, в перспективе — расширение складских помещений еще на 45 тыс. кв. м. Общая площадь участка «Осиновой рощи» — 60 га, инженерная подготовка территории к настоящему моменту обошлась примерно в 900 млн руб. Расчетная окупаемость вложений в склад-холодильник — шесть-семь лет, говорит Нелля Степанова. Несмотря на то что проект просчитывался без учета доходов от работы таможенного поста, который сейчас закрыт, без оказания этих услуг финансовое состояние компании ухудшилось, отмечает она. По ее словам, «Стерх» рассчитывает, что таможенное оформление удастся вернуть. Г-жа Степанова не исключает, что этому будет способствовать компания, которой бывший совладелец транспортно-логистического терминала Владимир Пятаков продал свои 50% акций. Сделка завершится в ноябре, но назвать компанию и сумму в «Стерхе» отказались. Дмитрий Олюнин заверил, что ВТБ не имеет к сделке «ни прямого, ни косвенного отношения» и никогда не приобретает долю в компаниях, которые кредитует. Получить комментарии второго совладельца «Осиновой рощи», Андрея Федорова, не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## Hotel

### ОТЕЛЬ У ДВОРЦОВОЙ

Владелец здания на Большой Морской, 3-5, собирается реконструировать его под пятизвездочный отель. Инвестиции в проект — около \$50 млн

Здание принадлежит ООО «Новый проект», а управляет объектом УК Megapolis Property Management, рассказал управляющий директор Megapolis Property Management по Петербургу и Югу Борис Селиверстов. По его словам, здание площадью 10 000 кв. м планируется превратить в отель на 130 номеров. Примерный объем инвестиций в проект — \$50 млн, это будут собственные и заемные средства компании, говорит Селиверстов. Проекта пока нет, только эскизы, до конца года планируется определиться с оператором, а до середины 2011 г. — подписать с ним договор, после чего начнется проектирование, добавляет он. Пока здание сдается в аренду, говорит Селиверстов. Часть объекта арендует «Ростелеком», другая пустует, сообщил сотрудник «Ростелекома». До 2009 г. здесь был офис Связь-банка, затем перешедшего к ВЭБу. Собственников компании Селиверстов не называет.

Заместитель гендиректора Megapolis Property Management Роман Иваницкий входил в совет директоров «Петербург транзит телекома» и правление Северо-Западного Телекомбанка, принадлежавших ОАО «Телекоминвест». Бывший гендиректор Megapolis Property Management Денис Фокин раньше возглавлял компанию ГРОС, в которую предполагалось объединить активы, собственником которых называл себя датский юрист Джеффри Гальмонд (в их числе 31,3%-ная доля «Телекоминвеста» в «Мегафоне», «РТК-лизинг», «РТКомм.ру»). По данным «СПАРК-Интерфакса», ООО «Новый проект» принадлежит кипрскому «Манфредония холдинг лимитед» и зарегистрировано на Конногвардейском бульваре, 4. Megapolis Property Management управляет зданием по этому адресу, говорит Селиверстов. В 2008 г. до ликвидации в феврале 2009 г. в числе дочерних компаний «Нового проекта» было ООО «Доля», зарегистрированное по тому же адресу и принадлежавшее ЗАО «Синтерра» (головная компания одноименного телекоммуникационного холдинга).

В прошлом году компания выставила здание на Большой Морской на продажу, но планы изменились, говорит Селиверстов. Городу не хватает отелей, объясняет он выбор функции.

Рынок Петербурга еще не насыщен пятизвездочными гостиницами, согласен исполнительный директор консультационной фирмы «Интерконсалт» Сергей Ковалев. По его мнению,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

минимальные инвестиции в отель такого уровня — от \$180 000 за номер. Объект может заинтересовать Hilton, арабских операторов, полагает Ковалев. Такое местоположение предполагает создание дизайнерского бутик-отеля или апартаментов класса люкс, считает управляющий партнер GIA Priority Елена Игнатий. В проекте захотят участвовать многие отельные операторы, предполагает она. Затраты на номер в бутик-отеле она оценивает в \$330 000-380 000. Неподалеку может появиться другой похожий объект. ООО «ИФГ-базис-проект» намерено построить на Невском, 7-9, пятизвездочный отель, объем инвестиций — \$40 млн, сообщал ранее гендиректор компании Данат Булавко. Булавко возглавляет компанию «Адитум», которая ведет проект братьев Зингаревичей по освоению подземного пространства под площадью Восстания.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

## Regions

### СЕСТРОРЕЦКИЙ ФАСАД

Объявлен конкурс по выбору инвестора для намывных территорий в Курортном районе

Вчера Фонд имущества Петербурга назначил дату аукциона по выбору инвестора, который станет намывать 376,9 га новых территорий в Финском заливе в районе города Сестрорецк, — он пройдет 24 ноября. Начальная цена лота составляет 127 млн рублей. Как говорят аналитики, реализовать такой проект будет по силам лишь очень крупному инвестору. Победителем, скорее всего, как полагают участники рынка, станет ООО "Северо-Запад Инвест", контролируемое председателем правления газовой компании "Новатэк" Леонидом Михельсоном.

Согласно условиям конкурса, победитель торгов должен предоставить банковскую гарантию на 233,69 млн рублей в обеспечение обязательств по обустройству территории и строительству инженерной инфраструктуры. Максимальный срок подготовки проекта планировки и межевания территории — 18 месяцев. Максимальный срок выполнения работ по намыву и стабилизации территории — 50 месяцев после подписания договора. К 2029 году инвестор должен построить 3,5 млн кв. м недвижимости, из них 2 млн кв. м жилья.

Распоряжение о расширении границ Санкт-Петербурга за счет намыва 376,92 га в Финском заливе премьер-министр России Владимир Путин подписал в ноябре 2009 года ("Ъ" писал об этом в N 215 от 18 ноября 2009 года). Будущий намыв будет разбит на два участка: 60 га к северу от Тарховского лесопарка отведены под объекты спорта, а 316 га в районе Горская — Тарховка предназначены под строительство объектов жилой общественно-деловой застройки.

Участники рынка полагают, что аукцион ажиотажа не вызовет и инвестор под проект, скорее всего, уже известен. Потенциальным инвестором будущей намывной территории считается ООО "Северо-Запад Инвест" (70% долей этой компании через ООО "Левит" владеет председатель правления газовой компании "Новатэк" Леонид Михельсон). В сентябре 2009 года компания приобрела за 36 млн рублей 15 участков общей площадью 144,2 га на побережье залива, напротив планируемого намыва.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 ноября, № 142

Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН, говорит: "Лот может быть привлекательным только очень ограниченному кругу компаний, которые зарабатывают на чем-то другом, например, на нефти и газе, и хотят таким образом остаться в веках и сделать что-то красивое. К такому утверждению мы приходим и потому, что затраты на намыв территории — значительные, а высотность на данных проектах будет ограничена, то есть это будет малоэтажная застройка. Поэтому данный проект не имеет коммерческой привлекательности. К тому же этот район не может быть элитным, потому что он слишком большой".

Юлия Нигуль, руководитель проекта консалтингового центра "Петербургская Недвижимость", полагает, что объект привлечет внимание структур холдинга "Новатэк", которые давно проявляют интерес к проекту намывных территорий в рассматриваемой зоне. "Безусловно, проекту необходимы функции-магниты, которые позволят построить не просто жилой район, а комплекс, аналогов которому на сегодняшний день на рынке Петербурга нет, — но в то же время экономически оправданные и востребованные потенциальными покупателями или арендаторами", — замечает госпожа Нигуль.

Директор департамента оценки NAI Besar Александр Филиппов полагает, что назначенная Фондом имущества цена в целом справедлива. "По нашим данным, до кризиса намыв территории глубиной 6 метров стоил порядка 130 долларов за квадратный метр", — говорит он.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, называет цену, назначенную за землю, "очень символичной". "Но, как в любом проекте по намыву территорий, объем конечных инвестиций оценить трудно. Транспортная доступность района, которая также будет улучшаться по мере ввода ЗСД, расположение проекта в Курортном районе, с традиционно высокими ценами на землю, близость к Финскому заливу и городу будут являться привлекательными факторами для будущих инвесторов. Новые земли на намывных территориях, безусловно, будут интересны застройщикам жилья", — отмечает господин Казанский.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)