

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

Office / General

Сергей Собянин может ликвидировать программу «Новое кольцо Москвы»

Столичные власти намерены отказаться от старой городской программы «Новое кольцо Москвы» (НКМ), которая предполагала строительство 200 небоскребов на 60 площадках.

У башни съехала Mirax

Как стало известно «Ведомостям», Mirax Group покидает башню «Запад» в «Москва-сити».

«Меркурий Сити» представят в Каннах

Проект 70-этажного небоскреба «Меркурий Сити», расположенного в Москва-Сити, будет представлен в рамках проводимой в Каннах выставки по недвижимости MIPIM-2011.

MIPIM-2011: двойная доза русских

В международной выставке MIPIM-2011, которая начала работу 8 марта, принимает участие 85 стран. По словам организаторов мероприятия, это рекордное число.

Выставка торжественно открылась

Сегодня в Каннах состоялось торжественное открытие международной выставки инвестиций в недвижимость MIPIM-2011.

Retail

Основатели «Вестера» готовы выкупить 51% акций у «Сбербанк-Капитала»

«Вестер» намерен досрочно осуществить обратный выкуп своих акций у «Сбербанк Капитала».

«Лента» на разрыв

Акционеры сети «Лента» доругались до оферты: Август Мейер предлагает TPG и «ВТБ капиталу» выкупить у них долю в ритейлере за \$800 млн.

ОВИ подкредитовал партнера

Игорь Сосин сократил участие в СП с немецкой сетью до 33%.

Regions

Магазины плюс отель

Совладельцы алтайского ритейлера «Мария-ра» вернулись к идее строительства новой гостиницы на месте «Центральной» в Новосибирске.

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

9 марта, № 25

Offices / General

СЕРГЕЙ СОБЯНИН МОЖЕТ ЛИКВИДИРОВАТЬ ПРОГРАММУ «НОВОЕ КОЛЬЦО МОСКВЫ»

По данным РБК daily, столичные власти намерены отказаться от старой городской программы «Новое кольцо Москвы» (НKM), которая предполагала строительство 200 небоскребов на 60 площадках. С 1995 года в рамках программы было возведено всего три высотки, столько же достраивается сегодня. Под вопросом находятся четыре начатых до кризиса мегапроекта, в том числе «Кристалл» в проезде Серебрякова и «Тринити-тауэр» на Профсоюзной, инвесторами которых выступали AFI Development и ЗАО «Интеко». Как выяснила РБК daily, компания Елены Батуриной в прошлом году успела выйти из НКМ.

ЧТО СОБИРАЛИСЬ СТРОИТЬ

О пересмотре программы НКМ говорится в постановлении №25-ПП «О мерах по завершению реализации инвестиционных контрактов с участием правительства Москвы», которое было подписано Сергеем Собяниным в начале февраля в рамках объявленной ревизии градостроительных планов. До 30 сентября город должен решить судьбу НКМ — продолжать высотное строительство на зарезервированных площадках или отказаться от этого мегапроекта Юрия Лужкова.

Программа НКМ была утверждена в 1999 году и основана на подготовленной в 1995—1996 годах концепции размещения многофункциональных высотных комплексов в срединном и периферийном поясах столицы. Идеологом НКМ выступил владелец корпорации «Кonti» Тимур Тимербулатов, который построил первый небоскреб в рамках программы — жилой комплекс «Эдельвейс» на Давыдовской улице. До 2015 года в столице предполагалось построить порядка 200 высотных зданий на 60 земельных участках.

За все это время по программе НКМ было возведено всего три небоскреба — ЖК «Эдельвейс», ЖК «Well House/Вертикаль» на Ленинском проспекте (Mirax Group) и бизнес-центр «Соколиная гора» на Семеновской площади (ИК «Вика Инвест»). В завершающей стадии строительства находятся еще три высотки — ЖК «Континенталь» на ул. Маршала Жукова («Кonti»), ЖК «Дирижабль» на ул. Профсоюзная (ГК «Ташир») и бизнес-центр на Преображенской площади («Монтажспецстрой»).

Еще пять площадок НКМ находились в разработке у компании «М.О.Р.Е.-Плаза» (реконструкция кварталов 78—80 района «Можайский»), фонда «Газпромипотека» (реконструкция кварталов 58—60 района «Фили-Давыдково»), AFI Development (ЖК «Кристалл» в проезде Серебрякова),

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

ЗАО «Интеко» («Тринити-тауэр» на ул. Профсоюзная) и ООО «Алантея» (многофункциональный комплекс с гостиницей на ул. Озерная).

По данным управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, в конце прошлого года рассматривались вопросы проектирования новых высотных комплексов на Алтуфьевском шоссе, проспекте Буденного, на ул. Горбунова и Краснобогатырской, а также на пересечении ул. Фонвизина и Добролюбова.

ПОЧЕМУ КРИТИКУЮТ ПРОГРАММУ

Однако дальнейшее развитие забуксовавшая программа НКМ скорее всего не получит, отмечает источник в правительстве Москвы. В стройкомплексе заметили, что этот вопрос актуален, однако предоставить официальный комментарий в пресс-службах Сергея Собянина и Марата Хуснуллина на минувшей неделе не смогли. В ОАО «Новое кольцо Москвы», которое управляет мегапроектом и на 100% принадлежит городу, отказались от комментариев.

Решение ликвидировать НКМ назрело еще при Юрии Лужкове, который неоднократно жестко критиковал за бездействие гендиректора ОАО «НКМ» Валерия Жилова, утверждает источник в стройкомплексе. Так, в скандально принятом Генплане Москвы количество планируемых высоток было урезано вдвое — до 30 комплексов, добавляет директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский.

На необходимость сворачивания «ошибочной» программы указывал и Москонтроль. В ведомстве Александра Рябина говорили о сомнительной и неэффективной схеме управления НКМ при участии одноименного ОАО, которое распоряжалось значительными средствами, но за десять лет сумело найти инвесторов-застройщиков всего для 11 площадок.

После прихода к власти Сергея Собянина стало ясно, что НКМ станет первой жертвой нового мэра, объявившего о глобальном пересмотре градостроительной политики, отмечает источник в Москомархитектуры. По его словам, НКМ не вписывается в новую концепцию развития столицы, которая отдает приоритет развитию дорожно-транспортной инфраструктуры. Площадки НКМ расположены на основных магистралях и подходят для строительства дорожных «карманов», расширений, объясняет собеседник РБК daily.

ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТОРОВ

Опрошенные участники НКМ не знают о возможной ликвидации программы. В ГК «Ташир» сообщили РБК daily, что это не распространяется на проект строительства ЖК «Дирижабль», который будет сдан до конца текущего года. Отмена программы НКМ может поставить крест на проектах, которые находятся на ранней стадии реализации. Еще в прошлом году «Интеко» вышла из проекта «Тринити-тауэр», сообщили РБК daily в компании. В рамках этого проекта планировалось построить на ул. Профсоюзная офисно-жилой комплекс общей площадью 101,7 тыс. кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

Согласно постановлению №25-ПП, после решения судьбы НКМ Москонтроль рассмотрит вопрос о продлении истекшего в декабре 2010 года инвестконтракта на строительство в проезде Серебрякова небоскреба «Кристалл» (168,6 тыс. кв. м). Его инвестором выступает компания Льва Леваева AFI Development, которая в 2007 году консолидировала 51% проекта, а теперь контролирует 100%. В AFI Development уверили РБК daily, что с проектом «Кристалл», который находится на согласовании, все в порядке. «Нам уже все продлили», — заявил гендиректор AFI Development Александр Халдей.

Неясна участь проектов «М.О.Р.Е.-Плаза» и «Газпромипотеки». Согласно постановлению №25-ПП, столичные власти намерены расторгнуть контракт с компанией Михаила Хесина на застройку кварталов 78—80 района Можайский. С аналогичной инициативой выступил фонд «Газпромипотека», который потребовал через суд расторгнуть инвестконтракт в «Фили-Давыдово» и взыскать с правительства Москвы 5,1 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

У БАШНИ СЪЕХАЛА MIRAX

Как стало известно «Ведомостям», Mirax Group покидает башню «Запад» в «Москва-сити». Принадлежащие девелоперу площади покупает ВТБ

Mirax Group с 1 апреля съезжает из башни «Запад» комплекса «Федерация», принадлежащие компании площади проданы банку ВТБ. Об этом «Ведомостям» рассказали несколько источников, близких к девелоперу и его владельцу.

Представитель ВТБ рассказал, что банк покупает в «Западе» этажи от минус 1-го до 6-го, а также 35, 59 и 60-й. Общую площадь он назвать затруднился. Источник, близкий к владельцу Mirax, говорит, что это примерно 16 000 кв. м. Партнер девелопера знает, что банк заплатит около \$100 млн (получается, порядка \$6250 за 1 кв. м). Источник, близкий к владельцу Mirax, эти данные не опроверг. \$6250 — «абсолютно рыночная цена» для такого количества площадей, считает партнер S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев. ВТБ уже владеет 30 этажами (более 60 000 кв. м) в башне «Запад».

Несколько дней назад, 3 марта, основной владелец Mirax Сергей Полонский неожиданно заявил, что совет директоров компании принял решение о «закрытии бренда Mirax», а сам он

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

«больше не бизнесмен». Что имелось в виду, никто так до сих пор не объяснил: все сотрудники компании находятся в отпуске до 14 марта.

Но представитель ВТБ говорит, что с декларацией Полонского сделка никак не связана: «Договоренности о покупке были достигнуты гораздо раньше этого события». Более полугода назад и часть средств, полученных от ВТБ, уже ушла на частичное погашение долга перед Альфа-банком, уточняет партнер Mirax. ВТБ, продолжает он, получил площади в «Федерации» в залог, а сейчас забирает их в счет погашения долга. Подтвердить или опровергнуть это представители «Альфы» и ВТБ отказались.

Альфа-банк стал основным кредитором Mirax после того, как выкупил у Credit Suisse права требования к девелоперу на \$241 млн. В марте 2010 г. Mirax сообщила, что должна Альфа-банку лишь \$99 млн. Уже меньше, а в ближайшее время долг будет погашен, рассказывал в феврале «Ведомостям» источник, близкий к руководству Mirax.

Уходя из бизнеса, Полонский пообещал, что долги компании будут погашены, а объекты достроены. По данным Mirax, достраивать «Миракс плазу» будут «Стройгазконсалтинг» и Промсвязьбанк. Девелопер также ведет переговоры о передаче проекта «Кутузовская миля» (около 600 000 кв. м) компании ФЦСР, которая готова вложить в него \$180 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МЕРКУРИЙ СИТИ» ПРЕДСТАВЯТ В КАННАХ

Проект 70-этажного небоскреба «Меркурий Сити», расположенного в Москва-Сити, будет представлен в рамках проводимой в Каннах крупнейшей ежегодной международной выставки по недвижимости MIPIM-2011.

Как сообщили «Интерфаксу» в компании-девелопере проекта, макет здания можно будет увидеть на стенде правительства Москвы. «В здании общей площадью в 175 000 кв. метров расположатся офисы класса А, апартаменты класса de luxe и вся инфраструктура, необходимая для полноценной жизни и успешного ведения бизнеса», - сообщил собеседник агентства.

Он отметил, что в настоящий момент построено 5 подземных и 42 наземных этажа, выполнено 77% бетонных работ, остекление здания ведется на уровне 16 этажа. Сдача объекта намечена на IV квартал 2012 г.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

MIPIМ-2011: ДВОЙНАЯ ДОЗА РУССКИХ

В международной выставке MIPIМ-2011, которая начала работу 8 марта, принимает участие 85 стран. По словам организаторов мероприятия, это рекордное число.

Как сказал CRE представитель Reed Midem Фабрис Розе, в этот раз они ожидают, что количество посетителей увеличится на 1,5 тыс. и составит 16,5 тыс. человек. «В целом экономика всех стран сегодня на подъеме, - отметил он. - Я бы не сказал, что кризис закончился, но, по крайней мере, рынок движется в правильном направлении, и я думаю, что мы на пути к завершению кризиса в секторе недвижимости».

Что касается российского присутствия, то количество стендов российских игроков рынка в этом году выросло практически вдвое – 33 против 19 в 2010 году.

Как отметил Александр Жуков, вице-премьер РФ, открывая российский павильон, на «Мипиме» в этом году представлено более 80-ти российских инвестиционных проектов. В выставке участвуют 14 регионов России, более 150 различных девелоперских инвестиционно-финансовых компаний.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫСТАВКА ТОРЖЕСТВЕННО ОТКРЫЛАСЬ

Сегодня в Каннах состоялось торжественное открытие международной выставки инвестиций в недвижимость MIPIМ-2011.

Несмотря на Международный женский день, во Дворце Фестивалей яблоку негде упасть. В этом году на 18000 кв.м. выставочных площадей собрались представители более 5000 компаний, в том числе 3 600 международных инвесторов.

Всего на выставке аккредитовано более 17000 участников из 81 стран мира, таких как Германия, Польша, Великобритания, Россия, а также представителей из стран Ближнего Востока, Египта, Южной Кореи, Турции.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, N° 25

Выставка MIPIM является крупнейшим, наиболее авторитетным и представительным инвестиционным форумом по недвижимости в Европе.

Открытие стенда Правительства Москвы посетил первый заместитель мэра Москвы Владимир Ресин. По его словам, участие в подобных мероприятиях способствует развитию крепких международных экономических связей. «С учетом последствий мирового финансового кризиса, российское правительство делает все для повышения качества возводимых объектов недвижимости», - отметил он.

Ресин также добавил, что на сегодняшний день основными приоритетами развития России является: создание новых рабочих мест, возведение инфраструктуры, сохранение культурного наследия города и развитие социального строительства.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

Retail

ОСНОВАТЕЛИ «ВЕСТЕРА» ГОТОВЫ ВЫКУПИТЬ 51% АКЦИЙ У «СБЕРБАНК-КАПИТАЛА»

Как стало известно РБК daily, калининградский ритейлер «Вестер» намерен досрочно осуществить обратный выкуп своих акций у «Сбербанк Капитала». Сейчас основатели торговой сети ведут переговоры о привлечении кредитов на 2,5 млрд руб. — именно в такую сумму оценивается контрольный пакет акций в рамках сделки со Сбербанком, хотя его рыночная цена может быть вдвое больше. Отдать деньги кредиторам «Вестер» обещает в 2014 году после проведения IPO.

Как рассказал РБК daily совладелец «Вестера» Олег Болычев, осенью прошлого года он сообщил представителям «Сбербанк Капитала», что намерен досрочно осуществить выкуп акций компании. Речь идет о пакете в размере 51%, стоимость которого в рамках сделки составит 2,5 млрд руб. «Это цена значительно ниже реальной, потому что сделка нерыночная», — уточнил г-н Болычев.

Старший аналитик ИК Mint Yard Capital Андрей Верхоланцев подсчитал, что стоимость «Вестера» при консервативной оценке колеблется в диапазоне 6—10 млрд руб. Получается, что рыночная стоимость пакета акций, который принадлежит «Сбербанк Капиталу», составляет 3—5 млрд руб.

Для привлечения средств на выкуп контрольного пакета акционеры «Вестера» ведут переговоры с пятью банками. «Мы хотим взять в кредит именно ту сумму, которой хватит на выкуп акций, а полученные деньги мы намерены возратить после публичного размещения компании на рынке», — отметил собеседник РБК daily. По его словам, IPO «Вестера» может состояться в 2014 году.

Источник в «Сбербанк Капитале» слышал о планах г-на Болычева выкупить обратно контрольный пакет акций торговой сети. «Но официального уведомления мы не получали, хотя приветствуем это желание, ведь у нас нет задачи строить финансово-промышленную группу», — говорит он. Получить официальный комментарий «Сбербанк Капитала» не удалось. Финансовые проблемы у «Вестера» возникли в кризис. Совокупный долг сети оценивался в 6 млрд руб., из них 1,8 млрд руб. ритейлер задолжал Сбербанку. Последний решил заняться реструктуризацией долга торговой сети, а условием этой сделки стало вхождение структуры банка — «Сбербанк Капитала» — в уставный капитал компании. «Дочка» Сбербанка получила 51% акций «Вестера», право обратного выкупа акционеры торговой сети могли реализовать в 2013 году.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

Дела «Вестера» стали поправляться довольно быстро. Уже к концу 2010 года компания рассказывала, что товарооборот свидетельствует о преодолении кризисных проблем. По данным «Вестера», в прошлом году оборот почти достиг уровня 2008 года и составил 13,2 млрд руб. против 14,5 млрд руб. В этом году показатель должен увеличиться на 42%, до 18,8 млрд руб. Долг торговой компании на сегодняшний день составляет 3,2 млрд руб.

Уже разработана программа развития сети, которая оценивается аналитиками в 60 млн долл. «Вестер» хочет возобновить строительство двух гипермаркетов — в Ярославле (15 тыс. кв. м) и Набережных Челнах (10 тыс. кв. м). Открытие этих объектов намечено на февраль и декабрь 2011 года соответственно. Кроме того, на этот год намечено открытие до семи супермаркетов в регионах, торговая площадь одного магазина составит 3—4 тыс. кв. м. Торговые точки будут открываться в том числе и на арендованных площадях. Осуществлять задуманное компания будет за счет собственных средств.

Источник в «Сбербанк Капитале» подтверждает, что компания полностью выполняет бизнес-план, составленный при реструктуризации долга. «Ритейлер полностью гасит свои текущие обязательства перед поставщиками», — добавил он. К тому же по совету своего нового акционера торговая сеть готовит первую отчетность по МСФО за 2010 год, аудитом заняты специалисты Ernst & Young.

На сегодняшний день сеть «Вестер» представлена 50 торговыми объектами в России, Казахстане и Белоруссии. Их общая торговая площадь превышает 110 тыс. кв. м. По собственным данным компании, магазины сети ежедневно обслуживают 140 тыс. покупателей.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЛЕНТА» НА РАЗРЫВ

Акционеры сети «Лента» доругались до оферты: Август Мейер предлагает TPG и «ВТБ капиталу» выкупить у них долю в ритейлере за \$800 млн

Мажоритарный акционер розничной сети «Лента» Август Мейер и ряд миноритариев, контролирующих в совокупности 44,2% компании, выставили оферту на приобретение 31,98 млн акций «Ленты» (30,8%) у компании Luna, принадлежащей TPG и «ВТБ капиталу». На выкуп они готовы потратить \$800,8 млн исходя из оценки всей «Ленты» в \$2,9 млрд (включая чистый долг в \$300 млн), следует из письма Мейера, адресованного TPG Capital и «ВТБ капиталу» (есть у

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

«Ведомостей»). Компания оценена исходя из 11,6 прогнозной EBITDA 2011 г. (\$250 млн). Оферта действительна до 15 марта.

TPG и «ВТБ капитал» купили 35,4% акций группы «Лента» в октябре 2009 г. за \$110,6 млн, что примерно в семь раз меньше суммы, предложенной Мейером. Но принимать оферту они не торопятся: решение о продаже акций не принято, сказали два источника, близких к «ВТБ капиталу» и TPG. Последние сами не прочь выкупить долю Мейера. Две недели назад, когда «Ренессанс капитал», консультирующий Мейера, оценил стоимость «Ленты» в \$2,85 млрд без учета долга, представитель Luna назвал ее завышенной. «ВТБ и TPG могут быть заинтересованы в покупке доли Мейера при выставлении разумной цены», — сказал тогда он. Источник, близкий к TPG, объяснил, что фонд всерьез не рассматривает оферту Мейера, поскольку не понимает, где тот возьмет деньги.

«Транзакция будет профинансирована за счет банковских кредитов, средств Svoboda Ltd. (компания Мейера, владеющая 41% акций «Ленты». — «Ведомости») и финансового инвестора», — говорится в письме Мейера. Источник, близкий к предпринимателю, намекнул, что финансовый инвестор — «Альфа-групп». Но источники, близкие к «Альфе», опровергли это Reuters.

«Заимствования могут быть сделаны на саму компанию. Долг «Ленты» сейчас около \$300 млн, или 1,2 EBITDA. Компания могла бы привлечь еще \$500-600 млн, доведя нагрузку до 4 EBITDA», — предположил один из миноритариев «Ленты».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОВИ ПОДКРЕДИТОВАЛ ПАРТНЕРА

Игорь Сосин сократил участие в СП с немецкой сетью до 33%

Немецкая сеть строительных гипермаркетов OBI увеличила свою долю в ООО "Сделай своими руками", совместном предприятии по развитию магазинов в Москве, с 51% до 66,59%, за счет второго совладельца Игоря Сосина. Бизнесмен утверждает, что занял €12-14 млн у OBI, оформив кредит как продажу акций, и обещает выкупить свои бумаги обратно.

Немецкий ритейлер OBI и основатель сети товаров для дома "Старик Хоттабыч" Игорь Сосин создали совместное предприятие по развитию в Московском регионе гипермаркетов OBI в 2003

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

году. В ООО "Сделай своими руками" немецкая ОБИ АГ получила 51%, а господин Сосин стал собственником 49% через "Мило Инвестментс Лтд". С 31 января этого года, согласно данным "СПАРК-Интерфакса", распределение долей в компании изменилось — теперь ОБИ АГ контролирует 66,59%, а "Мило" — только 33,41%.

Игорь Сосин подтвердил "Ъ", что продал часть своей доли в СП, но с правом обратного выкупа. По его словам, "Мило" взяла кредит у ОБИ АГ на строительство нового гипермаркета (адрес объекта он не называет). "Мы нашли подходящий для строительства участок и не хотели ждать оформления банковского кредита — быстрее было занять эти деньги у партнера, оформив сделку купли-продажи долей", — рассказал он. Бизнесмен объясняет, что по существующему с ОБИ соглашению строительством "коробок" под гипермаркеты занимается "Мило", а "Сделай своими руками" только арендует эти помещения. После того как объект построен, "Мило" обычно продает здание одному из западных фондов, специализирующихся на недвижимости, рассказывает господин Сосин, не называя их. Также "Мило" поступит с гипермаркетом, на который заняла у ОБИ, говорит бизнесмен и обещает сразу же после сделки выкупить свои 15,59% обратно. ОБИ кредитовала его на €12-14 млн, ставку бизнесмен не уточнил.

Запрос "Ъ" в российском и головном офисах ОБИ оставили без комментариев.

Немецкая ОБИ оперирует гипермаркетами в формате do-it-yourself ("сделай своими руками"), торгующими товарами для ремонта и обустройства дома. Сегодня в 13 странах Центральной и Восточной Европы открыто более 545 гипермаркетов. В России — 18 гипермаркетов: 5 в Москве входят в ООО "Сделай своими руками", столько же магазинов работает в Санкт-Петербурге, по 2 магазина открыто в Нижнем Новгороде и Екатеринбурге, по одному объекту — в Казани, Омске, Волгограде и Краснодаре. В 2010 выручка немецкой группы составила €6,2 млрд.

Кредитование аффилированных или партнерских структур не редкость, говорит начальник управления корпоративного финансирования и инвестиционно-банковских операций Райффайзенбанка Никита Патрахин. К примеру, в 2008 году акционеры "Кофе-хауза" продали с правом обратного выкупа 49% головного ЗАО "Кофе-хауз" бывшим акционерам Экспобанка за кредит в размере \$50 млн. Сеть кофеен обычно кредитовалась в самом Экспобанке, но после смены акционеров банка (в 2008 году его выкупила группа Barclays) проще было договориться с его бывшими собственниками, объяснял "Ъ" топ-менеджер "Кофе-хауза" (см. "Ъ" от 4 марта 2008 года). Неоднократно получали кредиты от своего основного акционера Вадима Якунина компании, входящие в группу "Протек", говорилось в меморандуме к IPO "Протека" весной 2010 года. Ставки по таким кредитам варьировались от 9% до 15% годовых.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

В случае с OBI ставка могла быть ниже банковской, которая сейчас находится в диапазоне 8-13%, считает господин Патрахин. Если исходить из суммы кредита для Игоря Сосина в размере €12-14 млн, то весь бизнес "Сделай своими руками" при выручке в 2009 году \$396 млн, или примерно €287 млн (данные "СПАРК-Интерфакса"), был оценен в €76-89,9 млн. Средний мультипликатор оценки российских ритейлеров в 2010 году был на уровне 0,5 выручки ("М.Видео" и продуктовые сети), говорит аналитик "ВТБ Капитала" Мария Колбина. Получается, что, даже если выручка московских центров OBI не приросла в 2010 году, сделка между немецкой компанией и Игорем Сосиным прошла с дисконтом. "Это означает, что, если "Мило" не выплатит кредит, OBI увеличит свою долю в СП по выгодной цене. При столь низких рисках для OBI кредит может стоить не дороже 10% годовых", — рассуждает Никита Патрахин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

Regions

МАГАЗИНЫ ПЛЮС ОТЕЛЬ

Совладельцы алтайского ритейлера «Мария-ра» вернулись к идее строительства новой гостиницы на месте «Центральной» в Новосибирске

Границы строительного участка площадью около 0,2 га на ул. Ленина, 3, будут определены на публичных слушаниях 24 марта, застройщик — ООО «Центральная-альфа», говорится в материалах мэрии.

«Центральная-альфа» управляет гостиницей «Центральная» по тому же адресу. Здание гостиницы на 160 номеров общей площадью более 6000 кв. м на муниципальных торгах в августе 2006 г. купило ООО «Обь-3», принадлежащее генеральному директору и совладельцу сети супермаркетов «Мария-ра» Александру Ракшину. В 2007 г. Ракшин говорил, что хочет снести гостиницу и отстроить на участке новый отель в 24 этажа (по сообщению ГТРК «Новосибирск»). Позже проект был заморожен из-за кризиса, сказал сотрудник «Мария-ра». Совладелец «Центральная-альфы» Евгений Ракшин (сын Александра Ракшина) подтвердил, что компания возобновила работы по проекту. Площадь отеля и инвестиции он сообщать не стал, поскольку окончательный проект будет готов только к маю-июню. Гостиницу Ракшин-младший обещает сдать через три года.

Недалеко от «Центральной» на участке такой же площади строит гостиницу ЗАО «Сибирские отели». Совладелец компании Александр Бойко рассказал, что отель на 173 номера (общая площадь — 15 500 кв. м) будет сдан через 1-1,5 года, но не раскрывает инвестиции в проект. Оба объекта требуют инвестиций не менее 1,8 млрд руб., но «Центральная-альфе» может понадобиться еще минимум 50 млн руб. для сноса старого здания, говорит управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков.

Ракшин-младший собирается привлечь для строительства гостиницы заемные средства. У семьи Ракшиных, по данным компании, сейчас около 300 супермаркетов и «магазинов у дома» «Мария-ра» в Алтайском крае, Новосибирской и Кемеровской областях. Основные операционные компании — алтайское ООО «Розница-1» (по данным ЕГРЮЛ, принадлежит топ-менеджеру «Мария-ра» Денису Дьякову), новокузнецкое ООО «Розница К-1» и новосибирское ООО «Розница Н-1» (обе принадлежат Ракшиным). Выручка алтайской компании в 2009 г., по данным «СПАРК-Интерфакса», составила 11,75 млрд руб., новокузнецкой и новосибирской —

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 марта, № 25

4,68 млрд и 1,67 млрд руб. соответственно. Сеть магазинов с такой выручкой может позволить себе кредиты под 9-12% годовых, говорит крупный сибирский ритейлер.

Проект окупится не менее чем за 12 лет, считает Олег Торопкин, владелец новосибирского отеля River Park (180 номеров, «3 звезды»). Заполняемость отелей в Новосибирске — не более 50%, а ниша высококлассных полностью закрыта введенным осенью 2010 г. Doubletree by Hilton на 188 номеров, считает Торопкин.

◆ [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](#)