

Offices/ General

Дерипаска сворачивает стройку

Владелец «Базового элемента» Олег Дерипаска может выйти из строительного бизнеса. Как рассказали РБК daily в администрации Краснодарского края, «Базэл» распродает девелоперские активы на юге России.

Retail

Кинотеатры сэкономят на попкорне

Американский медиамагнат Самнер Редстоун, владеющий в России пятью кинотеатрами Kinostar De Lux, выставил на продажу свой кинотеатральный бизнес. В России покупатель получит сеть, которая оценивается в \$50 млн и работает на рынке, где кассовые сборы в этом году вырастут на 44%. Однако в следующем году и этот рынок ощутит последствия кризиса: кинотеатрам придется отказаться от повышения цен на билеты, до сих пор обеспечивавших основной рост сборов.

У инвесторов сдали нервы

Вчера в Арбитражный суд Москвы было подано сразу пять исков к красноярской группе АЛПИ, связанных с неисполнением эмитентом обязательств по своим облигациям. Всего с момента объявления дефолта по облигационному займу АЛПИ на 1,5 млрд руб. с конца сентября в арбитражные суды Москвы и Красноярска подано более десяти исков от держателей ценных бумаг. Расплатиться с инвесторами компания могла бы, продав часть магазинов X5 Retail Group, однако сделка не состоялась, утверждают в АЛПИ.

Выручка сети «Вестер» за 10 месяцев увеличилась вдвое Российский федеральный ретейлер «Вестер» за период января-октября 2008 года увеличил выручку сети в два раза - до 11,7 млрд. рублей с 5,9 млрд. рублей за аналогичный период прошлого года.

Владелец «Детского мира» реорганизует компанию

АФК «Система», владеющая ОАО «Детский мир» (управляет универмагом детских товаров на Лубянке в Москве), передала все нематериальные активы ретейлера, в том числе и его бренд, новому юридическому лицу.

Regions

Кемерово. В декабре откроется новый ТРК

Холдинг «Ассоциация строительных организаций «Промстрой» инвестировала свыше 680 млн. рублей в проект строительства торгово-развлекательного комплекса «Променад 3», открытие которого запланировано на начало декабря.

Colliers News

Кризис – время новых возможностей

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами.

Offices/General

ДЕРИПАСКА СВОРАЧИВАЕТ СТРОЙКУ

Владелец «Базового элемента» Олег Дерипаска может выйти из строительного бизнеса. Как рассказали РБК daily в администрации Краснодарского края, «Базэл» распродает девелоперские активы на юге России. В частности, речь идет о 700 га земли в районе Геленджика, где «Базэл» планировал построить совместно с Evraz Group курортный город, уточнил бывший топ-менеджер компании, управляющей этим проектом. Кроме того, по его словам, «Базэл» прекратил финансирование ряда проектов в Сочи. По мнению экспертов, в условиях финансового кризиса г-н Дерипаска хочет выйти из непрофильного бизнеса. Однако в самом «Базэле» утверждают, что продают только непригодные для девелопмента участки.

По словам высокопоставленного источника в администрации Краснодарского края, Олег Дерипаска пытается продать проекты в Краснодаре, Геленджике и Анапе. Эту информацию подтвердил бывший топ-менеджер УК «Дивноморская», которая была создана компаниями «Альтиус Девелопмент» (входит в «Базэл») и «Ферро-Строй» (Evraz Group) для реализации градостроительного проекта на 800 га в районе Геленджика. Этот земельный актив «Альтиус Девелопмент» и «Ферро-Строй» в равных долях консолидировали к августу 2007 года, завершив тогда сделку по приобретению ЗАО «Агрофирма «Дивноморское».

По словам источника РБК daily, в середине октября 2008 года в УК прошли массовые сокращения: «В компании осталось пять человек, в задачи которых входит распродажа земельных участков (всего их 100) под проектом «Дивноморское». Уже продано два участка. Покупателями выступили местные предприниматели». Партнеры намерены сохранить за собой участок площадью 120 га, говорит собеседник. «Его планировалось освоить в первую очередь, построив 650 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости», — уточнил он.

Инвестиции в проект, концепция которого была разработана британским архитектурным бюро John Tompson & Partners, оценивались примерно в 2 млрд долл. По данным владельца крупной строительной компании, которая реализует совместно с «Базэлом» и «Ферро-Строем» другой девелоперский проект в Геленджике, Олег Дерипаска охладел к девелопменту как минимум три месяца

назад. «Тогда «Базэл» приостановил свое участие в нашем проекте», — отмечает девелопер.

По данным бывшего топ-менеджера УК «Дивноморская», свою деятельность «Альтиус-Девелопмент» остановила также в Сочи: «Здесь «Базэл» тоже сократил персонал и приостановил финансирование проектов, в том числе олимпийских». По данным источника, «Базовый элемент» обратился в правительство РФ за софинансированием строительства олимпийских объектов.

В «Базэле» опровергают эту информацию. По словам замгендиректора «Альтиус Девелопмент» Павла Лебедева, в компании «Альтиус-Девелопмент» прошли небольшие увольнения технического персонала, а в «Дивноморском» выставлены на продажу лишь несколько неликвидных участков, непригодных для девелопмента. Финансовый директор «Альтиус Девелопмент» Вячеслав Красько заявил РБК daily, что все новые крупные проекты компании находятся на стадии лэнд-девелопмента, который не требует больших капиталов, а освоение более 700 га земли в районе Геленджика предполагает различные направления девелопмента, в том числе продажу неприоритетных земельных участков.

В госкорпорации «Олимпстрой» утверждают, что структуры «Базэла» не выходят из олимпийской стройки, а вчера было завершено подписание инвестдоговоров на строительство центра по переработке бытовых отходов и полигона для их хранения. «Возможно, приостановка финансирования касается проекта строительства около 1 млн кв. м жилья на 350 га побережья в Имеритинской долине, — заметили в «Олимпстрое». — Этот проект в олимпийскую программу не входит».

В компании «Ферро-Строй» информацию не комментируют. По словам президента ФСК «Лидер» Владимира Воронина, «у «Базэла» есть основной бизнес — алюминиевый, который приносит доход, и побочный — девелопмент, который сегодня убыточен». «Во время кризиса логично выходить из непрофильных активов», — считает девелопер.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

КИНОТЕАТРЫ ЭКОНОМЯТ НА ПОПКОРНЕ

Американский медиамагнат Самнер Редстоун, владеющий в России пятью кинотеатрами Kinostar De Lux, выставил на продажу свой кинотеатральный бизнес. В России покупатель получит сеть, которая оценивается в \$50 млн и работает на рынке, где кассовые сборы в этом году вырастут на 44%. Однако в следующем году и этот рынок ощутит последствия кризиса: кинотеатрам придется отказаться от повышения цен на билеты, до сих пор обеспечивавших основной рост сборов.

Господин Редстоун рассматривает возможность продажи всей своей сети из 1,5 тыс. кинотеатров или ее части, так как потенциальные покупатели высказали "активный интерес", пишет The Financial Times со ссылкой на осведомленные источники. Долги магната составляют примерно \$1,6 млрд. Аналитики оценивают кинотеатры магната в США, Британии, Латинской Америке и России в \$500-700 млн.

В России National Amusements принадлежит 75% в компании Rising Star Media, развивающей сеть кинотеатров Kinostar De Lux. Сеть Kinostar De Lux включает пять кинотеатров на 67 экранов в Москве и Санкт-Петербурге в ТЦ "Мега" и "Радуга".

До кризиса рыночная оценка одного экрана при сделках M&A составляла \$800 тыс., говорит топ-менеджер крупной кинотеатральной сети. Учитывая, что у Kinostar De Lux 67 экранов, кинотеатры находятся в удачных районах и имеют хорошую посещаемость, сеть могла стоить около \$50 млн. Сейчас ее цена может быть существенно ниже, отмечает он. Заместитель гендиректора Rising Star Media Алексей Чирихин вчера сказал, что компания "пока никаких заявлений не делает".

До последнего времени сеть Kinostar De Lux могла бы заинтересовать потенциальных западных инвесторов вместе с другими сетями господина Редстоуна, так как российский рынок кинопоказа в последние годы демонстрировал высокий потенциал роста, считает совладелец компании "Синема инвест" Эдуард Пичугин. По данным журнала "Кинобизнес сегодня", бокс-офис в России в прошлом году вырос на 37%, составив \$548 млн, а в 2008 году рост составит 44%. На сборы картин пока не повлияли даже кризисные октябрь и

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 ноября, № 162

ноябрь: по данным журнала "Кинобизнес", на 28 ноября сборы фильма "Мадагаскар-2" в СНГ, из которых более 95% приходится на Россию, составили \$40,4 млн, а фильма "Адмиралъ" — \$33,6 млн. "Это показатели, близкие к максимальным", — констатирует редактор отдела статистики журнала Сергей Лавров.

Однако эксперты опасаются, что в 2009-2010 годах рост бокс-офиса может замедлиться. "Рост происходил в большей степени за счет цены билета: в 2007-м сборы росли на 33%, при этом посещаемость выросла только 13,4%", — говорит гендиректор компании "Нева-Research" Олег Березин. По его данным, в 2008-м билеты в кинотеатрах России подорожали на 20%. Билет в кинотеатр в регионах сейчас стоит в среднем 50-200 руб.

Посещаемость российских кинотеатров в последние годы росла медленно — на 7-10% в год, отмечает Олег Березин из "Нева-Research". По оценке гендиректора сети "Люксор" Дмитрия Шмулевича, ее рост обеспечивала в том числе экспансия сетей в регионы: в 2007-2008 годах в России появлялось 70-75 экранов ежегодно. "Теперь рост замедлится: к нам уже поступило три-четыре предложения из разных регионов от сетей, которые приостановили проекты из-за нехватки средств", — рассказывает гендиректор компании "Синема-парк" Сергей Китин. Андрей Орехов из "Инвесткинопроекта" сообщил, что его компания заморозила пять проектов на 2009-2010 годы. "В 2010-м рост числа экранов будет если не нулевым, то незначительным", — отмечает господин Орехов. Сейчас в России их насчитывается 1,5-1,6 тыс.

Гендиректор группы компаний "Парадиз" (кинотеатры "Пять звезд" и "Ролан") Геворг Нерсисян прогнозирует снижение посещаемости кинотеатров уже в феврале из-за падения платежеспособности населения. "В следующем году у людей будет больше свободного времени, а кино остается самым демократичным видом досуга", — не согласен гендиректор "Централ Партнершип Sales House" Марк Лоло. Операторы могут снизить стоимость билетов, либо попкорна и напитков. Гендиректор компании "Планета информ" Дмитрий Литвинов считает, что кинотеатры выберут второй вариант. "Попкорн и напитки продаются с высокой наценкой и дают кинотеатрам 30-50% выручки", — указывает он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

У ИНВЕСТОРОВ СДАЛИ НЕРВЫ

Вчера в Арбитражный суд Москвы было подано сразу пять исков к красноярской группе АЛПИ, связанных с неисполнением эмитентом обязательств по своим облигациям. Всего с момента объявления дефолта по облигационному займу АЛПИ на 1,5 млрд руб. с конца сентября в арбитражные суды Москвы и Красноярска подано более десяти исков от держателей ценных бумаг. Расплатиться с инвесторами компания могла бы, продав часть магазинов X5 Retail Group, однако сделка не состоялась, утверждают в АЛПИ.

Группа компаний АЛПИ состоит из двух операционных блоков — торгового и производственного. В торговый блок входит сеть гипер- и супермаркетов в Сибири, которая насчитывает более 60 объектов. В состав производственного блока входят семь птицефабрик. В 2007 году совокупный товарооборот компании превысил 24,4 млрд руб. В августе 2006 года «АЛПИ-Инвест» разместила дебютный выпуск трехлетних облигаций объемом 1,5 млрд руб. В августе 2008 года к оферте был предъявлен почти весь выпуск — 1,44 млрд руб., но группа не смогла его выкупить. В сентябре «АЛПИ-Инвест» частично выкупила бумаги на сумму 495,14 млн руб., но 26 сентября эмитент допустил реальный дефолт.

В октябре инвесткомпания «Тройка Диалог», организатор размещения облигаций и основной держатель бумаг АЛПИ, подала иск в Красноярский арбитражный суд к ООО «АЛПИ-Инвест», ОАО «АЛПИ», ООО «Птицефабрика «Сибирская губерния» (Красноярский край) и ОАО «Птицефабрика «Сибирская губерния» (Хакасия) о взыскании 261,29 млн руб. Чуть позже в красноярский арбитраж поступили аналогичные иски от компаний «Пионер Инвестмент Менеджмент» и Labini Investments (подконтрольна председателю правления банка «Система» Алексею Богачеву).

В середине ноября в московский арбитраж по категории спора «о ценных бумагах» к группе АЛПИ были поданы иски структур «Атон-Менеджмента» (на сумму около 9,1 млн руб.) и ИФК «Алемар» (718 тыс. руб.). Вчера в московский арбитраж поступили еще пять исков к АЛПИ —

от УК «Базис-инвест», НПФ «Глобэкс» и Подольского негосударственного пенсионного фонда на общую сумму 8,27 млн руб.

Представители финансовых структур объяснили подачу исков тем, что их не устроила позиция АЛПИ в переговорном процессе. Топ-менеджер одной из компаний-держателей облигаций заявил, что можно было бы рассмотреть возможность реструктуризации задолженности и вместо облигаций получить какое-либо имущество АЛПИ в залог, но таких предложений не последовало. По его словам, группа лишь предложила инвесторам заморозить задолженность на 2,5 года без выплаты процентов.

Вице-президент АЛПИ Андрей Граванов подтвердил РБК daily, что изначально группа предлагала подобную схему, но затем в процессе индивидуальных переговоров условия стали более лояльными: «Сроки сократили до одного года и стали предлагать различные процентные ставки в зависимости от многих факторов». По его словам, группа не могла предложить в залог свою недвижимость, поскольку большая ее часть заложена в банках, в частности в Сбербанке, задолженность которому составляет около 6 млрд руб. Разрешить ситуацию могла бы сделка по продаже части магазинов X5 Retail Group. Однако она не состоялась, утверждает г-н Граванов: «Тема продажи магазинов сейчас сошла на нет».

Тем не менее АЛПИ удалось подписать соглашение о реструктуризации задолженности с компанией «Активфинансменеджмент» на сумму 8,5 млн руб., также близки к завершению переговоры с еще несколькими держателями облигаций, добавил г-н Граванов.

По словам адвоката компании «Николаев и партнеры» Марины Мисюкевич, хотя сейчас инвесторы подали иски о взыскании задолженности, но в перспективе могут появиться иски и о банкротстве.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫРУЧКА СЕТИ «ВЕСТЕР» ЗА 10 МЕСЯЦЕВ УВЕЛИЧИЛАСЬ ВДВОЕ

Российский федеральный ретейлер «Вестер» за период января-октября 2008 года увеличил выручку сети в два раза - до 11,7 млрд. рублей с 5,9 млрд рублей за аналогичный период прошлого года.

Товарооборот увеличился более чем вдвое - до 13 млрд. рублей с 6,3 млрд. рублей.

Показатель выручки в октябре 2008 года по сравнению с октябрём 2007 года увеличился на 72%, составив 742,6 млн. рублей. По итогам октября 2008 года товарооборот сети составил 1,4 млрд. рублей против 821,6 млн. рублей в октябре 2007 года.

За десять месяцев текущего года сеть «Вестер» открыла шесть магазинов в Воронеже, Тюмени, Кургане, Казани и Минске. Общая площадь открытых магазинов составила 31 тыс. кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАДЕЛЕЦ «ДЕТСКОГО МИРА» РЕОРГАНИЗУЕТ КОМПАНИЮ

АФК «Система», владеющая ОАО «Детский мир» (управляет универмагом детских товаров на Лубянке в Москве), передала все нематериальные активы ретейлера, в том числе и его бренд, новому юридическому лицу. Тем самым розничный бизнес «Системы» будет отделен от активов в недвижимости.

АФК решила выделить ОАО «Детский мир - розничные активы», которому передадут все нематериальные активы, включая торговую марку «Детского мира». Управлять новым юрлицом будет «Детский мир – Центр», развивающая сеть магазинов детских товаров по всей России.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КЕМЕРОВО. В ДЕКАБРЕ ОТКРОЕТСЯ НОВЫЙ ТРК

Холдинг «Ассоциация строительных организаций «Промстрой» инвестировала свыше 680 млн рублей в проект строительства торгово-развлекательного комплекса «Променад 3», открытие которого запланировано на начало декабря.

Особенностью нового ТРК стало его расположение на холмистом участке земли, который определил этажность объекта - в одной части будет четыре наземных и подземных этажа, в другой - пять. Общая площадь «Променада 3» составляет 28 тыс кв м. Рядом с ним расположен паркинг на 300 машино-мест.

В более чем 80 бутиках и магазинах нового ТРК свои товары представят бренды бизнес и премиум класса, а также компании, работающие в сегменте эконом-класса. Якорными арендаторами в «Променаде 3» станут продовольственный супермаркет новокузнецкой сети «Континент вкуса», гипермаркет бытовой техники «М-видео», детский игровой центр петербургской сети «Фан Сити», кинотеатр "Арт-сайнс" (г.Новосибирск). В дополнение к тому в ТРК разместится детский игровой центр площадью 1 000 кв м, каток, два кинозала (каждый на 100 мест), фуд-корта и гастрономические рестораны.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Colliers News

КРИЗИС – ВРЕМЯ НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами. Можно сказать, что подобно тому, как кризис 98-го года дал возможность развиваться и окрепнуть локальным сетям и местным производителям, так сегодняшние события дают уникальный шанс локальным девелоперам вывести на рынок свои проекты в области торговой недвижимости. Такие проекты отмечаются меньшим объемом финансирования, однако обладают высокой чувствительностью даже к небольшим концептуальным просчетам. В то же время, любые объекты, которые будут выводиться на рынок, должны будут обладать максимально эффективными планировочными и строительными решениями, максимально устойчивыми концепциями. В связи с этим, компания Colliers International представляет новую услугу на рынке коммерческой недвижимости – экспресс-анализ планировочных решений торговых объектов. В период кризиса мировой экономики, когда финансируются самые доходные, высоко rentable и быстро окупаемые проекты, экспресс-анализ может оказать помощь банкам в выборе проекта для финансирования, а девелоперам оптимизировать затраты и повысить rentable объекта. Даже для торговых операторов экспресс анализ может стать эффективным средством принятия решения о входе в тот или иной проект.

Проводимая без затрат времени и денег, оценка существующей маркетинговой концепции проектируемого торгового комплекса, осуществляется в течение 24 часов с момента получения исходных данных и является актуальной на любой стадии проектирования объекта. Ее основная задача – своевременное выявление недостатков в концепциях торговых комплексов.

Услуга позволяет получить конструктивную оценку существующей концепции объекта с точки зрения влияния его функциональных особенностей на маркетинговую концепцию. К рассмотрению принимаются проекты торговых комплексов с общей площадью более 10 000 кв.м.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 ноября, № 162

По результату работы вниманию заказчика представляются замечания, выполненные на копиях поэтажных планов комплекса с соответствующим экспертным заключением. Более подробная информация предоставляется по запросу.

◆ www.colliers.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)