

Offices / General

Новый долг Полонского

У Mirax Group объявился еще один кредитор. Инвесткомпания Carval Investors, под управлением которой находятся активы на \$9 млрд, хочет получить с группы Сергея Полонского \$43 млн.

Москва продолжает терять инвестиционную привлекательность – ULI и PWC

В этом году интерес к инвестированию в столичную недвижимость упал: Москва оказалась на 24-ом месте по инвестиционным перспективам, и на 23-ем месте по динамике новых приобретений.

Финансист из ВТБ стал первым вице-президентом "Системы-Галс"

Андрей Скворцов назначен первым вице-президентом - директором финансового департамента ОАО "Система-Галс".

Retail

«Эльдорадо» досталась чехам

Как стало известно «Ведомостям», основатель и президент крупнейшей торговой сети «Эльдорадо» Игорь Яковлев расстается с этим бизнесом.

«Росинтер» прошел по дну

Цена размещения акций в рамках SPO установлена по нижней границе в 10,5 доллара.

Warehouse

Новосибирск. Oriflame арендует склад в логопарке «Новосибирск»

Шведская компания заключила пятилетний договор аренды 5 тыс. кв. м в логистическом парке «Новосибирск», принадлежащем компании Raven Russia.

Regions

РАД продаст на торгах 23 гипермаркета обанкротившейся сибирской сети "Алпи"

ОАО "Российский аукционный дом" (РАД) в четверг проведет аукцион по продаже 23 торговых центров, отданных за долги Сбербанку крупнейшей сетью гипермаркетов в Сибири "Алпи".

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](#)

Offices / General

НОВЫЙ ДОЛГ ПОЛОНСКОГО

У Mirax Group объявился еще один кредитор. Инвесткомпания Carval Investors, под управлением которой находятся активы на \$9 млрд, хочет получить с группы Сергея Полонского \$43 млн. Помочь в этом должен Альфа-банк, выступающий ее агентом

Кредит в \$43 млн был выдан Mirax Group в начале 2008 г., рассказали два источника, близких к руководству компании. Срок его погашения истек в феврале 2009 г., сам кредит активами не обеспечен, добавляют они. Изначально агентом Carval Investors выступал банк Credit Suisse, который продал общий долг в \$241,6 млн Альфа-банку с 75%-ным дисконтом вместе с правами на агентские услуги. Учитывая, что кредит Credit Suisse был синдицированным, в сделке участвовали и другие банки, однако только Carval Investors отказалась продавать обязательства по долгу. Альфа-банк при этом стал агентом Carval Investors, утверждают собеседники «Ведомостей». Это подтвердил еще один источник, близкий к Mirax Group. Управляющий директор Carval Investors Григорий Белоногов сообщил, что эту тему компания не комментирует. Представитель Альфа-банка также от комментариев отказался. Советник председателя совета директоров Mirax Group Михаил Дворкович говорит, что компания в курсе, что у нее есть еще несколько кредиторов, однако никто из них в компанию с претензиями не обращался. Получить комментарии представителей Credit Suisse не удалось.

Carval Investors — крупная инвесткомпания, специализирующаяся на операциях с долговыми инструментами, управлении инвестициями в недвижимость и т. д. Она создана в 1987 г. продовольственной компанией Cargill (занимается продажами зерна, масла, сахара, мяса). За время своего существования компания провела 3900 сделок общим объемом около \$33 млрд, и сегодня она управляет активами на \$9 млрд.

В случае если Carval Investors передаст полномочия по кредиту Альфа-банку в полном объеме, то последний может потребовать от Mirax выполнения обязательств по нему, говорит руководитель корпоративной и международной практики Sameta Сергей Булгаков.

Альфа-банк умеет выбивать долги. Он был единственным, кто не соглашался реструктурировать долг структур «Базэла», и в ситуацию пришлось даже вмешаться президенту России Дмитрию Медведеву. Реструктурировать долг Альфа-банка перед «Главмосстроем» и тем самым спасти компанию от банкротства помогла столичная мэрия: подконтрольный ей Банк Москвы выделил ей кредит на 2,1 млрд руб. для расплаты с кредитором. Досталось от «Альфы» и Mirax.

После покупки банком долга Mirax владелец корпорации Сергей Полонский в августе прошлого года обратился с открытым письмом, в котором признался, что группе за год не удалось привлечь ни одного кредита, а за месяц — продать ни одного метра недвижимости, из-за чего дальнейшее финансирование строек делается невозможным. Месяц спустя стороны все-таки договорились о реструктуризации долга на 18 месяцев: половина кредита выплачивается деньгами, остальное — площадями в башне «Федерация».

Общий долг Mirax на июль прошлого года составлял около \$740 млн. При этом в стадии строительства находится около 1,5 млн кв. м, на которые необходимо примерно \$1,2 млрд.

♦ [Ведомости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

МОСКВА ПРОДОЛЖАЕТ ТЕРЯТЬ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ – ULI И PWC

В этом году интерес к инвестированию в столичную недвижимость упал: Москва оказалась на 24-ом месте по инвестиционным перспективам, и на 23-ем месте по динамике новых приобретений. Такие данные приводятся в исследовании "Новые тенденции на европейском рынке недвижимости-2010" от компаний Urban Land Institute и Price Waterhouse Coopers.

Эксперты говорят в один голос, что с прошлого года Москва продолжает терять привлекательность для инвесторов, желающих вложиться в недвижимость.

А ведь в 2008 году столица имела один из самых высоких рейтингов по инвестициям, напоминает исследование. Согласно данным рейтинга, в прошлом

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17-18 февраля, № 23

году Москва занимала шестое место по инвестиционным перспективам и четвертое по девелопменту проектов.

Как отмечается в исследовании, в долгосрочной перспективе есть оптимизм, особенно среди местных инвесторов, которые считают, что длительный период возвращения товарных цен к прежнему уровню будет способствовать восстановлению экономики и возвращению арендаторов.

Например, как считает один из участников исследования, сектор офисной недвижимости в России в принципе кажется перспективным, но в значительной мере исчерпал свои возможности, процент вакантных площадей крайне высок.

Другой корреспондент возражает, что "после серии банкротств на этом рынке будет гораздо меньше игроков", что повышает привлекательность сегмента.

Настроения в отношении перспектив девелоперского рынка более позитивные, рейтинг Москвы понизился всего на четыре позиции – с четвертого места в прошлом году до восьмого в этом.

Для характеристики ситуации в целом авторы исследования приводят слова одного из крупных западных инвесторов: "Россия – это большой рынок, присутствие на котором в будущем необходимо, однако перед страной стоят серьезные политические и социальные задачи".

♦ [Интерфакс](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

ФИНАНСИСТ ИЗ ВТБ СТАЛ ПЕРВЫМ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТОМ "СИСТЕМЫ-ГАЛС"

Андрей Скворцов назначен первым вице-президентом - директором финансового департамента ОАО "Система-Галс", говорится в сообщении девелопера.

В 1996-2007 гг. А.Скворцов работал в "РОСНО", в 2007-2010 гг. занимал пост замглавы финансового департамента ВТБ, основного акционера "Системы-Галс".

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17-18 февраля, № 23

Одновременно компания объявила о назначении выходца из "Главстроя" Евгения Боркина вице-президентом по стратегии и развитию.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели 18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. Акции компании также торгуются на российских биржах - ММВБ, РТС и МФБ.

В апреле 2009 года АФК "Система", владевшая контрольным пакетом акций "Системы-Галс", договорилась о продаже 51% акций девелопера ВТБ за 60 рублей на условиях реструктуризации долга.

ВТБ получил 51,24% акций "Системы-Галс", реализовав опционное соглашение с АФК "Система", в начале декабря.

♦ [Интерфакс](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Retail

«ЭЛЬДОРАДО» ДОСТАЛАСЬ ЧЕХАМ

Как стало известно «Ведомостям», основатель и президент крупнейшей торговой сети «Эльдорадо» Игорь Яковлев расстается с этим бизнесом. Правда, он уже нашел для себя новое дело: Яковлев готовится стать совладельцем сети гипермаркетов мебели Kika

Переговоры основных акционеров «Эльдорадо» — Игоря Яковлева и чешской группы PPF Group по поводу перераспределения долей в бизнесе начались в прошлом году. «Первое предложение Яковлеву было сделано еще до Нового года, ему предложили около \$100 млн за уменьшение доли до 25%, его это не устроило, и стороны продолжили переговоры», — рассказал «Ведомостям» топ-менеджер конкурирующей с «Эльдорадо» компании. А один из партнеров PPF вчера сообщил, что «Яковлев и [совладелец PPF Group] Иржи Шмейц лично договорились на прошлой неделе, сейчас идет оформление сделки».

Несколько источников, близких к руководству PPF Group и «Эльдорадо», на условиях анонимности описали «Ведомостям» схему сделки: Яковлев отдает свою долю в «Эльдорадо» (50% минус 1 акция) чехам, взамен PPF выплатит бизнесмену порядка \$100 млн и вернет из залога его личные девелоперские проекты — компании Advantage Group (ADG) и «Реалэстейтдевелопмент» (головная компания — R.E.D.).

Телефон Яковлева вчера не отвечал, представители PPF от комментариев отказались.

Осенью 2008 г. из-за финансовых проблем Яковлев был вынужден поделиться бизнесом «Эльдорадо» с чешской PPF. Группа дала ритейлеру кредит в \$500 млн под залог 51% кипрской компании Fasipero, управляющей торговой сетью. А в пресс-релизе PPF о закрытии этой сделки было указано, что кроме доли в «Эльдорадо» в залог перешли торговая недвижимость ритейлера и собственные девелоперские проекты Яковлева. Речь идет о компаниях ADG и «Реалэстейтдевелопмент», рассказывал «Ведомостям» сам бизнесмен. До кризиса

эти активы оценивались в 1,1 млрд евро, говорил ранее Иржи Шмейц, ссылаясь на расчеты Сбербанка. Обе компании должны были войти в холдинг ECM Group, который управляет недвижимостью PPF.

На сайте ADG указано, что компания строит торгово-развлекательные центры в Липецке (общая площадь — 130 000 кв. м), Оренбурге (85 000 кв. м), Чебоксарах (50 000 кв. м), Брянске (40 000 кв. м), Новосибирске (273 000 кв. м), два гостиничных комплекса в Калининграде (276 и 180 номеров). Сдача проектов планировалась в 2009 и 2010 гг. А компании R.E.D. принадлежат собственные магазины «Эльдорадо» (за исключением арендованных площадей), говорит близкий к PPF источник. Сейчас собственные магазины «Эльдорадо» не превышают 8% от общего количества в 670 торговых точках. R.E.D. должна была построить для «Эльдорадо» около 30 гипермаркетов на участках в 0,5-1 га, рассказывал Яковлев до кризиса.

У Яковлева по-прежнему остается торговый бизнес «Эльдорадо» на Украине (около 90 магазинов) и совместное предприятие с торговой сетью «Сулпак» в Казахстане (37 магазинов в 20 крупнейших городах республики). Кроме того, он собрался участвовать в новом торговом проекте.

Один из партнеров PPF рассказал «Ведомостям», что Яковлев стал партнером компании «Домашний интерьер». Ее создали бывшие топ-менеджеры конкурирующей с «Эльдорадо» сети «М.видео» Александр Зайонц и Михаил Кучмент. «Домашний интерьер» получил лицензию на открытие в России магазинов австрийской Kika Group, одного из крупнейших в Европе ритейлеров на рынке товаров для дома. Уже открыты два гипермаркета — в Москве и Самаре, на март 2010 г. намечено открытие третьего магазина — в Краснодаре. Партнеры уже сотрудничали раньше, «Реалэстейтдевелопмент» Яковлева занимался поиском площадок для российских магазинов Kika. Знакомый бизнесмена говорит, что тот хочет получить около 25% в этом проекте. Зайонц вчера отказался комментировать возможную смену акционеров. «Состав акционеров не изменялся», — заявил он «Ведомостям».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«РОСИНТЕР» ПРОШЕЛ ПО ДНУ

Цена размещения акций в рамках SPO установлена по нижней границе в 10,5 доллара

Вчера ресторанный холдинг «Росинтер» закрыл книгу заявок и объявил цену предложения бумаг в ходе вторичного размещения акций. Получить долю в компании, управляющей в том числе сетями IL Patio и «Планета Суши», инвесторы смогут по цене 10,5 долл. за акцию. Вчера ценные бумаги ресторатора продавались на ММВБ по 11,3 долл., а в РТС торгов не было с конца января. Котировки «Росинтера» начали расти на информации о грядущем размещении, тогда как еще два месяца назад инвесторы давали за акции компании всего 9 долл. В рамках SPO «Росинтер» намерен предложить инвесторам более 2,6 млн бумаг, что составляет примерно 21,8% от сегодняшнего уставного капитала компании. Реализовав весь пакет по заявленной цене 10,5 долл. за акцию, ресторатор сможет выручить 27,5 млн долл., что превышает первоначальные планы: о размещении компания сообщила на прошлой неделе, заявив о намерении привлечь не более 25 млн долл.

По словам президента «Росинтера» Сергея Бешева, более 50 институциональных инвесторов выразили «значительный интерес» к бизнесу компании. После продажи существующих акций всем заинтересованным лицам «Росинтер» проведет доп-эмиссию, а привлеченные от инвесторов средства направит на оплату новых акций. После проведения SPO free-float компании должен увеличиться с 25,9 до 39%. «Увеличение объема акций в свободном обращении и количества акционеров создаст дополнительную ликвидность», — замечает г-н Бешев.

После проведения SPO основной акционер «Росинтера» Ростислав Ордовский-Танаевский-Бланко сохранит контроль над компанией. Если он не будет участвовать в размещении, его доля снизится с 61,27 до 50,3%. Однако основной владелец «Росинтера» вчера заверил РБК daily, что будет покупать бумаги, «как и другие акционеры».

Объявленная цена размещения пришлась на нижний предел интереса инвесторов. По словам участников размещения, ценовой коридор составлял 10,5—11 долл., что ниже текущих котировок «Росинтера». Последняя сделка с бумагами компании в системе РТС прошла 29 января по цене 12,8 долл. за бумагу. Вчера торги акциями

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17-18 февраля, № 23

«Росинтера» на ММВБ закрылись на отметке 339,96 руб. (11,3 долл.), снижение за день составило 4,64%.

Невысокую цену размещения «Росинтера» аналитики объясняют активным ростом котировок в последние недели. «Новости о допэмиссии разогнали бумаги компании до 12 долл., тогда как в последние два с половиной месяца, с начала декабря, они торговались по средней цене 9,3 долл. за бумагу», — говорит аналитик «Брокеркредитсервиса» Татьяна Бобровская. Road-show ресторатора пришлось именно на то время, когда котировки не превышали 10 долл.

По словам аналитиков, удорожание бумаг вызвано информацией о новых финансовых вливаниях в бизнес «Росинтера». Привлечение кредитов остается затруднительным для любого бизнеса, в том числе и ресторанного, потому продажа собственных бумаг остается привлекательным инструментом для компаний. Средства, привлеченные от SPO, «Росинтер» намерен направить в первую очередь на уменьшение долговой нагрузки. По состоянию на конец 2009 года краткосрочный долг компании составлял 35,5 млн долл., долгосрочный — 37 млн долл., причем погасить почти половину кредитов «Росинтер» должен в этом году.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

НОВОСИБИРСК. ORIFLAME АРЕНДУЕТ СКЛАД В ЛОГОПАРКЕ «НОВОСИБИРСК»

Шведская компания заключила пятилетний договор аренды 5 тыс. кв. м в логистическом парке «Новосибирск», принадлежащем компании Raven Russia.

Арендованные площади включают не только склады, но и офисы. Ранее Oriflame арендовывала складские площади класса В в Новосибирске, но решила переехать в логопарк более высокого класса. [Консультантом сделки выступила Colliers International.](#)

Логистический парк «Новосибирск» находится на 18 гектарах вдоль улицы Петухова на юге Новосибирска в Кировском районе, рядом с трассой М51, соединяющей город с Москвой. Общая площадь логопарка – 117 тыс. кв. м, из которых 100,5 тыс. кв. м – складские помещения, 9,8 тыс. кв. м – мезонинная зона, 6,5 тыс. кв. м – офисные помещения для арендаторов. Объект введен в эксплуатацию 25 февраля 2009 года.

◆ [Арендатор.Ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

РАД ПРОДАСТ НА ТОРГАХ 23 ГИПЕРМАРКЕТА ОБАНКРОТИВШЕЙСЯ СИБИРСКОЙ СЕТИ "АЛПИ"

ОАО "Российский аукционный дом" (РАД) в четверг проведет аукцион по продаже 23 торговых центров, отданных за долги Сбербанку крупнейшей сетью гипермаркетов в Сибири "Алпи", обанкротившейся в конце прошлого года, сообщает пресс-служба РАД.

Аукцион по продаже этих торговых центров должен был состояться 1 февраля, однако был перенесен. Тогда сообщалось, что причиной переноса торгов стала ошибка юридического характера в документации.

На продажу единым лотом выставлено 23 торговых комплекса общей площадью около 340 тысяч квадратных метров с земельными участками общей площадью около 224 тысяч квадратных метров. Это имущество компании "Сбербанк-Капитал", перешедшее к ней в 2008 году в качестве отступного по долгам компании "Алпи" перед Сбербанком РФ.

Имущество будет торговаться одним лотом по голландской схеме при стартовой цене 6,5 миллиарда рублей. Шаг аукциона на понижение - 20 миллионов рублей, шаг аукциона на повышение - 5 миллионов рублей, цена отсечения - 3,5 миллиарда рублей.

В состав лота вошли отдельные здания и нежилые помещения торгового назначения с земельными участками, расположенные на территории Красноярского края, Кемеровской области, республики Хакасия и Новосибирска. "Крупнейший объект лота - ТК "Лапландия", расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, пр. Октябрьский, 34. Его площадь - порядка 70 тысяч квадратных метров. Торговый комплекс признан лучшим профессиональным торговым комплексом в Кемеровской области", - поясняется в материале.

Арбитражный суд Красноярского края 10 декабря 2009 признал крупнейшую

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17-18 февраля, № 23

сибирскую сеть гипермаркетов ОАО "Алпи" банкротом и назначил процедуру конкурсного производства.

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. Общая площадь торговой недвижимости, находящейся в собственности компании, составляет более 500 тысяч квадратных метров. Группа "Алпи" также владеет птицефабрикой и банком. Весь розничный бизнес группы оценивается в 400-500 миллионов долларов.

ОАО "Российский аукционный дом" было создано в сентябре 2009 года. РАД является первой всероссийской аукционной площадкой, где продается имущество частных собственников: земля, здания, коммерческие и жилые объекты, загородная недвижимость, акции и доли частных компаний, предметы искусства, ювелирные и антикварные изделия.

На торгах РАД заложенное имущество продается во внесудебном порядке. Помимо Сбербанка и петербургского Фонда имущества учредителями Российского аукционного дома выступили "Сбербанк-АСТ", некоммерческое партнерство "Гильдия управляющих и девелоперов" и ООО "Русский ювелир".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL