

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## Office / General

### Строителей построили

Обещание московского мэра Сергея Собянина пересмотреть все контракты города выполняется. Как стало известно «Ведомостям», из-за этого приостановились некоторые стройки — теперь город требует строить быстрее и дешевле.

### Эдуард Таран задолжал за аренду офиса на Звенигородском шоссе

Столичная компания банкротит «Искитимцемент» за долги компании владельца группы РАТМ Эдуарда Тарана по аренде офиса на Звенигородском шоссе.

## Retail

### ИКЕА готова снова инвестировать в Россию

Шведская компания ИКЕА, которая после конфликтов с чиновниками и внутренних коррупционных скандалов объявила о заморозке инвестиций в российский бизнес, сделала исключение для столичного региона.

### ОТП-банк не смог противостоять банкротствам «дочек» «Техносилы»

Арбитражные суды Москвы и Московской области вчера признали банкротами две компании, имеющие отношение к торговой сети «Техносила»: ООО «Техносила» и ООО «Кверкус-крафт».

### X5 может приобрести долю в Metro Group

X5 Retail Group находится на ранней стадии переговоров о приобретении доли в Metro Group.

### «Сбербанк Капитал» не продает сеть «Вестер»

«Сбербанк Капитал», управляющий различными активами отошедшими к Сбербанку от заемщиков, не выставлял на продажу активы и площади торговой сети «Вестер».

### Август Мейер сворачивает с "Ленты"

Предприниматель предлагает свою долю в сети "ВТБ Капиталу" и TPG Capital.

### Ginza выведет Burger King в регионы

Спустя год после открытия своей первой закусочной в Москве Burger King нашла еще одного лицензиата – небезызвестная

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, N° 15

## Regions

компания Ginza Project займется развитием сети фаст-фуда №2 в мире за пределами столицы.

### Недвижимость «Викинга»

Компания, близкая к банку «Викинг», стала собственником помещений площадью 2500 кв. м на пр-те Чернышевского, 17, выкупив их у городской администрации по цене в 42 000 руб. за 1 кв. м.

### «Зеленая страна» увяла

Сеть садовых центров «Зеленая страна» просит признать себя банкротом — она не смогла вернуть кредит в 12 млн евро Сбербанку.

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

10-11 февраля, № 15

## Offices / General

### СТРОИТЕЛЕЙ ПОСТРОИЛИ

Обещание московского мэра Сергея Собянина пересмотреть все контракты города выполняется. Как стало известно «Ведомостям», из-за этого приостановились некоторые стройки — теперь город требует строить быстрее и дешевле

О том, что работающие по городскому заказу застройщики сейчас вынуждены простаивать, рассказали «Ведомостям» несколько строителей. Как объяснил бывший чиновник мэрии, город прекратил финансирование большинства перешедших с 2010 г. объектов, возводимых за счет бюджета по адресно-инвестиционной программе. Чиновники предлагают подрядчикам снизить стоимость работ по уже выигранным объектам на 10%, знает собеседник «Ведомостей».

Несколько строек действительно приостановлено, говорит источник в правительстве Москвы, сейчас идет ревизия контрактов, в том числе заключенных по адресно-инвестиционной программе, — в первую очередь по объектам транспорта, особенно дорогостоящим. Возникает много вопросов: насколько объект необходим, насколько адекватна цена, почему не предусмотрена ответственность за срыв сроков строительства, перечисляет он. «Часть контрактов будет отменена и выставлена на новые торги, а по оставшимся мы будем требовать значительного сокращения сроков строительства», — резюмирует источник в мэрии. И в первую очередь город пересмотрит итоги тендеров, на которых было маленькое снижение цены, отмечает он.

Большинство этих контрактов заключалось в кризисное время, с тех пор подорожали и стройматериалы, и энергоресурсы, возмущается один из строителей. Город подписал контракты и должен выполнять свои обязательства, уверен он. Его коллега жалуется, что из-за происходящих перемен новых инвестконтрактов в ближайшее время не будет. О том же говорит и гендиректор МСМ-5 Обид Ясинов: «Мы завершаем старые объекты, а новых в Москве у нас нет».

В конце декабря столичные власти аннулировали результаты 13 торгов, проведенных 11 декабря. Победители должны были построить 13 жилых домов на сумму более 7 млрд руб. Как выяснили «Ведомости», торги выиграли ДСК-1, МСМ-5, СУ-83, «Главмосстрой», «Альтстрой», СУ-155 и ПИК. В приказе руководителя департамента горзаказа Москвы Андрея Бочкарева (есть у «Ведомостей») отмена результатов торгов объясняется «оптимизацией

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

условий размещения госзаказа». Снижение по этим торгам было всего 0,5% — это неприемлемо и похоже на сговор, объясняет решение источник в мэрии.

Эти объекты уже выставлены на новые торги: они состоятся на электронной площадке Сбербанка 25 февраля, а стартовая цена, по сведениям строителей, снижена на 5-10%. Кроме того, теперь застройщик должен вначале профинансировать 30% строительства и только потом город вернет ему вложенные средства. Раньше возмещение расходов строителей происходило ежемесячно.

МСМ-5 пойдет на торги и на этих условиях. «Другого выхода нет — чтобы какие-то объемы сохранить, чтобы сотрудники компаний не оставались без работы», — объясняет Ясинов. Представитель «Главстроя» сообщил, что и его компания собирается на новые торги, хотя в ее портфеле объем московского городского заказа незначителен. Представители ДСК-1, СУ-155, НПО «Космос» от комментариев отказались.

Как свидетельствует один из крупных девелоперов, остановилось финансирование не только городских программ — коммерческие стройки тоже встали. Сейчас градостроительно-земельная комиссия проводит инвентаризацию всех контрактов и в ожидании ее результатов некоторые девелоперы приостановили работы над своими проектами, объясняет он. Эта история была предсказуема, новые столичные власти и не скрывали того, что будут проводить масштабную ревизию всех проектов, и девелоперы этого ожидали, говорит гендиректор «Миэль-новостроек» Мария Литинецкая. По ее словам, сейчас многие строители сталкиваются с проблемами при оформлении объектов, согласовании документации. На какое-то время рынок может замереть, а через год можно ожидать дефицита и роста цен на жилье, резюмирует Литинецкая.

Сейчас первоочередная задача правительства — улучшить транспортную ситуацию в городе, поэтому некоторые одобренные ранее строительные проекты будут отменены, а высвобожденные средства будут перенаправлены на дорожное строительство, объясняет приоритеты чиновник мэрии. Расходы на дорожное строительство в нынешнем бюджете столицы и так выросли с 38 млрд до 131 млрд руб., а финансирование метростроения увеличилось с 26 млрд до 50 млрд руб. Но по мере инспектирования городских дорог появляются новые дорожные объекты, которые требуют инвестиций, говорит собеседник «Ведомостей» из мэрии. Он приводит в пример полную реконструкцию и расширение Варшавского шоссе, которые потребуют дополнительных инвестиций в 15-16 млрд руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## ЭДУАРД ТАРАН ЗАДОЛЖАЛ ЗА АРЕНДУ ОФИСА НА ЗВЕНИГОРОДСКОМ ШОССЕ

Столичная компания банкротит «Искитимцемент» за долги компании владельца группы ПАТМ Эдуарда Тарана по аренде офиса на Звенигородском шоссе.

Московская компания «Новый алгоритм» подала иск о банкротстве «Искитимцемента» в Арбитражный суд Новосибирской области. Дата рассмотрения еще не назначена.

Как говорится в материалах суда, «Искитимцемент» арендовал у «Нового алгоритма» офис площадью 1740 кв. м на Звенигородском шоссе (№ 18/20), долг составил \$773 тысячи (в т.ч. более \$42 тысяч неустойки); помещения занимало ООО «ПАТМ цемент холдинг» (учреждено Тараном, управляет его цементными активами).

Представитель «Нового алгоритма» рассказал, что договор с «Искитимцементом» был заключен 10 августа 2008 года на пять лет, арендодатель досрочно расторг его 15 июня 2010-го из-за неплатежей. А на днях, по его словам, компания отсудила в арбитраже Москвы еще 63,5 млн рублей за аренду с апреля 2009-го по март 2010 го.

Кроме того, представитель компании пообещал добиваться взыскания оставшегося — по 15 июня 2010-го — долга. Второй иск был зарегистрирован 27 февраля 2010 года, решение не опубликовано. Таким образом, общая сумма взыскания может достигнуть \$2,5 млн.

В свою очередь пресс-секретарь «Искитимцемента» Евгения Свитова сообщила, что «ПАТМ цемент» в офис так и не въехал: «Помещения оказались непригодны для работы». Это стало понятно к декабрю, а когда заключался договор, хозяева бизнес-центра делали в помещении ремонт, добавил сотрудник «ПАТМ цемента». По его словам, дефекты обнаружились после экспертизы, однако условия договора не позволяли расторгнуть его на этом основании.

Как заявил «Ведомостям» сотрудник «ПАТМ цемента», компания еще оспорит правомочность требований выплат по договору с «Новым алгоритмом».

Отметим, что «Новый алгоритм» выиграл дело о взыскании долга за период с декабря 2008-го

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

по апрель 2009-го во всех инстанциях: в Арбитражном суде Москвы (23 ноября 2009 г.), Девятом апелляционном суде и Федеральном арбитражном суде Московского округа (21 октября 2010 г.).

Сегодня площади в бизнес-центре сдаются по \$600-700 за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. «В зависимости от арендуемой площади можно получить скидку в размере \$50-100 за кв. м в год», - рассказал Илья Фокин, заместитель директора департамента брокериджа NAI Весег. В начале августа 2008 года объект сдавался по ставке не менее чем \$1000 за кв. м в год, полагает эксперт.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## Retail

### ИКЕА ГОТОВА СНОВА ИНВЕСТИРОВАТЬ В РОССИЮ

Шведская компания ИКЕА, которая после конфликтов с чиновниками и внутренних коррупционных скандалов объявила о заморозке инвестиций в российский бизнес, сделала исключение для столичного региона. Ритейлер сообщил, что может открыть еще один магазин ИКЕА в Москве или области, правда, он не будет входить в состав торгово-развлекательного центра «Мега», как это было до сих пор.

О возможном расширении в столичном регионе вчера сообщила директор по связям с общественностью ИКЕА в России и СНГ Оксана Белайчук. «Мы поняли, что такой проект будет востребован, — пояснила она в беседе с РБК daily. — Правда, компания еще не определилась с месторасположением будущей ИКЕА». По ее словам, два из трех имеющихся в столице комплекса входят в пятерку крупнейших по объему продаж магазинов ИКЕА в мире. Это и послужило одним из аргументов для открытия нового объекта.

На сегодняшний день компания развивает три торговых центра «Мега» в московском регионе, в состав которых входит магазин товаров для дома ИКЕА: «Мега Теплый Стан» на юго-западе, «Мега Белая Дача» на юго-востоке и «Мега Химки» на северо-западе.

Согласно логике расположения торговых точек новая ИКЕА может появиться на севере или северо-востоке Москвы. Директор департамента торговой недвижимости Colliers International [Галина Малиборская](#) полагает, что, «для того чтобы магазины ИКЕА не конкурировали друг с другом, новую точку имеет смысл размещать на Дмитровском, Алтуфьевском или Ярославском шоссе». В Мытищах у компании есть участок, на котором планировалось построить один из крупнейших в Европе торговых комплексов, однако проект этот был заморожен.

Осенью прошлого года ИКЕА вообще решила приостановить инвестиции в новые проекты в России. Причиной для принятия такого решения послужили коррупционный скандал внутри компании и бюрократические проволочки с открытием торговых комплексов «Мега» в регионах России. Компания, в частности, отказалась от строительства «Меги» в Воронежской области, где площадь только первой очереди должна была составить 176 тыс. кв. м.

«ИКЕА по-прежнему не будет вкладывать средства в открытие новых торговых центров «Мега», но мы готовы инвестировать в улучшение этих магазинов», — заметила Оксана Белайчук. Она

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

добавила, что планы по открытию в этом году двух торговых центров в Уфе и Самаре сохраняются.

На данный момент в России компания управляет 12 торговыми центрами «Мега» и 12 магазинами IKEA в Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Нижнем Новгороде, Екатеринбурге, Адыгее, Ростове-на-Дону, Омске и Новосибирске, которые ежегодно посещают 200 млн человек.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОТП-БАНК НЕ СМОГ ПРОТИВОСТОЯТЬ БАНКРОТСТВАМ «ДОЧЕК» «ТЕХНОСИЛЫ»

Арбитражные суды Москвы и Московской области вчера признали банкротами две компании, имеющие отношение к торговой сети «Техносила»: ООО «Техносила» и ООО «Кверкус-крафт». Против этого выступил один из крупнейших кредиторов ритейлера — ОТП-банк. Его представители заявили, что банкротства могут быть фиктивными. Имущества несостоятельных компаний недостаточно для погашения долгов. Основной бизнес «Техносилы» с осени прошлого года сменил хозяев и теперь принадлежит совладельцу сетей «Планетастрой» и «Уютterra» Михаилу Кокоричу.

Арбитраж Московской области, заслушав отчет управляющего, принял решение о введении конкурсного производства в отношении ООО «Техносила» (бывший оператор торговой сети) сроком на шесть месяцев. Исполнявший роль временного управляющего Сергей Петров заявил, что проведенный им финансовый анализ деятельности «Техносилы» не выявил признаков преднамеренного банкротства. Общий долг компании перед 11 кредиторами оценен в 11,3 млрд руб., при том что общая стоимость имущества «Техносилы» оценена в 9,2 млрд руб. Таким образом, имущества «Техносилы» не хватит для погашения задолженности перед кредиторами. Г-н Петров утверждает, что решение о банкротстве «Техносилы» было принято на собрании кредиторов. Однако, по сообщению РАПСИ, представитель одного из крупнейших кредиторов компании — ОТП-банка — на судебном заседании выступил против банкротства. По его словам, у банка есть основания подозревать «Техносилу» в фиктивном банкротстве. Он попросил отложить принятие окончательного решения до завершения работы над независимым отчетом и проверки финансового анализа, проведенного временным управляющим. Суд ходатайство банка не принял.

Аналогичное дело вчера рассматривалось и в Московском арбитражном суде в отношении ООО «Кверкус-крафт», на котором была региональная недвижимость «Техносилы». Суд открыл в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

отношении компании конкурсное производство сроком на шесть месяцев, рассмотрение дела по существу назначено на 11 августа, передает РАПСИ. Конкурсным управляющим суд назначил Евгения Юрченко, который до этого являлся временным управляющим «Кверкус-крафта». На этом заседании представитель ОТП-банка также выступал против банкротства.

В ОТП-банке отказались комментировать причины, почему кредитор подозревает «Техносилу» в преднамеренном банкротстве. «Мы постараемся использовать все инструменты, предусмотренные законодательством, для возврата задолженности», — заявила РБК daily руководитель пресс-службы банка Виктория Пойгина.

В июле 2010 года арбитражные суды удовлетворили два иска ОТП-банка к пяти компаниям, входящим в структуру «Техносилы», о взыскании задолженности в размере 47,9 млн долл., а также заложенного по кредитам имущества. Как ранее сообщали РБК daily в ОТП-банке, в качестве имущества банк планировал забрать часть бытовой техники, продающейся в магазинах сети.

Финансовые проблемы «Техносилы», третьего по величине в России ритейлера бытовой техники и электроники, связывают с падением спроса на 30% в кризисном 2009 году. Контролировавшие сеть с момента основания братья Вячеслав и Виктор Зайцевы весной 2010 года были вынуждены передать бизнес крупнейшему кредитору — МДМ-банку (долг около 350 млн долл.). При этом основные активы в виде торговых точек были переведены на новые юридические лица — ООО «Сервистрейд» и ООО «Бизнеспро». В октябре 2010 года эти компании приобрел гендиректор деревоперерабатывающего холдинга Ilim Timber Industry и совладелец сетей «Планетастрой» и «Уютterra» Михаил Кокорич.

Бизнесмен заверил РБК daily, что банкротства структур «Техносилы» не отразятся на текущей деятельности сети. По его словам, большинство магазинов размещаются на площадях, арендованных у третьих лиц. На балансе компаний, которые признаны банкротами или находятся в процедуре банкротства, есть некоторые объекты недвижимости с действующими магазинами «Техносилы». «Мы арендуем у них эти торговые площади, и арендная плата идет на погашение долгов перед кредиторами, среди которых и наша компания», — добавил г-н Кокорич.

Бренд «Техносила» до сих пор принадлежит прежнему владельцу — группе компаний «СВ», в отношении которой 21 января 2011 года арбитраж Москвы ввел процедуру наблюдения по заявлению о банкротстве, которое подала сама компания. Дело о признании ее несостоятельной будет рассмотрено в июле 2011 года.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## X5 МОЖЕТ ПРИОБРЕСТИ ДОЛЮ В METRO GROUP

X5 Retail Group находится на ранней стадии переговоров о приобретении доли в Metro Group, сообщило вчера агентство Reuters. Среди вариантов — покупка почти 10% акций у одного из основателей немецкого ритейлера Отто Байшайма. Стоимость этого пакета по текущим котировкам достигает 1,75 млрд евро. После приобретения «Копейки» почти за 1,6 млрд долл. новая сделка негативно отразилась бы на долговой нагрузке X5, предупреждают аналитики.

По словам одного из собеседников Reuters, X5 интересуют активы Metro в продуктовой рознице — гипермаркеты Metro Cash & Carry и Real — как в России, так и за ее пределами. Другой источник сообщил, что X5 также обсуждает покупку пакета одного из основателей Metro Group Отто Байшайма, которому принадлежит 9,97% акций компании.

Вчера на Франкфуртской фондовой бирже акции Metro подорожали почти на 2% и достигли 53,96 евро за бумагу. Капитализация компании составила почти 17,5 млрд евро. Таким образом, пакет г-на Байшайма мог бы обойтись X5 в 1,75 млрд евро.

Все потенциальные участники переговорного процесса отрицают факт его наличия. Рынок между тем пытается найти хоть какое-то логическое объяснение возможной сделке. Ритейлеры вспоминают, как глава X5 Лев Хасис на заседаниях Ассоциации компаний розничной торговли неоднократно в шуточной форме предлагал Metro выкупить продуктовое подразделение группы. Кроме того, известно, что глава Metro Group Эхард Кордес в 2008 году, приняв управление компании, сказал, что в течение ближайших двух лет будет бдительно следить за показателями магазинов Real. «Это могло послужить почвой для разговоров об отделении розничного бизнеса немецкой группы», — говорят участники рынка.

Продажи Metro Group в 2009 году составили 65,5 млрд евро, из них на Россию пришлось 3,44 млрд евро. Объединение X5 с немецким ритейлером дало бы ей абсолютное лидерство на российском рынке, однако негативно сказалось бы на долговой нагрузке, которая сейчас чуть превышает 3, говорит аналитик Deutsche Bank Наталья Смирнова. Недавно X5 договорилась о покупке сети дискаунтеров «Копейка», и эта сделка стала самой дорогой за всю историю отечественного ритейла — 1,64 млрд долл.

По итогам 2010 года долю Metro Cash & Carry в России агентство INFOnline оценило в 1,39%, «Копейки» — 0,67%. У X5 этот показатель составлял 3,64%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## «СБЕРБАНК КАПИТАЛ» НЕ ПРОДАЕТ СЕТЬ «ВЕСТЕР»

«Сбербанк Капитал», управляющий различными активами отошедшими к Сбербанку от заемщиков, не выставлял на продажу активы и площади торговой сети «Вестер». Поставщики торговой сети не получали информации о смене собственника или изменения правил работы. В июле 2010 года компания «Сбербанк Капитал», дочерняя структура Сбербанка, получила 51% акций продуктовой сети «Вестер». К тому моменту ритейлер должен был банку 1,8 млрд руб.. Акционеры «Вестера» имеют возможность обратного выкупа акций через три года. У торговой компании в 2010 году насчитывалось 50 магазинов в России, Казахстане и Белоруссии. Их общая торговая площадь превышает 110 тыс. кв. м. Ритейлер развивает все основные форматы: гипермаркеты «Вестер Гипер», супермаркеты «Вестер» и универсамы «Сосед».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АВГУСТ МЕЙЕР СВРАЧИВАЕТ С "ЛЕНТЫ"

Предприниматель предлагает свою долю в сети "ВТБ Капиталу" и TPG Capital

Конфликт владельцев продуктовой сети "Лента" может завершиться сменой ее контролирующего акционера. Как стало известно "Ъ", владелец 40,6% ритейлера Август Мейер предложил выкупить его долю фондам "ВТБ Капитал" и TPG Capital (принадлежит 30,8% сети). Нанятый бизнесменом инвестбанк "Ренессанс Капитал" оценил его пакет акций в \$1,157 млрд, а всю "Ленту" — в \$2,85 млрд.

"Ренессанс Капитал" подготовил оценку стоимости бизнеса "Ленты". В презентации инвестбанка, датированной январем этого года (есть в распоряжении "Ъ"), говорится, что компания может стоить \$2,6-2,8 млрд "без учета возможных премий и дисконтов". Для получения индикативного диапазона оценки инвестбанк использовал показатель EBITDA "Ленты" в этом году на уровне \$246 млн (7,4 млрд руб.), она не учитывает долг сети в размере \$316 млн (9,5 млрд руб.). Ближайшим аналогом "Ленты" является петербургская сеть "О`Кей" — именно этот ритейлер стал "точкой отсчета" при оценке, говорится в презентации. Таким образом, "Ленту" оценили в 10,5-11,4 EBITDA 2011 года. "О`Кей" сейчас торгуется по 12,5 EBITDA 2011 года, X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) — по 11,9

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

EBITDA, "Магнит" — по 14,8 EBITDA, "Дикси" — по 8 EBITDA 2011 года. Средний мультипликатор по российским розничным сетям находится в диапазоне 11,2-12,4 EBITDA 2011 года, резюмирует "Ренессанс Капитал".

Презентация существует, подтвердил источник в "Ренессанс Капитале". По его словам, известная "Ъ" оценка является промежуточной, а в итоге инвестбанк подтверждает оценку "Ленты" — \$2,85 млрд без учета долга. Оценка сделана по заказу клиента "Ренессанса" — владельца 40,6% сети Августа Мейера (доля записана на компанию Svoboda Ltd). Обычно такие документы готовят в самом начале переговоров с одним конкретным покупателем, уточнил он. В данном случае речь идет о других совладельцах "Ленты" — фондах "ВТБ Капитал" и TPG Capital, которым на двоих принадлежит 30,8% сети.

Предложение выкупить долю Августа Мейера поступило "ВТБ Капиталу" и TPG Capital в январе, и фонды его рассматривают, подтвердил "Ъ" источник со стороны потенциальных покупателей. Впрочем, инвесторы считают оценку "Ренессанса" завышенной — по их мнению, сеть стоит не дороже \$2 млрд, говорит источник. Около года назад фонды покупали долю в "Ленте" исходя из стоимости всей компании \$310 млн.

"Ренессанс Капитал", Август Мейер и представитель TPG в России Владимир Мельников от комментариев отказались. Представитель "ВТБ Капитала" Андрей Кочкин от комментариев отказался.

Сеть "Лента" (управляется ООО "Лента", которая принадлежит Lenta Ltd, зарегистрированной на Британских Виргинских островах) владеет 39 гипермаркетами в Петербурге, Новосибирске, Нижнем Новгороде, Краснодаре, Омске и других городах. Объем продаж в 2010 году — 70,6 млрд руб. (+27% к 2009 году). Владельцы — Август Мейер (40,6%), "ВТБ Капитал" и TPG Capital (30,8%), топ-менеджмент и прочие инвестиционные фонды (28,8%).

По итогам 2010 года "Лента" занимала восьмое место в рейтинге крупнейших розничных сетей, составленном агентством INFO-line, с долей на рынке продуктового ритейла 0,67% (для сравнения — доля лидера рейтинга X5 Retail Group равна 3,64%).

Появление одного контролирующего акционера должно стать логическим завершением акционерного конфликта, начавшегося в июне прошлого года, говорит один из миноритарных акционеров "Ленты". В июне акционеры разошлись во мнении, кто должен управлять сетью: на

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

должность гендиректора "Ленты" претендовали два менеджера — ставленник "ВТБ Капитала" и TPG Ян Дуннинг и Сергей Ющенко, поддерживаемый Августом Мейером (см. справку). Сейчас все еще продолжаются судебные споры, но стороны готовы к диалогу, считает источник.

"Подобные конфликты всегда деструктивны для операционной деятельности компании, и, чтобы не потерять конкурентное преимущество как одного из ведущих ритейлеров на рынке, акционерам лучше договориться поскорее", — уверена управляющий директор "Тройки Диалог" Виктория Соколова. По словам источника со стороны Августа Мейера, бизнесмен готов рассмотреть и выкуп долей "ВТБ Капитала" и TPG в сети, если те откажутся выкупать его пакет, но официального предложения фондам он пока не направлял.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## GINZA ВЫВЕДЕТ BURGER KING В РЕГИОНЫ

Спустя год после открытия своей первой закусочной в Москве Burger King нашла еще одного лицензиата – небезызвестная компания Ginza Project займется развитием сети фаст-фуда №2 в мире за пределами столицы.

Информацию о том, что одна из крупнейших ресторанных компаний России выходит в низкий ценовой сегмент (средний чек в Burger King – не выше \$20), portalу «Арендатор.ру» подтвердил ряд участников рынка коммерческой недвижимости. Однако и в Burger King, и в Ginza, не стали комментировать эту информацию, отметив, что договор еще окончательно не подписан.

Напомним, что первый франчайзи-договор американская сеть фаст-фуда подписала с ООО «Бургер Рус» в конце 2009 года, а уже в январе 2010 года первая точка открылась в ТЦ «Метрополис». Сегодня подконтрольная совладельцу кофеен «Шоколадница» Александру Колобову компания уже открыла в России 12 ресторанов Burger King: 8 в Москве, и по два - в Подмосковье и Санкт-Петербурге. Вместе с тем, как пишет «Коммерсант» со ссылкой на Роспатент, компания владеет лицензиями на открытие закусочных только в Москве. Именно несоблюдение условий контракта могло стать причиной того, что Burger King принял решение

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

привлечь второго франчайзи-партнера в лице Ginza Project, которой будет дано право открывать рестораны не только в Москве, но и в Петербурге, предположил один из собеседников «Арендатор.ру». По некоторым данным, стоимость 20-летней франшизы Burger King составляет \$50 000, а роялти – 4,5%.

Кризис заметно изменил расстановку сил на рынке общественного питания, обращают внимание опрошенные порталом «Арендатор.ру» эксперты. Сильнее прочих пострадали рестораны среднего ценового сегмента - их обороты сократился на 50%. «В то же время фастфуд активно развивался в прошлом году и не снижает темпов в наступившем. Выручка таких ресторанов в период кризиса снизилась на 15%, а уже во второй половине 2009 года она вновь начала расти», - рассказала Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera.

Вероятно, именно это обстоятельство и заставило владельцев Ginza, работающей преимущественно в среднем ценовом сегменте, побороться за право развивать сеть «Бургер Кинг», которая по всему миру является основным конкурентом «МакДоналдса», полагает Сергей Чагин, заместитель директора департамента инвестиционных продаж NAI Becar. Со своей стороны Алексей Могила, директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Realty, обращает внимание, что Ginza давно и успешно развивает ресторанный рынок Москвы в среднем классе. «Но нельзя утверждать, что сеть Ginza именно по этой причине решила пойти в низкий ценовой сегмент», - подчеркивает эксперт. [«Решение Ginza Project развивать формат Burger King связано, скорее всего, с диверсификацией бизнеса»](#), - предполагает Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International.

Основной конкурент Burger King - McDonald's, управляющая около 30 000 ресторанов, вышла на российский рынок 20 лет назад и не работает по франчайзингу. В России у «МакДоналдс» около 240 закусочных. Первый ресторан Burger King, первоначально носивший название Insta Burger King, открылся 4 декабря 1954 года в пригороде Майами. Один из его основателей, Джеймс Макламор, решил открыть закусочную, побывав в ресторане McDonald's. В 1959 году сеть Burger King уже насчитывала пять ресторанов в Майами и пригородах. К 1960 году было решено расширить сеть ресторанов быстрого питания Burger King на национальном уровне с использованием системы франчайзинга. Ginza Project владеет 83 ресторанами в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Нью-Йорке.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

## Regions

### НЕДВИЖИМОСТЬ «ВИКИНГА»

Компания, близкая к банку «Викинг», стала собственником помещений площадью 2500 кв. м на пр-те Чернышевского, 17, выкупив их у городской администрации по цене в 42 000 руб. за 1 кв. м. Вчера Фонд имущества провел аукцион по продаже единым лотом двух нежилых помещений на пр-те Чернышевского, 17, лит. А. Стартовая цена лота из двух помещений общей площадью 2479 кв. м (они расположены в подвале и на 1-5-м этажах здания) — 105 млн руб., в ходе торгов она выросла на один шаг — до 106 млн руб. Покупателем, по данным пресс-службы Фонда имущества, стало ЗАО «Норд ден». Соучредителем этой компании, по данным «СПАРК-Интерфакса», в 2004 г. было ООО «СП «Викинг», собственником которого является Галина Устаева, совладелец и член совета директоров ЗАО «КАБ «Викинг», а также супруга председателя правления «Викинга» — Алексея Устаева.

Одно из помещений площадью 532 кв. м (подвал и 1-й этаж), по данным КУГИ, в 2000 г. было сдано в аренду по ставке 1,6 млн руб. в квартал ООО «Санкт-Петербургский центр консультаций предприятий малого и среднего бизнеса» (СПбЦКПМиСБ). Договор заключен на неопределенное время, сообщила представитель КУГИ Ольга Барашкина. Другое помещение площадью 1947 кв. м (занимает с 1-го по 5-й этаж) свободно от арендаторов, добавляет она. Общая площадь всего здания — около 16 000 кв. м.

СПбЦКПМиСБ, по данным СПАРК, на 76% принадлежит Олесе Устаевой, это имя есть в списке аффилированных лиц КАБ «Викинг» на сайте банка.

Представители покупателя на торгах утверждали, что не имеют отношения ни к арендатору, ни к банку. Александр Заозерский, первый заместитель председателя правления «Викинга», сообщил «Ведомостям», что у банка не было помещений на пр-те Чернышевского и о торгах он не знал. У учредителей «Викинга» есть разные бизнесы, добавляет он.

Цена, по которой были проданы помещения, значительно ниже рыночной, говорит Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera. По его словам, рыночная стоимость таких объектов составляет \$2500-3000 за 1 кв. м. Если бы помещение без арендатора продавалось отдельно, то к нему интерес был бы выше, считает Волошин.

Цена помещений невысокая, у здания хорошее местоположение, напротив станция метро, согласна Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН. Эту недвижимость можно использовать под офисы, ставки аренды могут составить 800-1000 руб. за 1 кв. м в месяц, считает Попова. Здание интересно для размещения любых функций коммерческой

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

недвижимости: офисных помещений, мини-отеля, на 1-м этаже возможно размещение объектов торговли, говорит Волошин. По его мнению, стоимость аренды может составлять \$500 за 1 кв. м в год для офисных помещений и \$2000-2500 за 1 кв. м в год для торговых помещений на 1-м этаже в случае отдельного входа с проспекта и удобной планировки для размещения торговых залов.

Если у собственников есть планы и возможности по выкупу оставшейся площади, здание можно реконструировать под полноценный отель международного стандарта или бизнес-центр, считает эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ЗЕЛЕНАЯ СТРАНА» УВЯЛА

Сеть садовых центров «Зеленая страна» просит признать себя банкротом — она не смогла вернуть кредит в 12 млн евро Сбербанку

ООО «Зеленая страна» подало иск в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 7 февраля, сообщается на сайте арбитража. Компания управляет сетью из двух одноименных садовых центров в Петербурге и одного в Москве. Дата рассмотрения пока не назначена.

Иск о банкротстве подан, поскольку компания не договорилась со Сбербанком, потребовавшим досрочно погасить кредит, рассказал гендиректор «Зеленой страны» Кирилл Крутиков. Долг перед банком — 600 млн руб., активов ритейлера недостаточно для его погашения, добавил он.

Кредитную линию на 12 млн евро Сбербанк открыл для компании в 2007 г., деньги были нужны для строительства гипермаркетов. Инвестиции в один центр компания оценивала тогда в \$20 млн. Компания собиралась к 2011 г. открыть 5-6 гипермаркетов, но открыла только два. На сайте «Зеленой страны» сказано, что магазины временно закрыты до начала сезона 2011 г. Телефоны центров вчера не отвечали.

Сбербанк подал иск о взыскании 11,9 млн евро с «Зеленой страны» в январе, дело пока находится в процессе рассмотрения, говорится в материалах суда. Пресс-служба банка на официальный запрос не ответила. По данным сайта арбитражного суда, с начала прошлого года

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-11 февраля, № 15

к ООО «Зеленая страна» было подано более 30 исков от партнеров на сумму, превышающую 20 млн руб.

«Зеленая страна» арендовала у «Метрики» помещения в центре на Выборгском шоссе, в начале года арендатор попросил отсрочить платежи, но переговоры зашли в тупик и договор был расторгнут, рассказал гендиректор «Метрики» Алексей Иовлев. По его словам, компания совершила ошибку, построив слишком дорогой центр, который не смог окупиться. Долговая нагрузка росла, зимний спад спроса только усугубил положение, которое закончилось банкротством, считает Иовлев.

◆ [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](#)