



Дорогие друзья!
Поздравляем всех с выходом
нашего 100-го дайджеста!

Offices / General

Деньги на воздухе

Зарабатывать можно не только на продаже квадратных метров, но и на незастроенном ландшафте, решил Арас Агаларов.

Retail

Spar учел кредитные риски

Допэмиссию сети могут выкупить фонды UFG и Russia Partners.

Hotel

На территории «Крокус Сити» появится luxury-отель

Как сообщил президент «Крокус Групп» Арас Агаларов, к 2011 году на территории «Крокус Сити» появится пятизвездочный luxury-отель.

Heliopark гонят из леса

Прокуратура обнаружила в подмосковном лесхозе незаконно построенный отель.

Regions

Девелопер Фирташ

Газовый трейдер Дмитрий Фирташ решил заняться девелопментом. Его Group DF обещает построить в Киеве более 3,5 млн кв. м недвижимости.

Склады возле автозаводов

Инвестиционный фонд Raven Russia Limited (Великобритания) и фонд Venture Investments & Yield Management построят под Санкт-Петербургом логистический парк общей площадью 164 000 кв. м и стоимостью \$216 млн.

ЛСР замкнуло на Урале

Цепочку уральских активов группы дополнил девелопер «Нова-Строй».

Offices / General

ДЕНЬГИ НА ВОЗДУХЕ

Зарабатывать можно не только на продаже квадратных метров, но и на незастроенном ландшафте, решил Арас Агаларов. Его новый проект — гольф-клуб в Подмоскowie, управлять которым будет крупнейший оператор в мире — американский Troon Golf. По контракту, подписанному Арасом Агаларовым и президентом Troon Golf Хадом Хинтоном, американская компания получила в управление на 15 лет гольф-клуб, строящийся в комплексе Agalarov Estate. Комплекс занимает 320 га на 35-м км Новорижского шоссе. По словам Агаларова, в проект уже инвестировано \$400 млн собственных и заемных средств (без учета стоимости земли, так как участок был сформирован за счет нескольких сделок — первая состоялась в 1992 г.). Ни сам Агаларов, ни члены его семьи в гольф не играют. «Скупив землю, я задумался, что с ней делать, — рассказывает бизнесмен. — Застроить весь участок — долго и дорого. Законсервировать — глупо. Надо было строить что-то легкое, экологичное — парк, зоопарк. Я начал анализировать, к чему есть интерес в мире. И понял, что это гольф-поля». По словам Агаларова, первые контакты с представителями Troon Golf состоялись в 2006 г. — тогда американцы ответили, что Россия их не интересует, но позже изменили мнение.

Клуб откроется в 2009 г. Сумма членского взноса пока обсуждается, но ожидается, что она будет на верхней границе для лучших гольф-клубов мира — единовременный взнос \$200 000 плюс ежемесячные около \$1000. По словам Хинтона, в США лишь около десятка клубов со вступительным взносом \$200 000.

Гольф-парк, построенный по проекту Кэла Олсона, включает здание гольф-клуба (площадь — 6000 кв. м) и гольф-поле на 18 лунок (площадь — 70 га). Помимо этого в комплекс войдут спортклуб, отель на 49 номеров, а также 260 резиденций площадью от 500 до 2000 кв. м (стоимость 1 кв. м составит \$10 000).

Как говорит Агаларов, официально продажи особняков еще не начинались («я жду, когда территория будет еще более благоустроенной»), но около десятка уже продано («знакомым, которым я не смог отказать»). Агаларовы тоже собираются переехать в Agalarov Estate — участки для особняков они уже выбрали.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 июля, № 100

Контракт с Агаларовым — второй для Troon Golf в России: с апреля компания управляет «Гольф & кантри клубом «Дон» в Ростове-на-Дону, напоминает главный редактор журнала Golf Digest (Россия) Федор Гоголев. По его словам, поле Агаларова полностью соответствует требованиям к аренам мирового класса. «Сегодня в России насчитывается 14 гольф-клубов, из них с чемпионскими полями (18 лунок) пока четыре — это клубы в Нахабине, Пестове, Цилееве и проект Агаларова», — говорит президент Ассоциации гольфа России Константин Кожевников. «В России строятся десятки гольф-клубов, до 2018 г. их количество может вырасти до 60», — добавляет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

SPAR УЧЕЛ КРЕДИТНЫЕ РИСКИ

Допэмиссию сети могут выкупить фонды UFG и Russia Partners. Российские ритейлеры стараются больше не накапливать долгов и обращаются за финансированием к фондам прямых инвестиций. Как стало известно «Ъ», Spar Moscow Holding, российский лицензиат голландской сети Spar, 36% которого уже принадлежит Russian Retail Growth Fund Виктора Вексельберга и Александра Мамута, выставил на продажу 25% акций новой эмиссии стоимостью до \$55 млн. Предложение заинтересовало UFG Private Equity Бориса Федорова и Russia Partners.

Предложения о покупке чуть меньше 25% акций Spar Moscow Holding (офшорное акционерное общество, владеющее российской сетью Spar) были разосланы фондам три недели назад, рассказал «Ъ» партнер Svarog Capital Partners (бывшая Renova Capital, управляет фондом Russian Retail Growth Fund, RRGF) Олег Царьков. По его словам, организатор будущей сделки — Aquila Capital Group. Управляющий партнер Aquila Максим Кравченко добавил, что «небольшую часть» допэмиссии выкупит сам RRGF и контролирующий акционер Spar Moscow Holding Дмитрий Будаков.

Источник, близкий к Spar, сообщил, что среди потенциальных покупателей основной доли новых акций фонд UFG Private Equity Бориса Федорова, Trifecta Capital Partners Сергея Щebetова и Russia Partners. С представителями этих фондов уже прошли встречи, заверил он. В Russia Partners информацию подтвердили. Представители UFG не смогли оперативно ее прокомментировать, а Сергей Щebetов пока не знает о предложении Spar.

Весь Spar, по информации участников тендера, его владельцы оценивают в \$180-220 млн без учета долга, который в 2007 году составил примерно \$60 млн. Сделку планируется закрыть в октябре, говорит Олег Царьков.

Spar Moscow Holding был образован в 2000 году. В июле 2006 года RRGF купил 25% компании, а в ноябре увеличил долю до 36%. Еще 61% у Дмитрия Будакова, 3% — у бывшего гендиректора сети Дмитрия Маслова. Выручка российской сети Spar в 2007 году — \$224 млн, прогноз на этот год — \$310 млн. Сеть объединяет 42

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 июля, № 100

магазина в Москве и области, Ярославле, Костроме, Владимире, Иванове (из них 15 в собственности, остальные на правах аренды) без учета франчайзинговых. Вырученные от сделки деньги пойдут на расширение сети в 2009 году до 64 магазинов, ребрендинг купленной в прошлом году ярославской сети «Верона» (18 магазинов) и установку холодильных камер в новый распределительный центр сети в Домодедове, говорит Олег Царьков. Ребрендинг может обойтись примерно в \$15 млн, еще как минимум \$15 млн, по его словам, нужно на развитие. Брать такую сумму в кредит опасно, считает господин Царьков: «Есть свежие примеры банкротства российских ритейлеров, мы в такую ситуацию попасть не хотим». «Ъ» уже писал о неудачной инвестиции фондов Baring Vostok и Eagle Venture в челябинскую сеть «Незабудка», на прошлой неделе объявленную банкротом (см. «Ъ» от 11 июля). RRGF как портфельный инвестор заинтересован в том, чтобы выйти из проекта Spar через пару лет с максимальной для себя прибылью, а большой долг снижает интерес стратегических инвесторов к активу, объясняет управляющий директор Moorgate Capital Андрей Зубков.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

НА ТЕРРИТОРИИ «КРОКУС СИТИ» ПОЯВИТСЯ LUXURY-ОТЕЛЬ

Как сообщил президент «Крокус Групп» Арас Агаларов, к 2011 году на территории «Крокус Сити» появится пятизвездочный luxury-отель. Согласно проекту, новый отель разместится на территории торгово-развлекательного комплекса «Крокус Сити» по соседству с выставочным комплексом «Крокус Экспо» и торговым центром класса «люкс» «Крокус Сити Молл» и будет рассчитан на 600 номеров. По словам Агаларова, инвестиции в проект составят \$430 млн. (около 10 млрд. рублей).

В настоящее время, по информации «Интерфакса», ведутся переговоры об управлении отелем с Kempinski AG. Ожидается, что соответствующее соглашение будет подписано в ближайшие два–три месяца. На территории комплекса также планируется построить еще два отеля уровня «3 и 4 звезды». Таким образом, как отмечает агентство, будет решена проблема с размещением посетителей выставок, будут удовлетворены запросы всех социальных групп: от людей со скромным достатком до самых взыскательных гостей. Кроме того, на территории комплекса Агаларов собирается строить бизнес-центр площадью около 100 тысяч кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

HELIOPARK ГОНЯТ ИЗ ЛЕСА

Прокуратура обнаружила в подмосковном лесхозе незаконно построенный отель. Межрайонная природоохранная прокуратура Московской области выявила, что один из объектов сети Heliopark возведен в Московской области незаконно. Как говорится в сообщении ведомства, гостиничный комплекс Heliopark Country, расположенный на берегу реки Дубна, самовольно использует 6 га лесничества. Прокуратура обратилась в городской суд с требованием возместить ущерб, причиненный лесному фонду, а также снести строения гостиницы. Если суд примет сторону прокуратуры, собственник отеля — британский инвестфонд

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 июля, № 100

London & Regional Properties (L&RP) — может лишиться почти половины гостиничного комплекса в Подмосковье.

Heliopark Group основана в 2000 году Александром Гусаковым. Группа управляет активами стоимостью около 300 млн долл. в России, Германии и на Украине. В сеть входят 13 действующих отелей, еще 14 проектов находятся в стадии реализации. Общий номерной фонд — более 2,5 тыс. комнат. В строящиеся отели планируется вложить более 270 млн долл. Фонд London & Regional Properties (работает с 1987 года на рынках недвижимости, в том числе в Великобритании, Швеции, Финляндии, Германии, Польше и России. Суммарный объем инвестиций — порядка 10 млрд евро. Стоимость готовых объектов в России L&RP оценивает в 500 млн долл.

Согласно сообщению, размещенному на сайте прокуратуры Московской области, в результате проверки было обнаружено, что ЗАО «Гелиопарк Кантри Резорт» незаконно использует земли Талдомского лесхоза. Речь идет о 6 га, расположенных в 164 квартале Комсомольского лесничества. «Гелиопарк Кантри Резорт» предоставляет за отдельную плату на участке государственного лесного фонда баню, беседки, размещает объекты инфраструктуры отеля», — говорится в сообщении прокуратуры. Также на этих землях организован мини-зоопарк с дикими животными.

По словам представителя прокуратуры, компания «Гелиопарк Кантри Резорт» уже была привлечена к административной ответственности и оштрафована на 510 тыс. руб. Сейчас ведомство обратилось в Талдомский городской суд с иском об освобождении участка в лесничестве и о возмещении ущерба, нанесенного лесному фонду. Размер ущерба чиновники оценили в 4,65 млн руб. В талдомском суде РБК daily вчера не ответили на запрос о ходе дела против «Гелиопарка», заявив, что информация по делам раскрывается только участникам процесса. Помимо этого проводится изучение результатов проверки, в итоге «Гелиопарк Кантри Резорт» может быть привлечен к уголовной ответственности.

«Гелиопарк Кантри Резорт» управляет одним из объектов сети Heliopark — Heliopark Country в Вербилках, в 80 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Как пояснили РБК daily в Heliopark Group, отель находится в управлении компании на 20 лет. В общей сложности комплекс занимает 14,12 га в сосновом бору. При этом заявление прокуратуры в компании вчера не смогли прокомментировать. Владельцем отеля является L&RP, который купил гостиницу в конце 2006 года за

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 июля, № 100

20 млн долл. Вчера управляющий директор L&RP в России Дэвид Джованис был недоступен для комментариев.

Юристы считают, что претензии прокуратуры будут направлены именно британскому фонду. «Иск будет предъявлен к собственнику, но выступать в суде будет управляющая компания, если это предусмотрено договором с Heliopark», — поясняет руководитель департамента «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы «Вегас-Лекс» Юрий Борисенко. По его словам, часть гостиничного комплекса может быть действительно снесена, если у компании нет разрешительной документации на нее. «Правда, я очень сомневаюсь, что такая компания, как Heliopark, могла построить что-то, не имея на руках документов», — добавляет партнер компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» Виталий Можаровский. Юрист АЗ Group Валерия Калашникова также замечает, что в случае с такими исками все зависит от того, как сформулированы требования самой прокуратуры: «Зачастую дело ограничивается штрафом, а порой не получается вообще доказать, что какие-то нарушения были».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ДЕВЕЛОПЕР ФИРТАШ

Газовый трейдер Дмитрий Фирташ решил заняться девелопментом. Его Group DF обещает построить в Киеве более 3,5 млн кв. м недвижимости. Эксперты оценивают инвестиции минимум в \$3,3 млрд. Group DF Real Estate (входит в Group DF Дмитрия Фирташа) собирается застроить в южной части Киева участок в 132 га, рассказал предприниматель, знакомый с Фирташем. По его словам, первая очередь проекта подразумевает возведение около 600 000 кв. м, из которых половина придется на торговые и развлекательные центры и жилье (остальное займут вспомогательные площади, в частности парковки). Строительство планируется завершить к 2011 г. Управляющий директор Group DF Роберт Шетлер-Джонс информацию о проекте через секретаря подтвердил. По словам Шетлер-Джонса, группа выступит основным инвестором проекта, однако она ведет переговоры о его развитии с «крупным европейским девелопером» и «ведущими розничными сетями». Назвать их он отказался.

Другой проект еще более масштабный. По словам предпринимателя, знакомого с Фирташем, в районе Оболонь на территории площадью 113,5 га будет построен «Золотой пляж» на 2,5 млн кв. м жилья и 550 000 кв. м коммерческой недвижимости. Его строительство должно быть завершено к 2015 г. Компания участвует в этом проекте, но его точные параметры будут объявлены позже, говорит Шетлер-Джонс.

Он отказался раскрыть сумму инвестиций, источники финансирования, а также уточнить, оформила ли компания права на земельные участки. Генеральный директор «Knight Frank Украина» Ярослава Чапко оценивает объем инвестиций в оба проекта в \$900-1300 за 1 кв. м (\$3,3-4,7 млрд).

Основным активом группы является пакет Фирташа в Rosukrenergo (эффективная доля — 45%). Два источника, близких к компании, раньше рассказывали, что акционеры Rosukrenergo до осени должны получить в виде дивидендов около 98% прибыли — \$780 млн. Получается, Фирташ может получить \$351 млн. Коммерческий директор Galaxy Group Артем Цогоев считает, что этих денег вполне хватит на начальный этап девелопмента обоих проектов.

Участники рынка считают, что проекты будут востребованы. [Управляющий директор украинского бюро Colliers International Юрий Нартов](#) говорит, что в Киеве сохраняется высокий спрос практически на все виды недвижимости. По его словам, проекты Фирташа очень крупные для Киева. К примеру, сейчас в городе площадь всех офисных помещений классов А, В и С составляет не более 900 000 кв. м, считает Нартов. Проекты потребуют очень больших финансовых ресурсов, добавляет он, а это, учитывая текущее состояние мировых финансов, может оказаться проблемой.

Не тот размах

У Дмитрия Фирташа есть недвижимость в Киеве. Его структурам принадлежат торговый центр «Мандарин плаза» площадью около 18 000 кв. м (построен в 2003 г.) и бизнес-центр «Парус» на 80 000 кв. м.

Group DF – многопрофильный Холдинг. Владелец – Дмитрий Фирташ. В группу входит 90% австрийского Centragas Holding, который владеет 50% швейцарской Rosukrenergo (50% – у «Газпрома»), газовый трейдер Emfesz, австрийская Zangas (генподрядчик по строительству газопроводов в Туркмении), 90% австрийского химического холдинга Ostchem. Оборот компаний группы (2006 г.) – \$4,6 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СКЛАДЫ ВОЗЛЕ АВТОЗАВОДОВ

Инвестиционный фонд Raven Russia Limited (Великобритания) и фонд Venture Investments & Yield Management построят под Санкт-Петербургом логистический парк общей площадью 164 000 кв. м и стоимостью \$216 млн, сообщила пресс-служба Raven Russia. Проект будет реализован на паритетных началах — стороны уже подписали соглашение о совместном развитии логистического парка. Складской комплекс расположится на участке площадью 32,8 га в промзоне «Шушары» в непосредственной близости от заводов Toyota и General Motors. Строительство проекта будет осуществляться в три очереди: первую очередь площадью 52 000 кв. м. компании предполагают завершить в четвертом квартале 2008 г. Полностью завершить строительство комплекса компании намерены в третьем квартале 2010 г.

«Несмотря на то, что в Санкт-Петербурге много логистических проектов, рынок складских помещений еще не насыщен», — говорит директор по развитию компании Swiss Realty Group Илья Шершнев. По его словам технологически складские проекты довольно просты, поэтому эффективность и сроки окупаемости логистического проекта в Шушарах будет зависеть как девелоперы будут управлять объектом и финансовыми потоками. «Учитывая опыт Raven Russia, доходность на собственный капитал логистического проекта компании может составить 30-40%», — заключает Шершнев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛСР ЗАМКНУЛО НА УРАЛЕ

Цепочку уральских активов группы дополнил девелопер «Нова-Строй». Совет директоров ЛСР одобрил покупку 100% акций одного из крупнейших девелоперов Екатеринбурга — ЗАО «Нова-Строй». Сумма сделки составила 100 млн евро. Новое приобретение позволит ЛСР замкнуть цепочку по созданию на Урале бизнес-модели из подразделений по девелопменту, строительству и производству стройматериалов. Инвестиции группы в уральские активы за последние полгода уже превысили 200 млн евро.

Группа ЛСР создана в 1993 году. Основные направления деятельности — производство стройматериалов, строительство и девелопмент. Выручка за 2007 год составила 1,4 млрд долл., чистая прибыль — 359 млн долл. По оценке DTZ на конец 2007 года портфель девелоперских проектов компании составлял 8,24 млн кв. м общей стоимостью 5,7 млрд долл. Осенью 2007 года ЛСР разместила 12,5% акций на LSE, РТС и ММВБ, получив за них более 772 млн долл. Капитализация на LSE составляет 6,23 млрд долл.

Как сообщается в материалах ЛСР, компания «Нова-Строй» контролирует 4,3% рынка недвижимости Екатеринбурга. За шесть лет работы она реализовала более 50 жилых и коммерческих проектов площадью около 150 тыс. кв. м. Площадь объектов в работе, а также потенциальных проектов, исходя из объема земельного банка, оценивается в 530 тыс. кв. м. Их рыночная стоимость, по

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 июля, № 100

данным DTZ, составляет около 127 млн евро. Кроме того, «Нова-Строй» владеет 100-процентной долей крупнейшей в Екатеринбурге подрядной строительной организации ООО «СМУ Нова-Строй» и 25-процентной долей проектной организации ООО «ПКУ Нова-Стройпроект».

На рынок Екатеринбурга ЛСР вышла в конце прошлого года. Сейчас компания владеет 60 га земли под строительство жилья эконом-класса (инвестиции в приобретение составили 50 млн евро), 87% акций в ОАО «Завод железобетонных изделий «Бетфор» (инвестиции — 57 млн евро), а также 100-процентной долей ООО «Уралщебень» и 75-процентной долей проектной компании ООО «ПКУ Нова-Стройпроект» (инвестиции — 10 млн евро, после завершения сделки с ЗАО «Нова-Строй» ЛСР консолидирует 100%). Таким образом, за последние полгода вложения группы ЛСР в новые уральские активы превысили 200 млн евро.

Аналитики считают, что приобретение «Нова-Строй» повысит капитализацию регионального бизнеса группы ЛСР. По мнению эксперта ВТБ по недвижимости и рознице Марии Колбиной, это позволит минимизировать риски застройщика на Урале и повысит доходность проектов. «Для оценки финансового состояния «Нова-Строй» потребуется несколько дней, но, исходя из озвученной суммы сделки, покупатель не давал премию за будущие проекты, а фактически покупал землю на балансе девелопера, и это выгодно», — заявила г-жа Колбина. По мнению руководителя отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоси Захаровой, вложения ЛСР окупятся через 5—7 лет. В свою очередь, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Сергей Себелев отметил, что приобретать активы у одного холдинга — «Nova-Групп» — гораздо проще и дешевле, чем у разных собственников. «После продажи «Нова-Строй» у «Nova-Групп» остались ООО «Бетон-сервис», НПК «Гражданстрой», Каменск-Уральский завод ЖБИ и «Nova-Групп девелопмент». Не исключено, что их ЛСР также приобретет со временем», — заключил г-н Себелев.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)