

## Offices/ General

### Активы Чигиринского по осени считают

Нефтедобывающая компания Sibir Energy, которая недавно отказалась от покупки недвижимости одного из своих основных акционеров Шалвы Чигиринского, обязала его в течение 270 дней — до 15 октября — вернуть долг свыше 300 млн долл.

### У "Главстрой" разрывают кассу

Список кредиторов, требующих через суд от корпорации "Главстрой" Олега Дерипаски возвращения долгов, пополнился. Вслед за Альфа-банком, по иску которого уже наложен арест на счета генподрядной компании "Главмосстрой" (кредит — 510,8 млн руб.), иски на сумму более 2 млрд руб. к головной структуре холдинга — ООО "Корпорация "Главстрой"" — подал ВТБ. Если стороны не договорятся, истец может последовать примеру Альфа-банка.

### «Система-Галс» потратит на «замороженные» проекты 30 миллионов

«Система-Галс» планирует в 2009 году провести реструктуризацию своего портфеля проектов, в ходе которой часть объектов будет законсервирована, а на их содержание будет потрачено \$30 млн.

## Retail

### Ввод подмосковных торговых площадей увеличился в 2 раза

Объем введенных торговых площадей в Подмосковье в 2008 году вырос более чем в 2 раза - до 623 133 кв. м, против 288 160 кв. м годом ранее.

## Regions

### **Санкт-Петербург. В области построят 2 индустриальных парка**

Компания ООО «Олтон плюс» планирует построить новый индустриальный парк «Разметелево» на территории Разметелевского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области. Его стоимость превысит \$380 млн.

### **ИКЕА выходит на украинский рынок**

В текущем году ИКЕА планирует начать строительство своего первого торгового центра в Украине. Его завершение планируется на 2011 год.

### **Санкт-Петербург. «СТАРТ Девелопмент» построит индустриально-складской комплекс**

ОАО «СТАРТ Девелопмент» возведет в Гатчинском районе Ленинградской области индустриально-складской комплекс «Дони-Верево» стоимостью \$1 млрд.

## Offices/General

### **АКТИВЫ ЧИГИРИНСКОГО ПО ОСЕНИ СЧИТАЮТ**

*Бизнесмен может лишиться недвижимости, доли в Sibir Energy и самолета*

Нефтедобывающая компания Sibir Energy, которая недавно отказалась от покупки недвижимости одного из своих основных акционеров Шалвы Чигиринского, обязала его в течение 270 дней — до 15 октября — вернуть долг свыше 300 млн долл. Для покрытия долга на продажу выставляется недвижимость бизнесмена и даже его личный самолет. Если за девять месяцев на кризисном рынке недвижимости не найдется охотников на масштабные стройки г-на Чигиринского, он потеряет не только свою недвижимость, но и долю в Sibir Energy.

Как следует из сообщения Sibir Energy, разосланного вчера акционерам компании, в течение девяти месяцев Шалва Чигиринский должен выплатить акционерам Sibir Energy и своему партнеру Игорю Кесаеву в общей сложности 307,4 млн долл. Часть этой суммы — 115,4 млн долл. — первый транш, который перевела Sibir Energy в оплату сделки по покупке отеля «Советский» на Ленинградском шоссе в Москве и участка рядом с ним. Общая сумма этой сделки — 156,7 млн долл. Второй транш планировалось провести после декабрьского совета директоров Sibir Energy, однако на нем необходимость покупки недвижимости у г-на Чигиринского была поставлена под вопрос.

Первый транш позволил бизнесмену избежать margin call по заложенным акциям Sibir Energy, говорится в сообщении компании. Таким образом, была предотвращена возможность внезапного и неконтролируемого изменения в составе акционеров Sibir Energy. Кроме того, это дало время г-ну Чигиринскому найти альтернативное финансирование для возвращения кредитов, которые и вызвали угрозу margin call. Таким источником финансирования стал для бизнесмена его партнер Игорь Кесаев, говорится в сообщении Sibir Energy. В ноябре г-н Кесаев взял в Сбербанке 192 млн долл., оформив кредит на свою компанию Orton Oil. Эти средства впоследствии перешли Gradison Consultants Inc. Шалвы Чигиринского. Согласно релизу Sibir, гарантией возвращения средств со стороны г-на Чигиринского стала его доля в размере 23,3% в Sibir Energy, которой он владеет через компанию Bennfield.

Чтобы вернуть долги, г-н Чигиринский должен продать свою недвижимость «так быстро, как только это будет возможно, но не позднее 270 дней», уточняется в сообщении. Права на распоряжение девелоперскими активами бизнесмена на этот срок передаются Sibir Energy, которая будет устанавливать возможную цену продажи для возмещения долга как перед самой нефтяной компанией, так и перед г-ном Кесаевым.

В течение девяти месяцев Шалва Чигиринский будет находиться на содержании Sibir Energy: ему будут безвозмездно выплачивать по 150 тыс. долл. в месяц, а также оплачивать все расходы (эти затраты нефтяники запишут в долг перед Sibir), в том числе на личный самолет. Правда, уточняется, что авиатранспорт г-на Чигиринского уже выставлен на продажу.

В случае если в установленный срок бизнесмену не удастся разрубить долговой узел, Sibir Energy получит полный контроль над его стройками, а Orton Oil Игоря Кесаева получит право выкупить компанию Gradison, 50% акций которой будут находиться в залоге у Сбербанка до тех пор, пока не будут исполнены обязательства по кредиту. Рассчитавшись с банком, г-н Кесаев через Gradison консолидирует в своих руках компанию Bennfield, которая, в свою очередь, владеет 46,65% Sibir Energy. В конечном счете г-н Кесаев станет мажоритарием нефтяной компании, и именно он будет основным владельцем строек Шалвы Чигиринского. Такой исход вполне устроит Sibir Energy. «Акции Sibir, которыми владеет Bennfield, останутся под контролем либо г-на Чигиринского, либо г-на Кесаева, так что структура акционеров Sibir сохранится и без приобретения недвижимости г-на Чигиринского», — значит в сообщении.

27 февраля состоится собрание акционеров Sibir Energy, на котором будут окончательно аннулированы сделки с недвижимостью, а также подписано долговое обязательство Шалвы Чигиринского. Сам бизнесмен не будет иметь права голоса на этом собрании в силу его «существенной задолженности перед компанией». Вчера г-н Чигиринский был недоступен для комментариев.

«Продав девелоперские активы, Шалва Чигиринский постарается погасить долг перед Sibir Energy и Игорем Кесаевым и остаться собственником компании, — говорит аналитик ИФД «КапиталЪ» Виталий Крюков. — Тем не менее сохраняется риск, что он не успеет найти покупателя, так как сроки исполнения обязательств достаточно сжатые. В результате активы могут быть проданы с существенным дисконтом, а полученных средств может просто не хватить на погашение всех долгов».

**«Федерация» хочет быть «Россией»**

Mirax Group направила письмо мэру Москвы с просьбой переименовать свою строящуюся в ММДЦ «Москва-Сити» башню «Федерация» в «Россию» в том случае, если будут изменены параметры одноименного проекта Шалвы Чигиринского. На минувшей неделе столичные власти рассматривали возможность понизить высоту небоскреба с 612 м до 200 м. Как рассказал РБК daily член совета директоров Mirax Group Дмитрий Луценко, если концепция проекта не изменится и «Россия» останется самым высоким зданием в Европе и вторым по высоте в мире, Mirax Group предлагает выкупить у Шалвы Чигиринского инвестконтракт и права аренды участка №17—18 площадью 2,4 га. Возможную стоимость сделки в компании не раскрывают. По данным РБК daily, г-н Чигиринский пытался продать проект башни «Россия» еще в прошлом году до начала кризиса в России. Об этом знает президент ОАО «Сити» Владислав Левченко. Возможность покупки проекта тогда рассматривала «Капитал Групп», однако из-за высокой цены сделка не состоялась, рассказал гендиректор «Капитал Групп» Андрей Нестеренко. По словам владельца крупной девелоперской компании, г-н Чигиринский оценивал «Россию» как минимум в 1 млрд долл.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**MIRAX ПОКА ДОГОВОРИЛАСЬ ТОЛЬКО ОБ ОТСРОЧКЕ НА 2 МЕСЯЦА ДОЛГА CREDIT SUISSE**

Корпорация Mirax Group пока договорилась только об отсрочке на два месяца долга перед Credit Suisse в 200 миллионов долларов, несмотря на заявление топ-менеджеров о том, что долг был реструктурирован, пишет в четверг газета "Ведомости".

Как упоминается в материале, о том, что с Credit Suisse есть договоренность о реструктуризации кредита в 200 миллионов долларов на срок 20 месяцев, объявил вчера член совета директоров Mirax Group Дмитрий Луценко.

"Документы подписаны", - приводит издание слова совладельца компании Сергея Полонского, который заявил об этом вчера на пресс-конференции.

Однако, как отмечает издание со ссылкой на источник, близкий к одному из банков - кредиторов группы, стороны подписали лишь stand-still agreement (соглашение о невостребовании долга) сроком на два месяца, никаких параметров реструктуризации там не зафиксировано.

"Такое соглашение предполагает, что кредиторы в течение определенного времени не обращаются в суд. Обычно за stand-still компания платит премию от 0,1% до 1% займа, впоследствии стороны, как правило, договариваются продлить срок кредита", - уточняется в материале.

По данным издания, банк и девелопер несколько недель обсуждают реструктуризацию долга, пока Mirax предлагает банку оплатить только 10% суммы, остальное - в течение 20 месяцев, ставка по кредиту при этом будет повышена с 10% до 14%.

Помимо долга перед Credit Suisse, группе предстоит расплачиваться по целому вороху кредитов: 20 марта наступает срок исполнения оферты по CLN на 180 миллионов долларов; 17 сентября Mirax должна гасить облигации на 3 миллиарда рублей; 4 октября - еще одна выплата Credit Suisse, - 65 миллионов долларов; 16 декабря - кредит Альфа-банка, - 50 миллионов рублей.

Mirax Group основана в 1994 году в Санкт-Петербурге и работает в Москве с 2000 года, специализируясь на офисах класса А и жилье бизнес- и премиум-класса. 78% акций компании принадлежат Сергею Полонскому. Чистая прибыль корпорации Mirax Group увеличилась в 2008 году, по сравнению с 2007 годом, на 41% - до 616,4 миллиона долларов. В 2009 году строительный бюджет корпорации составит 344,114 миллиона долларов.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## У "ГЛАВСТРОЯ" РАЗРЫВАЮТ КАССУ

*Список кредиторов, требующих через суд от корпорации "Главстрой" Олега Дерипаски возвращения долгов, пополнился. Вслед за Альфа-банком, по иску которого уже наложен арест на счета генподрядной компании "Главмосстрой" (кредит — 510,8 млн руб.), иски на сумму более 2 млрд руб. к головной структуре холдинга — ООО "Корпорация "Главстрой"" — подал ВТБ. Если стороны не договорятся, истец может последовать примеру Альфа-банка.*

Иск от ВТБ к ООО "Корпорация "Главстрой"" (головная структура девелоперского холдинга Олега Дерипаски) и ООО "Главстрой-финанс" (SPV-компания корпорации) на 2,106 млрд руб. был зарегистрирован на сайте арбитражного суда Москвы вчера. Кроме того, ВТБ требует от ОАО "ХК "Главмосстрой"" (входит в "Главстрой") 119,722 млн руб. по неисполнению обязательств по банковскому счету. "Компания просрочила выплаты по своим долгам с конца 2008 года", — сообщил начальник управления по связям с общественностью ВТБ Максим Лунев, уточнив, что банк ведет переговоры с "Главстроем" по решению спорного вопроса в досудебном порядке. Представитель "Главстроя" Виталий Королев подтвердил эту информацию.

Источник "Ъ", близкий к корпорации, говорит, что часть основных требований банка связана с размещенным в марте 2006 года облигационным займом (сумма эмиссии 4 млрд руб., срок погашения март 2011 года). Эмитентом облигаций выступило ООО "Главстрой-финанс", поручителем — сама корпорация, организатором — ВТБ. Осенью, по словам собеседника "Ъ", во время промежуточных выплат ВТБ, владевший частью облигаций "Главстрой-финанса", потребовал от корпорации погасить свои долги по бумагам. По данным Sбonds, по второму выпуску облигаций "Главстрой-финанса" очередной срок выплаты купона наступал 22 сентября 2008 года (ставка купона 11,5%). Тогда "Главстрою" удалось договориться о рассрочке платежей, говорит источник, близкий к холдингу. Он уточнил, что корпорация планировала погасить долги перед ВТБ за счет поступлений от реализации готового жилья, но никто не ожидал, что продажи встанут в осенний сезон, на который традиционно приходится пик спроса. "По сути, банк переформатировал долги "Главстроя" по облигациям в кредит", — поясняет

начальник управления организации долгового финансирования банка "Зенит" Алексей Балашов.

ООО "Корпорация "Главстрой"" входит в холдинг "Базовый элемент". В консолидированном отчете по МСФО за 2007 год выручка корпорации составила 31,862 млрд руб., EBITDA — 2,136 млрд руб.

Иски ВТБ не единственные претензии, которые выдвигают кредиторы к девелоперскому холдингу Олега Дерипаски. По данным арбитражного суда, с октября 2008 года зарегистрировано 25 исков почти на 2 млрд руб. к "Главмосстрою". Так, по иску Альфа-банка в размере 510,8 млн руб. к ОАО "ХК "Главмосстрой"" были наложены обеспечительные меры в виде ареста счетов компании (см. "Ъ" от 9 февраля). Вчера Виталий Королев из "Главстроя" сообщил, что, несмотря на определение суда, приставами пока не арестованы счета "Главмосстроя". "Кроме того, по определению суда арест наложен не на все счета, а только на ту сумму, которая указана в требовании истца", — уточнил он. Предварительные слушания уже по существу иска Альфа-банка к "Главмосстрою" назначены на 19 февраля.

В консолидированной отчетности по МСФО за 2007 год совокупные долги корпорации "Главстрой" перед сторонними кредиторами и аффилированными структурами по итогам 2007 года составляли 28,73 млрд руб. (результаты за 2008 год пока не раскрываются). Если ВТБ и "Главстрой" не договорятся в досудебном порядке, не исключено, что, как и в случае с "Главмосстроем", истец может потребовать заморозить счета уже головной корпорации, описывает возможный сценарий юрист адвокатского бюро MRL Константин Ямпольский.

"Главстрой" стал второй крупной девелоперской компанией, с которой ВТБ пытается взыскать задолженность через суд. В середине января банк подал иск против группы ПИК: компания вовремя не погасила кредит в размере 2,5 млрд руб. (см. "Ъ" от 13 января). Стороны до сих пор ведут переговоры о реструктуризации долга.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«СИСТЕМА-ГАЛС» ПОТРАТИТ НА «ЗАМОРОЖЕННЫЕ» ПРОЕКТЫ  
30 МИЛЛИОНОВ**

«Система-Галс» планирует в 2009 году провести реструктуризацию своего портфеля проектов, в ходе которой часть объектов будет законсервирована, а на их содержание будет потрачено \$30 млн.

Как сообщается в презентации «Системы-Галс», разосланной лондонским инвесторам, компания в 2009 году планирует провести реструктуризацию портфеля, сосредоточившись на реализации проектов, способных принести прибыль в ближайшей перспективе.

Так, продолжится реализация 12 проектов, на которые в бюджете компании заложено \$290 млн. Долгосрочные проекты, находящиеся на ранней стадии развития, будут консервированы.

По сведениям РИА Новости - Недвижимость, в 2009 году компания инвестирует, в частности, в строительство гостиничного комплекса «Камелия» в Сочи, в реконструкцию «Детского мира», а также завершит реализацию ТЦ «Лето» в Санкт-Петербурге.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ВВОД ПОДМОСКОВНЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ УВЕЛИЧИЛСЯ В 2 РАЗА**

Объем введенных торговых площадей в Подмосковье в 2008 году вырос более чем в 2 раза - до 623 133 кв. м, против 288 160 кв. м годом ранее.

Вместе с тем, эксперты указывают на то, что статистические данные Министерства строительства Подмосковья включают все построенные торговые площади в регионе, тогда как не все они являются качественными. Так, аналитик отдела исследований консалтинговой компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Александра Крыжановская считает, что качественных площадей в Подмосковье в прошлом году было введено меньше - порядка 40% от названной цифры.

Касаясь темы переноса сроков строительства торговых центров в 2009 году, Крыжановская сказала РИА Новости - Недвижимость, что, скорее всего, эта тенденция будет характерна для крупноформатных ТЦ в непосредственной близости от МКАД, ориентированных на московского потребителя, поскольку небольшие торговые центры в дальнем Подмосковье проще построить и сдать.

В целом, аналитики отмечают, что из заявленных на 2009 год в Подмосковье 900 тыс. кв. м торговых площадей, реально будет сдано в эксплуатацию примерно 100 тыс. кв. м.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. В ОБЛАСТИ ПОСТРОЯТ 2 ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКА**

Компания ООО «Олтон плюс» планирует построить новый индустриальный парк «Разметелево» на территории Разметелевского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области. Его стоимость превысит \$380 млн.

Компания ООО «Олтон плюс», выступающая заказчиком и инвестором проекта, в дальнейшем будет выступать собственником участка и инфраструктуры, а также возьмет функции управляющей компании. На территории парка разместятся предприятия IV и V классов опасности, логистический комплекс оптово-розничной торговли, а также объекты рекреации.

Площадь участка под застройку составляет 111 га. Общая площадь зданий индустриального парка составит 370 тыс. кв. м. Сроки строительства, которое пройдет в два этапа, составят порядка 5 лет.

ООО «Индустриальный парк «Мариенбург» также планирует разместить индустриальный парк, но на территории Пудостьского сельского поселения в Гатчинском муниципальном районе области. По данным ИА «Интерфакс», площадь парка составит 35 га, объем инвестиций в реализацию проекта превысит \$100 млн. Строительство будет вестись в два этапа и займет около 6 лет.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИКЕА ВЫХОДИТ НА УКРАИНСКИЙ РЫНОК**

В текущем году ИКЕА планирует начать строительство своего первого торгового центра в Украине. Его завершение планируется на 2011 год. Компания уже приобрела земельный участок в Одесской области, площадь которого составляет 64 гектара.

В настоящее время продолжаются переговоры по покупке земли в Киеве, Днепропетровске, Донецке, Харькове и Львове. Отметим, что о своих планах по выходу на украинский рынок компания заявляла еще до начала финансового кризиса. Однако сейчас, по мнению экспертов, наиболее подходящее время для выхода на украинский рынок - он обойдется ИКЕА намного дешевле за счет снижения стоимости земли, сетей, услуг и материалов.

Добавим, что компания намерена развивать в Украине формат торговых центров «Мега», средняя площадь которых составит порядка 250 тыс. кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. «СТАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПОСТРОИТ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС**

ОАО «СТАРТ Девелопмент» возведет в Гатчинском районе Ленинградской области индустриально-складской комплекс «Дони-Верево» стоимостью \$1 млрд.

Проект комплекса предполагает подготовку и развитие территорий, создание условий для размещения и последующей деятельности промышленных предприятий. В рамках проекта девелопер осуществит полную инженерную подготовку территории с целью последующей продажи или сдачи в аренду земельных участков, подготовленных для создания промышленных предприятий. Площадь индустриально-складского комплекса составит 435 га. Сроки реализации проекта - 5,5 лет.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 февраля, № 16

Кроме того, на этой же территории индустриально-складской зоны «Дони-Верево» будет построен складской комплекс класса А. Заказчиком проекта выступает ООО «ФМ Ладога». Общая площадь складского комплекса превысит 100 тыс. кв. м. Строительство планируется осуществлять поэтапно. Первая очередь предполагает возведение четырех стандартных модулей каждый площадью 6 500 кв. м, а также постройку административных и вспомогательных зданий. На это потребуется 2-3 года. По информации ИА «Интерфакс», общая стоимость проекта составит \$50 млн.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)