

Offices / General

Mirax потеряла финансиста

Дмитрий Луценко, партнер Сергея Полонского и миноритарий Mirax Group, отвечавший за ее финансовую стратегию и за реструктуризацию долгов, уходит из компании.

Москва поддержит AFI Development

Девелоперская компания Льва Леваева получит господдержку.

Retail

Новый срок для «Семерки»

Ритейлер должен договориться с кредиторами до 1 февраля.

Warehouse

Avalon Group вышла из склада

Группа продала девелоперский и логистический бизнесы.

Regions

Башня нефтяника

Администрация Петербурга продала городскую долю в «Охта центре» «Газпром нефти», потеряв на этом проекте 1,1 млрд руб.

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

MIRAX ПОТЕРЯЛА ФИНАНСИСТА

Дмитрий Луценко, партнер Сергея Полонского и миноритарий Mirax Group, отвечавший за ее финансовую стратегию и за реструктуризацию долгов, уходит из компании

О том, что с нового года Луценко не будет работать в Mirax Group, «Ведомостям» рассказал близкий к компании источник. Луценко и представитель Mirax Михаил Дворкович подтвердили эту информацию. Луценко входил в совет директоров Mirax и курировал финансовую стратегию компании. «Благодаря грамотной финансовой политике, разработанной Дмитрием Луценко, корпорация успешно вышла на рынок долговых инструментов, а также перешла на международные стандарты финансовой отчетности US GAAP», — говорится на сайте Mirax. Именно Луценко занимался реструктуризацией долгов группы, которые летом 2009 г. достигли \$742,6 млн. Близкий к компании источник говорит, что уход Луценко связан с тем, что ему не удалось договориться с крупнейшим кредитором — банком Credit Suisse. Долг Mirax перед ним, составлявший \$241,6 млн, с 75%-ным дисконтом выкупил Альфа-банк, который затем через суд добился ареста компаний, владеющих бизнес-центром Mirax Plaza и башней «Федерация». В сентябре Mirax реструктурировала долг перед банком на 18 месяцев, обязавшись выплатить половину деньгами, а остальное отдать площадями в башне «Федерация». К началу декабря долг Mirax, по данным Луценко, составлял около \$500 млн.

Луценко вел переговоры и с держателями облигаций. На прошлой неделе ООО «Миракс групп» не выплатило первые купоны по облигациям 3-й и 4-й серий, которые выдала в сентябре при реструктуризации дефолтного 2-го займа на 3 млрд руб. В августе компания предложила держателям бумаг выплатить купон и 10% тела долга, а остальную задолженность обменять на новые бумаги. Практически все инвесторы приняли предложение Mirax, заявил представитель компании.

Сам Луценко говорит, что покидает Mirax Group по собственному желанию и намерен сменить сферу деятельности. С понедельника его полномочия переходят к

другому члену совета директоров — Максиму Темникову. Всего у Полонского было четыре партнера в Mirax Group — Луценко, Темников, Алексей Адикаев и Максим Привезенцев. Три года назад Полонский запустил опционную программу, согласно которой топ-менеджеры должны были получить в равных долях в общей сложности 12% акций Mirax Group. Близкий к компании источник утверждает, что акции по опциону не получил только Привезенцев. В феврале 2009 г. компанию покинул Адикаев, в сентябре — Привезенцев. Доля Адикаева выкуплена другими акционерами, сообщила компания в начале года. Луценко говорит, что акции компании сейчас у него, а о том, как он поступит с ними в дальнейшем, не рассказывает. Помимо акций члены совета директоров владеют и долями в девелоперских проектах группы. Так, Луценко принадлежат миноритарные доли (размер их не разглашается) в проектах «Федерация» и Mirax Plaza. Что будет с ними, Луценко и представитель Mirax также не сообщают. Полонский от комментариев отказался. Не стал комментировать ситуацию и представитель Альфа-банка.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПОДДЕРЖИТ AFI DEVELOPMENT

Девелоперская компания Льва Леваева получит господдержку

Столичные власти под конец 2009 года сделали подарок для AFI Development, вписав компанию Льва Леваева и Александра Халдея в городскую программу господдержки. Правительство Москвы компенсирует AFI Development 111,3 млн рублей уже выплаченных процентов по кредиту Сбербанка (280 млн долларов), который был выдан девелоперу в 2007 году для строительства на площади Тверской заставы транспортной развязки с подземной парковкой и торговым комплексом.

Власти Москвы решили предоставить структуре AFI Development – ООО «Автостоянка «Тверская застава» – бюджетную субсидию для частичного возмещения процентов по кредиту Сбербанку на финансирование градостроительного проекта на площади Тверской заставы, сообщило РИА Новости со ссылкой на источник в городской администрации. В рамках адресной инвестпрограммы Москвы на 2009 год предполагается возместить из бюджета города затраты ООО по уплате процентов в период с 1 января по 31 декабря 2009

года. Общий лимит бюджетного финансирования составляет 111,302 млн рублей. По условиям соответствующего договора, налоговые отчисления ООО «Автостоянка «Тверская застава» в 2009–2011 годы должны превысить сумму выделенной субсидии. К тому же девелопер должен на четверть увеличить объем работ в рамках инвестпроекта и на 10% – число рабочих мест на стройплощадке.

В департаментах дорожно-мостового и инженерного строительства, а также экономической политики и развития Москвы сегодня не смогли оперативно прокомментировать эту информацию. Кредитный подарок для AFI Development в канун Нового года высокопоставленный источник в правительстве Москвы объяснил традиционным сбросом бюджетных денег, который происходит в конце каждого года. «Структуры столичного правительства стремятся под конец года освоить свои бюджеты, в противном случае в новом отчетном году они будут урезаны на сумму неизрасходованных денег», – отмечает собеседник РБК daily. К тому же, по его словам, AFI Development при посредстве еврейской общины России имеет сильные позиции в правительстве Москвы. Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин полагает, что во время кризиса предоставленная господдержка положительно скажется на бизнесе девелопера. «Другой вопрос, насколько сильно помогут 111 млн рублей, тем не менее сегодня на счету каждая копейка», – резюмирует г-н Воронин. Реконструкция площади Тверской заставы является одним из ключевых этапов проекта «Большая Ленинградка», который предполагает организацию бессветофорного движения от МКАД до Манежной площади по Ленинградскому проспекту. В рамках этого мегапроекта на площади Тверской заставы планируется построить около 600 тысяч кв. м офисной, жилой и торговой недвижимости. Первая фаза проекта – строительство дорожной развязки, подземного паркинга и торгового центра площадью 114 тысяч кв. м.

В 2007 году для этих целей «дочка» AFI Development получила в Сбербанке кредит на сумму 280 млн долларов, срок погашения которого наступит в 2014 году. Строительные работы на площади Тверской заставы начались в 2008 году. В первом квартале 2010 года планируется завершить перекладку инженерных коммуникаций, к 2012 году – освоить все подземное пространство площади. По словам главы столичного стройкомплекса Владимира Ресина, реконструкция площади Тверской заставы должна завершиться в 2012–2013 годы.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

НОВЫЙ СРОК ДЛЯ «СЕМЕРКИ»

Ритейлер должен договориться с кредиторами до 1 февраля

Основной владелец компании «Седьмой континент» Александр Занадворнов не успел договориться с кредиторами о реструктуризации долга в размере 560 млн долл. в установленный срок — до 15 декабря 2009 года. Как стало известно РБК daily, банки продлили срок переговоров до 1 февраля 2010 года. Пролонгация кредитов может стоить г-ну Занадворнову 15% акций «Седьмого континента».

В ноябре 2007 года Александр Занадворнов решил выкупить долю в «Седьмом континенте» у депутата Госдумы Владимира Груздева. Для этого он открыл кредитные линии в Deutsche Bank и Nordea Bank. У первого банка бизнесмен занял 560 млн долл., залогом послужили 74,81% акций ОАО «Седьмой континент», оператора ритейлера, и почти все акции ОАО «Мкапитал», которое владеет недвижимостью магазинов. У второго банка г-н Занадворнов взял 427,5 млн долл. под залог ОАО «Манежная площадь», владельца торгового центра «Охотный ряд». В прошлом году ритейлер получил margin call от Deutsche Bank, а позднее кредит перекупили французский Natixis Bank (у него в залоге оказалось около 45% акций «Седьмого континента»), американская группа хедж-фондов Spinnaker Capital Group (20% акций) и российский Альфа-банк (10%).

Как рассказал РБК daily источник, близкий к акционерам торговой сети, до 15 декабря 2009 года у г-на Занадворнова была договоренность с банками о том, что они не предпринимают никаких действий в отношении компании в связи с тем, что бизнесмен не смог в ноябре погасить кредит, который к тому моменту уже год не обслуживался. По данным источника, сейчас основной владелец «Седьмого континента» ведет с банками переговоры о пролонгации кредитов и их реструктуризации. Срок переговоров продлен до 1 февраля 2010 года.

Собеседник РБК daily уточнил, что стороны договариваются о продлении кредита на десять лет со ставкой от LIBOR+3% до LIBOR+8%. По его данным, за это банки хотят получить в собственность 15% акций «Седьмого континента», которые 18 декабря стоили в РТС порядка 80 млн долл.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 декабря, № 200

Ранее СМИ сообщали, что в ноябре Natixis Bank собрался перенести погашение долга на семь лет, годовая ставка тогда равнялась LIBOR+1,5%. Кроме того, дефолтный кредит планировалось конвертировать в облигации «Седьмого континента» объемом 630 млн долл. (сюда был заложен основной долг плюс невыплаченные проценты). Однако окончательное соглашение не было подписано, утверждает источник РБК daily. До г-на Занадворнова в пятницу дозвониться не удалось. Банки не комментируют информацию.

Сеть «Седьмой континент» состоит из 130 супермаркетов и девяти гипермаркетов преимущественно в Москве и области. Торговая выручка за девять месяцев 2009 года, по данным управленческой отчетности, составила 35,1 млрд руб. 74,81% акций находятся в залоге у банков, около 10% — в распоряжении семьи Владимира Груздева, остальные бумаги торгуются на ММВБ и в РТС. На 18 декабря капитализация компании в РТС составила 525 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

AVALON GROUP ВЫШЛА ИЗ СКЛАДА

Группа продала девелоперский и логистический бизнесы

Avalon Group, развивающая с британским фондом Raven Russia (RR) сеть логистических парков под брендом Megalogix, вышла из проекта. Группа продала партнеру 50-процентные доли в девелоперской компании Megalogix и в совместном логистическом бизнесе Avalon Logistics. Сумма сделки оценивается примерно в \$250 млн. По словам экспертов, это первая сделка такого масштаба на рынке складской недвижимости за последние полтора года. Благодаря ей RR займет второе место среди крупнейших складских девелоперов России.

Решение о продаже доли в сети логистических парков Megalogix (более 350 тыс. кв. м действующих складских помещений класса А) и логистическом операторе Avalon Logistics Avalon Group объясняет новыми экономическими реалиями, которые "повлекли за собой изменение темпов реализации проектов". По словам директора по маркетингу и пиару Avalon Group Александра Горбачева, покупателем 50-процентных долей компании в двух СП стал европейский стратегический инвестор, имя которого не раскрывается. Глава московского подразделения Raven Russia Игорь Богородов подтвердил информацию о выходе Avalon из проектов, но называть имя покупателя не стал. Впрочем, по словам источника, близкого к сделке, покупателем доли Avalon в двух проектах выступил сам RR. О том, что это RR, знает и заместитель директора отдела складских и промышленных помещений компании Jones Lang Lasalle Петр Зарицкий. Он отмечает, что имя британского фонда, акции которого торгуются на бирже AIM (регулируется Лондонской фондовой биржей, скрывается, поскольку де-юре сделка может быть еще не завершена. Сумма сделки не раскрывается, но, по словам источника "Ъ", она не превысила \$250 млн. Средства от продажи доли Avalon намерен направить на развитие других направлений группы — промышленное производство, зарубежную недвижимость, говорит Александр Горбачев. Впрочем, по его словам, компания намерена продолжить работу на рынке девелопмента складской недвижимости.

Фонд Raven Russia создан в 2005 году для инвестиций в российскую недвижимость по инициативе британского девелопера Raven Mount, которому принадлежит 6,5%

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 декабря, № 200

фонда. Около 28% у хедж-фонда Invesco pls, более 10% — у Jupites Asset Management. ГК "Авалон" основана в 1991 году. Производит чай под собственными марками "Золотая чаша" и "Чайная долина", занимается дистрибуцией продуктов питания, оказывает логистические услуги. Финансовые показатели не раскрываются. Совместный бизнес Avalon и RR начали развивать в 2006 году, когда на паритетных началах создали СП Megalogix Ltd. Проект предусматривал строительство сети складских комплексов класса А в 20 городах России общей площадью 2,5 млн кв. м и объемом инвестиций более \$2 млрд. За последние два года СП построило более 350 тыс. кв. м складов класса А, в частности в Петербурге (132 тыс. кв. м), Ростове-на-Дону (100 тыс. кв. м) и Новосибирске (121 тыс. кв. м). В 2007 году в рамках СП RR стал совладельцем и логистического бизнеса Avalon Logistics. Помимо Avalon в России RR владеет более 650 тыс. кв. м складских помещений на паритетных началах с ГК "Эспро" (логистические комплексы "Кулон-Пулково" и "Пулково-Эстейт" в Петербурге и др.), с компанией Venture Investments & Yield Management ("АКМ" в Петербурге) и с белорусской компанией "Феликс" (логопарк в подмосковском Климовске). До сделки с Avalon RR на 100% принадлежало около 400 тыс. кв. м складских площадей. Земельный банк фонда, по словам Игоря Богородова, сейчас насчитывает около 1 тыс. га.

Приобретение доли Avalon позволит RR занять второе место на рынке складской недвижимости в России, считает руководитель направления индустриальной и складской недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Венера Лаухина. Сейчас лидером рынка является "Евразия логистик" (более 1 тыс. кв. м складских площадей), затем идет "Международное логистическое партнерство" (более 450 тыс. кв. м в России). По словам госпожи Лаухиной, эта сделка — крупнейшая в складском сегменте за последние полтора года. "Изначально спрос на складские помещения был преувеличен, поэтому сейчас рынок перегрет", — отмечает Петр Зарицкий. Так, в Петербурге, по данным Knight Frank St. Petersburg, рынок складской недвижимости пострадал сильнее по сравнению с остальными регионами: показатель вакантных площадей в классе А достигает 40% (весь сегмент 945,5 тыс. кв. м), тогда как в Москве — всего 11% (весь сегмент — 3,57 млн кв. м).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

БАШНЯ НЕФТЯНИКА

Администрация Петербурга продала городскую долю в «Охта центре» «Газпром нефти», потеряв на этом проекте 1,1 млрд руб.

Петербург завершил сделку по продаже 22,6% акций ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» (ОДЦ «Охта») «Газпром нефти», ставшей единственным владельцем проекта, рассказал председатель комитета финансов городской администрации Эдуард Батанов. Нефтяная компания заплатила за городской пакет 2,96 млрд руб. Представитель пресс-службы «Газпром нефти» подтвердил, что компания выкупила у города акции ОДЦ «Охта». Цена была не ниже затрат Петербурга на покупку пакета, подчеркнул он, отказавшись от подробных комментариев.

С 2006 г., когда администрация города вместе с «Газпромом» затеяли неподалеку от центра города строительство общественно-делового центра общей площадью около 1 млн кв. м, Петербург вложил в проект 4,4 млрд руб., из которых 2,5 млрд руб. внес в уставный капитал ОДЦ «Охта», а остальные 1,8 млрд заплатил в виде субвенции на реализацию проекта общегородской важности. Продав акции, город получил обратно все, что вложил в них, и еще часть субвенции, пропорционально доле в уставном капитале «Охты», объяснил Батанов.

Изначально «Охта центр», доминантой которого должен был стать 396-метровый небоскреб, город хотел строить самостоятельно. Планировалось, что комплекс общей стоимостью около 60 млрд руб. будет возведен к 2016 г. Но в марте 2007 г. председатель правления «Газпрома» Алексей Миллер объявил, что 51% в проекте получит «Газпром нефть», которая как раз к этому моменту зарегистрировалась в Петербурге. А в конце 2008 г. из-за прогнозируемого падения доходов бюджета, вызванного кризисом, город решил выйти из проекта, так и не завершив выкуп причитающейся ему 49%-ной доли. В 2009 г. доходы петербургского бюджета составили 294 млрд руб. против 313 млрд в 2008 г.

Если субвенция, выделенная из городского бюджета, потрачена целевым образом, вернуть ее не получится, говорит эксперт Центра фискальной политики Александр

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 декабря, № 200

Дерюгин. Город, вкладываясь в коммерческий проект, рисковал так же, как и его партнер, рассуждает он.

◆ [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](#)