

Offices / General

Вокзал для двоих

Сергей Полонский не может поделить с экс-партнером деньги РЖД.

Retail

«Ключевой» откроется к концу года

ТРЦ «Ключевой» планируется открыть на ул. Борисовские пруды, в районе Братеево на юге Москвы в III квартале нынешнего года.

«Ташир» купил «Европарк»

Группа «Ташир» завершила сделку по покупке торгово-развлекательного комплекса «Европарк».

Hotel

"Гута" заплывла в Индийский океан

Группа оказалась владельцем отеля на Сейшелах.

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

ВОКЗАЛ ДЛЯ ДВОИХ

Сергей Полонский не может поделить с экс-партнером деньги РЖД

Глава Mirax Group Сергей Полонский, растерявший за последние полтора года почти всех соратников, обвиняет бывшего партнера в воровстве. Расследованием дела ценой свыше 40 млн долл. по заявлению компании уже занимаются правоохранительные органы, утверждает девелопер. По информации РБК daily, речь идет о бывшем председателе правления Mirax Group Максиме Привезенцеве. На него записана компания, которая занималась модернизацией Курского вокзала и его управлением. А пока экс-партнеры выясняют отношения, «БФМ-Курский вокзал» лишилась прибыльного проекта.

О претензиях к одному из бывших партнеров Сергея Полонского вчера заявил его советник Михаил Дворкович. Он уточнил, что экс-менеджер совершил крупную кражу в компании. «Нами подано соответствующее заявление в правоохранительные органы», — добавил г-н Дворкович. Имя вора в корпорации не раскрывают, но надеются, что его постигнет кара по ст. 159 УК «Мошенничество».

Как узнала РБК daily от бывшего члена совета директоров Mirax Group Алексея Адикаева, г-н Полонский ополчился на Максима Привезенцева, который трудился в Mirax Group до октября 2009 года, был членом совета директоров и одно время исполнял обязанности председателя правления корпорации. В зоне ответственности г-на Привезенцева находилась эксплуатация всех построенных объектов компании через «Миракс-Сервис», а также пилотный проект модернизации Курского вокзала. Связаться с г-ном Привезенцевым вчера не удалось.

Как рассказали РБК daily бывшие сотрудники Mirax Group, совместным проектом с РЖД г-н Привезенцев руководил через подконтрольную ему компанию «БФМ-Курский вокзал». «Привезенцев украл у нас компанию, которая занималась реконструкцией Курского вокзала», — утверждает источник в Mirax Group.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 марта, № 40

В проект по ремонту и реконструкции Курского вокзала Mirax Group вошла в марте 2008 года в качестве технического заказчика. Позднее с компанией был подписан и договор на доверительное управление вокзальным комплексом.

Согласно корпоративному журналу Mirax Group, в реконструкцию Курского вокзала корпорация вложила около 40 млн долл. Как рассказал РБК daily источник в РЖД, выполненные работы оплачиваются по графику. «Свои обязательства мы выполняем», — добавил он. В то же время, по данным РБК daily, процесс расплаты затрудняет конфликт между Сергеем Полонским и бывшим топ-менеджером: РЖД должны определиться, кто стоит за конечным получателем средств — компанией «БФМ-Курский вокзал».

В рамках договора доверительного управления эта компания получает платежи от арендаторов коммерческих площадей комплекса. Помимо этого в зависимости от эффективности работы компания может рассчитывать на поощрительный процент от оборота, рассказал РБК daily источник в РЖД. Первые арендаторы вокзального комплекса были выбраны осенью 2008 года. Такие компании, как «Евросеть», «Кофе Хаус» и «Л'Этуаль», согласились платить по 20,5—180 тыс. руб. за 1 кв. м вокзала в год, тогда как арендаторам «домираксовского» периода площади обходились всего в 10—12 тыс. руб.

Стоимость утраченного актива в Mirax Group оценивают в 40 млн долл. По словам г-на Адикаева, переписывать компанию на Mirax Group г-н Привезенцев отказывается до тех пор, пока г-н Полонский не рассчитается с ним. «Полонский не рассчитался со всеми своими бывшими партнерами, которые имели доли в акционерном капитале и большинстве проектов корпорации, — заявляет собеседник РБК daily. — Вопрос расчета со мной мы пытались урегулировать около полугода, однако все проекты остались за Mirax Group. При этом сам Полонский публично утверждает обратное».

Глава Mirax Group, в свою очередь, предлагает партнерам подтвердить права собственности на активы. «Пусть предъявят документы, — заявил он РБК daily. — Мы работаем по цивилизованным правилам. Западные банки не стали бы с нами строить отношения, если бы мы работали по-другому. Мы же не из 1990-х годов». В то же время г-н Адикаев утверждает, что отношения в отдельных проектах юридически оформлены не были, поэтому доказать свои права в суде будет сложно.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 марта, № 40

По данным СКРИН, контрольная доля (60%) в «БФМ-Курский вокзал» принадлежит кипрскому офшору Barnston Enterprises Ltd. Тот же офшор на 99% контролирует ООО «Миракс-Управляющий вокзалами», которое было зарегистрировано в октябре 2008 года, а сейчас проходит процесс ликвидации. По словам одного из собеседников РБК daily, в то время Mirax Group планировала участвовать в реконструкции и других вокзальных комплексов РЖД.

По-видимому, от вокзальных планов г-ну Полонскому придется отказаться. Единственный железнодорожный опыт Mirax Group завершился в начале 2010 года. По словам источника в РЖД, тогда прекратились отношения с «БФМ-Курский вокзал» в рамках договора доверительного управления. В результате компания, контроль над которой делят экс-партнеры, лишилась функций управляющей компании. Они были переданы структуре РЖД.

Помимо вокзальных структур Mirax Group офшор Barnston Enterprises Ltd. владеет 51% «Миракс Сервис», занимающейся эксплуатацией всех комплексов корпорации. Ранее г-н Полонский заявлял, что г-н Привезенцев сохранил долю в «Миракс Сервис», о передаче которой они не могут договориться. Вчера обсуждать претензии по поводу сервисной компании в Mirax Group отказались.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«КЛЮЧЕВОЙ» ОТКРОЕТСЯ К КОНЦУ ГОДА

ТРЦ «Ключевой» планируется открыть на ул. Борисовские пруды, в районе Братеево на юге Москвы в III квартале нынешнего года.

В трехэтажном комплексе общей площадью в 26,6 тыс. кв. м разместится супермаркет продовольственных товаров, заняв порядка 3 тысяч квадратных метров. На втором этаже предусмотрена торговая галерея, а на третьем - зона развлечений, ресторан и фуд-корт. Подземный паркинг сможет вместить до 114 автомобилей.

Как отметила Анастасия Балмочных, директор департамента коммерческой недвижимости LСMС (брокер проекта), объект является торговым центром микрорайонного формата, и ориентирован, в первую очередь, на потребительские предпочтения жителей района. Уже подписаны договоры аренды с сетью мульти-медиа товаров «Настроение», кожгалантереей Redmond, сетью косметики и парфюмерии Л'Этуаль, «Евросетью» и «Связным».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТАШИР» КУПИЛ «ЕВРОПАРК»

Группа «Ташир» завершила сделку по покупке торгово-развлекательного комплекса «Европарк», сообщила компания. В январе «Ташир» за \$60 млн выкупил обязательства по кредиту в \$100 млн у Deutsche Bank. Кредит в 2006 г. получила кипрская компания «Блиденсоль», залогом по кредиту и был «Европарк» (общая площадь — 94 000 кв. м).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

"ГУТА" ЗАПЛЫЛА В ИНДИЙСКИЙ ОКЕАН

Группа оказалась владельцем отеля на Сейшелах

Как стало известно "Ъ", группа "Гута" развивает гостиничный бизнес не только в России, но и за рубежом. Компания стала владельцем отеля на Сейшельских островах, в покупку и реконструкцию которого, по оценкам экспертов, вложила около \$20 млн. Московский же отель "Савой" пока приносит "Гуте" одни убытки, которые только по итогам 2008 года составили 13,290 млн руб.

О том, что группа "Гута" стала владельцем трехзвездного отеля Coral Strand на Сейшельских островах, "Ъ" рассказал один из консультантов гостиничной недвижимости. По его словам, объект был выкуплен у частных инвесторов еще в начале 2008 года. К ноябрю 2008 года "Гута" отреставрировала отель и переименовала его в Savoy Hotel Coral Strand Seychelles. Представитель "Гуты" эту информацию подтвердил.

На сайте Coral Strand говорится, что отель на 130 номеров находится на западе острова Маэ в 8 км от столицы Сейшел города Виктории. По оценке замдиректора по развитию CB Richard Ellis Станислава Ивашкевича, покупка гостиницы могла обойтись "Гуте" в \$13 млн, а затраты на ее реконструкцию — в \$6 млн. При стоимости номера в \$100-150 в сутки в отеле уровня трех звезд на Сейшелах окупить свои затраты группа сможет не ранее чем через пять—семь лет, добавил эксперт. По словам одного из собеседников "Ъ", "Гута" планирует расширить свой отель на острове Маэ. Представитель "Гуты" вчера не смог оперативно прокомментировать эту информацию.

Группа "Гута" создана в 1989 году. Основные направления деятельности: кондитерская промышленность — 75% холдинга "Объединенные кондитеры" (среди активов — ОАО "Рот Фронт", ОАО "Красный Октябрь" и ОАО "Кондитерский концерн "Бабаевский""), девелопмент — "Гута Девелопмент" (проекты — реконструкция фабрики "Красный Октябрь" и др.). Финансовые показатели всей группы не раскрываются, по итогам 2007 года объемы продаж "Объединенных кондитеров" превысили 24 млрд руб.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 марта, № 40

"Гута" начала заниматься гостиничным бизнесом в конце 90-х годов, став совладельцем контрольного пакета построенной в 1913 году гостиницы "Савой" (68 номеров) на улице Рождественка. Отель на Сейшелах был приобретен группой в тот момент, когда московский "Савой" нес убытки. По данным самой гостиницы, убыток за 2008 год составил 13,290 млн руб., а непокрытый убыток прошлых лет — 47,088 млн руб.

Господин Ивашкевич говорит, что "Гута" пока единственная российская компания, инвестировавшая в гостиничную недвижимость Сейшел. "Российские инвесторы активно изучали это направление, но приобрести готовые объекты им помешал кризис", — напоминает он. "До кризиса на Сейшелах туристы предпочитали селиться в отелях уровня четыре-пять звезд, сейчас спросом пользуются трехзвездные гостиницы", — отмечает гендиректор "Коннайсанс тур" Ольга Архипова. По ее данным, с начала 2008 года до середины 2009 года турпоток из России на Сейшелы снизился на 60%. "С лета прошлого года турпоток увеличился на 20-25%, рост медленный", — говорит она. Для сравнения: поток туристов на Шри-Ланку в кризис снизился на 25% и сейчас практически полностью восстановился. По данным национального статистического бюро Республики Сейшельские Острова, за последние четыре недели в страну въехало около 15 тыс. туристов (на 16% больше, чем за аналогичный период 2009 года). За это время из России отдохнуло 2,34 тыс. туристов, из Франции — 8,22 тыс., из Италии и Германии — 4,7 тыс. и 3,87 тыс. человек соответственно. Для сравнения: в феврале в Таиланде (одно из популярных направлений пляжного отдыха зимой) отдохнуло 30,285 тыс. россиян.

До кризиса российские компании активно скупали гостиничные активы за рубежом. Так, Mirax Group стала владельцем отеля Sun Gate Port Royal (продан в феврале) и построила бутик-отель в Камбодже. "Интеко" Елены Батуриной приобрела земли в Марокко для строительства почти 2 млн кв. м курортной недвижимости.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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