

Offices / General

Фонды Вексельберга

Компания «Ренова-стройгрупп» создает два фонда недвижимости, рассчитывая через них привлечь не менее \$50 млн для финансирования своих проектов.

Mirland расщедрится на Россию

Девелопер готов потратить на покупку проектов \$100 млн.

Ананьевы на «Правду» не покупятся

Землю под типографией «Промсвязькапитала» займет миллиардный мегапроект.

Retail

Мытищинская фукурама

Четвертая московская «Мега» обойдется IKEA в 1 млрд долларов.

«Копейка» собралась за долларом

Компания хочет выручить до 500 млн долларов от продажи акций на бирже.

Имперские амбиции X5

Ритейлер хочет взять под крыло всех московских частных.

«Аватар» для глубинки

Правительство профинансирует строительство кинотеатров в малых городах России.

Warehouse

Raven Russia покидает склад

Номос-банк приценился к активу британцев в Петербурге.

Hotels

Сеть Heliopark получит под управление отель в Ярославской области

Сеть отелей Heliopark получит под управление клубный четырехзвездочный отель Heliopark Бухта Коприно Club Hotel, расположенный в зоне Рыбинского водохранилища в Ярославской области, в 120 километрах от города Ярославля.

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

ФОНДЫ ВЕКСЕЛЬБЕРГА

Компания «Ренова-стройгрупп» создает два фонда недвижимости, рассчитывая через них привлечь не менее \$50 млн для финансирования своих проектов.

Ренова-стройгрупп», принадлежащая холдингу «Ренова» Виктора Вексельберга, создает два закрытых паевых инвестиционных фонда недвижимости (ЗПИФН) сроком на пять лет, рассказал гендиректор компании Михаил Семенов. По его словам, фонд в 300 млн руб. уже сформирован за счет инвестора, имя которого не разглашается, а второй фонд для квалифицированных инвесторов — в стадии формирования. Информацию о создании фондов подтвердил Дмитрий Жибицкий, гендиректор УК «Стратегия», которая будет ими управлять.

Фонды привлекут в 2010-2011 гг. от 1,6 млрд до 3 млрд руб. для финансирования проектов «Реновы» по строительству жилья, надеется Семенов. Это микрорайон «Академический» в Екатеринбурге (9 млн кв. м жилья и 4 млн кв. м коммерческой недвижимости), «Солнечная долина» в Челябинске (3,2 млн кв. м жилья), «Яблоневый посад» в Ярославле (более 200 000 кв. м жилья) и др. Как указано в меморандуме «Ренова-стройгрупп», предполагаемая доходность вложений — 25% годовых (правда, дивиденды будут выплачиваться во второй год работы фондов). Это докризисный уровень доходности, но он вполне достижим в ближайшее время, считает управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. Он напоминает, что ЗПИФН для привлечения средств уже давно используют многие девелоперы, например «Интеко» и Mirax Group. Операции внутри фонда не облагаются налогами на прибыль и имущество, добавляет Цогоев.

«Ренова-стройгрупп» ищет деньги не только у частных инвесторов. Компания сообщила, что выиграла тендеры на продажу квартир Министерству обороны, крупнейшие из которых — 171 800 кв. м на 5,7 млрд руб. в Екатеринбурге и 33 200 кв. м на 1,2 млрд руб. в Ярославле.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MIRLAND РАСЩЕДРИТСЯ НА РОССИЮ

Девелопер готов потратить на покупку проектов \$100 млн.

Mirland Development израильского бизнесмена Элиэзера Фишмана готова вложить \$100 млн в приобретение новых девелоперских проектов в России. Сейчас компания договаривается о финансировании с западными банками — Merrill Lynch, Credit Swiss и UBS. Один из вариантов — проведение SPO. До кризиса \$100 млн хватило бы на покупку в Москве нескольких проектов площадью около 200 тыс. кв. м, сегодня же из-за дисконта можно купить в два раз больше.

Mirland Development решила до конца этого года инвестировать дополнительно \$100 млн в покупку в российских городах площадок под застройку, сообщил "Ъ" один из инвестбанкиров. По его данным, девелопер рассматривает несколько вариантов привлечения финансирования: банковское кредитование, выпуск новых бондов либо размещение допэмиссии на биржах Тель-Авива или Москвы. Представитель Mirland Development Елена Валуева подтвердила, что "компания приняла принципиальное решение об увеличении инвестиций в рынок недвижимости России". На этой неделе израильское издание The Marker сообщило, что девелопер начал переговоры с банками Merrill Lynch, Credit Swiss и UBS.

Mirland Development создана в 2004 году для инвестиций в недвижимость России. Около 70% акций у Fishman Group, контролируемой израильским бизнесменом Элиэзером Фишманом и его супругой Тове Фишман. Еще 30% — в свободном обращении. Среди проектов Mirland Development — бизнес-центр Century в Москве, коттеджный поселок Западная Резиденция на Можайском шоссе и др. В декабре 2009 года Cushman & Wakefield оценила портфель компании в \$687,8 млн. На конец 2009 года выручка — \$17,2 млн, общий долг — \$296,8 млн.

Из всех рассматриваемых инструментов привлечения дополнительного финансирования для девелопера наиболее оптимальным является SPO или же выпуск бондов, считает управляющий директор департамента корпоративных финансов ИФК "Метрополь" Екатерина Аханова. По ее словам, разовые затраты на размещение допэмиссии могут составить около \$4 млн, а при выпуске бондов еще меньше, при этом два этих инструмента являются беззалоговыми. Сейчас западные

банки кредитуют минимум под 5% годовых, говорит гендиректор "Пробизнес девелопмента" Дмитрий Ковальчук. Таким образом, в случае банковского кредитования Mirland Development только на выплату процентов придется тратить ежегодно до \$5 млн. "Более того, западные банки едва ли сейчас согласятся выдавать кредиты под залог девелоперских активов в России, учитывая, что в нашей стране рынок недвижимости находится на дне",— добавляет госпожа Аханова.

Вчера капитализация Mirland Development на Лондонской бирже достигла \$383 млн. С учетом этого для привлечения \$100 млн в ходе SPO компании придется разместить около 26% дополнительных акций, подсчитала аналитик компании "Брокеркредитсервис" Татьяна Бобровская. Еще в третьем квартале 2009 года в своем отчете Mirland пессимистично оценивала перспективы рынка недвижимости России. Сейчас Mirland при наличии свободных средств может без труда стать соинвестором ряда девелоперских проектов с доходностью 15% годовых, отмечает Дмитрий Ковальчук. До кризиса \$100 млн хватило бы на покупку в Москве нескольких проектов площадью около 200 тыс. кв. м, сегодня же из-за дисконта можно купить в два раз больше, говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Смена стратегии девелопера, скорее всего, связана с улучшением финансового положения компании, чей чистый убыток по итогам 2009 года сократился до \$23 млн с \$104,8 млн в 2008-м, считает Татьяна Бобровская.

О SPO задумалась и группа ПИК, которая планирует привлечь таким образом около \$500 млн (см. "Ъ" от 24 марта). Но, в отличие от Mirland, почти половину средства от допэмиссии ПИК может потратить на погашение проблемной задолженности перед Номос-банком (\$270 млн).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АНАНЬЕВЫ НА «ПРАВДУ» НЕ ПОСКУПЯТСЯ

Землю под типографией «Промсвязькапитала» займет миллиардный мегапроект.

После вывода производственных мощностей с территории полиграфического комплекса «Медиа-Пресса», принадлежащего группе «Промсвязькапитал» Алексея и Дмитрия Ананьевых, территорию под ним отдадут под масштабный девелоперский проект. Застройка под названием «Правда» развернется на участке 14,8 га, на котором планируется построить 870 тыс. кв. м, говорит консультант проекта Jones Lang LaSalle (JLL). Инвестиции в проект могут достигнуть 1 млрд долл. Структуры «Промсвязькапитала» утверждают, что судьба участка под типографией еще не решена. Однако, по словам консультантов, концепция проекта уже получила первые одобрения у московских властей.

Последние клиенты типографии «Медиа-Пресса» будут переведены в новый полиграфический комплекс «Экстра-М» в Красногорске к 1 июля, сообщил Александр Горюнов, директор по связям с общественностью Media3 (входит в «Промсвязькапитал», ПСК). «Процесс освобождения площадей типографии и вывоза оборудования продлится как минимум до конца этого года, а вероятнее всего — до середины 2011 года», — отметил он. По словам г-на Горюнова, решение о том, что делать с площадкой на улице Правды, пока не принято. «Акционеры будут думать», — добавил собеседник РБК daily.

Как рассказал РБК daily замдиректора отдела по работе с владельцами офисных помещений JLL Александр Сурменев, в докризисный период 2007—2008 годов компания «Промсвязьнедвижимость» (ПСН) начала проработку проекта застройки территории под «Медиа-Прессой». «Проектом владеет ПСН, и начать его реализацию планируется уже в 2012 году», — утверждает собеседник РБК daily. Г-н Сурменев уточняет, что концепция проекта уже согласована и получила градостроительное заключение. «Первая фаза сейчас проходит стадию проектирования», — добавил он.

Общая площадь девелоперского проекта в районе улицы Правды, который должен получить такое же название, составит 870 тыс. кв. м, из которых 300 тыс. кв. м будут подземными, утверждает Александр Сурменев. По его словам, больше половины нового строительства (60%) придется на гостиницы класса 3—4 звезды и жилье эконом- и бизнес-класса, треть — на офисы классов В-В+, возможны также помещения класса А. Оставшиеся площади займет выставочный комплекс.

Как рассказал г-н Сурменев, «Правду» предполагается реализовать в три очереди. В первую фазу войдет реставрация здания — памятника архитектуры, в котором

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 апреля, № 51

располагался комбинат газеты «Правда», а сейчас появятся офисы. Помимо этого до 2013 года планируется построить жилье и гостиницы. Вторая фаза включит в себя выставочный комплекс, который будет построен вблизи от железнодорожных путей, третья добавит «Правде» офисные помещения. Целиком проект планируется реализовать в 2018—2020 годах.

Требуемый объем вложений в «Правду» JLL оценивает на уровне 800—1200 долл. на 1 кв. м. Таким образом, реализация всего девелоперского проекта может потребовать 0,7—1 млрд долл. «Это ориентировочная сумма, которая может изменяться в процессе уточнения проекта», — говорит Александр Сурменев. По его словам, средства на стройку ПСН будет привлекать как на открытом рынке, так и в ПСК. Вчера представители ПСК и ПСН отказались комментировать информацию о будущем девелоперском проекте.

Участники рынка недвижимости полагают, что «Правда» от братьев Ананьевых будет востребована в случае грамотного распределения площадей по фазам, а также уменьшения количества офисов. «В настоящее время по соседству с этим проектом, на 3-й улице Ямского Поля и на улице Правды, уже располагаются гостиница и бизнес-центры, и они довольно успешно работают, — говорит ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов. — Есть все основания полагать, что светлое будущее ждет и данный проект, особенно через три-четыре года, когда рынок недвижимости, согласно прогнозам, будет в устойчивой фазе роста».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

МЫТИЦИНСКАЯ ФУТУРАМА

Четвертая московская «Мега» обойдется IKEA в 1 млрд долларов.

Справившись с последствиями кризиса, коррупционными скандалами и природными катаклизмами, IKEA продолжает расширяться в России. Обещания покинуть страну остались в прошлом, а в обозримом будущем — мегапроект в Мытищах. К 2013 году там планируется построить четвертый в московском регионе торгово-развлекательный комплекс «Мега», который будет отличаться от ныне действующих масштабом и архитектурой. Это будет шедевр в футуристическом стиле, утверждают осведомленные участники рынка. Поэтому и инвестиций в проект вдвое больше.

О том, что IKEA планирует строительство торгового комплекса «Мега-4» в окрестностях Мытищ, рассказал министр внешнеэкономических связей правительства Московской области Тигран Караханов. Для этого шведы приобрели участок площадью около 50 га, заявил чиновник Reuters. По его словам, инвестиции в проект составят около 1 млрд долл., строительство комплекса начнется в 2011 году, а закончится в 2013 году. Сейчас IKEA готовит проектную документацию. По словам одного из источников Reuters, торговая площадь комплекса составит 250 тыс. кв. м, парковка будет рассчитана на 13 тыс. машин.

В российской пресс-службе IKEA РБК daily подтвердили возможность строительства многофункционального торгового центра в Мытищинском районе, но говорить о конкретных параметрах проекта, а также об объеме инвестиций отказались. «Прежде чем приступить к строительству, необходимо обеспечить инфраструктуру, а также надлежащим образом оформить и согласовать проектную документацию. Сейчас наши специалисты ведут предпроектную подготовку, и какие-либо сроки могут быть установлены только по завершении всех подготовительных работ», — прокомментировала руководитель службы по связям с общественностью IKEA в России и СНГ Оксана Белайчук.

По оценке руководителя отдела исследований и консалтинга компании «Магазин магазинов» Натальи Рудаковой, «Мега-4» станет самым крупным проектом IKEA в

Московском регионе, во всяком случае по объему инвестиций. По ее данным, в строительство ТЦ «Мега Белая Дача» было вложено около 400 млн долл. Это примерно 1,5 тыс. долл. за 1 кв. м (общая площадь — 300 тыс. кв. м). По информации «Магазина магазинов», торговая площадь новой «Меги» составит более 200 тыс. кв. м, а общая — порядка 400 тыс. кв. м.

Ранее IKEA планировала построить «Мегу-4» в 2009 году и потратить на это четверо меньше — 250 млн долл. По словам директора отдела агентских услуг Colliers International Галины Малиборской, стоимость проекта возросла из-за того, что IKEA выбрала принципиально новую концепцию. «Торговый центр — это не только набор арендаторов, но и архитектура, дизайн», — отметила г-жа Малиборская.

«По замыслу девелопера концепция торгового центра, а также дизайн-проект будут отличаться от нашего привычного представления о проектах IKEA», — подтвердила г-жа Рудакова. Кроме того, серьезные вложения потребуются и для решения вопроса транспортной инфраструктуры.

Один из девелопер-партнеров проекта рассказал РБК daily, что «Мега-4» будет представлять собой отдельный город, город будущего. «Проект получился футуристический, его даже сложно описать словами», — восхищается девелопер. По его словам, и состав арендаторов будет качественно другим: помимо привычных массовых марок в «Меге» появятся и представители класса люкс. Однако якорями по-прежнему останутся «Ашан», IKEA и OBI.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«КОПЕЙКА» СОБРАЛАСЬ ЗА ДОЛЛАРОМ

Компания хочет выручить до 500 млн долларов от продажи акций на бирже.

Сеть дискаунтеров «Копейка», подконтрольная совладельцу «Уралсиба» Николаю Цветкову, в очередной раз засобиралась на биржу. Первая информация о

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 апреля, № 51

публичном размещении акций компании появилась еще в 2006 году. Однако в 2007 году компания сменила владельца, и ожидаемое IPO перенеслось на 2009 год. Теперь речь идет о конце 2010 — начале 2011 года. Аналитики считают, что владелец компании подобным образом набивает цену для продажи бизнеса X5 Retail Group.

Сеть «Копейка» планирует провести IPO в конце 2010 — начале 2011 года в России и, возможно, в Лондоне, сообщил Reuters со ссылкой на источник в банковских кругах. Сейчас компания ведет поиск возможных организаторов листинга. Другой источник подтвердил, что «Копейка» рассматривает IPO, но окончательное решение по этому вопросу может быть принято до конца апреля. Ритейлер хотел бы привлечь 300—500 млн долл. для погашения долга, который сейчас составляет 10 млрд руб., говорит источник.

В компании отказались комментировать планы размещения акций на бирже. Напомним, что «Копейка» планировала провести IPO еще в 2006 году. Компания провела реструктуризацию бизнеса, создав ОАО. В январе акции ритейлера были включены в список «RTS Classica, акции» биржи РТС, в мае 2006 года — в котировальный список «Б», а в апреле 2007 года акции оттуда исключили. Основатели компании — Александр Самонов, Сергей Ломакин и Артем Хачатрян — отказались от продажи акций на бирже, посчитав оценку компании заниженной. В

начале 2007 года основатели продали компанию Николаю Цветкову, совладельцу банка «Уралсиб». В сентябре 2007 года вновь появилась информация о планируемом в 2009 году размещении акций на открытом рынке.

В начале 2010 года прошла информация, что владельцы «Копейки» направили предложения о продаже своего бизнеса и потенциальным покупателем называется компания X5 Retail Group, говорят аналитики инвестбанков. Вероятно, сообщая о планах IPO, акционеры «Копейки» пытаются набить цену перед продажей бизнеса, считают собеседники РБК daily.

В настоящее время над планами проведения IPO подумывают также торговые сети «Виктория» и «О'кей».

Торговая сеть «Копейка», по данным агентства «Инфолайн», входит в пятерку крупнейших по выручке ритейлеров России. На 31 декабря 2009 года сеть была представлена 587 магазинами в России. Выручка «Копейки» за 2008 год составила 35,9 млрд руб., чистый убыток — 1,5 млрд руб. Уставный капитал составляет 2,72

млрд руб. и разделен на 2,72 млрд обыкновенных акций номиналом 1 руб. Основным владельцем сети является Николай Цветков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИМПЕРСКИЕ АМБИЦИИ X5

Ритейлер хочет взять под крыло всех московских частников.

Компания «Экспресс Ритейл», 40% ко-торой принадлежит X5 Retail Group, разработала специальную облегченную франшизу для столичных магазинов формата «у дома», принадлежащих частным предпринимателям. Этот сегмент привлек компанию своим объемом: в Москве работают около 4 тыс. независимых продуктовых магазинчиков — в четыре раза больше, чем сетевых объектов. Как стало известно РБК daily, проект объединения столичной розницы будет запущен под брендом «Ситимаг».

Развивающая бренды «Перекресток-Экспресс» и «Пятерочка-мини» компания «Экспресс Ритейл» обратила внимание на частные «магазины у дома» площадью до 200 кв. м. Обычно стоимость продуктов в подобных магазинах выше на 15—20%, чем в сетевых, по одной причине: для частников закупочные цены выше. Кроме того, есть проблемы с регулярностью поставок.

Оценив масштабы этого сегмента в Москве и Подмосковье, «Экспресс Ритейл» решила взять частников под свое крыло. По договору франчайзинга им будет предложена вывеска «Ситимаг», поставки с центральных складов сети, униформа, навигация торгового зала, спецоборудование. Единоразовый платеж составит 95 тыс. руб., ежемесячное роялти — 2% от оборота, рассказал РБК daily генеральный директор «Экспресс Ритейл» Валерий Тараканов.

Он обещает, что 150 товаров первой необходимости, например молоко и сахар, будут поставляться частникам по цене ниже рыночной на 15%. «Экспресс Ритейл» может себе это позволить, так как является «дочкой» X5 и использует всю закупочную силу материнской компании. Узнаваемый бренд и привлечение

покупателей за счет низких цен даст двукратный прирост товарооборота покупа-телю франшизы, уверен г-н Тараканов.

Облегченная франшиза предполагает также гибкую систему формирования ассортимента товаров. «Мы предлагаем стандарты и принципы выкладки, но не ограничиваем нашего партнера в выборе ассортимента», — говорит собеседник РБК daily. По его словам, на сегодняшний день уже около десяти магазинов столичного региона высказали желание работать по облегченной франшизе.

«Оригинальная франшиза «Перекрестка-Экспресс» предполагает достаточно жесткие правила, — добавляет г-н Тараканов, — строгое название и принципы работы, контрольно-кассовое оборудование, определенный ассортимент, есть требования к расположению магазина, его внешнему виду. Кроме того, все это стоит приличных денег». Вывеска «Ситимага» не предполагает таких обязательств, но позволяет пользоваться некоторыми наработками «Экспресс Ритейл».

X5 развивает франчайзинговую сеть с 2002 года, когда была открыта первая партнерская «Пятерочка». Сейчас у сети 640 франчайзинговых магазинов, из них 569 «Пятерочек», 52 «Перекрестка-Экспресс» и 19 «Патэрсонов». Из конкурентов франчайзинговый проект развивает торговая сеть «Копейка», с 2001 года компания успела открыть 33 магазина.

Исполнительный директор «Копейки» Максим Гольдберг сомневается в успехе «Экспресс Ритейла», в частности, из-за сложностей логистики: «На каких «Газелях» они готовы это дело возить? Наши десятитонные машины с большим объемом товара ни ко всем домам подходят, как они будут на большом грузовике три коробки развозить, не совсем ясно».

Однако аналитики более оптимистичны. «Это стратегически положительный момент: через франшизу компания будет управлять этими магазинами, позже может сделать из них «Перекресток-Экспресс», — считает аналитик UniCredit Наталья Смирнова. В любом случае этот шаг усиливает позиции X5 на рынке, уверена она. «Проект может быть рентабельным, потому что торговая сеть будет получать роялти, доход от франшизы», — добавляет г-жа Смирнова.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АВАТАР» ДЛЯ ГЛУБИНКИ

Правительство профинансирует строительство кинотеатров в малых городах России.

Как стало известно РБК daily, основатель «Кронверк Синема» Эдуард Пичугин, режиссер Федор Бондарчук и продюсер Сергей Сельянов совместно с государством построят до 2029 года 253 досуговых центра с кинозалами в регионах. Проект курирует вице-премьер Александр Жуков. Сейчас этот проект находится на согласовании в Мин-экономразвития. Его инициатором является премьер-министр Владимир Путин.

О том, что Эдуард Пичугин, Федор Бондарчук и Сергей Сельянов по инициативе «Единой России» разработали проект строительства досуговых центров в регионах (преимущественно в городах с населением менее 400 тыс. человек), РБК daily рассказали несколько источников на кинорынке. Рабочее название проекта — «Киноклуб». До 1 июля Минэкономразвития должно утвердить схему финансирования проектов. В министерстве РБК daily сообщили, что «пока не готовы давать комментарии». Руководители проекта Эдуард Пичугин и Сергей Сельянов также отказались от официальных комментариев. Федор Бондарчук вчера был недоступен для общения.

Согласно концепции проекта до 2029 года в стране должны появиться 253 новых досуговых центра. В каждом из них будет два или более оснащенных цифровым оборудованием современных кинозала. Они будут использоваться не только для кинопоказа, но также и для проведения конференций, трансляции концертов, спортивных соревнований и т.д. Будут строиться как новые досуговые центры, так и реконструироваться старые дворцы культуры. До конца года должно быть запущено около 50 таких проектов. Схема финансирования каждого из 253 проектов будет определяться индивидуально. В некоторых из них доля государственных инвестиций будет достигать до 90%. Большинство кинозалов смогут поддерживать показ фильмов в 3D-формате.

Преимущественно это будут города с населением от 5 тыс. до 100 тыс. человек (в России их около 1,5 тыс.). Для части проектов будут выдаваться кредиты на льготных условиях. Сейчас таких проектов 49. По словам источника РБК daily,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 апреля, № 51

предполагается, что в скором времени на их реализацию «одним из банков с госучастием» будет выдан кредит в размере около 9 млрд руб. на льготных условиях сроком на десять лет.

Управление проектом будет осуществляться из трех центров. Из Санкт-Петербурга будет осуществляться контроль за стройплощадками на территории до Урала включительно. Новосибирск будет контролировать стройплощадки Сибири, Хабаровск — Дальнего Востока.

По словам источников РБК daily, в «Киноклуб» со временем будет интегрирован проект «Кино Сити», где контрольный пакет принадлежит Эдуарду Пичугину, остальное делят между собой Федор Бондарчук и Сергей Сельянов. О строительстве сети кинотеатров «Кино Сити» партнеры объявили летом прошлого года. Предполагалось, что в рамках этого проекта будут построены 122 модульных кинотеатра (возводятся из легких металлических конструкций) в регионах России в течение четырех лет. Заявленные частные инвестиции в проект составляли около 10 млрд руб. На данный момент в рамках этого проекта построен кинотеатр в Новосибирске. В дальнейшем также возможно вхождение в «Киноклуб» проекта Тимура Бекмамбетова по реконструкции кинотеатров. Проект предполагает переоснащение старых кинозалов в малых городах страны новым оборудованием, предназначенным для цифрового кинопоказа.

Сейчас в России, по данным «Нева-фильм Research», насчитывается 797 со-временных кинотеатров (2131 зал). По словам гендиректора сети «Синема парк» Сергея Китина, потребность в строительстве кинотеатров в малых городах России действительно существует. «География распространения кинотеатров в стране дифференцирована, — говорит он. — Если в городах-миллионниках на 100 тыс. человек в среднем приходится четыре кинозала, то в городах с населением менее 100 тыс. человек кинотеатров зачастую вообще нет». Г-н Китин отмечает, что проект очень помог бы российским продюсерам и режиссерам, потому что «основными потребителями их продукции являются жители регионов».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

RAVEN RUSSIA ПОКИДАЕТ СКЛАД

Номос-банк приценился к активу британцев в Петербурге.

Фонд Raven Russia может лишиться своего складского проекта АКМ Logistics в Петербурге. Этот проект был приобретен британцами в июле 2008 года у инвесткомпании Venture Investments & Yield Management Андрея Якунина, сына президента ОАО РЖД Владимира Якунина. Номос-банк пытается через суд получить этот объект в счет погашения долгов почти на \$50 млн. Между тем Raven Russia готов сам отказаться от проекта: доход от складского комплекса в полтора раза ниже, чем планировал фонд.

Номос-банк требует от ООО "АКМ Лоджистикс" погасить \$48,9 млн (включая сумму основного долга, просроченной задолженности, проценты и пени), говорится в материалах арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Банк также намерен взыскать с "АКМ Лоджистикс" имущество, выступающее залогом по выданному кредиту: в первую очередь складской комплекс АКМ Logistics площадью 63,4 тыс. кв. м в поселке Шушары в Петербурге, здание энергокомплекса и участок площадью 32,8 га. Сумму, которую можно выручить от продажи этих активов, банк оценил в \$26,3 млн. Номос-банк выдал кредит "АКМ Лоджистикс" еще в 2007 году. Компания должна была направить заем на инженерную подготовку участка и на завершение строительства всего объекта, общая площадь которого должна была составить 164 тыс. кв. м.

До июля 2008 года девелопером проекта АКМ Logistics выступала российско-британская инвесткомпания Venture Investments & Yield Management (VI&YM), подконтрольная Андрею Якунину, сыну президента ОАО РЖД Владимира Якунина. Но буквально за пару месяцев до кризиса VI&YM заключила форвардную сделку с британским фондом Raven Russia по продаже проекта АКМ Logistics, в котором готова была лишь первая очередь. Тогда сумма сделки анонсировалась на уровне \$216 млн. Но в реальности Raven Russia заплатил за проект не более \$100 млн, говорит источник "Ъ", знакомый с ходом сделки.

Raven Russia создан в 2005 году для инвестиций в российскую недвижимость по инициативе британского девелопера Raven Mount, которому принадлежит 6,5% фонда. Около 28% у хедж-фонда Invesco pls, более 10% — у Jupites Asset Management. В России фонд владеет почти 1 млн кв. м складских помещений.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 апреля, № 51

Глава московского офиса Raven Russia Игорь Богородов заявил "Ъ", что ООО "АКМ Лоджистикс" не контролируется фондом. По данным "СПАРК-Интерфакса", владельцем ООО является кипрский "Гилмортон Лтд", однако с января 2009 года гендиректором этой компании значится сам господин Богородов. Источник "Ъ" говорит, что по договоренности с VI&YM Raven Russia взяла на себя все обязательства ООО "АКМ Лоджистик" перед кредиторами, среди которых был и Номос-банк. Вчера связаться с VI&YM не удалось. В Номос-банке отказались от комментариев.

Между тем господин Богородов утверждает, что причиной разбирательства стало изменение в условиях кредитного договора, связанное с процентными ставками. По его словам, текущие условия делают проект логистического комплекса нерентабельным. "Не исключено, что мы от него откажемся", — заявил господин Богородов.

Сейчас первая очередь комплекса заполнена только наполовину, среди арендаторов — Scania (10 тыс. кв. м) и фабрика имени Крупской (12 тыс. кв. м). По оценкам заместителя директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Венеры Лаухиной, текущие ставки аренды складов класса А в Петербурге составляют \$100-120 за 1 кв. м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Таким образом, если бы комплекс был заполнен арендаторами полностью, то он приносил бы Raven Russia ежегодный рентный доход в размере \$6,34-7,5 млн. В реальности этот объект приносит британцам немногим более \$4 млн в год, резюмирует источник "Ъ", знакомый с экономикой проекта.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

СЕТЬ HELIOPARK ПОЛУЧИТ ПОД УПРАВЛЕНИЕ ОТЕЛЬ В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сеть отелей Heliopark получит под управление клубный четырехзвездочный отель Heliopark Бухта Коприно Club Hotel, расположенный в зоне Рыбинского водохранилища в Ярославской области, в 120 километрах от города Ярославля.

В нем уточняется, что после сдачи в эксплуатацию отель будет работать и развиваться в составе сети Heliopark Hotels & Resorts. Как следует из пресс-релиза, Heliopark Бухта Коприно Club Hotel принадлежит компании ООО "Озерный край", которая инвестировала в проект 30 миллионов долларов. Согласно генеральному соглашению, подписанному сроком на 10 лет, Heliopark разработал концепцию проекта, управляет завершением строительства объекта в соответствии со стандартами сети и осуществит подготовку отеля к запуску, добавляется в сообщении.

Вместе с тем, открытие отеля предоставит Ярославской области более 250 рабочих мест. По данным компании, отель рассчитан на 350 гостей, которые смогут выбрать для проживания апартаменты различных категорий, в том числе класса "люкс" в 47 отдельно стоящих коттеджах площадью от 77 до 150 квадратных метров, гостиничном корпусе на 17 номеров, а также в восьми номерах в "плавучем" отеле на воде. Согласно концепции, отмечается в пресс-релизе, Heliopark Бухта Коприно разместится на площади 15 гектаров. В инфраструктуру отеля войдут ресторан, развлекательный комплекс с ночным клубом, wellness-центр с бассейном и спа, летние кафе, спортивные и детские площадки и так далее. Также на территории комплекса расположится бизнес-центр.

В сообщении указывается, что строительство отеля Heliopark Коприно планируется завершить в конце апреля, а уже в мае 2010 года будут введены в эксплуатацию основные корпуса и отель сможет принимать гостей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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