

Offices / General

Retail

Hotel

Regions

Олимпийский резерв Полонского

Mirax Group ищет покупателя на фитнес-центры.

«Молл-2010»: жизнь налаживается!

В конце апреля в ЦВК «Экспоцентр» прошла седьмая международная выставка «Молл-2010».

Wal-Mart может купить российскую "Ленту"

Крупнейший в мире ритейлер Wal-Mart ведет переговоры о покупке 100 процентов акций российской розничной сети "Лента", сказали Рейтер источники в финансовых кругах.

Мэрия отблагодарит Сулеймана Керимова

через суд.

Пустующий комплекс зданий на набережной Мойки, 26 реконструируют под гостиницу

Правительство Санкт-Петербурга передало пустующий комплекс зданий на набережной Мойки, 26 рядом с Невским проспектом неизвестному рынку акционерному обществу «Санкт-Петербург Девелопмент».

Новый арендатор МЛП

Global Logistic Projects, одна из динамично развивающихся логистических компаний на российском рынке, арендовала 12 320 кв. м в складском комплексе МЛП Уткина Заводь (Санкт-Петербург).

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

ОЛИМПИЙСКИЙ РЕЗЕРВ ПОЛОНСКОГО

Mirax Group ищет покупателя на фитнес-центры

Чтобы рассчитаться с долгами, которые к концу первого квартала достигли 550 млн долл., Сергей Полонский может продать непрофильный бизнес. Как стало известно РБК daily, корпорация Mirax Group ищет покупателя на спортивно-развлекательные комплексы Sky Club в построенных и возводимых домах. По данным участников рынка, стоимость продаваемого фонда коммерческой недвижимости может составить около 100 млн долл. В Mirax Group утверждают, что продажа спортивных площадок не является приоритетной целью, тем не менее все зависит от предлагаемой цены.

О планах Mirax Group продать свои спортивные объекты РБК daily рассказали консультанты на рынке коммерческой недвижимости и операторы спортивно-оздоровительных клубов столицы. По их данным, девелопер уже упаковал в отдельную структуру помещения своих фитнес-центров в строящихся и готовых жилых и многофункциональных комплексах. В этот фонд недвижимости вошел также единственный действующий спортивно-развлекательный комплекс Sky Club, который с 2007 года функционирует в жилом комплексе «Золотые ключи 2» на Минской улице и занимает около 4 тыс. кв. м.

Фитнес-центры, включающие в себя бассейны, тренажерные залы и спа-центры, запланированы также в достраиваемых жилых комплексах «Кутузовская Ривьера», Mirax Park, Wellhouse на Дубровке, а также в многофункциональном комплексе Mirax Plaza, в уже построенных ЖК Wellhouse на Ленинском проспекте и башне «Запад» высотного МФК «Башня «Федерация». Ранее Mirax Group заявляла о намерении самостоятельно управлять своими спортивными центрами, объединив их в сеть Sky Club. Однако кризис скорректировал планы девелопера в отношении непрофильного бизнеса.

Информация о продаже спортивных объектов Mirax Group циркулирует на рынке недвижимости со второй половины 2009 года, отмечает гендиректор фитнес-клуба Else Club (принадлежит концерну «Крост») Дмитрий Киселев. «Мы знаем, что Sky

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 мая, № 61

Club выставлен на продажу, но информация о продаже других площадок к нам не поступала», — сообщил РБК daily гендиректор компании «Русская Фитнес Группа» (сети фитнес-клубов World Class и «Физкульт») Стивен Тарретт. По его словам, «Русская Фитнес Группа» получила предложение о покупке Sky Club на Минской улице. Г-н Тарретт отмечает, что его компания заинтересована в приобретении клубов, соответствующих уровню бренда и предлагающих разумные бизнес-возможности. «Sky Club отвечает нашим требованиям», — отмечает топ-менеджер. Руководитель столичной консалтинговой компании утверждает, что весной этого года у Mirax Group был покупатель, которого девелопер представлял потенциальным арендаторам и операторам как будущего владельца всех спортивных площадок. Член правления Mirax Group Кирилл Маслиев заявил РБК daily, что в корпорацию неоднократно поступали предложения о продаже этих активов и девелопер даже вел переговоры с инвестором, однако сделка не состоялась. «Сегодня у нас нет приоритетной цели продать свои спортивные объекты, тем не менее все зависит от коммерческого предложения», — замечает г-н Маслиев.

Стоимость этого актива гендиректор компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров оценивает из расчета 3—5 тыс. долл. за 1 кв. м. По словам Кирилла Маслиева, оптимальная площадь каждого фитнес-центра Mirax Group составляет около 2,5—3 тыс. кв. м. Таким образом размер фонда спортивной недвижимости корпорации Сергея Полонского может достигать 19 тыс. кв. м, а его стоимость — 100 млн долл. Предложение Mirax Group не является уникальным на столичном рынке недвижимости. По данным Дмитрия Киселева, ряд крупных непрофильных игроков и операторов фитнес-центров готовы избавиться от этих активов. Помимо Mirax Group и концерна «Крост» сегодня спортивной инфраструктурой оперируют такие крупные застройщики, как «Дон-Строй» и Capital Group. Вчера в этих компаниях не прокомментировали возможность продажи спортивных площадей.

О планах создать сеть спортивных клубов под брендом Terrasport до кризиса заявляла компания МИАН. Однако в прошлом году права на этот бренд приобрел Fitness Holding, который с 2006 года управлял фитнес-центрами МИАН в ЖК «Коперник» (на Большой Якиманке) и в микрорайоне Солнцево на Производственной улице. Как рассказала РБК daily директор комплексов «Terrasport Коперник» и «100% Fitness Center» Анастасия Савченкова, помещения спорткомплексов МИАН остались в собственности девелопера. Со временем Fitness

Holding планирует открыть третий фитнес-центр под брендом Terrasport в бизнес-холле МИАН на Вальной улице.

Эксперты отмечают рост интереса инвесторов к объектам фитнес-индустрии, но от массовых сделок потенциальных покупателей удерживает желание девелоперов продавать свои клубы как объекты недвижимости, что приводит к расхождениям в вопросе цены. «Операторы, приобретая клуб, основываются на показателях доходности, а не на его стоимости как объекта недвижимости», — говорит Стивен Тарретт. По его словам, уровень арендной платы, которую клуб может платить, обычно на 20—30% ниже ставок на офисные и торговые помещения. По данным г-на Киселева, сегодня арендные ставки на помещения фитнес-центров находятся в диапазоне 350—650 долл. за 1 кв. м в год.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«МОЛЛ-2010»: ЖИЗНЬ НАЛАЖИВАЕТСЯ!

В конце апреля в ЦВК «Экспоцентр» прошла седьмая международная выставка «Молл-2010». О том, что ритейл просыпается после кризисной «спячки», говорило и число экспонентов, которых было явно больше, чем в прошлом году, и бурные дискуссии на круглых столах, и число и масштаб проектов новых торговых центров, презентованных на выставке.

В 2010 году «Молл» расширил свои рамки. На выставке помимо торговых объектов были представлены многофункциональные объекты, бизнес-центры, логистические комплексы, проекты комплексной застройки. Среди экспонентов выставки присутствовали компании «Гарант-Инвест», AFI Development, «ИКЕА», «М.видео», «Башинвест» (Уфа), Воронежская девелоперская компания и другие. Гораздо шире, чем в прошлом году, на «Молле-2010» были представлены регионы. Например, Омск показал на выставке 18 проектов, среди которых развлекательные, торгово-офисные, гостиничные, логистические и многофункциональные центры.

В рамках мероприятия прошли многочисленные пресс-конференции, презентации, круглые столы. Главные темы, обсуждавшиеся на мероприятиях, - поиск инвесторов, договоры с арендаторами, способы продвижения торговых центров, новые технологии для оснащения торговых объектов, значение концепции для успешности торгового центра, роль развлекательной составляющей в привлечении посетителей. Артур Илиев, генеральный директор Mall Décor, в своем выступлении сделал акцент на роли концепции и грамотных маркетинговых шагов в привлечении покупателей. По его мнению, регулярные конкурсы и розыгрыши призов, интересные выставки и инсталляции в пешеходных зонах ТРЦ помогут сделать торговый объект более привлекательным для посетителей. Тем не менее главного правила успешности торгового объекта никто не отменял. Если торговый центр будет расположен «на конце географии», его не спасет никакая уникальная концепция. Об этом говорили как участники дискуссий, так и объекты, презентованные на выставке.

Салон презентаций проектов ТРЦ Cutting Edge Project представил целый ряд интересных региональных проектов, среди которых ТРЦ «Аквамолл» (Ульяновск), ТРЦ «Рубин» (Тверь), ТРЦ «Сургут Сити Молл» (Сургут), строящийся ТРЦ Triangle (Красногорск). Интерес участников выставки вызвал проект «Сургут Сити Молл». Торгово-развлекательный комплекс входит в комплекс зданий МФК «Югра», где помимо торговых площадей разместились отдельные здания гостиницы, ресторана, спортивного комплекса, ледовой арены, детского центра. Общая площадь одноуровневого ТРЦ составляет 139 тыс. кв. м, арендуемая – 78,6 тыс. кв. м. Девелопер проекта – строительно-финансовая компания «Сургутгазстрой».

Также в рамках выставки был презентован проект ТРЦ «Галерея», который планируется открыть в Санкт-Петербурге в ноябре. «Галерея» расположена в центре Санкт-Петербурга, на пересечении Невского и Литейного проспектов, недалеко от Московского вокзала. Зона охвата составляет 3 млн человек. Общая площадь пятиуровневого ТРЦ - 200 тыс. кв. м, арендопригодная - 93 тыс. кв. м. Двухуровневая парковка рассчитана на 1300 мест. Архитектурная концепция объекта выполнена британской компанией Charman Taylor. Вниманию посетителей «Галереи» будет представлено 300 магазинов. Уже сегодня перспективы будущего ТРЦ сравнивают с успехом московского ТРЦ «Европейский». «Работа над объектом велась в течение пяти лет, - рассказывает Максим Карбасникофф, директор по Европе, России и СНГ, начальник отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle. - ТРЦ «Галерея» будет эталоном качественного торгово-развлекательного центра и войдет в список лучших реализованных проектов». Согласно предварительным подсчетам, выставку «Молл-2010» посетили более четырех тысяч человек.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

WAL-MART МОЖЕТ КУПИТЬ РОССИЙСКУЮ "ЛЕНТУ"

Крупнейший в мире ритейлер Wal-Mart ведет переговоры о покупке 100 процентов акций российской розничной сети "Лента", сказали Рейтер источники в финансовых кругах.

"На данном этапе компании обмениваются информацией, переговоры носят

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 мая, № 61

предварительный характер, но разговор идет достаточно неформальный", - сказал высокопоставленный источник в инвестиционных кругах. По его словам, официальная стадия переговоров пока не началась, менеджмент компаний еще не встречался. Консультантом Wal-Mart в переговорах выступает банк Credit Suisse.

Интерес Wal-Mart к покупке Ленты подтвердил другой источник в банковских кругах. По его словам, переговоры только начались и на их могут уйти месяцы. "Сделка вряд ли состоится скоро", - сказал он. Получить комментарий Wal-Mart Рейтер пока не удалось, Лента отказалась от комментариев. По оценкам директора инвесткомпания Prosperity Capital Алексея Кривошапко, стоимость Ленты без учета долга колеблется в пределах \$1,7-2,0 миллиарда, с учетом долга - \$1,2-1,4 миллиарда, исходя из оценки величины долга компании в \$450 миллионов. Крупнейшие российские ритейлеры X5 и Магнит торгуются по мультипликаторам 11,8 и 13,6 EBITDA соответственно, с премией примерно в 20 процентов к другим розничным компаниям развивающихся стран, но стоимость Ленты ниже - примерно 8-9 EBITDA 2010 года, считает аналитик банка Nomura Михаил Терентьев. Глава инвесткомпания AC Capital Алексей Линьков оценил стоимость всей Ленты в пределах \$500-600 миллионов с учетом долга, по мультипликатору 8 EBITDA. Осенью 2009 года фонды TPG Capital и ВТБ Капитал приобрели пакет в 35,4 процента акций Ленты за \$115 миллионов, говорили источники Рейтер. "Сейчас компания стоит подороже, поскольку новые акционеры, наверное, поработали над повышением эффективности", - считает Линьков.

У Ленты нет контролирующего акционера: крупнейший совладелец компании - американский бизнесмен Август Мейер, владеющий пакетом в 36 процентов акций, инвестфонд TPG Capital совместно с ВТБ Капитал - 35,4 процента, Европейский банк реконструкции и развития - 11 процентов. Остальные акции - у миноритариев. Лента входит в десятку крупнейших российских ритейлеров по объему продаж, объединяет 36 гипермаркетов, из них 14 - в Санкт-Петербурге. Выручка компании в 2009 году - 55,6 миллиардов рублей (\$1,8 миллиарда). Для Wal-Mart покупка Ленты означала бы практический выход на российский рынок: представительство американской компании в РФ работает уже третий год, но пока продолжает изучать рынок. По словам собеседника Рейтер в инвесткругах, над стратегией выхода Wal-Mart в Россию работает штат из 12 специалистов.

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

МЭРИЯ ОТБЛАГОДАРИТ СУЛЕЙМАНА КЕРИМОВА

через суд

Арбитражный суд столицы вчера обязал взыскать с владельца реконструируемой гостиницы "Москва" ОАО "Декмос" (75% акций контролируются мэрией) 4,26 млрд руб. в пользу Monora Ltd. По информации "Ъ", за этой компанией стоят структуры владельца "Нафты-Москва" Сулеймана Керимова. При отсутствии конфликта у бизнесмена с мэрией судебное решение дает возможность властям заплатить из бюджета господину Керимову за помощь в получении контроля над отелем.

Еще в 2003-2004 годах ОАО "Декмос" (49% акций напрямую принадлежит департаменту имущества Москвы, еще 26% — через аффилированные структуры) заключило три договора займа с ЗАО "Декорум" на 2,932 млрд под 12% годовых на реконструкцию "Москвы", сообщили вчера в суде представители истца и ответчика. В прошлом году ЗАО "Декорум" переуступило право требования долгов кипрской Denoro Investments Ltd, которая, в свою очередь, передала это право Monora Ltd. Представитель этой компании заявил в суде, что кредитор еще в сентябре 2009-го потребовал от "Декмоса" погасить долг, но получил отказ. Адвокат ответчика настаивал, что по договору с кредитором средства возвращаются только через два года после ввода "Москвы" в эксплуатацию (первоначально мэрия планировала открыть гостиницу в декабре 2006 года, потом сроки переносились дважды — на 2009-2011 годы). Этот аргумент не подействовал на суд, решивший взыскать с "Декмоса" в пользу Monora Ltd 4,26 млрд руб. с учетом процентов. В департаменте имущества Москвы (ДИГМ) от комментариев отказались.

Изначально 51% акций "Декмоса" принадлежали ЗАО "Декорум", официальным владельцем и гендиректором которого являлся Виталий Гогохия. Но, по данным участников рынка, "Декорум" фактически контролировался депутатом Госдумы Ашотом Егизаряном. Ранее господин Егизарян заявлял "Ъ", что "помогает "Декоруму" разобраться в ситуации вокруг гостиницы только как депутат". Впоследствии "Декорум" уступил 25% гостиницы СМП-банку Аркадия Ротенберга. "Я уже устал от этой "Москвы". Идут бесконечные переговоры, разговоры, какие-то тягбы... Я бы продал (свою долю в проекте.— "Ъ"), сейчас ищу покупателя", — заявлял в интервью "Ъ" Аркадий Ротенберг (ему напрямую принадлежит 12,5%

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 мая, № 61

"Декмоса", еще столько же — у супруги Константина Голощапова, партнера бизнесмена по СМП-банку).

Конфликт вокруг "Москвы" начался год назад: тогда по заявлению ДИГМ следственный комитет при МВД РФ возбудил уголовное дело по факту мошеннического завладения \$87,5 млн при реконструкции "Москвы", подозреваемым являлся Виталий Гогохия. Тогда же господин Гогохия назвал эти действия "рейдерской атакой" со стороны "недобросовестных чиновников, находящихся в сговоре с "Нафтой-Москва"". Еще до этих тяжб появилась информация, что Сулейману Керимову может отойти 26% гостиницы "Москва". Конфликт между властями и господином Гогохией закончился тем, что "Декоруму" пришлось уступить свои 26% акций "Декмоса" структурам мэрии.

Вчера Ашот Егизарян через своего представителя передал, что к судебным тяжбам между Monora Ltd и "Декмосом" "не имеет никакого отношения". По словам двух источников "Ъ", знакомых с ситуацией, Monora Ltd принадлежит структурам, контролируемым "Нафтой-Москва". "Никакого конфликта у Сулеймана Керимова с мэрией нет,— уточняет один из собеседников "Ъ".— Судебное решение дает возможность легализовать выплаты из бюджета бизнесмену, помогавшему урегулировать конфликт вокруг "Москвы"". В "Нафте" отказались от комментариев.

"Нередко контрагенты обращаются в суд только для того, чтобы получить решение об уплате определенной суммы и затем уплатить ее, избежав каких-либо проблем со стороны налоговых и иных контролирующих органов",— говорит руководитель судебно-арбитражной практики московской коллегии адвокатов "Яковлев и партнеры" Кира Корума. По ее словам, платежи из бюджета практикуются в основном по решениям суда.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПУСТУЮЩИЙ КОМПЛЕКС ЗДАНИЙ НА НАБЕРЕЖНОЙ МОЙКИ, 26 РЕКОНСТРУИРУЮТ ПОД ГОСТИНИЦУ

Правительство Санкт-Петербурга передало пустующий комплекс зданий на набережной Мойки, 26 рядом с Невским проспектом неизвестному рынку акционерному обществу «Санкт-Петербург Девелопмент».

Смольный не раз менял подход к привлечению инвестора комплекса на набережной Мойки. В 2007 году правительство города заключило с АО «Санкт-Петербург Девелопмент», подавшим инвестиционную заявку, «договор об обеспечении сохранности имущества», которым передало потенциальному инвестору фасадное здание комплекса и согласовало график реконструкции. В июле 2009 года тогдашний руководитель комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) Максим Соколов уведомил Валентину Матвиенко о том, что «Санкт-Петербург Девелопмент» не представил необходимую документацию для согласования проекта, а сам объект не использует и не охраняет, в результате чего в историческом здании «есть следы проникновения третьих лиц и следы обгорелых частей пола».

«Ни один из пунктов согласованного графика работ инвестором не выполнен», — резюмировал господин Соколов, предложив губернатору «снять с контроля поручения», связанные с рассмотрением заявки. Валентина Матвиенко наложила на письмо резолюцию «На торги». В ноябре здания вошли в утвержденный губернатором адресный список объектов, предназначенных для первоочередной продажи на открытых торгах, пишет «Коммерсантъ». Но уже в декабре источники в Смольном сообщили, что комплекс зданий с торгов снят и будет передан инициатору реконструкции.

Постановление правительства N 531 «О проектировании и реконструкции зданий по адресам: Центральный район, наб. р. Мойки, д. 26, литеры А, Б, Г, корп. 3, литера В, под гостиницу» было принято 4 мая 2010 года в закрытом режиме.

Согласно документу, четыре здания площадью 4,15 тыс. кв. м переданы целевым назначением АО «Санкт-Петербург Девелопмент». Срок реконструкции — 4 года. За это инвестор должен перечислить в бюджет 146,636 млн рублей (около \$5 млн) ориентировочно из расчета \$1,17 тыс. за кв. м. Хотя еще в феврале глава КИСП Алексей Чичканов прогнозировал, что инвестору придется заплатить городу до 300 млн рублей.

Комментируя низкую цену, назначенную за комплекс на набережной Мойки, глава КИСП Алексей Чичканов объяснил, что гостиничная функция для данного объекта, в которой был заинтересован город, является наименее доходной по сравнению с другими вариантами коммерческого использования недвижимости. С этим согласны аналитики рынка. По оценке главы «Knight Frank Санкт-Петербург» Олега Баркова, минимальная стоимость объекта под гостиницу могла опуститься ниже \$2 тыс. за кв. м. Елена Игнатий, партнер GIA Priority, оценивает минимальную планку в \$4 тыс. за кв. м. Однако, в любом случае, это существенно выше утвержденной правительством стоимости «целевого назначения». При этом оба эксперта отмечают, что все зависит от состава участников торгов и итоговая цена может быть значительно выше минимальной.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ АРЕНДАТОР МЛП

Global Logistic Projects, одна из динамично развивающихся логистических компаний на российском рынке, арендовала 12 320 кв. м в складском комплексе МЛП Уткина Заводь (Санкт-Петербург).

26 апреля 2010 года МЛП и Global Logistic Projects скрепили подписями 5-летний договор на аренду 10 730 кв. м. склада, 840 кв. м. мезонинов и 750 кв. м. офисов. На арендованных площадях GLP будет предоставлять своим клиентам не только комплексные решения в области логистики, но и услуги таможенного брокериджа.

В связи с расширением деятельности в Центральном и Уральском регионах и с учетом высокого спроса на качественный логистический сервис, компания Global Logistic Projects приняла решение арендовать складские площади на территории

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 мая, № 61

МЛП Уткина Заводь, географическое расположение которого является оптимальным для оказания и складских, и таможенных услуг. Открытие таможенного поста, склада временного хранения и склада ответственного хранения позволит GLP оказывать клиентам полный комплекс таможенно-логистических услуг под одной крышей.

В настоящее время на арендованной площади заканчиваются подготовительные работы и устанавливается спецоборудование.

По словам Мишеля Паскалиса, руководителя МЛП, факт сделки с GLP не только в очередной раз доказал преимущество индустриально-складского комплекса перед «просто складом», но и подтвердил позитивные мнения - на рынке увеличивается и объем площадей, и число знаковых сделок, и количество метров, снимаемых одним арендатором.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)