

**Offices /  
General****Пенсии «Норникеля» уйдут на офис**

НПФ компании может потратить до 160 млн долларов на Marr Plaza.

**KR Properties выводит новый loft-проект**

Девелоперская компания KR Properties реализовала очередной проект в стиле loft - Manhattan House. Он расположен в реконструированном здании на улице Масловка.

**«Дон-строй», возможно, продаст NordStar Tower**

Во вторник, 20 июля, в ряде СМИ появилась информация о том, что группа «Дон-строй» вместо того, чтобы отдать Сбербанку за долги свой флагманский бизнес-центр класса А NordStar Tower, собирается продать его и расплатиться с кредитором наличными.

**Retail****Интересная «Копейка»**

X5 Retail Group подала ходатайство в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) о приобретении 100% ОАО «Торговый дом «Копейка» и его дочерних структур, сообщила ФАС в конце прошлой недели.

**Магазины ждут покупателей**

В российскую торговую недвижимость за первую половину года инвестировано 150 млн евро. В прошлом году вложения были вдвое выше.

**ГК "Лама" планирует построить в Томске торговый центр стоимостью 450 млн рублей**

Группа компаний "Лама" планирует строительство в Томске второго торгового центра общей площадью 15,5 тыс. кв. м.

**ВТБ продлил кредит на Mall of Russia в "Москва-Сити" на два года**

Банк ВТБ продлил для компании AFI Development кредит на строительство торгового центра Mall of Russia в Московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити" на два года - до августа 2013 года.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 июля, № 92

## Hotel

### Гостиницу высотой 150 метров построят в центре Москвы

В центре Москвы на Ходынской улице будет построен крупный гостиничный комплекс.

## Regions

### ЛЭК расплатилась землей

Владелец ЛЭК Павел Андреев договаривается с Ханты-Мансийским банком об отсрочке выплаты по кредиту. Вместо 520 млн руб. ЛЭК предлагает банку находящиеся в залоге 8,4 га в Выборгском районе с правом обратного выкупа.

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

### **ПЕНСИИ «НОРНИКЕЛЯ» УЙДУТ НА ОФИС**

*НПФ компании может потратить до 160 млн долларов на Marr Plaza*

Негосударственный пенсионный фонд «Норильского никеля» рассматривает рынок недвижимости в качестве варианта для инвестиций. Дебютом фонда может стать покупка бизнес-центра Marr Plaza у компании Marr Capital, подконтрольной семье бизнесмена Ралифа Сафина. По данным столичных брокеров, обсуждаемая цена сделки находится в диапазоне 120—160 млн долл. За эту сумму НПФ может получить неплохой бизнес: Marr Plaza — один из немногих новых бизнес-центров, где основная часть помещений уже сдана арендаторам.

О планирующейся сделке по приобретению офисного комплекса класса А Marr Plaza сообщило агентство Reuters со ссылкой на источники на рынке коммерческой недвижимости. Два топ-менеджера крупных консалтинговых компаний знают о переговорах между НПФ «Норильского никеля» и Marr Capital. Представитель НПФ Ирина Цытович сообщила РБК daily, что вариант покупки Marr Plaza рассматривается «в качестве возможного расширения инвестиционного портфеля фонда». Она подчеркнула, что покупка еще не совершена. «Но мы смотрим на возможности инвестирования в рынок недвижимости», — добавила г-жа Цытович.

Бизнес-центр Marr Plaza располагается на улице Сергея Макеева, 13, в районе станции метро «Улица 1905 года». Строительство объекта площадью 34,5 тыс. кв. м находится на финальной стадии — в нем ведутся отделочные работы. По данным участников рынка, стоимость сделки будет зависеть от схемы продажи. Минимальную сумму 120 млн долл. семья Ралифа Сафина может получить в случае перевода объекта на офшор. В случае полноценной продажи имущественного комплекса его стоимость увеличится до 160 млн долл.

Таким образом, «квадрат» в почти готовом бизнес-центре обойдется НПФ «Норникеля» в 3,5—4,6 тыс. долл. Это вполне рыночная цена продажи офисов, расположенных за пределами Садового кольца. По данным Praedium Oncor

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 июля, № 92

International, в этом районе офисные здания продаются за 3—5 тыс. долл. за 1 кв. м.

По словам руководителя аналитического направления CB Richard Ellis Ирины Флоровой, эта сделка может встать в ряд с крупнейшими офисными покупками недавнего времени. В их числе приобретение Siemens комплекса «Легион II» (27,9 тыс. кв. м) и бизнес-центра «Волна» компанией «Согаз» (19,2 тыс. кв. м). «Закрытие целого ряда сделок по приобретению авторитетными компаниями активов в офисной недвижимости (Capital Plaza, «Бахрушин Хауз» и других) послужило своеобразным сигналом действовать для тех игроков, которые уже больше года находились в состоянии ожидания», — полагает директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр Исаев.

Переход инвесторов в активный режим подтверждает и статистика. По словам экспертов Cushman & Wakefield, спрос на офисном рынке почти приблизился к периоду бума 2007—2008 годов. Так, за второй квартал 2010 года было продано и арендовано 346 тыс. кв. м, что соответствует среднему уровню объема заключенных сделок в 2007 году (385 тыс. кв. м за квартал). Основной спрос на офисы формируют игроки нефтегазовой, финансовой и фармацевтической отраслей, а также участники рынка IT-технологий.

Однако большинство сделок по покупке заключается с уже введенными объектами — в них объем вакантных площадей находится на приемлемом для инвесторов уровне 20—30%. Тогда как офисы, введенные в 2009—2010 годах, стоят пустыми наполовину, а нередко объем простаивающих площадей достигает до 90%. Возможно, именно поэтому пенсионные накопления «Норникеля» нацелены на Marr Plaza: более половины комплекса уже сдано. Предварительный договор аренды сроком на десять лет заключила компания Unilever (9,3 тыс. из 21 тыс. кв. м офисных площадей в комплексе). По словам брокеров, договор еще на 6 тыс. кв. м подписала российская Philips. Помимо этого площадями в Marr Plaza интересуется компания Mars, которая может занять 5 тыс. кв. м комплекса.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **KR PROPERTIES ВЫВОДИТ НОВЫЙ LOFT-ПРОЕКТ**

Девелоперская компания KR Properties реализовала очередной проект в стиле loft - Manhattan House. Он расположился в реконструированном здании на улице Масловка.

Большая часть девятиэтажного здания общей площадью в более, чем 7 тыс. кв. м, отдана под апартаменты, однако около 1 тыс. кв. м на первом этаже займут офисы класса B, а также кафе. Инвестиции в проект с начала 2010 года уже составили \$7 млн.

Как уточнили в KR Properties, Manhattan House находится вблизи метро «Динамо» и Ленинградского проспекта, а также Петровского парка и Тимирязевской лесопарковой зоны. Все это обеспечивает комплекс хорошей транспортной доступностью.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ДОН-СТРОЙ», ВОЗМОЖНО, ПРОДАСТ NORDSTAR TOWER**

Во вторник, 20 июля, в ряде СМИ появилась информация о том, что группа «Дон-строй» вместо того, чтобы отдать Сбербанку за долги свой флагманский бизнес-центр класса A NordStar Tower, собирается продать его и расплатиться с кредитором наличными.

В «Дон-строе» нам отказались комментировать планы группы относительно БЦ NordStar Tower. Однако, что касается стоимости объекта, то гендиректор «ДС Девелопмент» Иван Ситников оценил его в \$500 млн. «Кроме того, есть потенциал роста стоимости до \$1 млрд», - отметил г-н Ситников.

В настоящее время, по словам Ивана Ситникова, расположенный рядом с метро «Беговая» бизнес-центр NordStar Tower, общая площадь которого составляет 147

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 июля, № 92

тыс. кв. м, а арендуемая 79 650 кв.м., заполнен на 90%. Средняя арендная ставка достигает \$600 за кв.м. в год без НДС и эксплуатационных расходов.

Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International, считает, что в настоящий момент на рынке найти покупателя, готового инвестировать в такой крупный объект будет непросто. "Тем не менее, не думаю, что эта задача невыполнима", - добавляет он. По его словам, возможно некое соглашение инвестора и девелопера по ставке аренды на оставшиеся помещения.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ИНТЕРЕСНАЯ «КОПЕЙКА»

X5 Retail Group подала ходатайство в Федеральную антимонопольную службу (ФАС) о приобретении 100% ОАО «Торговый дом «Копейка» и его дочерних структур, сообщила ФАС в конце прошлой недели. Подача заявления — «техническое действие», которое необходимо для определения возможности проведения переговоров, утверждает главный исполнительный директор X5 Retail Group Лев Хасис. Представитель «Копейки» сказал, что знает о подаче ходатайства.

«Копейка», управляющая 587 дискаунтерами, по собственной оценке, занимает 7-е место в рейтинге крупнейших российских ритейлеров по объему выручки, составившей в 2009 г. 54,9 млрд руб. Ее показатель EBITDA составил 3,7 млрд руб., рентабельность EBITDA — 6,8%, чистый долг — 10,1 млрд руб. Сама компания оценивает себя примерно в 50 млрд руб. минус долг, рассказывали ранее два знакомых владельца «Копейки» Николая Цветкова.

X5 Retail Group — крупнейшая российская розничная сеть по объемам продаж, ее оборот за прошлый год — 276,5 млрд руб. В случае сделки совокупный оборот двух сетей за 2009 г. составит 331,4 млрд руб. Учитывая, что оборот розничной торговли продтоварами в России в 2009 г. составил 7,1 трлн руб., вместе X5 и «Копейка» могут занять около 4,6% рынка. ФАС еще не анализировала ходатайство X5, поэтому не ясно, превысит ли объединенная компания максимально разрешенный законом о торговле 25%-ный порог в отдельных регионах, сказал руководитель управления контроля социальной сферы и торговли антимонопольной службы Тимофей Нижегородцев. По оценке «ВТБ капитала», в Москве и Московской области суммарная доля «Копейки» и X5 Retail Group — около 10%. Рассчитать совокупную долю сетей отдельно на столичном рынке невозможно: компании официально не раскрывают продажи на нем. Московский регион является наиболее важным для обоих ритейлеров: на него приходится 51% продаж X5 Retail Group (данные компании) и около 55% продаж «Копейки» (расчеты «ВТБ капитала»).

Желание X5 купить сеть, управляющую дискаунтерами, легко объяснимо: собственные дискаунтеры, «Пятерочка», показывают хорошие результаты. По

итогах I квартала трафик в «Пятерочке» вырос на 9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, сопоставимые продажи — на 17%, в то время как в принадлежащем X5 «Перекрестке» трафик упал на 10%, а сопоставимые продажи снизились на 6%.

Параллельно с переговорами о продаже X5 «Копейка» продолжает готовиться к IPO, организаторами которого выбраны банки «Уралсиб» и Morgan Stanley, говорили ранее «Ведомостям» два источника, близких к этим банкам. По их данным, ритейлер может продать на российских биржах до 30% уставного капитала. Еще один потенциальный покупатель «Копейки» — американская сеть Wal-Mart. И подготовка к публичному размещению, и переговоры с Wal-Mart продолжаются, рассказал источник, близкий к одному из банков — организаторов IPO. Окончательное решение будет принято только к осени, знает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МАГАЗИНЫ ЖДУТ ПОКУПАТЕЛЕЙ**

*В российскую торговую недвижимость за первую половину года инвестировано 150 млн евро. В прошлом году вложения были вдвое выше*

Из 10,6 млрд евро, которые инвесторы вложили в европейские торговые центры в I квартале 2010 г., на Россию пришлось всего 150 млн евро, говорится в отчете консалтинговой компании Jones Lang LaSalle (JLL). В первом полугодии кризисного 2009 года на покупку российских торговых центров было потрачено 264 млн евро. Разница — результат простого стечения обстоятельств, говорит руководитель отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций JLL Олеся Черданцева: в прошлом году были закрыты многие сделки, начатые еще до кризиса. Новые же сделки еще не закрыты, переговоры по ним продолжаются, добавляет она. Среди крупнейших сделок этого года JLL отмечает приобретение ТЦ «Европарк» группой «Ташир».

Без учета сделок с проблемными активами, если подсчитать только инвестиционные сделки, картина будет другой: по оценке Cushman & Wakefield (C&W), в первой половине этого года было инвестировано \$177 млн (около

136 млн евро), а за весь прошлый год состоялась всего одна сделка на \$30 млн (23 млн евро) — группа «Ташир» приобрела ТЦ «Тряпка» на Ленинградском шоссе. Фактически в этом году было только две сделки: это сделка с «Европарком» и продажа Сбербанком помещений торговой сети «Алпи», говорит ведущий аналитик отдела исследований C&W Александр Зинковский. Он отмечает, что обе сделки были совершены по цене ниже рыночной оценки, а из этого следует, что настоящие инвестиционные сделки на рынок еще не пришли.

Но оживление на инвестиционном рынке торговой недвижимости заметно. Если в кризис инвесторы для покупки объектов предлагали его собственникам возместить затраты на строительство, то сейчас владельцы ТЦ уже ориентируются на будущую доходность комплексов, как это было и до кризиса, говорит Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ГК "ЛАМА" ПЛАНИРУЕТ ПОСТРОИТЬ В ТОМСКЕ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР СТОИМОСТЬЮ 450 МЛН РУБЛЕЙ**

Группа компаний "Лама" планирует строительство в Томске второго торгового центра общей площадью 15,5 тыс. кв. м., сообщил директор компании-разработчика "Новый век" Евгений Мезин на заседании инвесткомитета администрации Томска.

Торговый центр предполагается разместить вблизи уже существующего центра, принадлежащего группе компаний "Лама". Стоимость проекта составляет 450 млн рублей, из них 302 млн рублей - заемные средства, оставшаяся сумма - собственные. Ориентировочный срок запуска - 1 августа 2011 года. Е.Мезин подчеркнул, что срок введения объекта в эксплуатацию обусловлен монолитным каркасным строительством здания.

По его словам, в строительство будут вовлечены порядка 20 компаний-подрядчиков, на сегодняшний день есть договоренность о входе 50 крупных

федеральных арендаторов торговых площадей. "Якорным арендатором будет компания "Фуд-Сити" (входит в группу компаний "Лама" - ИФ)", - сказал Е.Мезин.

Директор "Нового века" также отметил, что строительство центра будет вестись согласно международным стандартам. В частности, здание будет оснащено парковкой на 1 тыс. автомобилей (порядка 20 тыс.кв.м.), пандусами для инвалидов и сетью Wi-Fi. Группа компаний "Лама" уже заявила о решении участвовать в аукционе на аренду земельного участка площадью 7 га.

В то же время первый заместитель мэра Томска Евгений Паршутто отметил, что мэрия не может проводить аукцион, пока не расторгнет арендный договор на запрашиваемый участок с компаниями "Алпи" и "Торгстройсервис", которые не выполняют условий инвестиционного соглашения и имеют перед городом задолженность по аренде в размере 30 млн рублей. Проекты обеих компаний к сегодняшнему дню уже должны быть реализованы. Как сообщалось, администрация Томска планирует инициировать судебный процесс против компаний "Алпи" и "Торгстройсервис", первые судебные заседания ожидаются в августе.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВТБ ПРОДЛИЛ КРЕДИТ НА MALL OF RUSSIA В "МОСКВА-СИТИ" НА ДВА ГОДА**

Банк ВТБ продлил для компании AFI Development кредит на строительство торгового центра Mall of Russia в Московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити" на два года - до августа 2013 года, говорится в сообщении девелопера.

Как уточняется в материалах компании, одновременно кредитная организация снизила ставку по кредиту с 16% до 13,25% годовых. При этом, указывается в пресс-релизе, на июнь этого по кредиту было выбрано 6,378 миллиарда рублей. В августе 2008 года AFI Development сообщила, что ВТБ согласился предоставить компании два кредита на Mall of Russia объемом 352 и 62 миллиона долларов. Первый из них был выдан на три года, второй - на год.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 июля, № 92

По планам, Mall of Russia должен быть введен в эксплуатацию осенью 2010 года. Предполагается, что его площадь составит 179 тысяч квадратных метров - в состав комплекса войдут все востребованные форматы якорных арендаторов, а торговая галерея будет включать более 450 магазинов. В ТРЦ также разместится многозальный кинотеатр с применением 4D и 5D технологий, ледовый каток площадью 900 квадратных метров, развлекательный центр для детей и взрослых площадью около 3 тысяч квадратных метров, более 50 ресторанов и кафе, а также 3-уровневая парковка на 2,7 тысячи машиномест.

Компания AFI Development создана в 2001 году для управления российскими активами холдинга Africa Israel Investment бизнесмена Льва Леваева в сфере недвижимости. 54% акций компании находится в собственности Africa Israel Investment, 10% - Nirro Group, которой владеет гендиректор девелопера Александр Халдей, 36% - в свободном обращении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ГОСТИНИЦУ ВЫСОТОЙ 150 МЕТРОВ ПОСТРОЯТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ**

В центре Москвы на Ходынской улице будет построен крупный гостиничный комплекс, сообщили "Интерфаксу" в городской администрации в пятницу.

Там рассказали, что распоряжением правительства столицы объявлен аукцион на право аренды земельного участка 0,39 га на Ходынской улице в Пресненском районе под строительство гостиницы, где также планируется разместить штаб-квартиру Международного совета российских соотечественников.

"Ожидается, что этажность гостиничного комплекса составит 12-40 этажей, а его максимальная высота - 150,3 метра", - сообщил собеседник агентства.

Он отметил, что площадь гостиницы превысит 50 тыс. кв. метров, в том числе наземная часть - 43 тыс. кв. метров. "Согласно распоряжению, гостиница должна быть построена в течение трех лет с момента заключения договора на право аренды земельного участка", - сказал собеседник агентства.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ЛЭК РАСПЛАТИЛАСЬ ЗЕМЛЕЙ**

*Владелец ЛЭК Павел Андреев договаривается с Ханты-Мансийским банком об отсрочке выплаты по кредиту. Вместо 520 млн руб. ЛЭК предлагает банку находящиеся в залоге 8,4 га в Выборгском районе с правом обратного выкупа*

Трехлетний кредит на 860 млн руб. ЛЭК взяла в Ханты-Мансийском банке два года назад на пополнение оборотных средств, говорится в отчете ООО «ЛЭКстрой» за I квартал этого года. По данным отчета, непогашенный остаток задолженности по этому кредиту — 520 млн руб. Общая сумма кредиторской задолженности ЛЭК по итогам I квартала 2010 г. — 6,3 млрд руб.

Компании удалось договориться с Ханты-Мансийским банком о реструктуризации кредита, расплатившись заложенным по нему участком площадью 8,4 га на Б. Сампсониевском проспекте (территория бывшего завода им. Карла Маркса), рассказала представитель ЛЭК Надежда Калашникова. По условиям договоренности участок выкупает у ЛЭК лизинговая компания банка по цене суммы задолженности, но в течение пяти лет компания обязуется вновь его выкупить, погасив, таким образом, кредит, рассказала Калашникова. Цена обратного выкупа вырастет за счет процентов, но такая схема удобна для компании, поскольку дает большую рассрочку, объясняет она. Процентную ставку она не называет.

По словам Калашниковой, условия договора с банком предусматривают возможность досрочного выкупа участка.

Официально сделка будет оформлена на следующей неделе, утверждает Калашникова. Представители банка отказались от комментариев.

О том, что Андреев договорился с Ханты-Мансийским банком о реструктуризации долга с участием залога по схеме репо, знает источник, знакомый с ходом сделки.

Участок на Б. Сампсониевском ЛЭК приобрела в 2007 г. у ОАО «Выборгская сторона», говорит Калашникова. Компания собиралась строить на нем жилой комплекс «Сампсониевский» на 200 000 кв. м жилья.

ЛЭК не отказывается от реализации этого проекта, утверждает Калашникова.

Стоимость этой земли может достигать 1 млрд руб., проблема только в том, что найти покупателей на столь большой участок сегодня не просто, говорит гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. Банк получает хороший актив, считает он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 июля, № 92

Такие сделки стали распространены с 2008 г., банки идут на них не от хорошей жизни и выбирают меньшее из двух зол, полагает управляющий филиалом банка «Петрокоммерц» в Санкт-Петербурге Павел Лавров. Чтобы не оставаться с просроченной задолженностью, банки берут залог в расчете на восстановление рынка недвижимости, объясняет он. Кроме того, если компания будет производить работы на этом объекте, то его капитализация будет расти, считает Лавров. Реализация заложенных земельных участков для банка — непрофильная деятельность, это требует сил и времени, в то же время, заключив сделку по схеме репо, кредитор может не искать покупателей на актив, говорит управляющий партнер юридической компании Rightmark Group Михаил Бойцов. Банк может заработать на процентах, а компания сохранит за собой хороший участок, добавляет юрист.

◆ [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](#)

COLLIERS  
INTERNATIONAL