

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

Office / General

Снова в цене

Иностранные инвесторы возвращаются на российский рынок недвижимости. Катарская компания Barwa Real Estate Company и Газпромбанк могут инвестировать более \$500 млн в строительство жилья и коммерческих объектов.

Спор за кресла

Акционеры RGI International продолжают делить управление в девелоперской компании.

Шалва Чигиринский снова московский

Бизнесмен будет строить комплекс в "Сити".

Retail

Сеть в кредит

Владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов может привлечь новые кредиты в Сбербанке для финансирования новой сделки в рознице — покупки сети гипермаркетов «Мосмарт».

Краснодарский девелопер построит в Анапе ТРЦ "Красная Площадь" стоимостью 600 млн рублей

Краснодарское ЗАО "РАМО-М" (владелец и управляющая компания сети ТРЦ "Красная Площадь") приступило к строительству ТРЦ "Красная площадь" в Анапе стоимостью более 600 млн рублей, сообщает управление экономики и инвестиций администрации Анапы.

Kids Garden откроет 2 магазина

Сеть детских магазинов Kids Garden, которая входит в Группу Компаний «Ташир», в 2011 году откроет два новых торговых объекта.

Hotel

Стройку в Сочи ждет реновация

Олимпийский проект Тельмана Исмаилова отходит к Виктору Вексельбергу

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

Offices / General

СНОВА В ЦЕНЕ

Иностранные инвесторы возвращаются на российский рынок недвижимости. Катарская компания Barwa Real Estate Company и Газпромбанк могут инвестировать более \$500 млн в строительство жилья и коммерческих объектов

Barwa Real Estate Company и Газпромбанк закончили формирование фонда Barwa Gazprombank Russia Real Estate Fund: каждый из партнеров вложил в него по \$75 млн, говорится в их совместном сообщении. Связаться с представителями Barwa Real Estate Company не удалось. Исполнительный вице-президент Газпромбанка Анатолий Милюков говорит, что фонд будет инвестировать в девелоперские проекты как в жилой, так и в коммерческой недвижимости и в Москве, и в регионах. По некоторым проектам уже подписаны предварительные договоры, утверждает Милюков. Назвать их он отказался. В финансовом отчете Barwa говорится, что у компании есть проект строительства торгового центра (16 000 кв. м) в Астрахани. Помимо средств фонда партнеры собираются привлекать и кредитные ресурсы. Ранее Barwa Real Estate Company и Газпромбанк заявляли, что планируют собрать около \$500 млн. Милюков говорит, что планы не изменились — партнеры хотят собрать еще \$350 млн в ближайшее время.

С началом финансового кризиса многие иностранные инвесторы покинули российский рынок. В частности, отказались от инвестиций фонды Rutley Russia Property Fund (\$1 млрд), Aberdeen Property Investors (1,5 млрд евро), Developers Diversified Realty (вместе с ECE собирался вложить в Россию 1 млрд евро). Остались в основном те компании, которые уже приобрели объекты в России, — Immofinanz, BPT Arista, Sponda, Eastern Property Holdings. Но и они в последние два года громких покупок не делали.

Низкая активность иностранных инвесторов связана прежде всего с тем, что их не устраивает соотношение рисков и доходности объектов в России, говорит генеральный директор Colliers International Максим Гасиев. Он объясняет, что сегодня им легче инвестировать в свои собственные страны, рынки которых им более понятны, либо в страны Восточной Европы, где ситуация с недвижимостью более прозрачна.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

СПОР ЗА КРЕСЛА

Акционеры RGI International продолжают делить управление в девелоперской компании.

На 27 января назначено внеочередное собрание акционеров RGI, созванное по инициативе принадлежащей Петру Шуре компании Synergy (она владеет 22,25% девелопера). Synergy требует вывести из совета директоров ее председателя Джейкоба Крайслера, а также двух исполнительных директоров — Эмануила Кузинца и Йорама Эвана и заменить их на независимых директоров. Кроме того, она предлагает внести изменения в устав компании, чтобы в совете было нечетное количество директоров. Сейчас по уставу их восемь, но два независимых члена — Рафаэль Элдор и Гленн Ааронсон — в прошлом году покинули компанию, поэтому сейчас их шестеро. Четверо из шести представляют интересы компании DES (на 90% принадлежит Борису Кузинцу), один — Шуры и один независимый.

14 января совет директоров рекомендовал акционерам голосовать против резолюций Synergy. «Все три члена совета директоров имеют глубокие знания в работе RGI, ее девелоперских проектов, бизнес-стратегии и финансового положения. Их уход вызовет дестабилизацию обстановки в компании», — говорится в сообщении компании. Вносить изменения в устав совет не собирается. «Корпоративное управление эффективно работает с момента проведения IPO, и реальных причин для внесения изменений в устав совет директоров не видит», — указано в сообщении. Но назначить двух новых независимых директоров взамен ушедших компания все же планирует. Назвать имена кандидатов в совет представитель RGI отказался.

Алексей Кривошапко, директор Prosperity Capital Management (ей принадлежит 5,64% RGI), говорит, что компания, скорее всего, будет голосовать против резолюции Synergy, так как считает ее претензии необоснованными. Связаться с другими миноритариями не удалось.

Synergy пытается воздействовать на представителей RGI и через суд. На сайте инвесткомпания Highriser, подконтрольной Шуре, говорится, что Synergy «начала судебное разбирательство на Гернси (по месту регистрации RGI. — «Ведомости») против менеджмента RGI». Synergy просит суд назначить независимого аудитора и обязать изменить устав компании, «чтобы представители DES больше не могли злоупотреблять своим преобладающим положением в совете директоров». Представитель RGI подтвердил, что компании об иске известно, но комментировать его отказался.

Конфликт между акционерами разгорелся в октябре прошлого года. Synergy в мае — июне 2010 г. приобрела 22,25% RGI, заплатив за них \$90 млн. Но затем в связи с нарушением срока передачи бумаг на баланс компании потребовала вернуть ей \$99 млн (сумма увеличилась по условиям договора). RGI вернуть деньги отказалась. Тогда Шура реальной причиной выхода из

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

компания называл то, что совет директоров полностью контролировался компанией DES, тогда как по предложению Шуры 50% членов совета должны быть независимыми. Synergy также не нравились излишние траты членов совета директоров (к примеру, бонусы топ-менеджерам) и медленная реализация ключевых проектов. В самой компании все обвинения опровергали и реализовать опцион на обратный выкуп акций отказались.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ШАЛВА ЧИГИРИНСКИЙ СНОВА МОСКОВСКИЙ

Бизнесмен будет строить комплекс в "Сити"

Владелец Russian Land Шалва Чигиринский, потерявший в борьбе с кредиторами почти все свои активы, возвращается в девелопмент. Его компания "СТ Тауэр" намерена построить в "Москва-Сити" комплекс зданий на 250 тыс. кв. м. Ранее бизнесмен планировал возвести здесь самый высокий небоскреб в Европе — башню "Россия" (520 тыс. кв. м), но из-за финансовых проблем отказался от проекта. Шалва Чигиринский вновь занялся бизнесом в Москве после того, как владелица "Интеко" Елена Батурина попала в опалу — именно ее он обвинял в своих неудачах.

Башня "Россия" общей площадью 520 тыс. кв. м должна была стать самым амбициозным проектом в "Москва-Сити". Шалва Чигиринский пообещал инвестировать в строительство самого высокого в Европе небоскреба (612 м на 118 этажей) до \$1,5 млрд. Инвестконтракт с его компанией "СТ Тауэр" был подписан в марте 2007 года, но в конце 2008 года бизнесмен заявил, что из-за отсутствия финансирования не будет реализовывать этот проект. В апреле 2009 года главный архитектор Москвы Александр Кузьмин заявил, что власти Москвы рассматривают два варианта использования этого участка — построить здесь паркинг на 3 тыс. машиномест или разбить сквер.

На прошедшей неделе вице-мэр Владимир Ресин, курирующий завершение строительства "Москва-Сити", сообщил, что вместо "России" будет построено другое, менее высокое здание. "Есть уже инвестор", — заявил чиновник. Этот проект сохранится за "СТ Тауэр", сообщили "Ъ" два источника, близкие к бизнесмену.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

По их словам, в ближайшее время представители Russian Land планируют встретиться с руководством ОАО "Сити" (управляет строительством делового центра) для обсуждения нового проекта. Общую площадь комплекса предлагается сократить до 250 тыс. кв. м, а вместо одной башни построить три пониже, сообщил один из собеседников "Ъ".

Эту информацию подтвердили в ОАО "Сити". Один из столичных чиновников добавляет, что после согласования нового проекта будут внесены изменения в инвестконтракт с "СТ Тауэр". По подсчетам Capital Group, объем инвестиций в проект может составить \$625-750 млн из расчета себестоимости строительства в "Москва-Сити" на уровне \$2,5-3 тыс. за 1 кв. м.

Источник "Ъ", близкий к Russian Land, говорит, что на первом этапе девелопер планирует расплачиваться с подрядчиками готовыми площадями. Но у застройщика есть и крупный соинвестор — владелец Магнитогорского меткомбината (ММК) Виктор Рашников, который дал господину Чигиринскому около \$300 млн из личных средств в обмен на 50% долей в проектах строительства башни "Россия" и реконструкции одноименной гостиницы у Кремля (после долгих судебных тяжб Russian Land лишилась этой площадки).

Шалва Чигиринский, у которого начались проблемы с кредиторами осенью 2008 года, потерял почти весь свой бизнес. В мае 2010 года ему пришлось переуступить свои 23,3% акций Sibir Energy "Газпром нефти". Через несколько месяцев после этой сделки были закрыты уголовные дела по неуплате налогов на 600 млн руб. Московской нефтяной компанией и Московской нефтегазовой компанией, которыми руководил господин Чигиринский. Налоговые претензии и вынудили бизнесмена покинуть Россию. Ему удалось урегулировать проблемы и с ВТБ (долг в 3,1 млрд руб.), и с холдингом "Адамант" (\$32 млн). Им отошла часть активов. Из 14 девелоперских проектов у Russian Land сейчас осталось около 5, говорит источник "Ъ". Так, в частности, контракт на реконструкцию острова Новая Голландия в Санкт-Петербурге отошел "Миллхаусу" Романа Абрамовича. Шалва Чигиринский вернулся к работе над проектами в России после того, как владелица "Интеко" Елена Батурина попала в опалу. Именно ее бизнесмен обвинял в своих неудачах: он утверждал, что госпожа Батурина негласно получила половину его доли в Sibir Energy и девелоперских проектах в обмен на содействие в "бюрократических процедурах". Но владелица "Интеко" это опровергает.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

Retail

СЕТЬ В КРЕДИТ

Владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов может привлечь новые кредиты в Сбербанке для финансирования новой сделки в рознице — покупки сети гипермаркетов «Мосмарт»

Занадворов, едва закончив выкуп доли семьи Владимира Груздева в «Седьмом континенте», оформляет новую покупку — 100% сети «Мосмарт». Бизнесмену достанутся здания четырех гипермаркетов «Мосмарт» в Москве и права аренды на восемь региональных магазинов, а также операционный бизнес и товарный знак. Об этом рассказал «Ведомостям» источник, близкий к владельцам сети.

«Мосмарт» может обойтись покупателю в 15 млрд руб., сообщило вчера агентство Reuters со ссылкой на источники на финансовом рынке. «[Существующие] акционеры [»Мосмарта«] выйдут из сделки с небольшой прибылью», — отметил один из собеседников агентства. Речь в общей сложности идет примерно о такой сумме, подтвердил источник «Ведомостей», близкий к одной из сторон переговоров. Причем большая часть ее — 12 млрд руб. — это долг «Мосмарта» перед его основным акционером, Сбербанком, уточнил сотрудник инвестиционного банка, участвующего в сделке. Сделка должна быть закрыта к концу января, знает один из сотрудников центрального офиса «Мосмарта».

Для сделки Занадворов получит в Сбербанке целевой кредит примерно на 10 млрд руб. под залог компании «Манежная площадь», управляющей торгцентром «Охотный ряд», сообщили источники Reuters. Получить комментарии в Сбербанке не удалось. Источник «Ведомостей» в инвестбанке, близком к переговорам, сказал, что структура сделки очень сложная и ее возможная сумма и размер кредита отличаются от озвученных. Уточнить их он отказался.

Александр Занадворов на запрос «Ведомостей» отвечать не стал. «Седьмой континент», принадлежащий ему, не принимает участия в переговорах по сделке с «Мосмартом» и не комментирует действия и сделки своих акционеров, заверил представитель компании. Связаться с остальными владельцами сети — Михаилом Безелянским, Андреем Шелухиным и Евгением Новицким — вчера не удалось.

Сбербанк получил 50% в капитале группы «Мосмарт» за долги в разгар кризиса. Осенью 2010 г. банк выставил активы компании на продажу, а уже в декабре четыре арендованных магазина (12 000 кв. м) удалось продать региональным ритейлерам.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

Ранее «Мосмарт» сообщал, что в собственности группы находится 130 000 кв. м недвижимости (те самые четыре торговых центра в Московском регионе) и 40 000 кв. м — в аренде (восемь региональных магазинов). «130 000 кв. м могут стоить от 5 млрд до 8 млрд руб. без НДС», — считает руководитель проектов «НЭО центр» Ренат Жамалдинов.

«В любом случае это очень агрессивная сделка со стороны Занадворова», — говорит директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. «Седьмой континент» управляет магазинами под брендом «Наш гипермаркет», похожими по формату на «Мосмарт», но делает это менее эффективно, чем конкуренты — «Карусель» или «О'кей», — считает Кривошапко. Он полагает, что Занадворов способен довести EBITDA «Мосмарта» до \$100 млн. Но даже в таком случае 15 млрд руб. — довольно высокая цена за такой актив, убежден эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРАСНОДАРСКИЙ ДЕВЕЛОПЕР ПОСТРОИТ В АНАПЕ ТРЦ "КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ" СТОИМОСТЬЮ 600 МЛН РУБЛЕЙ

Краснодарское ЗАО "РАМО-М" (владелец и управляющая компания сети ТРЦ "Красная Площадь") приступило к строительству ТРЦ "Красная площадь" в Анапе стоимостью более 600 млн рублей, сообщает управление экономики и инвестиций администрации Анапы.

В настоящее время на пересечении улиц Астраханская и Объездная начались работы по подготовке участка к строительству, говорится в сообщении.

"Мы планируем привлечь как собственные, так и кредитные средства для реализации проекта. Уже известно, что "якорными" арендаторами торгово-развлекательного центра станут "Магнит", "М-видео", "Высшая лига", Mango, New Yorker, O'Stin, Mexx, Promod", - сообщила агентству Интерфакс-Юг заместитель гендиректора ЗАО "РАМО-М" Елена Хвостенко.

По ее словам, проект планируется сдавать в эксплуатацию в два этапа: супермаркет "Магнит" в 1 квартале 2012 года, торговую галерею - в июле 2012 года.

Общая площадь двухэтажного ТРЦ составит 32 тыс. кв. м, арендная площадь - 25,105 тыс. кв. м, паркинг рассчитан на 1000 мест, торгово-сервисных предприятий насчитывается около 80.

В инфраструктуру "Красной Площади" войдут торговые площади, рестораны и кафе, офисы, детский развлекательный центр "Острова", многозальный кинотеатр.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

"Помимо этого проекта сейчас мы ведем строительство нового корпуса мегацентра "Красная Площадь" в Краснодаре и строительство курортного комплекса Costa Rusa в Туапсинском районе", - уточнила Е.Хвостенко.

ЗАО "РАМО-М" образовано в декабре 1995 года, занимается управлением и организацией работы торгово-развлекательных центров, девелопментом и строительством жилья ТРЦ. Основные девелоперские проекты: ТРЦ "Красная Площадь" в Краснодаре, Новороссийске и Туапсе.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

KIDS GARDEN ОТКРОЕТ 2 МАГАЗИНА

Сеть детских магазинов Kids Garden, которая входит в Группу Компаний «Ташир», в 2011 году откроет два новых торговых объекта.

Магазины будут располагаться в собственных торгово-развлекательных центрах «РИО» в Вологде и Ярославле. На сегодняшний день сеть насчитывает четыре магазина, в мегамолле «РИО» на Дмитровском шоссе в Москве, в ТРЦ «РИО» на границе МКАД и г. Реутов, ТРЦ «РИО» в Белгороде, ТРЦ «РИО» в Туле.

Магазины Kids Garden работают в среднем ценовом формате, в них представлен ассортимент товаров для детей от 0 до 12 лет, а также для их мам. Ассортимент сети включает одежду, обувь, школьную форму, игрушки и пр. Среди брендов представленных в Kids Garden: одежда — «Венейя», Aletta, Absorba, Mock, Levi's Kids, Baby A, Tre Api, Varci; обувь — Eli, Ricosta, Ciao Bimbi, Mod8, Richter; игрушки — Bao, Majorette, Educa, Borrás. Размер средней торговой площади магазинов Kids Garden 365 кв. м.

Напомним, первый магазин сети открылся в июле 2009 года в Москве в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе и занял площадь 250 кв. м., сообщает Retailer.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

Hotel

СТРОЙКУ В СОЧИ ЖДЕТ РЕНОВАЦИЯ

Олимпийский проект Тельмана Исмаилова отходит к Виктору Вексельбергу

Как стало известно "Ъ", группа АСТ опального бизнесмена Тельмана Исмаилова уступила право строительства одного из крупнейших гостиничных комплексов в Сочи "Ренове" Виктора Вексельберга. Миллиардеру, до сих пор не участвовавшему в олимпийской стройке, придется выложить до \$540 млн. Рокировка инвесторов объясняется тем, что после скандала с Черкизовским рынком у господина Исмаилова могут возникнуть проблемы с привлечением финансирования в проект.

Почти два года назад Тельман Исмаилов после обнаружения на Черкизовском рынке контрафакта на \$2 млрд и последующего сноса торговых павильонов был вынужден уехать в Турцию. Прошлой весной стало известно, что ради возвращения в Россию бизнесмен готов построить в Имеретинской низменности в Сочи к Олимпиаде-2014 комплекс из двух гостиниц на 5 тыс. номеров. Но в конце декабря, когда премьер-министр Владимир Путин своим постановлением внес коррективы в программу олимпийского строительства, АСТ уже не значилась в списке инвесторов. Вместо группы Тельмана Исмаилова теперь этот комплекс будет строить ООО "Топ проджект", а его номерной фонд сократился до 3,6 тыс. номеров. Источник "Ъ" сообщил, что АСТ переуступила права на застройку компании, контролируемой группой "Ренова" Виктора Вексельберга.

По данным ЕГРЮЛ на январь 2010 года, "Топ проджект" принадлежит офшору "Блосскраун Инвестментс", но указанные в базе данных адрес и телефоны совпадают с контактами "Ренова-Стройгруп" (входит в ЗАО "Ренова"). Вчера связаться с АСТ не удалось. Представитель "Реновы" Андрей Шторх отказался от комментариев. Информацию о том, что АСТ переуступила структуре "Реновы" права на строительство отелей в Сочи, подтвердили источник "Ъ", близкий к группе господина Вексельберга, и представитель аппарата вице-преьера РФ Дмитрия Козака (курирует олимпийскую стройку) Илья Джус.

По подсчетам гендиректора Azimut Hotels Company Александра Гендельсмана, строительство в Сочи двух отелей на 3,6 тыс. номеров обойдется минимум в \$540 млн, а срок окупаемости инвестиций может достичь десяти лет. "Экс-владельцу Черкизовского рынка из-за своей

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 января, № 3

неоднозначной репутации сложно будет быстро привлечь кредиты на такую огромную сумму", — объясняет рокировку инвесторов один из федеральных чиновников. По его словам, сейчас в Сочи начался второй этап подготовки к Олимпиаде, подразумевающий форсированное строительство отелей. "В этой ситуации нет времени на проведение аукционов по выбору инвесторов, назначается тот, кто способен быстро и качественно построить", — добавляет собеседник "Ъ". В конце декабря премьер-министр своими поправками в программу олимпийского строительства также увеличил на треть, до 15,535 тыс. номеров, общее количество гостиниц, которые должны принять спортсменов и гостей зимних Игр 2014 года. "Таким образом, мы выполнили все требования Международного олимпийского комитета по улучшению гостиничной инфраструктуры Сочи", — говорит один из чиновников, курирующих олимпийскую стройку.

Состояние Виктора Вексельберга, владеющего 12,5% ТНК-ВР, 6,92% УС Rusal и другими активами, Forbes в 2010 году оценил на уровне \$6,4 млрд. Помимо него в Сочи также инвестируют и другие миллиардеры: так "Интеррос" Владимира Потанина вложит более \$2 млрд в строительство в Сочи спортивных объектов и Олимпийского университета, почти такую же сумму намерен инвестировать и владелец "Баззла" Олег Дерипаска в создание курорта в Имеретинской долине и инфраструктуры. Участие господина Вексельберга в сочинской стройке не единственный его политически значимый проект. В марте 2010 года он стал координатором российской части проекта по строительству инновационного центра в Сколково — российского аналога Кремниевой долины в США.

Источник "Ъ" в окружении Тельмана Исмаилова настаивает, что бизнесмен, лишившись права строить два отеля в Имеретинке, тем не менее намерен инвестировать в Сочи. Но о каких объектах идет речь, он пояснять не стал. На этой неделе стало известно, что бизнесмен готов сдать в аренду свой легендарный ресторан "Прага" в Москве Роберто Кавалли и бизнесмену Умару Джабраилову (см. "Ъ" от 12 января). Тогда же собеседник "Ъ" уверял, что средства от сдачи в аренду (по данным экспертов, \$13,4-19 млн в год) господин Исмаилов готов вкладывать в социально важные проекты, в том числе в Сочи и на Северном Кавказе. "Почти все крупные олимпийские объекты уже нашли инвесторов, среди которых нет АСТ", — говорит один из чиновников. Но, сообщает он, никто не мешает бизнесмену строить в Сочи другие объекты.

◆ [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](#)