

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

Office / General Retail

У AFI Development потребовали жалобную книгу
и возврата более \$47,6 млн.

X5 готова дать франшизу магазинам, незаконно
использующим ее бренды

X5 Retail Group придумала оригинальный способ борьбы с незаконным использованием своих брендов «Пятерочка» и «Перекресток».

Warehouse

Raven Russia обещает крупнейшую в этом году сделку на
складском рынке

Британский инвестфонд Raven Russia договорился о покупке индустриального парка «Южные ворота», создаваемого в Подмоскowie канадским девелопером Giffels.

Hotel

На базе «Янтаря» открылась мини-гостиница

На базе нового многофункционального спортивного комплекса «Янтарь», построенного девелопером «Сити-XXI век» в районе Строгино, открылся мини-отель для спортсменов.

Regions

«Метрика» прибавит в сети

В 2011 г. ООО «Корпорация СБР», управляющая DIY-сетью «Метрика», планирует открыть не менее 20 магазинов.

Америка восстанавливается

Фонд прямых инвестиций Blackstone приобретет за 9,4 млрд долл. почти 600 торговых центров в США.

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

1 марта, № 21

Offices / General

У AFI DEVELOPMENT ПОТРЕБОВАЛИ ЖАЛОБНУЮ КНИГУ И ВОЗВРАТА БОЛЕЕ \$47,6 МЛН

Компания AFI Development израильского диамантера Льва Леваева может лишиться \$195 млн, которые должна была получить за комплекс Kosinskaya Plaza (112 тыс. кв. м) возле станции метро "Выхино". Покупатель объекта обратился в суд с требованием расторгнуть сделку, так как права на здание были оформлены с многочисленными нарушениями, а объект так и не был введен в эксплуатацию.

Продажа комплекса на Косинской улице площадью 112 тыс. кв. м за \$195 млн стала единственной сделкой, которую AFI Development совершила с начала кризиса. Покупателем выступила кипрская Bedhunt (конечные бенефициары не раскрываются), которая планировала организовать там торговый центр для торговцев с закрытого Черкизовского рынка. Выплатить продавцу всю сумму Bedhunt обязалась до 20 августа 2010 года, но уже в ноябре 2009 года перестала вносить ежемесячные транши. В отчете AFI Development говорится, что к концу сентября 2010 года девелопер получил от Bedhunt всего \$73 млн из \$195 млн.

Как рассказал "Ъ" представитель Bedhunt, в ноябре 2010 года Bedhunt обратилась в суд города Никосия (Кипр) с иском, потребовав расторгнуть сделку и взыскать с AFI Development \$47,6 млн, а также компенсацию понесенного ущерба в размере \$17 млн плюс \$2,5 млн за каждый месяц, пока делятся судебные разбирательства (иск есть в распоряжении "Ъ"). Как пояснил собеседник "Ъ", покупатель рассчитывал на то, что в объекте можно будет сразу разместить арендаторов, но это оказалось невозможно, поскольку представители префектуры потребовали приостановить деятельность на объекте. Представитель покупателя уверяет, что права на здание были оформлены с многочисленными нарушениями, объект так и не был введен в эксплуатацию, а в отношении его неоднократно инициировались проверки комиссии по самострою при правительстве Москвы. По словам собеседника "Ъ" в Bedhunt, договором на случай одностороннего прекращения соглашения предусмотрены штрафные санкции в \$25 млн, которые истец не оспаривает.

В AFI Development от комментариев отказались. Источник, близкий к компании Льва Леваева,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

утверждает, что "сейчас обсуждаются различные варианты решения проблемы". "Bedhunt хотели превратить этот объект в рынок, и им необходимо было получить на это разрешение у властей, чего сделать не удалось",— объясняет действия Bedhunt источник "Ъ", близкий к сделке.

AFI Development основана в 2001 году. Девелоперский портфель — 3,8 млн кв. м. По итогам января—июня 2010 года чистый убыток — \$63 млн против \$215,1 млн в первом полугодии 2009 года. Основной акционер — Лев Леваев (64%). Долговая нагрузка по итогам девяти месяцев — \$406,7 млн. Капитализация вчера на LSE — \$1,25 млрд.

"AFI Development может потребовать встречным иском выплаты полной стоимости объекта, если при его продаже не были нарушены существенные условия сделки или скрыты важные для покупателя факты. Однако наличие таких нарушений покупателю, если он хочет вернуть деньги, придется доказать",— говорит директор по правовому обеспечению RusResorts Юрий Борисенко.

Комплекс AFI Development на Косинской улице не единственный объект, с которым у девелопера за последнее время возникли проблемы. Так, источники "Ъ" на рынке утверждают, что московскими властями может быть приостановлен проект AFI Development по строительству подземного торгового центра под площадью Тверской заставы (574,2 тыс. кв. м). В AFI Development эти информацию опровергают.

Необходимость возврата более \$47 млн может стать неприятным сюрпризом для Льва Леваева. В начале 2010 года из-за финансовых проблем ему пришлось отдать 17,7% AFI Development кредиторам другой его компании — Africa-Israel Investment, долги которой на тот момент оценивались в \$2 млрд. В результате этой сделки доля Льва Леваева в AFI Development сократилась с 71,7% до 54%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

Retail

X5 ГОТОВА ДАТЬ ФРАНШИЗУ МАГАЗИНАМ, НЕЗАКОННО ИСПОЛЬЗУЮЩИМ ЕЕ БРЕНДЫ

X5 Retail Group придумала оригинальный способ борьбы с незаконным использованием своих брендов «Пятерочка» и «Перекресток». Вместо того чтобы судиться с региональными магазинами, самовольно присвоившими популярные имена, компания решила предлагать им франчайзинговые пакеты. Эксперты сомневаются, что независимые предприниматели заинтересуются таким предложением.

Как рассказал РБК daily директор по корпоративным отношениям X5 Retail Group Михаил Сусов, компания неоднократно сталкивалась с «любителями» своих брендов в Китае, Турции и Египте. «На российском рынке подобных случаев было меньше, — говорит он. — Обычно мы их просто не видим, так как они процветают там, где наша компания не представлена».

Однако с недавнего времени X5 все чаще стала получать фотографии из российских регионов с плагиатом: небольшие магазины с удовольствием используют вывески «Пятерочка» и «Перекресток», правда, обыгрывают их в других цветах. До сих пор X5 удавалось урегулировать конфликты миром, до возбуждения административных дел не доходило.

Теперь X5 не исключает судебных разбирательств, однако есть у компании и более предпочтительный вариант. «Истинным поклонникам брендов «Пятерочка» и «Перекресток» предложим не только законно работать под нашими вывесками, но и использовать торговые технологии в рамках наших программ по франчайзингу», — заявил г-н Сусов.

Специалисты в области ритейла оценили оригинальность решения X5, но говорят, что экономического смысла в такой затее может и не быть. «Подобных недобросовестных магазинов по всей стране будет не так уж много, скорее всего это будут отдельные небольшие лавочки и X5 самой будет неинтересно управлять ими», — считает партнер Retail Training Group Елена Комкова.

С другой стороны, отмечает она, независимым предпринимателям будет невыгодно переходить на условия франшизы с X5: «Легче просто сменить название, так как при переходе на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

партнерские отношения придется менять формат». Обычно небольшие точки работают в формате «магазин у дома», а франшиза, к примеру, «Пятерочки» потребует сменить ассортимент и цены в пользу дискаунтера.

Надо сказать, что и сама X5 не обделена талантом обыгрывать свои же названия. Так, в Татарии и Самаре компания присутствует с брендом «Пятерочка+», поскольку там параллельно развиваются франчайзи X5 с традиционной «Пятерочкой».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

Warehouse

RAVEN RUSSIA ОБЕЩАЕТ КРУПНЕЙШУЮ В ЭТОМ ГОДУ СДЕЛКУ НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ

Британский инвестфонд Raven Russia договорился о покупке индустриального парка «Южные ворота», создаваемого в Подмоскowie канадским девелопером Giffels. Таким образом, британцы согласились на первую с начала кризиса складскую сделку, общая стоимость которой составит около 100 млн долл. Купив замороженный долгострой за 54,5 млн долл., Raven Russia возьмет на себя также обязательства по кредиту перед банком UniCredit на 43,5 млн долл.

Raven Russia намерен приобрести компанию Karta Realty Limited, которая подконтрольна международному фонду Cypress Grove International (CGI) и является конечным владельцем проекта «Южные ворота». Как говорится в сообщении Raven Russia, соответствующее соглашение уже подписано. По данным участников рынка, CGI связан с канадским девелопером Giffels.

В рамках проекта «Южные ворота» Giffels планировал построить в Московской области на участке 104 га недалеко от аэропорта Домодедово индустриально-логистический комплекс общей площадью более 500 тыс. кв. м. Сегодня в «Южных воротах» возведено 76,55 тыс. кв. м складских площадей, которые на 88% сданы в аренду компании John Deere. На балансе Karta Realty Limited находится также 88 га под строительство еще 440 тыс. кв. м складов. По данным Raven Russia, текущая стоимость приобретенного актива составляет 99,3 млн долл.

В рамках этой сделки британцы согласились приобрести задолженность по проекту перед банком UniCredit в размере 43,5 млн долл. Срок погашения этого кредита, выданного в декабре 2006 года, истекает в конце 2011 года. Тем не менее банк готов пролонгировать его новому владельцу еще на пять лет, говорится в сообщении британского инвестфонда. Таким образом, общая стоимость «Южных ворот» для Raven Russia составит около 100 млн долл. Управляющий директор CB Richard Ellis Дэррэлл Станафорд и [директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers Int Владислав Рябов](#) считают эту цену рыночной.

Закрывать сделку стороны рассчитывают в конце марта, сообщил РБК daily глава филиала Raven Russia Property Advisers Игорь Богородов. По его словам, это первая покупка Raven Russia на российском рынке складской недвижимости за последние два года. Еще в начале 2009 года на экспансию на наш рынок британцы обещали потратить 125 млн фунтов стерлингов, вырученных в рамках допэмиссии акций. В 2009 году Raven Russia консолидировал сеть из трех складских

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

комплексов под брендом Megalogix общей площадью более 350 тыс. кв. м — в Санкт-Петербурге (132 тыс. кв. м), Ростове-на-Дону (100 тыс. кв. м) и Новосибирске (121 тыс. кв. м). Покупка «Южных ворот» позволит Raven Russia увеличить портфель готовых промышленных площадей в Москве до 500 тыс. кв. м и стать основным поставщиком высококлассных складов в столичном регионе, утверждает глава Raven Russia Глин Хирш. Британцы отказываются говорить о новых покупках в России. «Жизнь покажет», — отмечает г-н Богородов. По его словам, купив «Южные ворота», Raven Russia намерен приступить к строительству второй очереди комплекса, которая составит 100—150 тыс. кв. м и потребует не менее 100 млн долл. инвестиций.

В ближайшее время британцы вряд ли будут покупать новые активы в России, так как сконцентрируются на перспективном и капиталоемком проекте, считает Владислав Рябов. По его мнению, строительство 440 тыс. кв. м складов в рамках «Южных ворот» потребует 330—352 млн долл. — из расчета 750—800 долл. за 1 кв. м без учета стоимости земли и коммуникаций.

Покупка «Южных ворот» станет самой крупной сделкой на рынке промышленной недвижимости с начала года, уверен директор департамента складской недвижимости Penny Lane Realty Игорь Казимов. Примером аналогичной сделки эксперт считает прошлогоднюю покупку Сбербанком 53 тыс. кв. м в комплексе «Томилино» за 39 млн долл.

Московский рынок складской недвижимости, не имевший сделок с 2008 года, начал подавать признаки оживления, отмечает Владислав Рябов. По его данным, с 2010 года было заключено три сделки суммарным объемом 729 млн долл. Помимо Сбербанка в складскую недвижимость России в прошлом году инвестировала немецкая PLP Holding, которая приобрела 100% компании Redwood East Europe GP Limited (владеет 194 тыс. кв. м в логистическом парке «Пушкино»). Складами заинтересовалась также группа БИН, которая приобретает комплекс «Северное Домодедово» (558 тыс. кв. м).

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

Hotel

НА БАЗЕ «ЯНТАРЯ» ОТКРЫЛАСЬ МИНИ-ГОСТИНИЦА

На базе нового многофункционального спортивного комплекса «Янтарь», построенного девелопером «Сити-XXI век» в районе Строгино, открылся мини-отель для спортсменов.

Гостиница готова разместить одновременно до 26 человек.

Как отмечают в компании-застройщике, отчасти такому проектному решению способствовала небогатая гостиничная инфраструктура самого района – ближайшая гостиница располагается в 10 минутах езды, в районе станции метро Щукинская, а отчасти – желанием обеспечить спорткомплекс максимальным количеством не только спортивных возможностей, но и сопутствующих сервисов и услуг.

«Мини-гостиница, находящаяся непосредственно на территории ледового дворца, поможет принимать и размещать официальные делегации, небольшие команды или отдельных спортсменов, приезжающих на тренировки или соревнования из регионов. Буквально с первых дней открытия отель стал очень востребован», - отмечает Сергей Лядов, пресс-секретарь «Сити-XXI век».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

Regions

«МЕТРИКА» ПРИБАВИТ В СЕТИ

В 2011 г. ООО «Корпорация СБР», управляющая DIY-сетью «Метрика», планирует открыть не менее 20 магазинов. Как говорится в сообщении компании, первым приоритетным регионом для строительства новых гипермаркетов является Северо-Запад. Далее DIY-сеть планирует увеличить свое присутствие в Черноземье и развиваться в Белоруссии и Центральных областях России.

«Мы видим на карте России не только города-миллионники. Компания готова открывать полноценные строительные супермаркеты в городах с населением от 50 000 жителей, а небольшие магазины и строительные базы и в более мелких населенных пунктах», - заявил Алексей Иовлев, генеральный директор ООО «Корпорации СБР». За 2010 г. DIY-сеть увеличилась на 15 торговых объектов в Северо-Западном и Центральном регионах России. Новые супермаркеты были открыты в Ленинградской и Псковской областях, Великом Новгороде, в Санкт-Петербурге, а также в Орле и Липецке. Таким образом, под управлением корпорации на начало 2011 г. находится: 10 торговых объектов в Санкт-Петербурге, 13 – в Ленинградской области и 14 – на Северо-Западе и Черноземье.

Микко Ниссинен, директор по России компании Rautakesko, развивающей в России DIY-сеть «Краута», рассказал Retailer.RU, что в апреле сеть откроет десятый гипермаркет в Санкт-Петербурге. Он начнет работу в помещении на пересечении Комендантского и Шуваловского проспектов. Его торговая площадь составит 6 000 кв.м., ассортимент - 35 000 SKU. Ранее Retailer.RU писал о том, что первый магазин сети в Москве начнет работать осенью 2011 г.

Торговый дом «Петрович» к концу 2011 г. собирается запустить собственный распределительный центр. Как рассказал Retailer.RU исполнительный директор сети Виктор Адамов, РЦ будет находиться в Петербурге и в настоящее время компания занимается поисками территории для строительства центра. Также в 2011 г. компания планирует открыть две стройбазы в Луге и Кингисеппе, каждая площадью 1 га с магазинами в 300 кв.м.

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

АМЕРИКА ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ

Фонд прямых инвестиций Blackstone приобретет за 9,4 млрд долл. почти 600 торговых центров в США. Сделка, которая станет для фонда крупнейшей с докризисных времен, отражает восстановление американского сектора коммерческой недвижимости.

Продавцом торговых комплексов выступит австралийская Centro Properties, торги акциями которой в понедельник были приостановлены до среды. Официально о сделке должно быть объявлено сегодня. Пока же о ней сообщают информагентства со ссылкой на источники, близкие к переговорам. Предложение Blackstone оказалось более привлекательным, чем oferty консорциума Morgan Stanley и Starwood Capital, а также NRDC Equity Partners и AREA Property. Сделка включает в себя 8 млрд долл. долга австралийской компании.

Покупка американских активов Centro — крупнейшая сделка Blackstone с 2007 года, когда фонд приобрел за 26 млрд долл. сеть отелей Hilton. Она отражает растущую уверенность фонда в начале восстановления американского рынка коммерческой недвижимости. В ноябре прошлого года Blackstone приобрел за 1 млрд долл. 180 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 2,1 млн кв. м. Ранее фонд вложил 900 млн долл. в объекты промышленной недвижимости, а еще 500 млн долл. инвестировал в акции General Growth Properties, которой принадлежит 185 моллов. Общие активы Blackstone в сфере недвижимости за прошлый год выросли на 63%, до 33,2 млрд долл., а руководство фонда заявило, что боязнь инфляции делает недвижимость привлекательной инвестицией.

Стоимость коммерческой недвижимости в США выросла на 30% по сравнению с минимумом, достигнутым в 2009 году, и дошла до уровня пятилетней давности, свидетельствует последняя статистика Green Street Advisors. Доля дефолтов по кредитам, выданным на покупку коммерческой недвижимости, в четвертом квартале прошлого года сократилась по сравнению с предыдущим триместром впервые за последние пять лет (4,28% против 4,36% в июле—августе).

«Рынок коммерческой недвижимости восстанавливается частично. Речь идет о проектах в больших городах, финансированных крупными банками. В то же время в секторе остаются сотни миллиардов долларов плохих долгов, большая часть которых висит на маленьких девелоперах, — сказал РБК daily аналитик IHS Global Insight Патрик Ньюпорт. — В данный

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 марта, № 21

момент растут все сектора американской экономики, кроме строительства нежилой недвижимости. И здесь улучшения не будет до 2012 года. В то же время финансирование проектов за счет рынка ценных бумаг начинает приходить в норму».

Сделка выглядит чрезвычайно привлекательной и для Centro. На конец 2010 года общие обязательства компании составили 16,2 млрд долл., около 3 млрд долл. из которых должно быть рефинансировано до конца года. Компания аккумулировала долги, скупая недвижимость в США, но с наступлением кризиса не смогла обслуживать их, что заставило ее выставить свои торговые центры на продажу. Средства, оставшиеся после погашения долгов по американским активам, позволят ей отказаться от планов продажи собственности в Австралии и Новой Зеландии. Компании принадлежит там 112 моллов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)