

Offices/ General

Завершился первый этап голосования членов жюри премии CRE Moscow Awards 2009

Завершился первый этап голосования членов жюри Премии CRE Moscow Awards 2009 по определению номинантов в профессиональных номинациях. Победители будут объявлены на церемонии награждения CRE Moscow Awards 2009.

Mirax Group подписалась за "Независимую газету"

Девелоперская компания Mirax Group и "Независимая газета" вчера объявили о заключении мирового соглашения.

Игорь Ким не пропишется у "Москвички"

МДМ-банк получил одобрение у Федеральной антимонопольной службы (ФАС) на покупку швейной фабрики "Москвичка" в Кузьминках у своего нового совладельца Игоря Кима (принадлежит новосибирский УРСА банк).

Heitman готов вложить 100 миллионов в недвижимость в России

Инвестиционная компания Heitman намерена инвестировать в недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга около 100 млн. евро.

Новый антикризисный проект вышел на офисный рынок столицы

В самом начале этой недели, 23 марта, состоялась презентация проекта «Европейской Консалтинговой Группы» - Коворкинг-офиса.

В Москве за выполнением инвестпроектов будет следить опергруппа

Столичные власти намерены усилить контроль за реализацией инвестпроектов в Москве, и в связи с этим создана специальная оперативная группа.

Retail

Marshall Capital стал рецептом для "36,6"

Фонд прямых инвестиций под управлением Marshall Capital Partners договорился о покупке части доэмиссии ОАО "Аптечная сеть 36,6", которая обеспечит ему более чем 25-процентную долю в бизнесе фармхолдинга.

«Вестер» делает ставку на формат гипермаркета

Федеральная розничная сеть «Вестер» намерена развиваться в ближайшие годы преимущественно в формате гипермаркета.

В Истринском районе открылся ТРК «Павлово Подворье»

В минувшую пятницу, 20 марта, состоялось торжественное открытие Торгово-развлекательного комплекса «Павлово Подворье».

Regions

Склад на \$148 млн

Кризис не помешал Megalogix достроить в Ростовской области первую очередь логистического комплекса класса А стоимостью \$148 млн.

"Алпи" придавило лифтом

Поставщик ГК "Алпи" (ритейлер и производитель мяса птицы) — ООО "Первая эскалаторно-лифтовая компания" подало заявление в Красноярский арбитражный суд о признании банкротом ОАО "Алпи".

Сбербанк зароет яму

Сбербанк открыл строительной компании «Бриз» кредитный транш в размере 338 млн долл. на семь лет. Средства пойдут на завершение строительства торгово-развлекательного комплекса Galeria на месте скандальной «ямы» в центре Петербурга.

Омск. Первый гипермаркет OBI откроется в апреле

Первый за Уралом гипермаркет германской сети OBI начнет свою работу в городе 23 апреля.

Offices/General

ЗАВЕРШИЛСЯ ПЕРВЫЙ ЭТАП ГОЛОСОВАНИЯ ЧЛЕНОВ ЖЮРИ ПРЕМИИ CRE MOSCOW AWARDS 2009

Завершился первый этап голосования членов жюри Премии CRE Moscow Awards 2009 по определению номинантов в профессиональных номинациях. Победители будут объявлены на церемонии награждения CRE Moscow Awards 2009.

В номинации «Персона Года» премия за достижения в области коммерческой недвижимости в 2008 г. будет вручена по итогам трех туров голосования: онлайн голосование на сайте arendator.ru, голосование жюри и непосредственное голосование на церемонии награждения. Премии в номинациях «Девелопер Года» и «Консультант Года» достанутся компаниям, которые добились существенных результатов в соответствующих областях за 2008 год. Сделкой Года будет объявлена наиболее значимая сделка для рынка коммерческой недвижимости, заключенная в 2008 г.

Для борьбы за победу в разных номинациях экспертная комиссия выбрала следующих кандидатов:

Персона Года:

1. Эдриан Бейкер, Управляющий Директор Группы Компаний Raven Russia
2. Алексей Березин, Директор ООО «ТЛК «Томилино»
3. [Максим Гасиев, Исполнительный директор, Colliers International](#)
4. Георгий Дзагуров, Генеральный директор, Группа компаний Penny Lane
5. Денис Колокольников, Генеральный директор, Russian Research Group
6. Наталия Орешина, Генеральный директор, Art Properties
7. Вера Сецкая, Президент, GVA Sawyer
8. Даррэлл Станафорд, Управляющий Директор, CB Richard Ellis, Moscow & Ukraine
9. Александр Халдей, Генеральный директор и мажоритарный акционер компании, AFI Development

Консультант Года:

1. [Colliers International](#)
2. Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobytko
3. Jones Lang LaSalle
4. Knight Frank

Девелопер Года:

1. Capital Partners
2. KR Properties
3. RosEvroDevelopment

Сделка Года:

1. Приобретение земельного участка и организация инвестиций для осуществления проекта строительства ТЦ типа outlet mall под управлением западного оператора Fashion House. Участники: Liebrecht & Wood Investment Fund, Кедровник, GVA Sawyer.
2. Покупка торгового центра премиум-класса Галереи «Времена Года». Участники: Ivanhoe Cambridge, Europolis, CB Richard Ellis.
3. Приобретение банком ВТБ СЕВЕРО-ЗАПАД офисного здания класса «А» в многофункциональном комплексе «ТОЛСТОЙ СКВЕР»

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MIRAX GROUP ПОДПИСАЛАСЬ ЗА "НЕЗАВИСИМУЮ ГАЗЕТУ"

Девелоперская компания Mirax Group и "Независимая газета" вчера объявили о заключении мирового соглашения. Глава Mirax Сергей Полонский ранее обвинял владельца издания Константина Ремчукова в публикации за деньги негативной информации о его бизнесе и требовал в суде опровергнуть эту информацию, на что господин Ремчуков требовал привлечь господина Полонского к уголовной ответственности за оскорбление. "Непроверенные утверждения могут наносить вред репутации и имиджу бизнеса друг друга",— признались бизнесмены в совместном заявлении.

Как рассказал "Ъ" Константин Ремчуков, в прошедшую пятницу он заехал в офис к Сергею Полонскому: "Мы провели плодотворную откровенную беседу, выразили друг другу свои претензии, выслушали друг друга внимательно и пришли к выводу, что воевать никто не хочет". В итоге господа Ремчуков и Полонский составили совместное заявление, которое сначала подписал глава Mirax Group, а вчера свою подпись поставил и владелец "Независимой газеты" ("НГ").

Напомним, что на прошлой неделе руководство издания объявило, что подает в суд иск о защите чести и достоинства к Сергею Полонскому и готовит обращение в прокуратуру с требованием привлечь его к уголовной ответственности за оскорбление в СМИ по ст. 130 УК РФ. Действия менеджмента "НГ" стали ответом на заявления главы девелоперской компании в эфире радиостанции "Эхо Москвы", где господин Полонский обвинил Константина Ремчукова в том, что тот "берет деньги" за публикацию негативной информации о Mirax Group и "должен сидеть в тюрьме" ("Ъ" сообщал об этом 20 марта). Ранее девелоперская компания подала в арбитражный суд Москвы иск к "НГ", потребовав компенсировать моральный вред в размере 100 тыс. руб. В иске девелопер потребовал опровергнуть опубликованную 27 февраля в статье "Миражи от Mirax Group" информацию о том, что Mirax "не может расплатиться с кредиторами, почему и заморозила часть проектов", а Сергей Полонский может повторить судьбу основателя финансовой пирамиды МММ Сергея Мавроди. Господин Полонский тогда сообщил, что стал жертвой кампании по "заказному сливу негатива в прессу", к которой, по мнению бизнесмена, была причастна и "НГ".

"Непроверенные утверждения могут наносить вред репутации и имиджу бизнеса друг друга",— говорится в совместном заявлении Сергея Полонского и Константина Ремчукова, где поясняется, что стороны "нашли полное взаимопонимание по обсуждавшимся вопросам", а "НГ" обязуется опубликовать интервью главы Mirax Group, "ставящее точку" в спорных вопросах. "Ни один корпоративный конфликт сегодня не обходится без заказной кампании в СМИ. Роль ответственности в журналистском сообществе очень высока. Но иногда журналисты, сами того не подозревая, становятся инструментом недобросовестной конкуренции",— добавил господин Полонский.

"Многие, к сожалению, забывают, что работа журналиста очень ответственная. Каждый содержащий недостоверную информацию материал подлежит обязательной проверке и опровержению, а автор опубликованной статьи, содержащей недостоверную информацию, подлежит увольнению из редакции",— заявил господин Ремчуков. Владелец "НГ" добавил для "Ъ", что до пятничной встречи с Сергеем Полонским "вообще знаком не был".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИГОРЬ КИМ НЕ ПРОПИШЕТСЯ У "МОСКВИЧКИ"

МДМ-банк получил одобрение у Федеральной антимонопольной службы (ФАС) на покупку швейной фабрики "Москвичка" в Кузьминках у своего нового совладельца Игоря Кима (принадлежит новосибирский УРСА банк). Здесь МДМ-банк планирует построить свою штаб-квартиру. Эта сделка, сумма которой может достичь \$35 млн, проходит на фоне объединения МДМ-банка и УРСА банка, но выкупать у господина Кима всю недвижимость и девелоперские проекты (около 100 тыс. кв. м в Новосибирске) основной акционер московского банка Сергей Попов не намерен.

Две недели назад ФАС удовлетворила ходатайство о приобретении МДМ-банком 100% акций ОАО "Москвичка", сообщило ведомство. По данным единого реестра юридических лиц, сейчас всем пакетом ОАО "Москвичка" (одноименная швейная фабрика на юго-востоке столицы) через ЗАО "Самал" владеет новосибирская

группа "Сибкадемдевелопмент" (50% акций принадлежит основателю УРСА банка Игорю Киму и по 25% его партнерам по банку Андрею Бекареву и Александру Таранову).

Еще год назад группа "Сибкадемдевелопмент" заявляла о своих планах по строительству на месте фабрики многофункционального комплекса с офисами и гостиницей общей площадью 47,5 тыс. кв. м. Тогда компания пообещала начать строительство в конце 2009 года, инвестировав в проект \$88 млн. "Но первоначальная концепция может измениться: на месте фабрики планируется построить головной офис МДМ-банка",— сообщил "Ъ" один из консультантов, принимавших участие в разработке проекта. По его данным, сделка по покупке МДМ-банком акций ОАО "Москвичка" пока не закрыта. Учитывая, что строительство займет не менее двух лет, штаб-квартира будет пущена в эксплуатацию не ранее 2012 года, добавил собеседник "Ъ". В пресс-службе МДМ-банка не стали комментировать эту сделку. Связаться с находящимся в Новосибирске советником господина Кима Александром Рогатенем не удалось из-за разницы во времени.

Размер девелоперского портфеля "Сибкадемдевелопмента" превышает 100 тыс. кв. м, из которых около 40 тыс. кв. м находится на стадии реализации. Большинство объектов недвижимости группы расположено в Новосибирске. Свой единственный девелоперский проект в Москве основной совладелец УРСА банка Игорь Ким предложил купить МДМ-банку после того, как в конце прошлого года было принято решение об объединении этих двух финансово-кредитных учреждений. Как сообщал "Ъ" в декабре и марте, объединение банков произойдет путем присоединения МДМ-банка к УРСА банку. Объединенное финансово-кредитное учреждение будет называться МДМ-банк, контроль над которым сохранит основной акционер МДМ-банка Сергей Попов.

"Москвичка", где на месте бывших швейных цехов после реконструкции уже действуют офисы общей площадью около 10 тыс. кв. м,— наиболее ликвидный объект в портфеле "Сибкадемдевелопмента". По данным отчетности группы по МСФО, в 2007 году компания получила от арендаторов "Москвички" \$3,257 млн. Продажа московского объекта понадобилась новосибирскому девелоперу для того, чтобы завершить строительство объектов в Сибири, говорит собеседник "Ъ". По его словам, сейчас у компании на стадии строительства находится около трех жилых объектов. А при замораживании обслуживания недостроя обойдется "Сибкадемдевелопменту" минимум \$2 млн в год, добавляет консультант.

Управляющий партнер "Нового качества" Михаил Гец оценивает имущество ОАО "Москвичка" (включая сдаваемые в аренду офисы и права на девелоперский проект на месте фабрики) в \$35 млн. Впрочем, учитывая, что сделка проходит между партнерами по банку, то вполне возможно, что сделка будет с дисконтом в 25-30%, предполагает эксперт. Портфель "Собакадемдевелопмента" не находился на балансе УРСА банка, поэтому приобретение МДМ-банком ОАО "Москвичка" нельзя считать взаимозачетом, настаивает консультант, знакомый с ситуацией в девелоперской группе. По его данным, МДМ-банк не намерен приобретать весь девелоперский бизнес господина Кима.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕЙТМАН ГОТОВ ВЛОЖИТЬ 100 МИЛЛИОНОВ В НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

Инвестиционная компания Heitman намерена инвестировать в недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга около 100 млн. евро. Так, в сентябре 2008 года компания создала фонд Heitman European Property Partners IV (HEPP IV) для инвестиций в складскую, офисную, торговую и жилую недвижимость в Центральной и Восточной Европе. Объем фонда составляет 400 млн. евро, и четверть его - 100 млн. - может быть вложено в недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга.

Вице-президент Heitman по покупке недвижимости Вера Вагнер рассказала: «К нашим собственным средствам могут быть добавлены и заемные, с помощью которых общий объем потенциальных инвестиций фонда увеличится с 400 млн. евро до 750 млн. евро».

В настоящее время, по данным РИА Новости - Недвижимость, HEPP IV рассматривает возможность приобретения в России не только проблемных активов (distressed assets), но и высококачественной недвижимости. «Мы ищем высококачественную недвижимость, и если стандарты качества находятся на должном уровне, то мы готовы заплатить справедливую цену. В целом мы

рассчитываем, что в 2009 году мы реализуем хотя бы одну сделку в России, так как эта страна является стратегическим рынком для нас», - подчеркнула Вагнер.

Вице-президент пояснила, что в настоящий момент средства HEPP IV никуда не инвестированы, это связано именно с некоторым непониманием дальнейшей судьбы рынка: «Мы хотим быть уверены, что мы начнем инвестировать свой капитал незадолго до того, как рынок достигнет своего нижнего предела. Сложно сказать, когда состоится первая сделка в России, но даже если мы найдем необходимый объект сегодня, то закроем сделку мы лишь в сентябре, так как эта процедура очень длительная».

Heitman - международная корпорация, занимающаяся инвестициями в недвижимость. Под управлением компании находятся активы общей стоимостью \$19,6 млрд.

Как сообщил интернет-порталу «Арендатор.ру» Стефано Карози, руководитель отдела инвестиций компании DTZ, «интерес международной инвестиционной компании к столичному рынку недвижимости связан с тенденцией возвращения интереса инвесторов к таким городам как Москва, крупному мегаполису, который до сих пор характеризуется недостатком качественных проектов. Ощутимое снижение цен делает этот рынок привлекательным для инвестиций».

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ АНТИКРИЗИСНЫЙ ПРОЕКТ ВЫШЕЛ НА ОФИСНЫЙ РЫНОК СТОЛИЦЫ

В самом начале этой недели, 23 марта, состоялась презентация проекта «Европейской Консалтинговой Группы» - Коворкинг-офиса. Он расположился в крупном бизнес-центре класса В на улице Марксистской, дом 34, корп. 4, что в центре Москвы.

Главная особенность проекта заключается в том, что компания предоставляет рабочие места в новом офисе, оборудованные всем необходимым – мебелью,

компьютерами, телефонами и интернетом. Потенциальными арендаторами площадей могут стать небольшие компании, состоящие из нескольких человек - риелторы, турагентства, кадровые агентства, индивидуальные предприниматели, либо те, кто только начинает заниматься новым бизнесом и не может оценить свою потребность в аренде полноценного офиса.

Планировка Коворкинг-офиса - открытая, 56 кв. м. По желанию арендаторов арендодатель за свой счет может установить перегородки. В офисе насчитывается 10 рабочих мест, общая переговорная резервируемая по очереди. Также в офисе есть секретарь, мини АТС и вся необходимая оргтехника.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В МОСКВЕ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИНВЕСТПРОЕКТОВ БУДЕТ СЛЕДИТЬ ОПЕРГРУППА

Столичные власти намерены усилить контроль за реализацией инвестпроектов в Москве, и в связи с этим создана специальная оперативная группа, которая будет принимать экстренные меры по повышению персональной ответственности руководителей органов исполнительной власти города за реализацию инвестиционных проектов.

По словам источника в мэрии, в целях ликвидации недостатков, выявленных при осуществлении мониторинга исполнения обязательств сторон по контрактам, для совершенствования процесса реализации инвестиционных проектов на территории города Москвы в столице создана оперативная группа по решению вопросов реализации инвестиционных проектов, которую возглавит первый заммэра, глава стройкомплекса Владимир Ресин, сообщает РИА Новости - Недвижимость.

«Мы стараемся всем инвесторам обеспечить режим максимального благоприятствования. Для этого осуществляем подготовку площадок, стремимся создать систему, минимизирующую согласовательный процесс. Мы стараемся идти

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

26 марта, № 42

навстречу как российским, так и зарубежным инвесторам», - заявил столичный мэр Юрий Лужков.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

MARSHALL CAPITAL СТАЛ РЕЦЕПТОМ ДЛЯ "36,6"

Фонд прямых инвестиций под управлением Marshall Capital Partners договорился о покупке части доэмиссии ОАО "Аптечная сеть 36,6", которая обеспечит ему более чем 25-процентную долю в бизнесе фармхолдинга. Сумма сделки должна составить примерно \$60-70 млн, что намного меньше долга, который "36,6" необходимо погасить до конца года. В ближайшие дни может быть объявлено о приобретении фондом Marshall Capital части доэмиссии ОАО "Аптечная сеть 36,6", рассказал "Ъ" источник, близкий к переговорам (об интересе фонда к крупнейшему аптечному ритейлеру "Ъ" писал 12 января). По его словам, после сделки фонду будет принадлежать "более 25%" фармхолдинга, то есть он выкупит небольшую часть новой эмиссии: уставный капитал компании предполагалось увеличить в десять раз — с 9,5 млн акций до 95 млн. "Лишние" акции останутся на балансе "36,6", и "если нынешние акционеры компании не реализуют свое преимущественное право по выкупу, фонд может увеличить долю", пояснил собеседник "Ъ". Сумма сделки должна составить примерно \$60-70 млн, утверждает он. Капитализация "36,6" на ММВБ вчера составляла всего \$18,55 млн.

О таких параметрах сделки также знает отраслевой консультант и инвестбанкир, близкий к Marshall Capital Partners. Директор по корпоративным коммуникациям и связям с общественностью "Аптечной сети 36,6" Ирина Лаврова и директор по связям с инвесторами Marshall Capital Partners Алексей Богатырев от комментариев отказались.

Управляющая компания Marshall Capital Partners основана в 2005 году бывшим топ-менеджером МДМ-банка Константином Малофеевым. Объединяет четыре фонда прямых инвестиций, под управлением которых находятся активы общей стоимостью около \$2,5 млрд (на август прошлого года; на территории России и СНГ). В России фондам принадлежат пакеты акций группы "Нутритек" (производитель детского питания), девелоперской компании "Царьград" и Solvo Media Group (контент-провайдеры Solvo, Nikita и Jump).

ОАО "Аптечная сеть 36,6" управляет крупнейшей в России сетью из 1127 аптек, производственным холдингом "Верофарм", магазинами развивающих игрушек для детей Early Learning Centre (СП на паритетных началах с британской компанией).

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 марта, № 42

Консолидированная выручка в 2008 году (неаудированные данные) — \$1,058 млрд, EBITDA — 515 млн руб. Артему Бектемирову и Сергею Кривошееву напрямую принадлежит по 4,37% акций, еще 47,57% они владеют в равных долях через кипрскую 36,6 Investments Ltd.

Вырученные средства будут направлены на погашение задолженности перед поставщиками, утверждает другой источник, знакомый с переговорами. В начале марта "36,6" обратилась в Минэкономразвития для получения госгарантий, чтобы реструктурировать свой долговой портфель (в частности, получить кредит от ВТБ на 1 млрд руб.). В подготовленной для ведомства презентации указывалось, что в этом году компании предстоит погасить 5,6 млрд руб. (основная задолженность составляет 9,73 млрд руб.): в период с января по май нужно вернуть поставщикам 2 млрд руб., с марта по июнь банкам — до 1,7 млрд руб., а еще 1,9 млрд руб. по облигациям в июне (выпуск на 3 млрд руб. был размещен в июле 2006 года). Заявка "36,6" была одобрена ведомством, но теперь компании предстоит договориться об условиях кредита непосредственно с банком, рассказывал "Ъ" источник в Номос-банке (см. "Ъ" от 16 марта).

Но продажа допэмиссии не решит всех проблем фармхолдинга, напоминает аналитик ФК "Уралсиб" Наталья Смирнова. "Исходя из публичных данных о долге компании, допэмиссия "36,6" позволит покрыть только их часть, остальное акционерам придется привлекать за счет продажи своего производственного актива "Верофарма", — считает аналитик. На продажу сейчас выставлены 51,8% ОАО "Верофарм". Среди потенциальных покупателей — фонды прямых инвестиций Russia Partners Management LLC, Penta Investments, Capital Growth Asset Management и Invest AG (см. "Ъ" от 17 февраля). По словам представителя одного из претендентов на фармхолдинг, до конца недели потенциальные покупатели завершат due diligence, после чего будут выставлены окончательные предложения. "Но в случае продажи производства "36,6" потеряет актив, приносящий стабильную выручку холдингу и позволявший рассчитывать на положительный показатель EBITDA", — добавляет госпожа Смирнова. По данным аудированной отчетности за девять месяцев 2008 года, EBITDA группы составила \$20,3 млн, только "Верофарма" — \$39,4 млн, розничного подразделения — минус \$20,6 млн.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВЕСТЕР» ДЕЛАЕТ СТАВКУ НА ФОРМАТ ГИПЕРМАРКЕТА

Федеральная розничная сеть «Вестер» намерена развиваться в ближайшие годы преимущественно в формате гипермаркета. Это решение приняли акционеры группы, в которую входит одноименная розничная сеть, на собрании, где и была определена стратегия развития компании сроком до 2015 года, а также тактика работы на ближайшие два года.

Как сообщает пресс-служба компании, основным параметром при выборе недвижимости под «Вестер Гипер» станет размер торговой площади - от 4 до 9 тыс. кв. м. Приоритетными станут объекты в собственности, общей площадью порядка 20 тыс. кв. метров на земельном участке не менее 4 га, с парковкой на 800 автомобилей. На этих условиях сеть «Вестер» откроет около 50% всех объектов.

На сегодняшний день в сети, состоящей из 52 магазинов, насчитывается 18 гипермаркетов. Для развития в регионах компания выбрала этот формат как основной. Вместе с тем, форматы «у дома» («Сосед») и «супермаркет» («Вестер») станут вспомогательными форматами в развитии сети. Решение об их открытии будет приниматься в зависимости от местоположения - в центральных или спальных районах, густонаселенных, с невысоким уровнем конкуренции. В реализацию будут приниматься проекты со сроком окупаемости не превышающим 4 лет.

Как сообщили интернет-порталу «Арендатор.ру» в пресс-службе компании «Вестер», «формат гипермаркета всегда был для нашей компании приоритетным, именно с ним в 2007 году мы вышли за пределы Калининграда. В связи с кризисом подумывали о том, чтобы пересмотреть стратегию и отдать приоритеты другим форматам. Однако, в результате решили, что лучше оставить все как есть. В 2009 году гипермаркеты сети будут открыты в Оренбурге, Набережных Челнах и Ярославле. Помимо этого, планируется открыть еще 5 торговых объектов, но в каком формате - пока неясно».

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

В ИСТРИНСКОМ РАЙОНЕ ОТКРЫЛСЯ ТРК «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»

В минувшую пятницу, 20 марта, состоялось торжественное открытие Торгово-развлекательного комплекса «Павлово Подворье». Объект общей площадью 40 тыс. кв. м расположился на 17 гектарах в Истринском районе Подмосковья, в 14 км от МКАД, в 4 км от Новорижского шоссе вблизи поселков «Павлово-1» и «Павлово-2».

В «Павловом Подворье» открылся супермаркет «Перекресток», а также целый ряд магазинов торговой галереи, предлагающих мужскую и женскую одежду, детские товары, книжные принадлежности, подарки, ювелирные изделия, а также прочие товары и услуги. Торговый комплекс включает в себя спортивный клуб с бассейном, развлекательный центр, рестораны и кафе, по внешнему периметру комплекса, вдоль трассы, оборудованы удобные парковки.

Как рассказал Сергей Бачин, генеральный директор инвестиционно-девелоперской группы «ОПИН» (инициатор, заказчик и инвестор проекта), «на сегодняшний день заключены договоры аренды на 70% помещений комплекса, при этом до лета 2009 года мы планируем значительно увеличить количество арендаторов».

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

СКЛАД НА \$148 МЛН

Кризис не помешал Megalogix достроить в Ростовской области первую очередь логистического комплекса класса А стоимостью \$148 млн. Пока нашлись арендаторы на 75% площадей. Строительство второй очереди планируется начать после заполнения первой

Первый в Ростовской области логопарк класса А Megalogix открыла вчера в Аксайском районе недалеко от ТЦ «Мега/ИКЕА». Строительство началось в сентябре 2007 г. Площадь первой очереди — 100 000 кв. м, рассказал председатель совета директоров ГК «Авалон» (в нее входит Avalon Equity, один из владельцев Megalogix) Александр Мостаков: 86 630 кв. м предназначены для складов, 8000 кв. м — для упаковки и мелкочаеистого хранения, 5200 кв. м — офисные помещения арендаторов. Инвестиции — \$148 млн.

Сейчас заполнено 75% площадей комплекса, арендаторы — «Ашан», X5 Retail Group и Avalon Logistics. Базовая ставка аренды примерно \$130 за 1 кв. м в год, говорит Мостаков.

Avalon Logistics арендовала 27 000 кв. м и намерена часть площадей сдать в субаренду, сказал председатель совета директоров компании Стивен Кастелит. Стоимость одного паллето-места для субарендаторов в среднем может составлять 12-13 руб. в сутки, отметил он.

У южного филиала X5 Retail Group (арендует 10 622 кв. м) своих складских помещений до этого не было. Площадка в логопарке Megalogix поможет быстро и бесперебойно поставлять продукты в магазины (более 40 на юге), рассказал менеджер по связям с общественностью X5 Retail Group Владимир Русанов.

Найти арендаторов на оставшиеся площади планируется до конца года, говорит Мостаков. Уже ведутся переговоры с потенциальными клиентами, уверяет он, не называя их. После заполнения арендаторами всех площадей первой очереди Megalogix приступит к строительству второй очереди логопарка на 128 000 кв. м, заявил он.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 марта, № 42

Логистический комплекс класса А будет более востребован крупными компаниями и к концу года компания сможет найти новых арендаторов, полагает директор департамента индустриальной и складской недвижимости компании Knight Frank Вячеслав Холопов.

Megalogix пока единственный логопарк класса А в Ростовской области. Через 1,5-2 года компания «Литер» планирует ввести в эксплуатацию складской комплекс класса А площадью 56 000 кв. м тоже в Аксайском районе. Уже завершено проектирование, рассказала руководитель «Тезаурус РнД» («дочка» «Литер») в Ростове Ирина Чернова.

Холопов из Knight Frank считает, что «Литер» не составит большой конкуренции Megalogix: меньший масштаб и проект будет реализован не скоро, поясняет он. Заявленные ранее проекты комплексов класса А Hermitage Construction & Management (70 000 кв. м) и «Евразии логистик» не реализуются.

Hermitage Construction & Management из-за кризиса пересмотрела стратегию развития таких проектов, говорит директор PR-департамента компании Елена Брунова. Теперь планируется строить под конкретного заказчика, пояснила она. Компании принадлежит земельный участок площадью 18,6 га в Ростове, сейчас ведется активный поиск заказчика, сказала Брунова.

В «Евразии логистик» на запрос «Ведомостей» вчера не ответили.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"АЛПИ" ПРИДАВИЛО ЛИФТОМ

Поставщик ГК "Алпи" (ритейлер и производитель мяса птицы) — ООО "Первая эскалаторно-лифтовая компания" подало заявление в Красноярский арбитражный суд о признании банкротом ОАО "Алпи" (владеет розничным бизнесом группы). "Алпи" должна заявителю менее 1 млн руб., и у ритейлера есть возможность договориться об отзыве иска, уверены юристы, но банкротство вновь могут инициировать другие кредиторы. Сейчас долг ОАО "Алпи" оставляет около 1 млрд руб, еще примерно столько же группа должна держателям облигаций ООО "Алпи-Инвест". Денег на расчеты с ними у компании нет, признаются в "Алпи".

Заявление от ООО "Первая эскалаторно-лифтовая компания" о признании ОАО "Алпи" (по данным "СПАРК-Интерфакса", контролирует ритейловый бизнес группы) зарегистрировано в картотеке дел арбитражного суда Красноярского края 12 марта. Рассмотрение дела назначено на 14 апреля. "Мы прекрасно понимали, что такое заявление мог подать в любой момент кто угодно из наших кредиторов", — прокомментировал заявление вице-президент "Алпи" Андрей Граванов. По его словам, сумма задолженности перед ООО составляет до 1 млн руб. "Мы хотим сохранить бизнес и попытаемся договориться об отзыве заявления", — говорит он.

Согласно данным СПАРК, на 1 января 2009 года в ОАО "Алпи" входило 23 компании. В том числе филиалы магазинов сети в Кемерове, Ачинске, Омске и других городах. ОАО также принадлежит ООО "Алпи-инвест" (SPV-компания холдинга), 19,6% акций ОАО "Птицефабрика "Сибирская губерния"", 90% долей ООО "Нью Брокеридж" (управляет недвижимостью сети) и др. Согласно данным СПАРК, в 2007 году активы ОАО "Алпи" оценивались в 17 млрд руб., оценки за 2008 год пока нет.

Сейчас общий долг ОАО "Алпи" "менее 1 млрд руб.", говорит господин Граванов. Существенно снизить долговую нагрузку ОАО смогло, расплатившись со своим основным кредитором — Сбербанком — недвижимостью. 6,5 млрд руб. были погашены отступными в виде 250 тыс. кв. м торговых площадей. (см. "Ъ" от 17 декабря 2008 года). Еще четыре объекта площадью 60 тыс. кв. м отошли Урса-банку.

В красноярскую ГК "Алпи" входит одноименная сеть из 57 магазинов (в конце года их было 67), фабрика "Сибирская губерния", выпускающая мясо индейки, и банк. Основной владелец — Алексей Подсохин. По оценке управляющего партнера

Svarog Capital Олега Царькова, выручка холдинга в 2008 году - около \$1 млрд.

Адвокат коллегии адвокатов "Барщевский и партнеры" Владимир Букарев говорит, что теперь суд должен проверить, насколько заявление поставщика "Алпи" обосновано. Впрочем, он указывает, что сумма долга перед ООО "Первая эскалаторно-лифтовая компания" невелика. "У компании есть шанс расплатиться, но если другие более крупные кредиторы также готовят аналогичные заявления, перспектива введения процедуры банкротства становится более реальной", — рассуждает юрист. Другой продуктовой сети — "Самохвал" удалось договориться с двумя поставщиками — ООО "Коррадо сейлз энд маркетинг" и ОАО "Портвинский мясокомбинат" об отзыве заявлений о банкротстве, погасив перед ними долг в размере чуть более 10 млн руб. (см. "Ъ" от 11 марта). Помимо поставщиков "Алпи" задолжала и держателям своих облигаций — в августе ООО "Алпи-инвест" допустило дефолт при походе на 1,5 млрд руб. ("Алпи" выкупила только бумаги на 500 млн руб.). Среди держателей облигаций — "Тройка Диалог", Labini Investments совладельца сети "Магнит" Алексея Богачева, ИФК "Алемар" и др. Сейчас все эти компании пытаются взыскать долг с ритейлера в судебном порядке. Так, в декабре красноярский краевой суд постановил погасить долг в размере 278,363 млн руб. перед "Тройкой Диалог" (первая подала иск). Андрей Граванов признает, что у компании сейчас нет средств для расчета по облигационному долгу, и он надеется договориться с держателями бумаг. Заявлений на банкротство ООО "Алпи-инвест" в картотеке дел московского и красноярского арбитражных судов "Ъ" не обнаружил.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ЗАРОЕТ ЯМУ

Долгострой в центре Петербурга привлек 338 млн долларов

Сбербанк открыл строительной компании «Бриз» кредитный транш в размере 338 млн долл. на семь лет. Средства пойдут на завершение строительства торгово-развлекательного комплекса Galeria на месте скандальной «ямы» в центре Петербурга. В переговорах о кредитовании стройки принимала участие губернатор города Валентина Матвиенко. Ожидается, что первые средства поступят на счета застройщика через неделю.

ТРК Galeria возводится на участке 3,9 га у Московского вокзала в центре Петербурга. Это один из самых скандальных петербургских долгостроев, сменивший за десять лет несколько инвесторов. Изначально на этом месте РАО «Высокоскоростные магистрали» планировало построить Транспортно-коммерческий центр в рамках проекта скоростной железнодорожной трассы между Москвой и Петербургом. Компания разместила под гарантии государства облигации и привлекла кредит английских банков на 30 млн долл. Но расплатиться по этим обязательствам не смогла из-за дефолта 1998 года.

В итоге по обязательствам компании пришлось отвечать Минфину. В 2006 году инвестором проекта стал лондонский Meridian Capital CIS Fund, аффилированный с Казкоммерцбанком. Он приобрел контрольный пакет ООО «СК «Бриз» (девелопер проекта) у московской «Нафта-Капитал». Генподрядчик ТРК Galeria — турецкая компания Renaissance Construction вышла на площадку в апреле 2008 года.

Вчера стало известно, что Сбербанк открыл ООО «СК «Бриз» кредитную линию в размере 338 млн долл. на семь лет. Средства будут направлены на завершение строительства Galeria. Как сообщил РБК daily гендиректор компании «Бриз» Роман Зарецкий, ожидается, что первые деньги поступят на счета компании в течение недели. «Окончание проекта намечено на август 2010 года, задержка в работе может составить два-три месяца. Так что освоить транш мы рассчитываем не за семь лет, а гораздо быстрее», — сообщил он. Ставка по кредиту не раскрывается. Но, по оценке заместителя директора петербургского филиала Банка Москвы Александра Волкова, проекты сопоставимого масштаба кредитуются под 11—12% годовых.

Посредником в переговорах о кредитовании со стороны застройщика выступала администрация Петербурга. По мнению экспертов, активность городских властей была связана с обеспокоенностью города судьбой стройки, которая из-за десятилетних проволочек получила статус знакового долгостроя. «Проект значим для города и для престижа губернатора. «Яма» в центре Петербурга утомила Смольный. Поэтому к решению вопроса подключили административный ресурс», — считает управляющий партнер АРИН Игорь Горский. «Транш позволит завершить строительство в соответствии с графиком. Полтора года — достаточный срок при отсутствии скрытых препятствий», — уверена руководитель проектного брокериджа ASTERA St.Petersburg Ольга Земцова.

Общая стоимость комплекса оценивается в 470 млн долл. Инвестор проекта, лондонский Meridian Capital CIS Fund, уже вложил в строительство 115 млн долл. и в дальнейшем рассчитывает сэкономить примерно 20 млн долл. из-за кризисного снижения цен на строительные материалы. В настоящее время проект Galeria реализован на 15%. Площадь комплекса составит 193 тыс. кв. м, арендуемая — 93,4 тыс. кв. м. Объект будет представлять собой семиэтажное здание, включая два подземных. В состав ТРК войдет парковка на 1,5 тыс. мест, боулинг, кинотеатр, рестораны, фитнес-центр и магазины.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОМСК. ПЕРВЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ OBI ОТКРОЕТСЯ В АПРЕЛЕ

Первый за Уралом гипермаркет германской сети OBI начнет свою работу в городе 23 апреля. Объект расположился рядом с ледовым комплексом «Арена Омск» на улице Лукашевича. Торжественное открытие магазина с участием генерального директора OBI-Россия и представителей местных властей состоится 22 апреля.

Гипермаркет, работающий в формате DIY, раскинулся на площади свыше 15 тыс. кв. м. Его ассортимент насчитывает порядка 50 тыс. наименований товаров для ремонта, строительства и дачи. По мнению экспертов, на рынке DIY-ритейла в Омске неизбежно усиление конкуренции. Сегодня в формате «сделай сам» работают три гипермаркета - один магазин французской сети Castorama и два - калининградской компании «Бауцентр», сообщает «Премьер-Инфо». В ближайшее

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

26 марта, № 42

время ожидается приход еще одного крупного игрока - магазин Leroy Merlin должен открыться на площадях торгового комплекса «МЕГА».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)