

## Offices / General

### Лунка Батуриной

Компания «Интеко» Елены Батуриной, как стало известно «Ведомостям», стала владельцем 35 га земли в районе Нижних Мневников. Там она собирается построить гольф-клуб. Разработкой концепции проекта может заняться знаменитый гольфист Джек Никлаус.

### AFI Development привлекла в Сбербанке заем на \$75 млн на 5 лет под 11,7-13%

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева, одна из крупнейших девелоперских компаний в России, привлекла в Сбербанке заем для целей проектного финансирования в размере 74 миллионов долларов сроком на пять лет, говорится в сообщении девелопера.

### Памятники архитектуры станут офисами

«Мостройвозрождение» совместно с Банком Москвы собирается реализовывать проект правительства Москвы по восстановлению 19 заброшенных памятников и исторических зданий.

## Retail

### Carrefour в третий раз нацелился на Россию

Французская торговая сеть Carrefour собирается предпринять очередную, третью по счету попытку завоевать российский рынок.

### Бургер за \$4 млрд

Burger King, вторая по величине в мире сеть фастфуда, продана. За \$4 млрд ее приобретет инвестфонд 3G Capital, принадлежащий бразильским инвесторам.

### «Регионы» манят ритейлеров в Сибирь

Новый владелец начал сдавать в аренду бывшие площади АЛПИ.

## Regions

### Инвестор подвел метро

Холдинг «Адамант» не успевает в срок достроить многофункциональный комплекс над станцией метро «Обводный канал»

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

### **ЛУНКА БАТУРИНОЙ**

*Компания «Интеко» Елены Батуриной, как стало известно «Ведомостям», стала владельцем 35 га земли в районе Нижних Мневников. Там она собирается построить гольф-клуб. Разработкой концепции проекта может заняться знаменитый гольфист Джек Никлаус*

Батурина собирается строить в Нижних Мневниках гольф-клуб, рассказали «Ведомостям» несколько участников рынка.

«Сделка завершилась в прошлом году. Компания Reno Immobilienhandels GmbH, занимающаяся реализацией зарубежных проектов «Интеко», купила землю у частного собственника», — подтвердил представитель «Интеко». По его словам, речь идет об участке в 35 га, второй площадке совхоза «Тепличный», который находится рядом с улицей Нижние Мневники. Связаться с представителями совхоза вчера не удалось.

Сумма сделки не раскрывается, консультанты рынка оценили землю в \$175-250 млн. «Отличный участок с уклоном и выходом к реке», — говорит сотрудник одной из консалтинговых компаний. На рынке известно о проекте гольф-поля международного класса (на 18 лунок), а также планах построить вокруг него коттеджи и малоэтажную недвижимость, рассказали несколько консультантов. «Никакого жилья на участке быть и не может. С учетом ландшафта разрабатываемый проект гольф-клуба оптимален», — настаивает представитель компании. По Генплану Москвы данная территория имеет статус «специализированной спортивно-рекреационной общественной зоны».

Объем инвестиций «Интеко» не раскрывает: сам проект пока не готов. Но, по словам представителя компании, для его разработки «Интеко» пригласила одного из самых титулованных гольфистов мира — Джека Никлауса. Никлаус — единственный в мире гольфист, выигравший 18 самых престижных турниров по гольфу The Masters Tournament. Он самостоятельно занимается планировкой и дизайном полей. Его компания Nicklaus Design уже создала более 350 полей для гольфа в более чем 30 странах мира. В России Никлаус проектировал гольф-клуб

«Целеево», принадлежащий Олегу Дерипаске. Постройка комплекса обошлась в \$30 млн, сообщало агентство Bloomberg. Представитель Nicklaus Design на вопросы «Ведомостей» не ответил.

Еще в начале 90-х в Нижних Мневниках было выделено более 300 га под строительство первого в России аналога Диснейленда — «Парка чудес». Организатором выступал скульптор Зураб Церетели. Но в 2007 г. правительство Москвы принудительно прекратило права пользования землей из-за ненадлежащего использования: на территории парка обнаружили бетонные заводы, автобазы, автосервисы. Тогда же главный архитектор города Александр Кузьмин объявил, что в Нижних Мневниках будет построен круглогодичный многофункциональный комплекс с гольф-полем международного класса. Концепцию должна была разрабатывать южнокорейская Lotte Group.

От планов по строительству в Мневниках гольф-клуба город никогда не отказывался, сказал «Ведомостям» источник в мэрии. Но о проекте Батуриной он не знает. По его словам, в «Парк чудес» могли входить земли Батуриной: изначально под парк планировалась большая территория, у которой могли быть разные землевладельцы. «Если «Интеко» удастся реализовать проект, он станет одним из самых дорогостоящих в Москве, аналогов в столице нет, а наличие гольф-поля повышает стоимость любого проекта в разы», — говорит Мария Литинецкая, гендиректор «Миэль-новостройки». По ее словам, в Москве и Московской области насчитывается больше десятка гольф-клубов, из них с чемпионскими полями (18 лунок) пока лишь четыре — это клубы в Нахабине, Пестове, Целеево и в комплексе Agalarov Estate.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **AFI DEVELOPMENT ПРИВЛЕКЛА В СБЕРБАНКЕ ЗАЕМ НА \$75 МЛН НА 5 ЛЕТ ПОД 11,7-13%**

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева, одна из крупнейших девелоперских компаний в России, привлекла в Сбербанке заем для целей проектного финансирования в размере 74 миллионов долларов сроком на пять лет, говорится в сообщении девелопера.

"Заем получен в российской валюте и будет использован для окончания строительства третьей фазы комплекса на Озерковской набережной в соответствии с бизнес-планом компании на 2010 год, анонсированным 18 января 2010 года", - отмечается в пресс-релизе, распространенном в четверг.

Процентная ставка по кредиту составит 13% годовых на период строительства и снизится до 11,75% после его окончания, ожидаемого в 2011 году.

Проект на Озерковской набережной в Замоскворечье состоит из четырех фаз. Строительство третьей фазы общей площадью 75,5 тысячи квадратных метров, состоящей из офисных зданий класса А и апартаментов, было приостановлено в период финансового кризиса.

"Компания приняла решение возобновить проект, ожидая восстановления спроса на офисы класса А в Москве, а также по причине интереса к зданию у ряда клиентов", - отмечается в сообщении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ СТАНУТ ОФИСАМИ**

«Мосстройвозрождение» совместно с Банком Москвы собирается реализовывать проект правительства Москвы по восстановлению 19 заброшенных памятников и исторических зданий, сообщают РИА Новости со ссылкой на источник в городской администрации.

Инвентаризация ветхого и аварийного жилого и нежилого фонда, проведенная в 2010 году по поручению мэра Москвы Юрия Лужкова, выявила 291 заброшенное здание. 19 из них, по результатам более детальной проверки, являются памятниками или имеют признаки объектов культурного наследия.

По словам главы департамента имущества Владимира Силкина их ждет научная реставрация. Он рассказал, что уже принято принципиальное решение о передаче всех аварийных памятников и исторических зданий ОАО "Мосстройвозрождение". Переданные здания планируется реконструировать под гостиницы или офисы.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 сентября, № 112

Для этого по предложению Контрольного комитета столицы разработана следующая схема: ОАО "Мосстройвозрождение" проведет дополнительную эмиссию акций в количестве 7,785 миллиона штук номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Правительство Москвы выкупит в собственность города весь объем доэмиссии, произведя оплату акций путем внесения в уставной капитал компании недвижимого имущества, то есть зданий памятников, общей рыночной стоимостью 778,531 миллиона рублей.

Из 19 исторических зданий, вошедших в перечень, 18 объектов (среди них Дом Охотникова на Пречистенке, усадьба Разумовского на Большой Никитской улице, "Дом с кариатидами" в Печатниковом переулке и так далее) расположены в границах Центрального административного округа, один (Дача Левенсона в Чоботовском переулке) в Западном округе. Общая площадь вносимой в уставной капитал ОАО "Мосстройвозрождение" недвижимости составляет 10 тысяч квадратных метров.

Поскольку реставрация культурного наследия требует больших денежных затрат, в настоящее время "Мосстройвозрождение" находится в поиске финансового партнера. "Не исключено, что в итоге им станет Банк Москвы", - рассказал собеседник агентства. В.Силкин подтвердил эту информацию. По его словам, "специалисты Банка Москвы уже привлечены к разработке бизнес-плана проекта".

По оценкам В.Силкина, объем инвестиций в восстановление памятников и их приспособление под современное использование зависит от объема реставрационных работ и составляет порядка 1,5-2 тысячи долларов за квадратный метр.

"После реконструкции восстановленные исторические здания будут сданы в аренду или проданы", - резюмировал заммэра.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **CARREFOUR В ТРЕТИЙ РАЗ НАЦЕЛИЛСЯ НА РОССИЮ**

Французская торговая сеть Carrefour собирается предпринять очередную, третью по счету попытку завоевать российский рынок. Для этого компания планирует приобрести действующую сеть супермаркетов внутри страны. Кандидаты есть, но возвращение будет нелегким.

О возможном возвращении в Россию главный управляющий французской компании Ларс Олофсон заявил во вторник, подводя итоги первого полугодия 2010 года. Новая попытка закрепиться будет возможна только в случае покупки торговой сети внутри страны, в выходе «с нуля» Олофсон не видит смысла.

Дальнейшее продвижение сети Carrefour ("Карфур") в мире будет проходить на основе поглощения уже имеющихся компаний или создании совместных предприятий на ключевых рынках, заявил 31 августа гендиректор французской компании Ларс Олофсон. В список перспективных целей, как сообщает Financial Times, попала и Россия, где немалая часть рынка уже распределена между такими иностранными ритейлерами как «Ашан» и «Метро».

«Если мы возвратимся в Россию, то только через покупку. В прошлом году мы ушли с рынка, потому что невозможно небольшим оружием победить большие пушки», – приводит издание слова Олофсона.

Первый блин комом, второй не лучше

Первые слухи об открытии Carrefour в России появились еще в 1998 году. Переговоры о покупке земель под застройку активно велись в 2007 году, тогда же был открыт российский офис. Но дальше переговоров дело не пошло.

Первые магазины были открыты лишь в 2009 году. Гипермаркет "Карфур" в Москве, который пришлось возводить с нуля, обошелся компании в 8 млн евро, в Краснодаре — в 7,8 млн евро. Причем эти затраты пришлось на самый разгар мирового финансового кризиса.

Уже тогда в руководстве Carrefour возникла идея купить российские крупные сети супермаркетов. Предложение направлялось руководству «Седьмого континента», по неофициальным данным, делалось оно и ряду других торговых сетей. Однако, к

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 сентября, № 112

концу года все переговоры были резко прерваны, и компания начала сворачивать бизнес в России.

В феврале 2010 года Carrefour продал все свои активы и окончательно ушел с российского рынка. По собственному признанию компании,— из-за отсутствия перспектив и невозможности в краткосрочной перспективе выйти в лидеры российского рынка.

## Лакомый кусочек

Желание Carrefour вернуться на российский рынок не вызывает удивления у экспертов. «За исключением крупнейших городов, уровень проникновения ритейла по России в среднем невысок»,— объясняет аналитик ИК «Брокеркредитсервис» Татьяна Бобровская. Это основная причина привлекательности для иностранных ритейлеров.

Уход Carrefour в 2009 году вызван, по мнению аналитика, исключительно кризисными явлениями, внутрикорпоративными проблемами и серьезными потерями в других регионах. Теперь же, по мере стабилизации, интерес к неосвоенному рынку вернулся. Рынок в это время не дремал, так что действительно «гораздо выгоднее стало входить не органически, а путем покупки уже раскрученной сети с развитой инфраструктурой и налаженной логистикой»,— говорит Бобровская. О таких крупных брендах как «Магнит» или X5 Retail французам можно даже не мечтать,— считает Бобровская,— но к другим компаниям первой десятки Carrefour может присмотреться. Это, например, «Копейка», «Седьмой континент», «Виктория», «Лента» или «О'кей».

Другое дело, когда и на каких условиях будут делаться предложения. «Компания настолько часто говорит о планах выхода на российский рынок, что ждать надоело»,— констатирует Бобровская.

## Работа над ошибками

«Компания изначально выбрала не совсем правильную стратегию выхода на российский рынок,— говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская.— В России уже есть крупный игрок с узнаваемым брендом, располагающий лояльностью покупателей и арендодателей— это „Ашан“». Борьба с ним, не набрав определенных оборотов, не открыв

определенное количество магазинов, не имея сильной переговорной базы с поставщиками, было бы очень сложно.

Сейчас у французского гиганта будут шансы на успех, если он действительно приобретет стабильного российского ритейлера с широкой сетью магазинов и налаженными контактами с поставщиками, считает Галина Малиборская. Список этих компаний не очень велик. Но следует помнить, что против Carrefour сейчас будет работать прошлый опыт. Компания уже дважды делала попытки выхода на российский рынок и дважды уходила. Входной билет теперь будет гораздо дороже.

Российские коллеги Carrefour настроены более скептически. По их мнению, ни финансовое состояние компании, ни уровень сервиса не позволят ей войти на российский рынок. «Вы видели магазины Carrefour за границей? Вот сравните их хотя бы с „Ашаном“, — посоветовал один из участников рынка в разговоре с GZT.RU. — Не идет ни в какое сравнение, а конкурировать хотят».

◆ [GZT.ru](http://GZT.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БУРГЕР ЗА \$4 МЛРД**

Burger King, вторая по величине в мире сеть фастфуда, продана. За \$4 млрд ее приобретет инвестфонд 3G Capital, принадлежащий бразильским инвесторам.

По условиям соглашения, единогласно утвержденного советом директоров Burger King, акции компании будут выкуплены за \$3,26 млрд. Это соответствует \$24 за акцию — на 46% дороже, чем они стоили до появления в среду рыночных слухов о сделке. На открытие биржи вчера бумаги торговались по \$23,25. Кроме того, покупатель также примет на себя долговые обязательства Burger King. В результате окончательная сумма сделки составит около \$4 млрд.

3G Capital руководит бразилец Алехандре Беринг. По данным Financial Times, к сделке причастны его соотечественники, а также пивные магнаты Жорже Паоло Леманн (48-е место в списке Forbes), Марсель Мерманн Теллес и Карлуш Алберту де Вейга Сикупира, основатели компании InBev, в 2008 г. объединившейся с Anheuser-Busch.

Сейчас под маркой Burger King работает 12 000 ресторанов более чем в 75 странах. За финансовый год, закончившийся 30 июня, выручка компании составила

\$2,5 млрд. В 2002 г. Burger King был приобретен за \$1,5 млрд инвестфондами TPG Capital, Goldman Sachs Funds и Bain Capital у британской Diageo. Сейчас эти инвесторы сохраняют примерно 31% акций компании, остальные с 2006 г. обращаются на бирже.

«Частный капитал проявляет достаточный интерес к ресторанному бизнесу в этом году. На данном этапе истории Burger King ей стоит скрыться с глаз публики для решения некоторых проблем, с которыми она сталкивается», — заявил Bloomberg Марк Калиновски из Janney Capital Markets.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«РЕГИОНЫ» МАНЯТ РИТЕЙЛЕРОВ В СИБИРЬ**

*Новый владелец начал сдавать в аренду бывшие площади АЛПИ*

Девелоперская группа «Регионы», купившая в начале 2010 года у «Сбербанк Капитала» магазины сибирского ритейлера АЛПИ за 3,5 млрд руб., спустя полгода определилась, что делать с торговыми площадями. Как стало известно РБК daily, на половину из них «Регионы» уже нашли арендаторов — ими стали местные сети «Кора» и «Сибирский городок». К концу года девелопер намерен сдать до 85% площадей АЛПИ. На оставшиеся комплексы претендуют игроки федерального масштаба — X5 Retail Group, «Ашан» и «О'Кей», а также локальные сети. Переговоры с ними могут закончиться подписанием документов уже к концу сентября.

В конце февраля этого года девелопер торговой недвижимости ГК «Регионы» через свою «дочку» «АМК-Фарма» купил у «Сбербанк Капитала» 23 объекта АЛПИ общей площадью около 340 тыс. кв. м в Красноярском крае, Кемеровской области, Новосибирске и Хакасии. Среди них — четыре объекта площадью до 2 тыс. кв. м, остальные — от 5 тыс. до 70 тыс. кв. м. Приобретение обошлось «Регионам» в 3,5 млрд руб. Кроме того, по оценкам экспертов, новому владельцу пришлось инвестировать еще около 2 млрд руб. в ремонт помещений, который еще не закончен.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 сентября, № 112

Как рассказал РБК daily гендиректор «АМК-Фарма» Владислав Маркин, бывшие торговые объекты АЛПИ решено сдавать в аренду, причем более чем на половину площадей уже есть претенденты. 18 крупных комплексов будут работать под брендом «Сибирский городок», в большинстве из них расположится одноименный продуктовый ритейлер. В четырех торговых центрах якорным арендатором выступит местная сеть «Кора». Площадь трех объектов, в которых она расположится (в городах Мариинск, Белово и Анжеро-Судженск), составляет по 8,5 тыс. кв. м. А в Кемерове ритейлер обоснуется в комплексе площадью 70 тыс. кв. м. Еще пять бывших объектов АЛПИ будут переименованы в «Июнь». Это бренд, под которым ГК «Регионы» развивает сеть торгово-развлекательных комплексов.

По словам г-на Маркина, переговоры с потенциальными арендаторами оставшихся площадей находятся на финальной стадии. Подписание документов ожидается до конца сентября. К началу нового года девелопер намерен распределить между арендаторами до 85% купленных площадей.

Интерес к ним проявляют не только представители местной торговли, но и игроки федерального уровня. Как рассказал г-н Маркин, переговоры ведутся с «Ашаном», который торгует лишь в Новосибирске, и сетью «О'Кей», имеющей один гипермаркет в Красноярске. Собеседник РБК daily утверждает, что «Ашан» приглядывается к красноярским объектам, а «О'Кей» претендует на площади в Новокузнецке и Красноярске. Ритейлеры рассматривают варианты от 6 тыс. кв. м.

Руководитель по внешним коммуникациям «Ашан Россия» Мария Курносова подтвердила РБК daily, что сеть рассматривает новые регионы, правда, отказалась уточнить, какие именно. «Мы хотим присутствовать в городах с населением более 250 тыс. жителей», — говорит она.

X5 Retail Group предлагала ГК «Регионы» разместить свои «Перекрестки» во всех объектах АЛПИ, продолжает г-н Маркин. Правда, в ходе переговоров X5 решила перенести реализацию своих планов по серьезному входу в Сибирский регион. Лидер отрасли по выручке намерен вернуться к обсуждению этого вопроса с ГК «Регионы» в следующем году, уточнил г-н Маркин. В X5 отказались комментировать ход переговоров. Связаться с представителями «О'Кей» вчера не удалось.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 сентября, № 112

Участники рынка недвижимости признают, что в виде бывших площадей АЛПИ федеральным сетям выпал хороший шанс обосноваться в Сибирском регионе. Директор департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила отмечает, что основной причиной массового отсутствия федеральных ритейлеров в этом регионе является то, что до последнего времени лидерство здесь удерживали местные игроки, которым было намного легче выстраивать логистику и договариваться с поставщиками.

Что касается более далекого будущего объектов АЛПИ, то новый собственник пока до конца не уверен, что оставит себе все торговые центры. «После ремонта данные объекты для многих инвесторов станут очень привлекательными, тогда мы можем подумать об их продаже», — добавил представитель «АМК-Фарма».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ИНВЕТОР ПОДВЕЛ МЕТРО**

*Холдинг «Адамант» не успевает в срок достроить многофункциональный комплекс над станцией метро «Обводный канал»*

Ввод станции петербургского метро «Обводный канал», запланированный на декабрь текущего года, может быть отложен, выяснилось вчера на совещании в Смольном. В сроки не укладывается входящее в холдинг «Адамант» ООО «Невский дом», выигравшее в конце января 2010 г. конкурс на строительство наземного вестибюля станции. На пересечении набережной Обводного канала и Лиговского проспекта компания намерена возвести восьмиэтажный МФК площадью около 30 000 кв. м, первый этаж которого (около 3000 кв. м) будет передан городу под вестибюль.

Нулевой цикл строительства «Обводного канала» полностью завершен, подземный вестибюль станции готов на 90%, там идут отделочные работы, рассказали в пресс-службе метрополитена. Гендиректор «Метростроя» Вадим Александров сообщил, что станция практически готова, но объем надземных работ еще очень большой. На строительство объекта необходимо еще 5-6 месяцев, заявил президент «Адаманта» Игорь Лейтис. «Метрострой» с опозданием передал площадку под монтаж, объяснил он. Подвел поставщик эскалаторов, оправдывается Александров. Компанию он не назвал.

«Зачем мы связываемся с бизнесом и становимся заложниками инвестиционных проектов?» — возмущалась губернатор Валентина Матвиенко. По ее словам, 300 млн руб. (стоимость вестибюля) — копейки по сравнению со средствами, которые метро получает из бюджета. Можно строить и без инвесторов, пригрозила она.

Вестибюль будет сдан в декабре, а весь комплекс компания достроит к маю, пообещал «Ведомостям» председатель совета директоров холдинга «Адамант» Диявер Меметов. Инвестиции в проект — \$40-50 млн. Ускорение строительства приведет к увеличению инвестиций на 20-25%. «Компания готова пойти на это,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 сентября, № 112

раз уж взялась», — говорит он. Разрешение на строительство объекта пока не выдано, сообщил представитель метрополитена. По словам Меметова, холдинг рассчитывает получить распоряжение правительства в сентябре.

Вестибюль станции метро «Звенигородская» тоже достроили в декабре прошлого года, а торговые площади — лишь к июлю. На тот проект компания потратила порядка \$14 млн, говорит Меметов.

Удорожание проекта увеличит сроки окупаемости на 1,5-2 года, таким образом, инвестиции отобьются через 7,5 года, считает исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров.

Расторжение договора из-за срыва сроков — крайняя мера, обычно администрация идет навстречу инвесторам и продлевает сроки строительства, рассуждает юрист Salans Карина Чичканова. Многие объекты сдаются с задержкой, построить нелегко, а согласовать — еще сложнее, согласен гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург» Николай Казанский. «Адаманту» есть за что бороться: метро создает постоянный пассажиропоток, проблем с арендаторами не будет — таких площадей в городе немного, считает Федоров. У «Адаманта» много проектов над станциями метро или у метро, правительство могло бы поощрять конкуренцию за такие объекты, мотивируя девелоперов соблюдать сроки, говорит Казанский.

◆ [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