Forbes МАРТ 2024 | РЕЙТИНГ РАНТЬЕ / ТОП-30 РУССКОГО ИНТЕРНЕТА
№3 (231)
www.forbes.ru

# Forbes

#231 [МАРТ 2024]

Рекомендованная розничная цена — 370 руб.

© Медиалогия

МАРТ 2024

Forbes №231

149

над проектом работали
МАРИЯ АБАКУМОВА (РЕДАКТОР), АЛЕКСАНДР ЛЕВИНСКИЙ, МАРИЯ НЕРЕТИНА, ТАТЬЯНА РОМАНОВА, ДМИТРИЙ ЯКОВЕНКО

# 30 КРУПНЕЙШИХ РАНТЬЕ РОССИИ

ТРИДЦАТКА КРУПНЕЙШИХ РАНТЬЕ ОБНОВИЛАСЬ. УХОДЯТ ИНОСТРАНЦЫ, ПОЯВЛЯЮТСЯ НОВЫЕ ЛИЦА.

© Медиалогия

## Как мы считали

Ведущие консалтинговые компании рынка недвижимости проанализировали списки объектов, принадлежащих участникам рейтинга рантье, и дали оценки арендного дохода. В работе над рейтингом нам, как и все последние годы, помогали компании «Технологии доверия», Nikoliers, IBC Real Estate, NF Group, Commonwealth Partnership, CORE.XP, Ricci. Кроме того, мы пользовались данными самих компаний-участников, а также открытыми источниками и базой «СПАРК-Интерфакс». В рейтинге приведен арендный доход, который могла бы принести коммерческая недвижимость, принадлежащая компании. Площади, которые используются для нужд самой компании, не учитываются. Рублевые доходы пересчитывались в доллары по курсу 86,65. Если один и тот же человек владеет долями в разных компаниях рейтинга, он указывается в числе владельцев каждой из них.

| | Компания | Владельцы | Доход от аренды в 2023 году, $ млн | Доход от аренды в 2022 году, $ млн | Динамика, % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Киевская площадь** | Зарах Илиев, Год Нисанов | **1760** | 1600 | 10,00 |
| 2 | **Ташир** | Самвел Карапетян | **640** | 600 | 6,67 |
| 3 | **Сафмар** | Михаил Гуцериев, Саит-Салам Гуцериев | **460** | 510 | –9,8 |
| 4 | **Gleden Invest Group** | Александр Клячин | **330** | 430 | –23,26 |
| 5 | **Enka** | Семья Тара | **315** | 350 | –10,00 |
| 6 | **Riverstretch Trading & Investments** | Валерий Михайлов, Павел Ващенко | **285** | 365 | –21,92 |
| 7 | **Crocus Group** | Араз Агаларов | **255** | 240 | 8,33 |
| 8 | **Ingka Centres** | Stichting INGKA Foundation | **210** | 285 | –26,32 |
| 9 | **FortGroup** | Максим Левченко, Борис Пайкин | **205** | 115 | 78,26 |
| 10 | **АФК «Система»** | Владимир Евтушенков, Феликс Евтушенков | **195** | 90 | 116,67 |
| 11 | **Адамант** | Михаил Баженов, Евгений Гуревич, Игорь Лейтис | **190** | 185 | 2,70 |
| 12 | **Phoenix Property Group** | Игорь Богородов, Ярослав Шувалов | **185** | 150 | 23,33 |
| 13 | **Синдика** | Арсен Каноков | **175** | 160 | 9,38 |
| 14 | **Славянский мир** | Владимир Лещиков | **150** | 140 | 7,14 |
| 15 | **Комплексные инвестиции** | Алексей Хотин, Юрий Хотин | **135** | 185 | –27,03 |
| 16 | **Рамо-М** | Валерий Сагитов, Андрей Липанов, Сергей Айтжанов, Андрей Виноградов, Светлана Липанова | **125** | 80 | 56,25 |
| 17 | **Central Properties** | Денис Степанов, Сергей Егоров, частные инвесторы | **115** | 110 | 4,55 |
| 18 | **ТПС Недвижимость** | Александр Пономаренко, Александр Скоробогатько, Лилия Ротенберг | **115** | 95 | 21,05 |
| 19 | **Mall Management Company** | Сергей Гордеев | **100** | 120 | –16,67 |
| 20 | **AFI Development** | Лев Леваев | **95** | 90 | 5,56 |
| 21 | **МКапитал** | Александр Занадворов | **90** | 95 | –5,26 |
| 22 | **Millhouse** | Роман Абрамович и партнеры | **85** | 80 | 6,25 |
| 23 | **Malltech** | Частные инвесторы | **80** | 105 | –23,81 |
| 24 | **Группа Регионы** | Амиран Муцоев, Алихан Муцоев, Амирхан Мори | **75** | 75 | 0,00 |
| 25 | **Авиапарк** | Игорь Ротенберг, Михаил Зайц | **70** | 85 | –17,65 |
| 26 | **Профис Недвижимость** | Павел Езубов, Ольга Колоскова, Иван Сморчков | **70** | новичок | |
| 27 | **Instone Development** | ЗПИФ «Азимут», Алексей Митюшов, Валерий Жуков | **65** | новичок | |
| 28 | **Hines** | Семья Хайнс, частные инвесторы | **55** | 65 | –15,38 |
| 29 | **Balchug Capital** | Давид Амарян | **50** | новичок | |
| 30 | **Morgan Stanley Real Estate Investing** | Morgan Stanley | **50** | 65 | –23,08 |



© Медиалогия

## 1 КИЕВСКАЯ ПЛОЩАДЬ

**Зарах Илиев, Год Нисанов**

*Доход от аренды, млн* $1760

*Москва*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Фудсити»*** *(930 000 кв. м),* ***«Европейский»*** *(180 000 кв. м)*

**СДЕЛКА** В 2023 году «Киевская площадь» купила торговый центр «Ривьера», выставленный на продажу банком непрофильных активов «Траст». Сумма сделки не раскрывалась.
**ЦИФРА** Площадь индустриального промышленного парка, который строится на территории рынка «Садовод», составит 344 000 кв. м.
**ДРУГОЙ БИЗНЕС** Во время пандемии Зарах Илиев и Год Нисанов вошли в несколько проектов в сфере жилья и купили долю в девелоперской компании «Самолет».

## 2 ТАШИР

**Самвел Карапетян**

*Доход от аренды, млн* $640

*Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Ярославль и др.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Рио» на Дмитровском шоссе*** *(220 000 кв. м),* ***МФК Kvartal West*** *(140 000 кв. м),* ***Novotel Moscow City*** *(360 номеров)*

**ЦИФРА** 200 млн человек в год посещают объекты, которыми управляет «Ташир» (по данным компании).
**БРЕНД** 16 торговых центров «РИО» работает в 13 городах России и в Ереване.
**ВЫРУЧКА** «Ташир» — многопрофильный холдинг, занимается строительством жилья, есть проекты в области энергетики. Совокупная выручка компании в 2023 году выросла на 10%, до 225 млрд рублей.

## 3 САФМАР

**Михаил Гуцериев, Саит-Салам Гуцериев**

*Доход от аренды, млн* $460

*Москва, Санкт-Петербург*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***отель «Сафмар Грандъ Москва»*** *(387 номеров),*
***ТЦ «Калейдоскоп»*** *(115 700 кв. м)*

**ОТРАСЛЬ** Принадлежащая группе «Сафмар» компания MLP — один из крупнейших владельцев логистических центров в России.
**РЕБРЕНДИНГ** После начала СВО отели группы были переименованы, вместо Radisson, Marriott и Hilton все они теперь имеют в своем названии «Сафмар». Слово «Сафмар» отсылает к именам родителей основного владельца группы Михаила Гуцериева.

## 4 GLEDEN INVEST GROUP

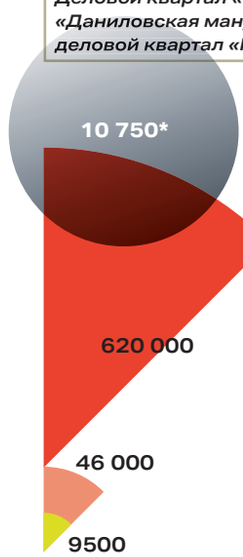
**Александр Клячин**

*Доход от аренды, млн* $330

*Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Владивосток и др.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***Деловой квартал «Красная роза»*** *(137 000 кв. м),*
***«Даниловская мануфактура»*** *(110 500 кв. м),*
***деловой квартал «Рассвет»*** *(85 000 кв. м)*

**СУД** Весной 2023 года Александр Клячин стал соответчиком по иску Генпрокуратуры к нефтяной компании «Русь-Ойл» и бизнесмену Алексею Хотину о неуплате налогов на 169,4 млрд рублей. Удовлетворив иск, суд постановил, в частности, взыскать акции гостиничного холдинга Azimut Hotels Клячина. Позже стало известно, что государству отойдут активы девелоперской компании KR Properties, а сеть Azimut останется у миллиардера.
**КУЛЬТУРА** Александр Клячин — один из попечителей Еврейского музея и центра толерантности в Москве.




* Не включая отели за рубежом

© Медиалогия

МАРТ 2024

Торговая недвижимость (кв. м)
Офисная недвижимость (кв. м)
Складская недвижимость (кв. м)
Выставочно-концертная недвижимость (кв. м)
Многофункциональные помещения (кв. м)
Гостиничные номера

## ENKA

**5**

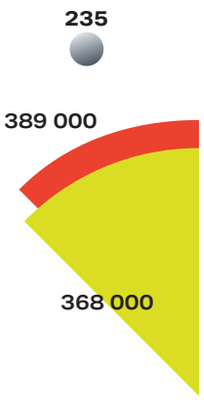
**Семья Тара**
**(50,33% на 28 марта 2023 года)**

*Доход от аренды, млн* **$315**

***Москва, Санкт-Петербург***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Башня на Набережной» в Москва-Сити*** *(266 500 кв. м),* ***«Москва Красные Холмы»*** *(156 000 кв. м)*

**ЗА ГОД** В октябре 2023 года Enka закончила бетонные работы на строительстве новой штаб-квартиры «Яндекса» по улице Академика Зельдовича, 1. Общая площадь комплекса составит 262 000 кв. м. Планируется, что компания закончит строительство и введет здание в эксплуатацию в 2024-м, а в следующем году состоится переезд.
**СУД** В январе 2023 года Enka попыталась оспорить право компании «Павелецкая площадь» Сергея Гордеева на товарный знак «Павелецкая плаза». Так называется и торгово-развлекательный центр Гордеева, и бизнес-центр ENKA по соседству. Суд в иске отказал, в конце года Enka инициировала новое разбирательство.




## RIVERSTRETCH TRADING & INVESTMENTS

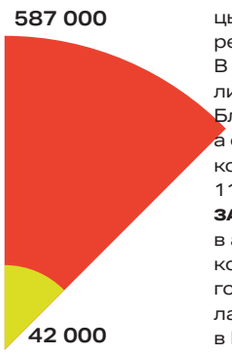
**6**

**Павел Ващенко,**
**Валерий Михайлов**

*Доход от аренды, млн* **$285**

***Москва***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***бизнес-центры Nordstar Tower*** *(135 000 кв. м),* ***«Белая площадь»*** *(110 838 кв. м),* ***«Вивальди плаза»*** *(72 911 кв. м)*




**ИСТОРИЯ** Ващенко и Михайлов — выходцы из инвестгруппы «Регион», в 2014-м решившие заняться своим бизнесом. В 2017–2018 годах они за долги получили от основателя «Донстроя» Максима Блажко БЦ Nordstar Tower и ТЦ «Щука», а от экс-миллиардера Бориса Минца — компанию O1 Properties, управляющую 11 бизнес-центрами.
**ЗА ГОД** В 2023 году O1 Properties сдала в аренду более 90 000 кв. м по новым контрактам — в 2,5 раза больше, чем годом ранее. Крупнейшей сделкой стала аренда «Яндексом» 13 000 кв. м в БЦ «Аврора».

## CROCUS GROUP

**7**

**Араз Агаларов**

*Доход от аренды, млн* **$255**

***Москва, Воронеж***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Крокус Экспо»*** *(1 040 000 кв. м),* ***ТРК Vegas на Каширском шоссе*** *(480 000 кв. м)*

**ЗА ГОД** Итальянская одежная сеть OVS открыла в ноябре 2023 года первую в стране точку продаж площадью 780 кв. м в торговом центре «Vegas Крокус Сити» компании Crocus Group. В Crocus заявили, что к концу 2025 года будет открыто до 50 точек продаж этого бренда по всей России.
**КАДРЫ** Первый вице-президент группы, сын владельца Crocus Эмин Агаларов сообщил в мае 2023 года об уходе из компании и заявил, что намерен сконцентрироваться на собственных проектах. Агаларов-младший занимается девелопментом курортного города Sea Breeze в Азербайджане, развитием сети фитнес-клубов и сети ресторанов.

## INGKA CENTRES

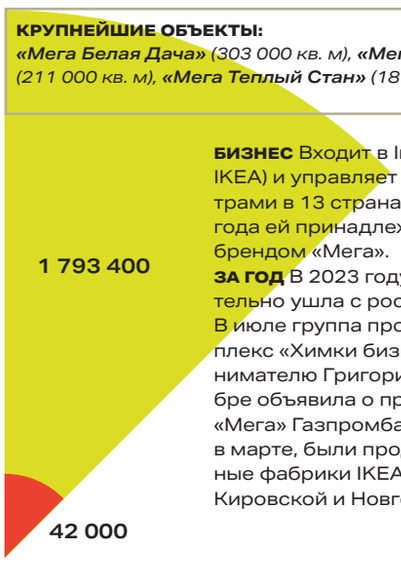
**8**

**Stichting INGKA Foundation**

*Доход от аренды, млн* **$210**

***Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Уфа, Омск и др.***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Мега Белая Дача»*** *(303 000 кв. м),* ***«Мега Химки»*** *(211 000 кв. м),* ***«Мега Теплый Стан»*** *(181 000 кв. м)*




**БИЗНЕС** Входит в Ingka Group (владелец IKEA) и управляет 33 торговыми центрами в 13 странах. В России до 2023 года ей принадлежало 14 центров под брендом «Мега».
**ЗА ГОД** В 2023 году Ingka Group окончательно ушла с российского рынка. В июле группа продала офисный комплекс «Химки бизнес-парк» предпринимателю Григорию Саакяну, а в сентябре объявила о продаже моллов «Мега» Газпромбанку. Еще раньше, в марте, были проданы четыре мебельные фабрики IKEA в Ленинградской, Кировской и Новгородской областях.



© Медиалогия

## FORTGROUP

**Максим Левченко, Борис Пайкин**

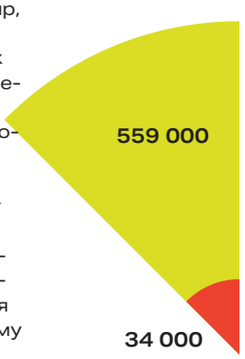
9

*Доход от аренды, млн* $205

*Санкт-Петербург, Москва*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРК «Европолис Ростокино» (бывший «Золотой Вавилон») на проспекте Мира*** *(242 594 кв. м),* ***ТРК GoodZone*** *(143 720 кв. м)*

**ЗА ГОД** Из торговых центров FortGroup, расположенных в удачных локациях, в 2022 году ушло много иностранных брендов. Но в 2023-м их удалось заменить, отсюда рост арендного дохода.
**МУЗЕЙ** Петербургский музей поэта Иосифа Бродского «Полторы комнаты», возглавляет который совладелец FortGroup Максим Левченко, откроет китайский ресторан и бар в том же историческом доме Мурузи. Идея родилась из истории, что Бродский, любивший китайскую кухню, узнал, сидя в таком ресторане, о присуждении ему Нобелевской премии.




## АФК «СИСТЕМА»

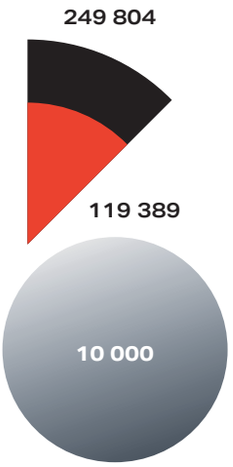
**Владимир и Феликс Евтушенковы**

10

*Доход от аренды, млн* $195

*Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Новосибирск и др.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***гостиницы «Космос»*** *(1770 номеров)* ***на ВДНХ в Москве и Cosmos Saint-Petersburg Pulkovskaya Hotel*** *(872 номера),* ***бизнес-центр «Милютинский пер., 5, стр. 2»*** *(7000 кв. м)*




**ОСНОВАТЕЛЬ** В апреле 2022 года Владимир Евтушенков передал 10% корпорации АФК «Система» сыну Феликсу и перестал быть мажоритарным акционером (его доля снизилась до 49,2%). В апреле же Евтушенков-старший попал под санкции Великобритании.
**ЦИФРА** Общая площадь коммерческой недвижимости, принадлежащей АФК «Система», составляет почти 1 млн кв. м.
**СДЕЛКА** В марте 2023 года Cosmos Hotel Group (входит в АФК «Система») закрыла сделку по приобретению 10 отелей норвежской компании Wenaas за €200 млн, тем самым компания удвоила свой номерной фонд. В течение года Cosmos Hotel Group взяла еще 15 объектов в управление.

## ГК «АДАМАНТ»

**Михаил Баженов, Евгений Гуревич, Игорь Лейтис**

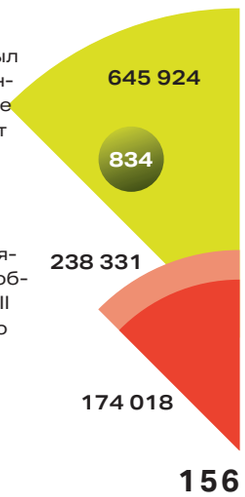
11

*Доход от аренды, млн* $190

*Санкт-Петербург, Ленинградская обл.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРК «Заневский каскад»*** *(117 630 кв. м),* ***ТРК «Меркурий»*** *(97 130 кв. м),* ***ТРК «Континент на Бухарестской»*** *(86 300 кв. м)*

**ПРОЕКТ** Вице-президент холдинга «Адамант» Аркадий Теплицкий открыл в ноябре 2023 года в ОАЭ первую кондитерскую Arte в торговом комплексе Dubai Mall. Планируется, что это будет сеть из 10–12 точек в Дубае и Абу-Даби. Инвестиции в один объект составляют 10–25 млн рублей.
**СУД** В 2022 году бывшего акционера «Адаманта» Бориса Берсона суд объявил в розыск и заочно арестовал по обвинению в разрушении особняка XVIII века. В сентябре 2023 года дело было прекращено из-за истечения срока давности.




## PHOENIX PROPERTY GROUP

**Игорь Богородов, Ярослав Шувалов**

12

*Доход от аренды, млн* $185

*Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Ростов-на-Дону, Новосибирск, Нижний Новгород*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***индустриальный парк «Север» в Московской обл.*** *(254 000 кв. м),* ***парки в Пушкино*** *(214 490 кв. м),* ***Истре*** *(203 800 кв. м) и* ***Ногинске*** *(206 065 кв. м)*

**БИЗНЕС** Крупнейший владелец складской недвижимости в России. В портфеле компании 16 складских комплексов класса А и три бизнес-центра. Эти активы, объединенные под брендом Raven Russia, раньше принадлежали британской Raven Property Group, но в 2022 году она продала российский бизнес местной управленческой команде во главе с Игорем Богородовым.
**РЕБРЕНДИНГ** До 2023 года Phoenix Property Group называлась Prestino Investments. Но в феврале компания сменила юрисдикцию с Кипра на ОАЭ и поменяла название.

© Медиалогия

Торговая недвижимость (кв. м)
Офисная недвижимость (кв. м)
Складская недвижимость (кв. м)
Выставочно-концертная недвижимость (кв. м)
Многофункциональные помещения (кв. м)
Гостиничные номера

Фото Ольги Алексеенко для Forbes

*Только в реконструкцию ТРЦ «Мега» владевшая ими Ingka Centres вложила в 2020 году 12,5 млрд рублей. Структура Газпромбанка выкупила все 14 моллов в 2023-м*



© Медиалогия

## 13 СИНДИКА

**Арсен Каноков**

*Доход от аренды, млн* $175

*Москва, Сочи, Ставрополь, Краснодар и др.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***Radisson Collection Paradise Resort & Spa в Сочи*** *(508 номеров),* ***ТЦ «Южный» в Ставрополе*** *(49 900 кв. м)*

**СОБСТВЕННИК** Владелец Арсен Каноков основал группу «Синдика» в 1991 году. С 2005 по 2013 год он возглавлял Кабардино-Балкарию.
**ЗА ГОД** В 2023 году «Синдика» купила недостроенный санаторий «Каскад» в Кисловодске. Планируется, что в нем будет 250 номеров.
**ПЛОЩАДКА** В 2017 году сгорел принадлежащий группе «Синдика» одноименный торговый центр на 65-м км МКАД. Компания собирается застроить участок совместно с группой «Самолет», которая по соседству возвела большой микрорайон «Спутник».

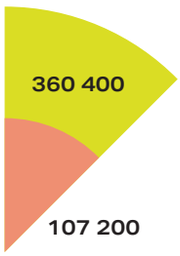
## 14 СЛАВЯНСКИЙ МИР

**Владимир Лещиков**

*Доход от аренды, млн* $150

*Москва*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***рынок «41-й км МКАД»*** *(244 000 кв. м)*




**ИСТОРИЯ** Владимир Лещиков и его брат начали скупать земельные участки на МКАД еще в 1990-е годы, и сейчас «Славянский мир» — один из крупнейших строительных рынков Москвы. Здесь есть и гостиницы, и офисы.
**ЗА ГОД** 60 000 кв. м коммерческой недвижимости построили в 2023 году на территории рынка «Славянский мир» и ввели в эксплуатацию. По данным самой компании, вакантность на рынке стремится к нулю.

## 15 КОМПЛЕКСНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

**Алексей и Юрий Хотины**

*Доход от аренды, млн* $135

*Москва*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***Four Seasons*** *(180 номеров),* ***БЦ IQ-Park*** *(210 000 кв. м),* ***ТРЦ «Филион»*** *(128 000 кв. м)*

**СУД** В мае 2023 года Замоскворецкий суд Москвы взыскал с Алексея Хотина 192 млрд рублей, удовлетворив иск Генпрокуратуры, обвинявшей нефтяную группу «Русь-Ойл» Хотина в неуплате налогов на 169,4 млрд рублей. В рамках этого разбирательства был наложен арест и на активы бизнесмена в недвижимости.
**КОНФЛИКТ** Почти вся недвижимость заложена в банках, которым Хотины должны около $3 млрд. Взыскать ее пытаются Альфа-банк, Россельхозбанк, ВЭБ.РФ и бывший банк Алексея Хотина «Югра», который находится под управлением Агентства по страхованию вкладов.

## 16 РАМО-М

**Валерий Сагитов, Андрей Липанов, Сергей Айтжанов, Андрей Виноградов, Светлана Липанова**

*Доход от аренды, млн* $125

*Москва, Санкт-Петербург, Краснодар, Новороссийск, Екатеринбург и др.*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***мегацентры «Красная площадь» в Краснодаре*** *(180 000 кв. м)* ***и Новороссийске*** *(104 000 кв. м),* ***ТРЦ «Парк Хаус» в Тольятти*** *(88 000 кв. м)*

**ПОРТФЕЛЬ** Основной арендный доход группа «Рамо-М» получает от пяти крупных торговых центров в Краснодарском крае.
**СДЕЛКА** В апреле 2023 года «Рамо-М» стала владельцем российских активов компании Atrium European Real Estate (AERE). «Рамо-М» купила семь торгово-развлекательных центров «Парк Хаус» общей площадью 420 000 кв. м в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Волгограде и Тольятти.



© Медиалогия

МАРТ 2024

Торговая недвижимость (кв. м)
Офисная недвижимость (кв. м)
Складская недвижимость (кв. м)
Выставочно-концертная недвижимость (кв. м)
Многофункциональные помещения (кв. м)
Гостиничные номера

## CENTRAL PROPERTIES

**17**

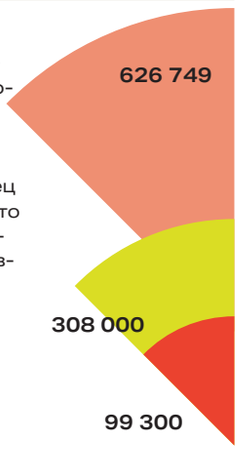
**Сергей Егоров, Денис Степанов, частные инвесторы**

*Доход от аренды, млн* **$115**

***Москва, Московская обл., Ленинградская обл., Астрахань, Набережные Челны***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***СК FM Logistic*** *(235 600 кв. м),* ***ТРЦ «Весна» в Московской обл.*** *(129 000 кв. м),* ***СК Nordway в Санкт-Петербурге*** *(107 600 кв. м)*

**СДЕЛКА** В марте 2023 года Central Properties приобрела складской комплекс французской FM Logistic, расположенный под Дмитровом. Площадь логопарка составляет 120 000 кв. м. FM Logistic остается арендатором.
**АКТИВЫ** В марте 2023 года совладелец компании Денис Степанов говорил, что стоимость находящейся под управлением компании недвижимости составляет 51 млрд рублей (примерно $590 млн по нынешнему курсу).




## ТПС НЕДВИЖИМОСТЬ

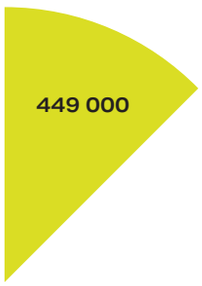
**18**

**Александр Пономаренко, Александр Скоробогатько, Лилия Ротенберг**

*Доход от аренды, млн* **$115**

***Москва, Сочи, Краснодар***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ Columbus в Москве*** *(277 000 кв. м),* ***«МореМолл» в Сочи*** *(169 000 кв. м),* ***ТРЦ «Галерея Краснодар»*** *(145 000 кв. м)*




**СОБСТВЕННИКИ** Александр Скоробогатько и Александр Пономаренко в начале 2000-х были совладельцами Новороссийского морского торгового порта. Позже они вышли из бизнеса.
**СДЕЛКА** В июне 2023 года ФАС дала добро на приобретение компанией торгового центра Columbus, ранее принадлежавшего Mall Management Company Сергея Гордеева. Сумму сделки оценивают в 40–45 млрд рублей.

## MALL MANAGEMENT GROUP

**19**

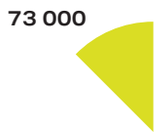
**Сергей Гордеев**

*Доход от аренды, млн* **$100**

***Москва***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Павелецкая Плаза»*** *(77 000 кв. м)*

**СДЕЛКИ** В 2023 году Mall Management Group, управляющая торговыми активами акционера ГК ПИК Сергея Гордеева, продала крупнейшие объекты. В марте стало известно, что ТРЦ Columbus на юге Москвы достался компании «ТПС Недвижимость», которая принадлежит Лилии Ротенберг, дочери Аркадия Ротенберга, и его давним партнерам Александру Пономаренко и Александру Скоробогатько. Сумма сделки оценивалась в 40–45 млрд рублей. А ТРЦ «Саларис» купила компания «Первый», которая связана с акционерами сибирского ретейлера «Мария-Ра». Сумма сделки могла составить 24–26 млрд рублей.
**ПРОЕКТ** В 2024-м Mall Management Group откроет новый ТРЦ Kuzminki Mall. Его площадь составит 69 000 кв. м.




## AFI DEVELOPMENT

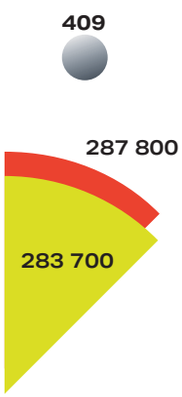
**20**

**Лев Леваев**

*Доход от аренды, млн* **$95**

***Москва, Кисловодск, Железноводск***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Афимолл Сити»*** *(283 700 кв. м) и* ***БЦ AFI Square в Москве, санаторий «Плаза спа» в Кисловодске*** *(275 номеров)*




**ПРОЕКТ** В I квартале 2024 года компания планирует открыть новый торговый центр «Афимолл Тверская» общей площадью почти 22 000 кв. м. Ранее компания заявляла, что суммарный объем инвестиций в торговые центры «Афимолл Сити» и «Афимолл Тверская» достигнет $1 млрд.
**ЦИФРА** После реализации инвестиционных проектов компании AFI Development в Белорусском деловом кластере в Тверском районе Москвы будет создано более 14 000 рабочих мест.



© Медиалогия

*Логистический комплекс «Вейлкорп» в Ленинградской области был единственным объектом крупного складского девелопера Logicor (China Investment Corporation) в России. В 2023 году его выкупила российская Central Properties*

## 21

## МКАПИТАЛ

**Александр Занадворов**

*Доход от аренды, млн* $90

*Москва, Ростов-на-Дону*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТЦ «Охотный Ряд»*** *(63 000 кв. м),* ***ТК «Шоколад»*** *(165 000 кв. м)* ***— оба в Москве***

**ДОХОДНЫЙ БИЗНЕС** После закрытия магазинов «Седьмой континент» и «Наш» Александр Занадворов с 2017 года сдает более 100 помещений в аренду продовольственным ретейлерам. В портфеле холдинга более 140 объектов недвижимости, включая торговые комплексы, бизнес-центры, а также объекты формата street retail — общей площадью более 1 млн кв. м.
**РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ** Весной 2023 года Занадворов перевел почти всю свою недвижимость, включая ТЦ «Охотный Ряд», в закрытый паевой фонд (ЗПИФ) «Седьмой континент». Единственным пайщиком ЗПИФ является сам бизнесмен.

## 22

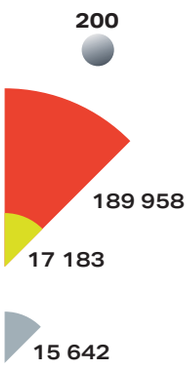
## MILLHOUSE

**Роман Абрамович и партнеры**

*Доход от аренды, млн* $85

*Москва, Омск, Геленджик*

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***БЦ «Крылатские Холмы»*** *(108 040 кв. м),* ***БЦ «Белые Сады»*** *(103 246 кв. м),* ***БЦ «Балчуг Плаза»*** *(30 408 кв. м)* ***— все в Москве***




**ЗА ГОД** Промсвязьбанк в начале 2023 года получил у Millhouse в аренду почти 14 000 кв. м в «Балчуг Плаза», а «Ренессанс Страхование» арендовало в июле 2023 года 9500 кв. м в бизнес-центре «Крылатские Холмы». Раньше на этих площадях размещался офис Microsoft, которая еще в 2022 году объявила о приостановке продаж своего ПО в России.
**САНКЦИИ** В августе 2023 года глава Millhouse Евгений Швидлер, деловой партнер Романа Абрамовича, проиграл в Высоком суде Лондона попытку оспорить наложенные на него санкции «из-за связей с Кремлем». В январе 2024 года он подал иск в Апелляционный суд, настаивая, что ограничения были введены в отношении него по ошибке.



© Медиалогия

Торговая недвижимость (кв. м)
Офисная недвижимость (кв. м)
Складская недвижимость (кв. м)
Выставочно-концертная недвижимость (кв. м)
Многофункциональные помещения (кв. м)
Гостиничные номера

Фото Виктора Юльева для Forbes

## MALLTECH

**23**

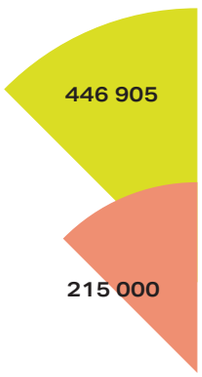
**Частные инвесторы**

*Москва, Санкт-Петербург, Уфа, Красноярск, Новокузнецк, Новосибирск, Пермь*

*Доход от аренды, млн* $80

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Планета» в Уфе*** *(169 000 кв. м),* ***ТРЦ «Планета» в Новокузнецке*** *(162 000 кв. м),* ***ТРЦ «Аура» в Новосибирске*** *(152 000 кв. м)*

**СДЕЛКА** В январе 2023 года компания «Сбербанк инвестиции» стала владельцем доли 25% в принадлежащем Malltech складском комплексе «Крекшино» (253 000 кв. м) в Новой Москве. Участники рынка полагали, что сделка совершена в рамках реструктуризации задолженности Malltech перед Сбербанком.
**ПЛАНЫ** Компания планирует заняться реконцепцией своих объектов, некоторые из которых строились более 10 лет назад.




## ГРУППА «РЕГИОНЫ»

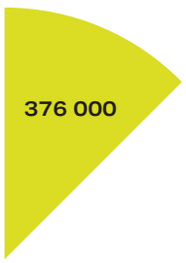
**24**

**Амиран Муцоев, Алихан Муцоев, Амирхан Мори**

*Москва*

*Доход от аренды, млн* $75

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***парк развлечений «Остров мечты»*** *(190 000 кв. м),* ***ТК «Солнце Москвы»*** *(6000 кв. м) —* ***оба в Москве***




**НОВЫЙ ОБЪЕКТ** Летом 2023 года возле флагманского объекта компании «Острова мечты» начал работу пляжный комплекс с пятью открытыми подогреваемыми бассейнами Dream Beach Club.
**ЗА ГОД** В сентябре СМИ сообщали, что Сбербанку наконец удалось найти покупателя на бывшие активы «Регионов» — сети торговых центров «Сибирский городок», которые отошли банку еще в мае 2021 года. Нового собственника связывают с кемеровским девелопером «Мера».

## АВИАПАРК

**25**

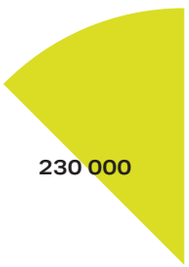
**Игорь Ротенберг, Михаил Зайц**

*Москва*

*Доход от аренды, млн* $70

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Авиапарк»*** *(390 000 кв. м)*

**БРЕНДЫ** ТРЦ «Авиапарк» послужил дебютной площадкой для целого пула иностранных ретейлеров, выходящих на российский рынок. Среди них Maag, Oomph, Network и Club.
**ФИНАНСЫ** Из-за ухода многих западных компаний торговому центру пришлось провести ротацию и предоставить новичкам кредитные каникулы. Это объясняет небольшое снижение выручки.




## ПРОФИС НЕДВИЖИМОСТЬ

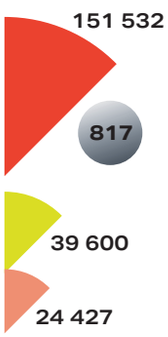
**26**

**Павел Езубов, Ольга Колоскова, Иван Сморчков**

*Москва, Московская обл., Сочи, Самара, Нижний Новгород*

*Доход от аренды, млн* $70

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***«Трехгорная мануфактура»*** *(165 000 кв. м),* ***БЦ «Зодиак»*** *(11 726 кв. м),* ***дизайн-отель «СтандАрт»*** *(105 номеров) —* ***все в Москве***




**БИЗНЕС** Один из новичков рейтинга. Павел Езубов — двоюродный брат миллиардера Олега Дерипаски. Вместе с партнерами он через ряд структур владеет многочисленной недвижимостью, ранее принадлежавшей структурам холдинга «Базовый элемент» Дерипаски. Две ключевые компании — «Профис Недвижимость», управляющая офисными, торговыми и складскими объектами, и «ГОСТ Отель менеджмент», владеющая гостиницами и санаториями.
**ОБЪЕКТ** В «Трехгорной мануфактуре» недалеко от Москвы-реки раньше располагалось ткацкое производство, сейчас — офисы, рестораны, клубы и магазины.



© Медиалогия

*Американские Hines и Morgan Stanley перестали быть владельцами ТРЦ «Метрополис», теперь он принадлежит в равных долях казахстанской Capital Partners и Balchug Capital Давида Амаряна*



© Медиалогия

Торговая недвижимость (кв. м)
Офисная недвижимость (кв. м)
Складская недвижимость (кв. м)
Выставочно-концертная недвижимость (кв. м)
Многофункциональные помещения (кв. м)
Гостиничные номера

Фото Ольги Алексеенко для Forbes

## INSTONE DEVELOPMENT

**27**

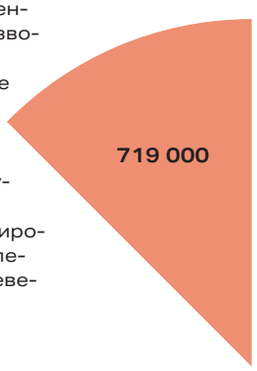
**ЗПИФ «Азимут», Алексей Митюшов, Валерий Жуков**

*Доход от аренды, млн* $65

***Москва, Московская обл., Курск, Брянск, Краснодар***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***индустриальный парк «Южные врата» в Московской обл.*** *(600 000 кв. м)*

**АКТИВЫ** В конце 2022 года зарегистрированная в Обнинске компания «Венталл» — один из крупнейших производителей металлоконструкций — выкупила у чешской PPF Real Estate и ее партнеров индустриальный парк «Южные врата» в подмосковном Домодедове.
**РЕБРЕНДИНГ** В августе 2023 года купившая «Южные врата» компания «Венталл Девелопмент» зарегистрировала бренд Instone Development и переименовалась в ООО «Инстоун Девелопмент».




## HINES

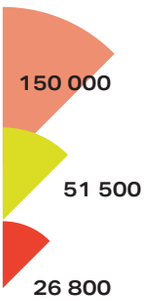
**28**

**Семья Хайнс, частные инвесторы**

*Доход от аренды, млн* $55

***Москва, Московская обл. Санкт-Петербург***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***БЦ «Метрополис» в Москве*** *(110 000 кв. м),* ***логистический комплекс BD Industrial Park*** *(150 000 кв. м) и* ***«Outlet Village Белая Дача»*** *(34 000 кв. м)* ***— оба в Московской обл.***




**ИСТОРИЯ** В 1957 году сын рабочего из Индианы Джеральд Хайнс основал в Хьюстоне девелоперскую компанию Hines. Сейчас под ее управлением 9 млн кв. м недвижимости стоимостью $94,6 млрд в 30 странах.
**ЗА ГОД** В апреле 2023 года Hines продала свою долю в торговом центре «Метрополис», которым владела вместе с Morgan Stanley, фонду Balchug Capital. А в декабре Hines и PPF Real Estate договорились продать БЦ «Метрополис» транспортной компании «Лидертранс».

## BALCHUG CAPITAL

**29**

**Давид Амарян**

*Доход от аренды, млн* $50

***Москва, Санкт-Петербург***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Метрополис» в Москве*** *(205 300 кв. м),* ***БЦ Pulkovo Sky в Санкт-Петербурге*** *(76 000 кв. м)*

**ЗА ГОД** В феврале 2023 года армянский фонд Balchug Capital купил по неназванной цене один из крупнейших офисов класса А в Санкт-Петербурге — Pulkovo Sky, расположенный вблизи аэропорта Пулково. Около 90% арендопригодной площади БЦ занимают структуры «Газпрома».
**НОВИЧОК** В апреле 2023 года фонд приобрел московский ТЦ «Метрополис», который, по мнению консалтинговых компаний, мог обойтись покупателю в 60–65 млрд рублей. Подробнее о Balchug читайте на стр. 166.

## MORGAN STANLEY REAL ESTATE INVESTING

**30**

**Morgan Stanley**

*Доход от аренды, млн* $50

***Санкт-Петербург***

**КРУПНЕЙШИЕ ОБЪЕКТЫ:**
***ТРЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге*** *(192 000 кв. м)*

**ЦИФРА** Под управлением Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) находятся активы на $54 млрд, из них 82% приходится на Америку, по 9% — на Европу и Азию.
**ОБЪЕКТ** После продажи доли в ТРЦ «Метрополис» единственным активом Morgan Stanley остается ТРЦ «Галерея». Morgan Stanley Real Estate Fund VII купил его в 2011 году за $1,1 млрд. А в 2019 году продал 49% эмиратской Mubadala Investment Company. В конце 2023 года появилась информация, что Mubadala может выкупить оставшуюся долю.



© Медиалогия