

## Offices/ General

### Продается штаб-квартира

Чтобы найти деньги на инвестиции, «Мосэнерго» готово распродать свою московскую недвижимость — включая театр, дом культуры и штаб-квартиру

### Без яхты и отеля

Вчера совладелец Mirax Group Сергей Полонский заявил, что хочет продать яхты и дома, а деньги направить на строительство объектов компании

### Инвестфонд урежут вдвое

Правительство экономит на инфраструктуре

## Retail

### Праздник кончился

Американская розница, только что пережившая наименее удачный праздничный сезон в истории, может понести потери. Сами ритейлеры утверждают, что все наладится, но, по мнению многих аналитиков, в условиях отсутствия финансирования, обильного в последние годы, многим придется подать на банкротство или вовсе ликвидировать предприятие.

## Regions

### «Главстрой» переедет из «Нобеля»

Петербургская «дочка» «Главстроя» сэкономит на аренде. Она перебирается из бизнес-центра «Нобель» в особняк на наб. Лейтенанта Шмидта, который арендовала у города до 2057 г.

### Свыше десятка деловых центров введут в Екатеринбурге в 2009 году

Испытывающий дефицит офисных площадей Екатеринбург в 2009 году получит 13 новых деловых центров, говорится в сообщении пресс-службы заместителя главы города по потребительскому рынку.

2009

Commercial Real Estate Market  
**DIGEST NEWS**

13 января, № 3

Regions

"КИТ-Кэпитал" открыл список  
// банкротств федеральных девелоперов

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

## Offices/General

### ПРОДАЕТСЯ ШТАБ-КВАРТИРА

*Чтобы найти деньги на инвестиции, «Мосэнерго» готово распродать свою московскую недвижимость — включая театр, дом культуры и штаб-квартиру*

Мосэнерго ищет покупателей на непрофильные активы, главные из которых — комплекс зданий в Москве, на Раушской и Садовнической набережных, включая штаб-квартиру компании, рассказал «Ведомостям» гендиректор «Мосэнерго» Виталий Яковлев. Вырученные деньги компания хочет направить на инвестпрограмму (в 2009 г. — 16-19 млрд руб., сейчас собственных средств — около 13 млрд руб.). И распродажу, и размер инвестпрограммы еще должен одобрить совет директоров «Мосэнерго», оговаривается Яковлев. Источник, близкий к крупнейшему акционеру компании — «Газпрому», подтвердил «целесообразность» продажи. Представитель «Газпрома» указал, что «решение будет представлено на совете директоров».

#### «Мосэнерго» генерирующая компания

Основной акционер — «Газпром» (53,5%).  
Капитализация — 38,6 млрд руб.  
Финансовые показатели (МСФО, 9 месяцев 2008 г.):  
выручка — 66,08 млрд руб.,  
убыток — 393 млн руб.

Представитель «Мосэнерго» рассказывает, что общая площадь зданий составляет 36 000 кв. м, из них около 9000 кв. м — деловой центр на Раушской набережной, арендуемый Газпромбанком. Также «Мосэнерго» владеет Домом культуры энергетиков (расположен в бывшем купеческом особняке с современными надстройками, 2000 кв. м) и Театром на Раушской; остальные здания — административные, в них расположены подразделения энергокомпании. Всю недвижимость «Мосэнерго» планирует распродать до конца лета, оценка уже проведена, говорит собеседник «Ведомостей». Однако назвать цифры он отказался.

Рынок нестабилен, «вилка предложений очень велика», а претендентов несколько, в том числе Газпромбанк, продолжает Яковлев. Вчера пресс-служба Газпромбанка не смогла оперативно прокомментировать эту информацию.

Сроки распродажи будут зависеть от того, как быстро «Мосэнерго» переедет на юго-запад Москвы в бывший «Нефтяной дом» РАО «ЕЭС России», отмечает Яковлев (о планах перевезти туда к лету все энергетические «дочки» ранее рассказывали «Ведомостям» источники в «Газпроме»). Представитель «Газпрома» говорит, что этот вопрос пока не решен.

Эксперты по недвижимости предупреждают, что сейчас не лучшее время для продажи. «Последние два месяца не было рыночных сделок, только вынужденные», — указывает Константин Лебедев, директор отдела оценки Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko. По его оценке, 1 кв. м делового центра может стоить \$4000-5000, а остальная офисная недвижимость «не поддается классификации», ее стоимость не превысит \$3000-4000 за 1 кв. м. То есть за весь комплекс «Мосэнерго» может выручить \$117-153 млн. А может, и того меньше. «Сейчас владельцы придерживают объекты, поскольку скидки порой достигают 45-50%. Год назад стоимость квадратного метра офиса на Раушской набережной могла достигать \$9000», — говорит Лебедев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БЕЗ ЯХТЫ И ОТЕЛЯ**

*Вчера совладелец Mirax Group Сергей Полонский заявил, что хочет продать яхты и дома, а деньги направить на строительство объектов компании*

Вчера в блоге Полонского появилось сообщение, что за время новогодних каникул он принял решение продать принадлежащие ему «отель Sungate Port Royal, яхты и дом на Лазурном побережье». Все вырученные деньги пойдут на дальнейшее строительство объектов Mirax, уточнил он в блоге. Общую стоимость активов, а также сколько он намерен за них выручить, Полонский комментировать отказался: «Там [в блоге] все написано, остальное домыслите сами».

Знакомые предпринимателя, опрошенные «Ведомостями», ничего не слышали «о яхтах и доме на Лазурном берегу» и сочли это заявление шуткой. О наличии у бизнесмена данного имущества от корреспондента «Ведомостей» узнал и Тагир Самакаев, адвокат бюро «Самакаев и партнеры», который представляет интересы бывшей жены Полонского Наталии Степановой.

В прошлогодней золотой сотне журнала Forbes Полонский занял 96-е место, его личное состояние оценено в \$1,2 млрд. В портфель Mirax входит более 12 млн кв. м (данные компании). В сентябре компания объявила, что 10 млн кв. м из портфеля (бумажные проекты) в связи с ростом стоимости кредитных ресурсов будут заморожены. «Если раньше компании давали деньги под 8,5%, то теперь предлагают под 25%», — жаловался тогда Полонский.

Оценить яхты и дом на Лазурном берегу никто из экспертов не смог. Пятизвездочный турецкий отель Sungate Port Royal компания Полонского купила в августе 2007 г. за \$340 млн. Mirax планировала создать под этим брендом сеть люксовых гостиниц на нескольких популярных у россиян курортах. Инвестиции могли превысить \$500 млн. «Не думаю, что такой актив в период кризиса скоро найдет покупателя, и это несмотря на то, что дисконт на отели в курортных городах достигает 50%», — рассуждает Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels.

Полонский не первый девелопер, который продает имущество, чтобы достроить объекты. Как сообщает израильская пресса, диамантер Лев Леваев готов продать за \$46 млн самолет Bombardier Global 5000. Полученные средства будут направлены на развитие проектов компании AFI Development. Год назад самолет был куплен за \$55 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИНВЕСТФОНД УРЕЖУТ ВДВОЕ**

*Правительство экономит на инфраструктуре*

Правительство в период кризиса решило экономить на строительстве инфраструктурных объектов. Как сообщил вчера вице-премьер Дмитрий Козак, в 2009 году объем средств Инвестфонда сократят вдвое: финансирование получат только проекты, где строительство уже ведется, а реализацию оставшихся заморозят до лучших времен. Эксперты убеждены, что в перспективе сокращение инвестиций на инфраструктуру ударит по экономике.

О ревизии инвестпроектов, претендующих на средства Инвестфонда, правительство объявило еще в ноябре прошлого года. На время кризиса чиновники решили ужесточить требования к получателям бюджетных средств: заново переоценить качество и эффективность проектов, пересмотреть сроки реализации. Вчера Дмитрий Козак на заседании президиума правительства доложил о результатах проделанной работы. Чиновники намерены урезать объем средств Инвестфонда почти в два раза: с 113 млрд руб., запланированных на 2009 год, до 64 млрд руб. Эти деньги, по словам г-на Козака, пойдут на финансирование лишь 15 проектов общегосударственного значения. Всего «на балансе» фонда находится 21 федеральный проект общей стоимостью 1,265 трлн руб., из которых порядка 363 млрд руб. — бюджетные.

Как пояснил Дмитрий Козак, правительство продолжит оказывать помощь проектам, по которым уже начато строительство, а инвесторы подтвердили утвержденные объемы финансирования. В их числе проекты, заручившиеся поддержкой Инвестфонда раньше других: строительство Западного скоростного диаметра в Санкт-Петербурге, развитие Нижнего Приангарья, создание транспортной инфраструктуры в Читинской области, возведение нефтеперерабатывающих заводов в Нижнекамске, строительство перегрузочного комплекса в порту Усть-Луга и другие. «Их реализация позволит создать на период строительства до 20 тыс. рабочих мест, причем десять проектов реализуются в регионах, где имеется напряженность на рынке труда», — уточнил г-н Козак.

Борьба с кризисом уже обошлась российскому государству в 9,9 трлн руб., подсчитали в компании ФБК. Если суммировать многочисленные транши, то получится, что более 7 трлн руб. государство потратило на повышение ликвидности банковской системы и предупреждение банкротств ряда банков.



Около 1 трлн руб. направлено на поддержку реального сектора экономики, 0,3 трлн руб. — на помощь финансовому рынку. Еще 1,35 трлн руб. государство обязалось предоставить на рефинансирование внешнего долга компаний и банков. На инфраструктуру государство дополнительно не выделило ни копейки — в отличие от Китая, который намерен потратить на эти цели порядка 100 млрд долл. в ближайшие два года.

Сокращение расходов на инфраструктуру эксперты объясняют ожидаемым дефицитом федерального бюджета в размере 1,5—2,5 трлн руб. (по данным Минфина). «Мы вынуждены только что запущенные инвестпроекты посадить на голодный паек», — говорит партнер ФБК Игорь Николаев. Причем проблемы возникают и с этими проектами: правительство признается, что нередки случаи, когда частные инвестиции отстают от государственных и наоборот.

Экономия на инфраструктуре, по мнению директора департамента транспортных и инфраструктурных проектов АКГ «Развитие бизнес-систем» Аллы Уваровой, может в перспективе негативно сказаться и на развитии национальной экономики, и на конкурентном положении России на мировом транспортном рынке. С начала 90-х годов объем ежегодных потерь России из-за недофинансирования инфраструктуры в ИК «Ренессанс Капитал» оценивают в 6% ВВП. Между тем в инфраструктуре занято около 15% рабочей силы России (в Сибири и на Дальнем Востоке эта доля выше). «Вложения в инвестпроекты — отличный способ стимулировать внутренний спрос в период кризиса», — считает руководитель аналитической группы по инфраструктуре и транспорту ИК «Ренессанс Капитал» Пол Роджер. При этом кризис удешевил реализацию ряда инфраструктурных проектов на 20—25%, так как сильно упали цены на конструкционные материалы, напоминает ведущий эксперт Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования Владимир Сальников. Он полагает, что «ответом на кризис должно быть не снижение финансирования проектов, а в первую очередь работа над снижением себестоимости».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ПРАЗДНИК КОНЧИЛСЯ

*Американская розница, только что пережившая наименее удачный праздничный сезон в истории, может понести потери. Сами ритейлеры утверждают, что все наладится, но, по мнению многих аналитиков, в условиях отсутствия финансирования, обильного в последние годы, многим придется подать на банкротство или вовсе ликвидировать предприятие.*

В течение последнего десятилетия бурный рост спроса позволял розничным сетям расширяться и много занимать, но теперь банки менее охотно вкладывают в розницу. Крупнейшие из них, такие как GE Capital, CIT Group и Wachovia Corp., ужесточают условия кредитования. Это означает, что заемщикам сложнее провести реструктуризацию в рамках процедуры банкротства и многие компании просто исчезнут.

О возможности такого исхода на прошлой неделе сообщила сеть Circuit City Stores, после того как ее переговоры с потенциальными инвесторами или покупателями не увенчались успехом. Еще раньше Goody's Family Clothing сообщила о закрытии 287 магазинов. По данным Standard & Poor's, девять американских розничных и ресторанных сетей находятся на грани дефолта. В прошлом году в черном списке S&P таких было шесть, три из них обанкротились. Один из основных параметров оценки экспертов по банкротствам — стоимость облигаций сетей.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### «ГЛАВСТРОЙ» ПЕРЕЕДЕТ ИЗ «НОБЕЛЯ»

*Петербургская «дочка» «Главстроя» сэкономит на аренде. Она перебирается из бизнес-центра «Нобель» в особняк на наб. Лейтенанта Шмидта, который арендовала у города до 2057 г.*

К марту этого года компания «Главстрой СПб» переедет из бизнес-центра «Нобель» на Пироговской набережной, 21, где арендовала два этажа площадью около 1000 кв. м, в дом Умновой на наб. Лейтенанта Шмидта, 5/16, говорит пресс-секретарь компании Екатерина Боголюбова. Это здание площадью около 2000 кв. м компания получила в аренду от города по распоряжению КУГИ в августе 2007 г. на 11 месяцев для согласования проекта перепланировки с последующим продлением срока аренды на 49 лет, сообщили в пресс-службе комитета. Других условий для «Главстроя» город не ставил. Здание построено в XVIII в., по данным КГИОП, является памятником федерального значения.

#### **Корпорация «Главстрой» строительная компания**

Создана в 1954 г.

Входит в холдинг «Базовый элемент» Олега Дерипаски.

выручка – 31,9 млрд руб. (2007 г., данные компании).

Чистая прибыль – 1,2 млрд руб.

В Петербурге реконструирует Апраксин двор, занимается комплексным освоением территорий «Юнтолово» и «Северная долина».

По словам пресс-секретаря КУГИ Елены Бодровой, ставка для «Главстроя СПб» зафиксирована на весь срок аренды и составляет 1,8 млн руб. за квартал. Она рассчитывалась на основе рыночных цен с учетом того, что здание передается в долгосрочную аренду. Таким образом, здание площадью около 2000 кв. м «Главстрой СПб» арендует по 300 руб. за 1 кв. м в месяц.

Аренда помещений в «Нобеле» стоит 900-1000 руб. за 1 кв. м в месяц, а до кризиса — 1300-1350 руб. за 1 кв. м, говорит Наталья Скаландис, директор по управлению компании «Бекар» (управляет «Нобелем»). Предложить условия, аналогичные городским, «Бекар» не может, добавляет она. «Главстрой» уже

уведомил арендодателя, что уезжает из «Нобеля». Получить здание в хорошем месте по цене \$10 за 1 кв. м в месяц удастся далеко не каждой компании, говорит директор по развитию Praktis СВ Сергей Федоров. Отказываясь от бизнес-центра, компания сокращает расходы на аренду, добавляет он.

По словам Боголюбовой, компания с самого начала планировала обосноваться на наб. Лейтенанта Шмидта, но там шел ремонт. Он завершен на 70%, говорит Боголюбова. Компания собирается использовать здание для собственных целей, в субаренду помещения сдаваться не будут, добавляет она.

В конце прошлого года компания объявила, что замораживает реконструкцию квартала на Шкапина — Розенштейна.

Город был заинтересован в «Главстрое», когда компания пришла в Петербург, поэтому предложил ей выгодные условия, говорит директор департамента инвестконсалтинга Colliers Int. Николай Казанский. У города не так много зданий, которые по качеству могут конкурировать с бизнес-центрами, поэтому вряд ли компании массово будут уезжать из офисов в городские помещения, это скорее исключение, добавляет эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СВЫШЕ ДЕСЯТКА ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ ВВЕДУТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2009 ГОДУ**

*Испытывающий дефицит офисных площадей Екатеринбург в 2009 году получит 13 новых деловых центров, говорится в сообщении пресс-службы заместителя главы города по потребительскому рынку.*

"В 2009 году в Екатеринбурге планируется ввести в строй 13 новых деловых центров общей площадью 382,7 тысячи квадратных метров", - говорится в пресс-релизе.

В нем уточняется, что семь из 13 деловых центров, которые предполагается сдать в строй в этом году, станут офисными центрами класса А, а остальные получат класс В.

В число запланированных к вводу в эксплуатацию в Екатеринбурге в 2009 году деловых центров войдут в том числе и БЦ "Европа" (улица Вайнера - улица Урицкого), AVS Group (улица Шарташская - улица Мамина Сибиряка), "Нахимов Плаза" (улица Вайнера), две очереди БЦ "Демидов" (улица Бориса Ельцина) и БЦ "Саммит" (улица 8 марта), отмечается в сообщении.

В пресс-релизе указывается, что дефицит офисных площадей в Екатеринбурге в настоящее время достигает 1,2 миллиона квадратных метров.

На начало 2009 года в городе насчитывалось 76 деловых центров общей площадью 2,7 миллиона квадратных метров, в том числе 12 зданий класса А площадью 226 тысяч квадратных метров.

Полностью недостаточность офисной недвижимости в Екатеринбурге планируется устранить к 2010-2011 годам.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"КИТ-КЭПИТАЛ" ОТКРЫЛ СПИСОК**

*// банкротств федеральных девелоперов*

Совладелец «КИТ-Кэпитал» Тимур Горяев говорит, что реальная стоимость активов компании превышает сумму долга, но «в условиях кризиса распродавать их за бесценок бессмысленно»

Екатеринбургская девелоперская компания "КИТ-Кэпитал", основанная владельцем сети магазинов "Корзинка" Николаем Кретовым и главой косметического концерна "Калина" Тимуром Горяевым, подала заявление в Свердловский арбитражный суд о признании себя банкротом. Девелопер, намеревавшийся к 2009 году построить 40 торговых комплексов общей площадью более 500 тыс. кв. м, задолжал кредиторам

3,9 млрд руб., что почти равноценно стоимости его имущества. "КИТ-Кэпитал" стал первым федеральным девелопером, признавшим финансовую несостоятельность.

С заявлением признать ОАО "КИТ-Кэпитал" банкротом 25 декабря в Свердловский арбитражный суд обратилась сама компания. Девелопер признает, что задолжал кредиторам 3,9 млрд руб., а стоимость имущества компании составляет 3,5 млрд руб., говорится в материалах суда. 27 декабря суд признал, что этих средств недостаточно для расплаты со всеми кредиторами, и ввел в компании процедуру наблюдения. Кандидатура арбитражного управляющего будет утверждена через пять дней на судебном заседании, сообщили "Ъ" в суде.

Список кредиторов компании пока не сформирован, но, по данным суда, уже около десяти из них направили иски о взыскании с "КИТ-Кэпитал" долгов на общую сумму 42,3 млн руб. Так, о своих требованиях по взысканию задолженности заявили ООО "Грейт-Б" (1,1 млн руб.), ООО "Компания "Управдом"" (510 тыс. руб.), ОАО "Промстрой" (618 тыс. руб.), ООО ЧОП "Защита-1" (360,2 тыс. руб.). По словам уполномоченного представителя совета директоров "КИТ-Кэпитал" и председателя совета директоров концерна "Калина" Тимура Горяева, основными кредиторами девелопера являются банки, называть которые он отказался.

ОАО "КИТ-Кэпитал" создано в Екатеринбурге в 2006 году. Акционерами компании являются ООО "ХК "Лидер" (33,3 %), кипрские ОММО Trading LIM (33,3 %) и Polling Holding Lim (21,8 %), контролируемые основателем розничной сети "Корзинка" Николаем Кретовым. Еще 10,5% "КИТ-Кэпитал" принадлежит ОАО "Концерн "Калина"". По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2007 году выручка составила 261,2 млн руб., чистая прибыль — 412 тыс. руб.

Сейчас "КИТ-Кэпитал" управляет шестью торгцентрами общей площадью более 100 тыс. кв. м в Екатеринбурге, Кургане, Оренбурге и других городах. Девелопер планировал к 2009 году запустить федеральную сеть из 40 торговых комплексов общей площадью более 500 тыс. кв. м в крупных российских городах — Ростов-на-Дону, Саратов, Воронеж и т. д. По словам Тимура Горяева, строительство большинства объектов заморожено.

"КИТ-Кэпитал" стала первой федеральной девелоперской компанией, где введена процедура наблюдения, утверждают опрошенные "Ъ" участники рынка. Тимур Горяев настаивает, что процесс наблюдения направлен на финансовое оздоровление компании. "Реальная стоимость активов компании превышает общую

сумму долгов, но в условиях кризиса распродавать их за бесценок бессмысленно", — добавляет он.

Закон обязывает должника подать заявление о собственном банкротстве при наличии определенных признаков. Но возможны и другие причины такого обращения в суд, возражают юристы. Например, размер уставного капитала "КИТ-Кэпитал" недостаточен для покрытия убытков, а закон "Об акционерных обществах" прямо запрещает допэмиссию акций в этих целях, в процессе же банкротства это возможно, предполагает адвокат Московской областной коллегии адвокатов Денис Узойкин. Кроме того, по его словам, подача заявления самой компанией позволяет ей контролировать процесс банкротства, перехватив инициативу у кредиторов. По такому сценарию пыталось действовать ООО "Эльдорадо", бывшая оптовая компания одноименной сети (сейчас переименовано в ООО "Оптовик"). Год назад налоговики предъявили ООО претензии на 13,5 млрд руб. Компания заявила о своем банкротстве, а спустя два дня в суд обратились налоговики. Впрочем, суд начал процесс банкротства по заявлению налоговиков, назначив предложенного ими временного управляющего (см. "Ъ" от 5 декабря).

Проблемы "КИТ-Кэпитал" начались еще весной 2008 года. В марте ООО "Выбор", генподрядчик строительства торгцентра в Воронеже, потребовало от девелопера через суд погасить 294,7 млн руб., в июне стороны договорились о рассрочке платежа. Тогда же в суд обратился генподрядчик строительства торгцентра в Тольятти — ООО "Стройвест" (судебные разбирательства о взыскании 40 млн руб. продолжаются). За проблемами с партнерами последовали расторжения контрактов с топ-менеджерами компании. В июне—сентябре "КИТ-Кэпитал" покинули исполнительный директор Сергей Перевалов и гендиректор Марк Алан Буш, которых заменили выходцы из "Калины" Алексей Аверкиев и Валерий Чуватин.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)