

Offices/ General

PTM опустошает портфель

Девелоперская компания PTM может выйти из девяти проектов стоимостью более \$140 млн. Этим обеспокоены миноритарные акционеры

АФК «Система» полностью исполнила оферту

Вчера АФК «Система» в полном объеме исполнила оферту по выкупу облигаций, размещенных год назад до 2013 года.

Retail

ТПС запуталась в торговых коридорах

Компания ТПС, контролируемая акционером Новороссийского морского торгового порта (НМТП) Александром Пономаренко, ищет, куда инвестировать средства, полученные от IPO НМТП в ноябре 2007 года (\$980 млн).

Москва продаст свои 40% акций кинотеатра "Октябрь"

Правительство Москвы определило перечень пакетов акций, находящихся в собственности столицы, подлежащих приватизации, среди которых ОАО "Киноцентр "Октябрь".

Hotel

AFI вышла из отеля

Компания AFI Development не будет участвовать в строительстве Moscow City Hotel на территории ММДЦ «Москва-сити», говорится в сообщении девелопера на LSE.

Regions

Киев. Ведущие консалтинговые компании создали «Киевский исследовательский форум»

Лидирующие международные компании, оказывающие услуги консалтинга в сфере коммерческой недвижимости, приняли решение о сотрудничестве в рамках «Киевского исследовательского форума».

Смоленск. Градоначальник предложил построить Globus на окраине

Мэр города Эдуард Качановский направил ООО «Гиперглобус» (российское подразделение германского концерна Globus) предложение перенести строительство гипермаркета Globus на окраину города.

Иностранцы не сдались

Несмотря на кризис, в Ростовской области будет выполняться 30 крупных инвестиционных проектов. Однако российским компаниям они не под силу, большинство инвесторов — иностранцы.

Offices/General

РТМ ОПУСТОШАЕТ ПОРТФЕЛЬ

Девелоперская компания РТМ может выйти из девяти проектов стоимостью более \$140 млн. Этим обеспокоены миноритарные акционеры

В декабре 2008 г. совет директоров ОАО «РТМ» одобрил сделки о прекращении своего участия в пяти дочерних компаниях: ООО «Мобил систем» (владеет ТЦ «Интерсити» в Туле, 26 045 кв. м), ЗАО «Орбита» (ТЦ «Парк хаус — 1» в Самаре, 7700 кв. м), ЗАО «Меркурий» (ТЦ «Парк хаус — 2» в Самаре, 28 683 кв. м), ЗАО «Каскад» (пять торговых центров на 8500 кв. м в Курске), ООО «Экспотех» (офисное здание площадью 4053 кв. м в Москве), рассказал «Ведомостям» источник, близкий к акционерам РТМ. Всеми компаниями РТМ владеет на 100%. Почти все эти объекты уже построены.

«Мы выступали против этих сделок, поскольку не понимаем их целесообразность. Менеджмент РТМ не представил нам рыночной оценки активов, а также условий по отчуждению компаний. Фактически нам предлагалось одобрить любые условия этих сделок, которые могут оказаться крайне невыгодны для миноритариев и кредиторов», — говорит член совета директоров РТМ Сергей Опарин, представляющий интересы компании «Финам», владеющей 12,9% акций РТМ. «Финам», по его словам, представляет интересы и других миноритарных акционеров, а именно «КИТ финанс» (4,39%, по данным отчетности РТМ), JPMorgan (6,31%). В «КИТ финанс» по этому вопросу посоветовали обратиться в «Финам». Получить комментарии представителей JPMorgan не удалось.

Другой представитель «Финама» в совете директоров РТМ — Алексей Горюнов объяснил, что такая форма реструктуризации компании была предложена контролирующими акционерами — «структурами, близкими к акционерам «Сибцемента». Представитель «Сибцемента» переадресовал «Ведомости» за комментариями к РТМ.

Представитель департамента связей с инвесторами РТМ подтверждает, что такое решение советом было принято. Но оно «промежуточное» и «ни к чему компанию не обязывает», добавляет он.

Общая рыночная оценка данных активов (Colliers International, сентябрь 2008 г.) — \$262,2 млн, что составляет около 26% от всего портфеля компании. Более свежие данные в Colliers International предоставить отказались. Директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила говорит, что сегодня эти объекты могут стоить не менее \$140 млн.

Все эти объекты находятся в залоге у Unicredit Securities, SweedBank, Райффайзенбанка, Связь-банка и «России», говорит один из миноритариев. Представитель РТМ подтвердил, что активы заложены, но банки не назвал. Любая реализация заложенного имущества невозможна без согласия кредитора, отмечает партнер адвокатского бюро «Эдас» Илья Лифшиц. Ни в одном из перечисленных банков не смогли оперативно сообщить, одобряли ли они отчуждение активов РТМ. Чистый финансовый долг РТМ на 30 июня 2008 г. составлял \$482,3 млн. Более актуальные данные компания не раскрывает, сумму краткосрочной задолженности тоже. За год капитализация РТМ упала в РТС с \$322 млн до \$7 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АФК «СИСТЕМА» ПОЛНОСТЬЮ ИСПОЛНИЛА ОФЕРТУ

Вчера АФК «Система» в полном объеме исполнила оферту по выкупу облигаций, размещенных год назад до 2013 года. Год назад «Система» привлекла 6 млрд рублей, а вчера держатели облигаций предъявили к выкупу бумаги на сумму в 4,5 млрд рублей. Выкупленные бумаги планируется вернуть на рынок, на сей раз в рамках частных сделок с инвесторами.

Как сообщил «Ведомостям» источник в «Системе», компания могла вернуть инвесторам и все 6 млрд рублей. Но поскольку АФК повысила ставки доходности и объявила повторную оферту в марте 2010 года, она была застрахована от такого развития событий. Ставка первого и второго купонов, доход по которым выплачивается каждые полгода, составляла 9,45% годовых, а ставку по третьему и четвертому купонам АФК подняла до 19% годовых. По мнению аналитика «Тройки диалог» Александра Кудрина, многие инвесторы предпочли воспользоваться

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 марта, № 36

правом выкупа, поскольку рынок заморожен. Если бы первичный рынок облигаций действовал исправно, то ставка была бы адекватна, сообщил он изданию. Кроме этого выпуска на рынке обращаются также евробонды АФК на \$350 млн (срок погашения — январь 2011 года, текущая доходность - 18,06% годовых).

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТПС ЗАПУТАЛАСЬ В ТОРГОВЫХ КОРИДОРАХ

Компания ТПС, контролируемая акционером Новороссийского морского торгового порта (НМТП) Александром Пономаренко, ищет, куда инвестировать средства, полученные от IPO НМТП в ноябре 2007 года (\$980 млн). Как стало известно "Ъ", ТПС собирается приобрести на падающем рынке торговый центр в Москве и ведет переговоры с владельцами ТЦ "Атриум" и River Mall. Но продавцы пока не спешат скидывать цены: ТПС, желающей получить 40-процентный дисконт, так и не удалось договориться с "Дон-строем" о продаже ТЦ "Щука".

О том, что компания ТПС активно ищет объекты для приобретения среди торговых центров столицы, "Ъ" рассказали несколько игроков рынка. С конца прошлого года ТПС вела переговоры как минимум по трем торговым центрам: ТЦ "Щука" возле станции метро Щукинская (104 тыс. кв. м, владелец — группа "Дон-строй"), строящийся River Mall на Автозаводской (250 тыс. кв. м, девелопер — "Кузнецкий мост Девелопмент") и ТЦ "Атриум" в районе Курского вокзала ("Ингеоком"). Совладелец НМТП и ТПС Александр Пономаренко подтвердил "Ъ", что торговая недвижимость интересует его компанию. "Мы купили бы, если бы цены соответствовали нашим ожиданиям. Но пока цены недостаточно низкие", — пояснил он, отказавшись назвать сумму, которую ТПС готова вложить в приобретение торговой недвижимости в Москве.

В январе переговоры шли с компанией "Дон-строй" по ТЦ "Щука", который группа выставила на продажу в начале года (см. "Ъ" от 19 января), рассказывает источник "Ъ". Эту информацию подтвердил гендиректор "ДС-Девелопмент" (подразделение "Дон-строя", которое занимается коммерческой недвижимостью) Сергей Будылин. "Мы не сошлись в цене, так как "Дон-строй" готов расстаться с объектом за сумму около \$340-350 млн, а ТПС предлагали почти на 40% дешевле", — объяснил господин Будылин. Источник, знакомый с ходом переговоров, отмечает, что ТПС планировал купить "Щуку" за стоимость кредитов девелопера перед "Сбербанком" — кредитов, взятых на строительство ТЦ и на оперативную деятельность, которые в сумме как раз и составляли почти \$200 млн. Также ТПС рассматривает возможность вхождения в проект строительства ТЦ River Mall. Эту информацию подтвердил гендиректор компании "Кузнецкий мост Девелопмент" Борис Шемякин.

"Мы ведем переговоры с несколькими соискателями, среди которых ТПС. Речь идет о доле до 50%",— рассказал господин Шемякин.

Еще один проект, интересующий ТПС,— ТЦ "Атриум", около 75% площадей которого принадлежит компании "Ингеоком". В компании отказались от комментариев. Источник, близкий к "Ингеокому", пояснил "Ъ", что "Атриум" вряд ли будет продан, разве что по очень высокой цене, около \$800 млн, что вряд ли заинтересует ТПС, готового покупать активы на падающем рынке.

ТПС, основным совладельцем которой является Александр Пономаренко, инвестирует в покупку торговой недвижимости средства, полученные в ходе IPO НМТП. В ноябре 2007 года на бирже были размещены 20% акций НМТП, принадлежащие офшору, контролируемому Александром Пономаренко, его партнером Виктором Скоробогатько и членами их семей. В ходе IPO было выручено \$980 млн. Планировалось, что часть этих средств будет использовано для развития девелоперских проектов в рамках принадлежащей им компании ТПС (по данным "СПАРК-Интерфакс", на 90% принадлежит шести частными лицам и на 10% фонду имущества Краснодарского края). ТПС уже занимается двумя девелоперскими проектами на юге России — это ТЦ "Галерея Краснодар" (около 100 тыс. кв. м) в Краснодаре и проект "Фестивальный" в Сочи.

Опрошенные "Ъ" консультанты отмечают, что с ноября прошлого года на московском рынке торговой недвижимости не было заключено ни одной сделки. По словам руководителя отдела торговой недвижимости DTZ Дмитрия Хечумова, если до кризиса объекты оценивались по ставке капитализации 10% и даже ниже (арендный доход за год, деленный на стоимость всего объекта), то сейчас покупатель требует 20%. "То есть если раньше при годовом доходе от аренды \$40 млн объект можно было продать за \$400 млн, сейчас такой ТЦ инвестор готов купить уже за \$200 млн",— объясняет исполнительный директор Colliers International Максим Гасиев. Однако собственники ТЦ еще не готовы к таким дисконтам, добавляет он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПРОДАСТ СВОИ 40% АКЦИЙ КИНОТЕАТРА "ОКТЯБРЬ"

Правительство Москвы определило перечень пакетов акций, находящихся в собственности столицы, подлежащих приватизации, среди которых ОАО "Киноцентр "Октябрь", сообщил РИА Новости источник в городской администрации.

"В перечень пакетов акций города, подлежащих приватизации, вошли киноцентр "Октябрь", ОАО "АЗС-Сервис" и ГАО "Москва", - сказал сотрудник мэрии. Доля города в уставном капитале "АЗС-Сервис" составляет 67%, ГАО "Москва" - одна штука.

Обновленный "Каро Фильм Октябрь" открылся после реконструкции в сентябре 2005 году как крупнейший в России одиннадцатизальный мультиплекс, рассчитанный более чем на 3 тысячи зрителей и предназначенный помимо регулярного проката для проведения премьер, специальных просмотров, фестивалей. Киноцентр стал основной площадкой Московского Международного кинофестиваля.

ГАО "Москва" создано в 1994 году по решению правительства Москвы с целью обеспечения содействия развитию гостинично-туристской отрасли столицы.

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

AFI ВЫШЛА ИЗ ОТЕЛЯ

Компания AFI Development не будет участвовать в строительстве Moscow City Hotel на территории ММДЦ «Москва-сити», говорится в сообщении девелопера на LSE. В отчетности AFI за 2007 г. указано, что компания подписала соглашение о намерении купить 49,9% компании Moscow City Hotel. Соглашение подписано с ОАО «ВТПК «Меркурий», входящим в ЗАО «Согласие», уточнил источник, близкий к AFI: «Мы анализировали проект, денег в строительство пока не вкладывали». Связаться с президентом «Согласия» Арой Абрамяном вчера не удалось. Источник, близкий к УК «Москва-сити», подтвердил, что AFI вышла из проекта и теперь им занимается только Абрамян.

Общая площадь Moscow City Hotel — 52 800 кв. м, из них 18 700 кв. м должен занять отель на 360 номеров, 8700 кв. м — торговые площади, 15 200 кв. м — офисные, говорится в июньском отчете John Lang LaSalle (JLL), оценивавшей активы AFI Development. Стоимость проекта тогда составляла \$68,6 млн, стоимость после завершения — \$265,4 млн, предполагаемый ежегодный доход от арендной платы и сдачи номеров (без НДС и расходов на содержание) — \$17,2 млн, говорится в исследовании JLL. Управляющий партнер «Нового качества» Михаил Гец говорит, что сейчас доход от аренды может снизиться на 35%, стоимость готового объекта — на 50%.

AFI Development сконцентрируется на основных текущих объектах, объяснил генеральный директор девелопера Александр Халдей. Вчера компания сообщила, что получила за 2008 г. чистый убыток в \$107,85 млн (в прошлом году — прибыль \$215,6 млн). Причина — в переоценке активов, снижении уровня продаж жилья и сдачи коммерческой недвижимости в аренду, говорит представитель AFI. Портфель девелопера по сравнению с июлем подешевел на 58% до \$2,47 млрд.

Основные объекты компании, на которых она намерена сосредоточиться, — ТЦ «Тверская Застава», Mall of Russia в ММДЦ «Москва-сити» и проект на Озерковской набережной, говорится во вчерашнем сообщении.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КИЕВ. ВЕДУЩИЕ КОНСАЛТИНГОВЫЕ КОМПАНИИ СОЗДАЛИ «КИЕВСКИЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ФОРУМ»

Лидирующие международные компании, оказывающие услуги консалтинга в сфере коммерческой недвижимости, приняли решение о сотрудничестве в рамках «Киевского исследовательского форума». Соответствующий меморандум был подписан представителями Colliers International, DTZ и Jones Lang LaSalle 18 февраля 2009 года.

Идея создания Форума обсуждалась уже долгое время. Он должен стать полноценным инструментом обмена информацией между консалтинговыми компаниями, в результате чего объекты коммерческой недвижимости будут приведены в соответствие единой классификации, а также будет сгенерировано общее мнение относительно существующего и перспективного объема площадей, выводимых на рынок. В итоге все компании-участники КИФ будут оказывать более качественные консалтинговые услуги.

В конце ноября 2008 года прошло первое собрание представителей компаний-участников КИФа, на котором обсуждалась готовность сотрудничества и перечень пунктов, по которым представители компаний будут обмениваться имеющейся информацией. «Благодаря созданию единой унифицированной классификации объектов и согласованию основных рыночных показателей, ситуация на рынке будет иметь наиболее точное отображение и, соответственно, корректный анализ, от чего выиграют все игроки рынка коммерческой недвижимости», - комментирует Юрий Нартов, управляющий директор Colliers International (Украина).

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

СМОЛЕНСК. ГРАДОНАЧАЛЬНИК ПРЕДЛОЖИЛ ПОСТРОИТЬ GLOBUS НА ОКРАИНЕ

Мэр города Эдуард Качановский направил ООО «Гиперглобус» (российское подразделение германского концерна Globus) предложение перенести строительство гипермаркета Globus на окраину города.

Качановский сообщил, что прежней администрацией Смоленска было выдано разрешение ООО «Градострой» (подрядчику строительства) произвести на определенном земельном участке проектно-изыскательские работы, спилив порядка 700 деревьев в парке имени 1100-летия Смоленска. «Я отменил разрешение о сносе деревьев, но в нарушение этого решения была произведена незаконная вырубка деревьев», - сказал мэр города.

По его словам, по этому факту он обратился в правоохранительные органы с просьбой дать правовую оценку действиям работников ООО «Градострой», поскольку им было своевременно направлено письмо с предложением отказаться от спила деревьев. Относительно будущего этого инвестиционного проекта, Качановский заявил ИА «Интерфакс», что в администрацию города до сих пор не был представлен ни проект торгового центра и другие необходимые документы. В связи с этим он считает, что оснований для начала строительства нет. Кроме того, обязательства по благоустройству парка, взятые на себя инвестором, были выполнены не в полном объеме и не полностью соответствуют проекту.

«Мы намеревались компенсировать инвестору реальные затраты, которые он понес при его благоустройстве. К сожалению, наше предложение обсудить вопрос о строительстве торгового центра в другом месте, на окраине города, проигнорировано», - заявил мэр города. Вместе с тем, работа рынка «Колос-2», на месте которого предполагалось разместить гипермаркет, не устраивает мэра Смоленска. «Нужно привести торговлю на этой территории в соответствие с требованиями федерального законодательства», - сказал он.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНОСТРАНЦЫ НЕ СДАЛИСЬ

Несмотря на кризис, в Ростовской области будет выполняться 30 крупных инвестиционных проектов. Однако российским компаниям они не под силу, большинство инвесторов — иностранцы.

Администрация Ростовской области сейчас формирует реестр примерно из 30 инвестпроектов, которые завершат в течение 2009-2010 гг. По словам министра экономики области Владимира Бартеньева, за каждый проект будут отвечать профильный министр и глава района, также будет создана межведомственная комиссия под руководством вице-губернатора Сергея Назарова.

Общая стоимость крупных инвестиционных проектов (от 200 млн руб., численность штата — более 100 человек), которые будут закончены в 2009 г., составляет 62 млрд руб., они обеспечат работой 5500 человек, говорит Бартеньев.

Ни один из индустриальных инвесторов не заморозил и не перенес сроки ввода своих объектов в Ростовской области, рассказывает исполнительный директор областного Агентства инвестиционного развития (АИР) Игорь Бураков. Например, Ball Corporation (уже приобрела участок под завод мощностью 1,5 млрд алюминиевых банок в год) создала здесь компанию, сейчас идет проектирование, на площадку компания выйдет в 2010 г. Lafarge заканчивает геологоразведку и занимается проектированием цементного завода (более 4 млн т цемента в год), Castorama (в 2008 г. открыла в Ростове гипермаркет DIY площадью 14 500 кв. м) сейчас подбирает площадки для еще трех гипермаркетов в Ростовской области. О планах развития в области заявил и Auchan.

Бураков говорит, что «Фрито лэй мануфактуринг» и «Кока-кола эйч би си Евразия» стараются быстрее запустить свои производства. Каждый день отсрочки — это недополученная прибыль: сейчас с рынка уходят небольшие слабые компании и самое время для таких корпораций нарастить свою долю на российском рынке, объясняет он.

«Фрито лэй мануфактуринг» запустит завод снековой продукции в июне, обещал в конце января вице-президент компании Сергей Глушков. Гендиректор Frito Lay Russia (снековое подразделение PepsiCo) Пол Кислер говорил, что в 2009 г. в АПК Ростовской области компания направит 200 млн руб. Средства пойдут на обучение и микрокредиты фермерам, которые возьмутся выращивать картофель для снежков.

Заместитель директора по связям с общественностью «Кока-кола эйч би си Евразия» Тамара Ремета пояснила, что сейчас на строящемся в Ростовской области заводе безалкогольных напитков монтируют оборудование, открытие запланировано на конец года. Guardian оформляет землю в Красносулинском районе для завода листового флоат-стекла мощностью 750 т в сутки, подтвердили сотрудник компании и местный чиновник.

«Евродон» в этом году увеличит мощности предприятия по производству индейки с 11 200 до 30 000 т, для этого в ноябре 2008 г. была открыта кредитная линия более чем на 100 млн евро во Внешэкономбанке, сказал генеральный директор компании Вадим Ванеев. Вторая компания Ванеева — «Металл-Дон» в начале 2010 г. достроит три завода: по выпуску 1 млн кв. м сэндвич-панелей, 50 000 т проката горячего оцинкования и 15 000 т металлоконструкций. Под эти проекты весной 2008 г. ВЭБ открыл «Евродону» кредитную линию на 2,5 млрд руб. Новошахтинский завод нефтепродуктов (инвестор — «Юг Руси», мощности переработки — 2,5 млн т нефти в год) планируется запустить во II квартале 2009 г., говорит Бартенев.

По словам Буракова, с началом кризиса иностранные компании стали активнее: рубль девальвировался, земля подешевела — стало больше возможностей подобрать участок. Уже в этом году начались «предметные переговоры о строительстве в области еще двух заводов общей стоимостью более \$100 млн», говорит он. Девальвация рубля поможет иностранным инвесторам снизить издержки, в частности, из-за удешевления рабочей силы, согласен профессор Российской экономической школы Олег Замулин. Новые масштабные инвестпроекты доступны тем российским компаниям, которые получили господдержку или открыли кредитные линии еще до кризиса, добавляет заместитель заведующего кафедрой региональной экономики и экономической географии ГУ-ВШЭ Алексей Скопин.

В 2007 г. АИР привлекло более \$1 млрд в экономику региона, в 2008 г. — свыше \$700 млн, отмечает Бураков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)