

Offices/ General

«Челси» на продажу

Один из основных застройщиков центра Москвы — компания RGI Бориса Кузинца радикально пересмотрела стратегию развития на период кризиса.

На западе Москвы построят МФК с апартаментами

На Гродненской улице, расположенной на западе Москвы, построят многофункциональный комплекс с апартаментами, который разместится на участке площадью 0,81 га.

Retail

"Арбат Престиж" добился своего

ОАО "Арбат Престиж", головная компания холдинга, добилось назначения своего арбитражного управляющего в дочернем ООО "Арбат энд Ко" (оператор парфюмерной сети), долги которого составляют 5,3 млрд руб.

Regions

Commercial Vacancy Rising in St. Pete

According to figures from Colliers International, 146 shopping centers were operating in St. Petersburg with a total area of 3.7 million square meters at the end of last year.

Первые потери

«Лавента» закрывает половину магазинов сети «Санта хаус» в Петербурге. Рынок товаров для дома уязвим больше, чем продовольственный ритейл, считают эксперты.

Банк стал риэлтором

«Алпи» лишилась 140 000 кв. м торговой недвижимости — помещения заложены Сбербанку по кредитам. Теперь банк продает магазины сети в счет погашения долга «Алпи».

Offices/General

«ЧЕЛСИ» НА ПРОДАЖУ

RGI Бориса Кузинца готова расстаться с 80% проектов

Один из основных застройщиков центра Москвы — компания RGI Бориса Кузинца радикально пересмотрела стратегию развития на период кризиса. Согласно опубликованному вчера годовому отчету RGI, девелопер готов продать семь из девяти проектов жилой и коммерческой недвижимости общей площадью 1,4 млн кв. м, а также строящийся на Цветном бульваре торговый комплекс (36,8 тыс. кв. м). В компании отмечают, что сделки могут состояться лишь на приемлемых рыночных условиях. По оценкам экспертов, эти активы с момента кризиса обесценились как минимум на треть. Они полагают, что Борис Кузинец спешит получить кэш, так как отсутствие готовых объектов, способных генерировать доход, не позволяет привлечь финансирование.

Девелоперская компания RGI International специализируется на строительстве элитной жилой и коммерческой недвижимости. Основной акционер компании — Борис Кузинец (принадлежащая ему на 90% D.E.S. Commercial Holdings контролирует 48,17% акций RGI), еще 8,74% — у Morgan Stanley. В декабре 2006 года RGI провела IPO, в апреле 2007 года — SPO, общий объем размещения — 443 млн долл. Текущая капитализация компании — 18,67 млн долл. В 2008 году чистый убыток составил 715,2 млн долл. против чистой прибыли в 656,4 млн долл. в 2007 году. Компания объясняет это резким обесцениванием ее активов, стоимость которых упала с 1,95 млрд до 591,8 млн долл.

Согласно обновленной стратегии развития RGI, во втором квартале 2009 года застройщик намерен завершить строительство торгового комплекса на Цветном бульваре. Остальные девять проектов RGI будут находиться «на бумаге» до тех пор, пока девелоперу не удастся привлечь заемное финансирование либо обеспечить поток денежных средств за счет предварительных продаж. Согласно финотчету, приступить к строительству новых объектов RGI рассчитывает после того, как московский рынок недвижимости оправится от кризиса. По прогнозам экспертов RGI, произойти это может лишь через два-три года.

При этом RGI не исключает возможности продажи своих девелоперских проектов. Наиболее вероятным активом, который может быть выставлен на продажу, является проект «Кингстон», который предполагает строительство в Красногорске до 2017 года жилого комплекса общей площадью 1,2 млн кв. м. В настоящее время RGI завершает предпроектные работы по освоению земельного участка. «По результатам этих работ мы решим, будем ли заниматься его освоением самостоятельно, в партнерстве либо продадим проект», — говорится в отчете.

Еще шесть проектов RGI общей площадью около 238 тыс. кв. м могут быть проданы как до, так и после завершения их реализации. Это три офисных проекта в районе ВДНХ («Медиа Сити»), на ул. Щепкина («Мечта») и ул. Гиляровского («Майя»), проект жилого и гостиничного комплекса в районе Парка Победы, многофункциональный комплекс «Челси» на Сретенке и проект гостиничного комплекса на Земляном Валу. О продаже жилых проектов на Остоженке (1 тыс. кв. м) и в Хилковом переулке (27,3 тыс. кв. м) речи не идет.

Возможная продажа проектов RGI обусловлена невозможностью привлечь финансирование для их реализации, считает аналитик ФК «Уралсиб» Эльдар Вагабов. По его словам, объем свободных средств девелопера за год сократился со 163 млн до 22 млн долл., а долговая нагрузка компании выросла в два раза, до 70 млн долл. Ввиду того что девелоперский портфель RGI сегодня состоит в основном из бумажных проектов, привлечь кредиты под них не представляется возможным, добавляет г-н Вагабов.

По данным DTZ, стоимость девелоперских активов RGI за последние шесть месяцев 2008 года упала более чем в три раза — с 2,06 млрд до 643,4 млн долл. По мнению управляющего партнера компании Panorama Estate Омара Гаджиева, RGI будет вынуждена выйти из этих проектов, чтобы хотя бы вернуть вложенные средства.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ ПОСТРОЯТ МФК С АПАРТАМЕНТАМИ

На Гродненской улице, расположенной на западе Москвы, построят многофункциональный комплекс с апартаментами, который разместится на участке площадью 0,81 га. Проектирование и строительство будет проходить за счет средств Финансово-хозяйственного управления мэрии.

Согласно распоряжению мэра Юрия Лужкова, финансово-хозяйственное управление мэрии Москвы до 2010 года обеспечит оформление градостроительного обоснования и градостроительного плана земельного участка для проектирования и строительства многофункционального комплекса с апартаментами на улице Гродненская, владение 12.

Как сообщила интернет-порталу «Арендатор.ру» Полина Кондратенко, директор департамента оценки и консалтинга Colliers International, «в дополнение к апартаментам целесообразно рассмотреть стандартный набор социальной инфраструктуры (магазины на 1-х этажах, аптеки, парикмахерские и др.). Включение в проект офисов или гостиницы при обязательном наличии апартаментов представляется нецелесообразным, учитывая близость к территории, имеющей производственно-складское назначение, удаленность от станций метро и достаточно высокий уровень конкуренции в данном районе с точки зрения размещения коммерческих составляющих».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

"АРБАТ ПРЕСТИЖ" ДОБИЛСЯ СВОЕГО

ОАО "Арбат Престиж", головная компания холдинга, добилось назначения своего арбитражного управляющего в дочернем ООО "Арбат энд Ко" (оператор парфюмерной сети), долги которого составляют 5,3 млрд руб. Но контролировать процесс банкротства "Арбат энд Ко" холдингу будет сложно, поскольку другая структура холдинга, претендующая на большой пакет голосов кредиторов, сама оказалась в деле о банкротстве, инициированном налоговиками.

Вчера арбитражный суд Москвы ввел в "Арбат энд Ко" процедуру наблюдения и назначил временным управляющим Анатолия Даниленко. Инициатором процесса банкротства выступил "Арбат Престиж", единственный учредитель "Арбат энд Ко". Он и предложил своего кандидата на пост временного управляющего "Арбат энд Ко". Анатолий Даниленко является членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа, возглавляемой Александром Волжаниным (конкурсный управляющий нефтеналивного пароходства "Волготанкер"). До 23 августа, когда суд планирует рассмотреть дело о банкротстве по существу, господин Даниленко должен будет подготовить отчет о финансовом состоянии компании, выявить ее кредиторов и провести их первое собрание.

Проблемы "Арбат Престижа", одной из крупнейших парфюмерных сетей, начались в январе прошлого года, когда был арестован владелец сети Владимир Некрасов по подозрению в неуплате налогов на сумму около 46 млн руб. Срок его содержания под стражей, а также срок ареста Сергея Шнайдера (проходящего по этому делу и известного как Семен Могилевич) Мосгорсуд продлил вчера до 23 мая.

В этой ситуации "Арбат Престиж" повел борьбу с внешними кредиторами за контроль над процессом банкротства своих структур. Первое заявление о признании "Арбат энд Ко" банкротом поступило в суд 6 февраля от банка "Национальная факторинговая компания", требование которого составляло около 900 тыс. руб. (см. "Ъ" от 10 февраля). Заявление "Арбат Престижа", поданное 9 февраля, оказалось вторым. Но вчера банк, с которым структуры "Арбат Престижа" вели переговоры о погашении задолженности, от своего заявления отказался, что

и позволило "Арбат Престижу" добиться назначения своего управляющего.

Юристы, впрочем, уверены, что для контроля над процессом банкротства одного только управляющего недостаточно. "Управляющего впоследствии можно заменить, поэтому важны голоса кредиторов на собрании, принимающем стратегические решения", — объяснил партнер коллегии адвокатов "Гриднев и партнеры" Ян Дасгупта.

На вчерашнем заседании суда представитель "Арбат энд Ко" сообщил, что общая задолженность компании перед кредиторами составляет свыше 5,3 млрд руб., а имущество оценивается в 1,93 млрд руб. Основных кредиторов, размер требований которых превышает 50 тыс. руб., насчитывается 190. Больше всего "Арбат энд Ко" должен поставщикам (свыше 2,1 млрд руб.) и банкам-кредиторам (около 1,6 млрд руб.). Налоговые претензии оцениваются в 154,2 млн руб.

С 1 января 2008 года к "Арбат энд Ко" предъявлено 78 исков на общую сумму свыше 4 млрд руб. Среди крупнейших кредиторов — Номос-банк (\$27,5 млн) и Сбербанк (около 536,8 млн руб.). Решение о взыскании с "Арбат энд Ко" \$27,5 млн в пользу Номос-банка подтвердил 19 марта кассационный суд Московского округа. Деньги были получены по договору кредитной линии от 19 октября 2005 года, поручителями выступали компании холдинга, а в качестве обеспечения в залог были переданы объекты недвижимости площадью более 10 тыс. кв. м. В залоге у Номос-банка оказался и единственный объект недвижимости, принадлежащий "Арбат энд Ко", — помещение площадью 1425 кв. м, расположенное в Москве на Варшавском шоссе (залоговая стоимость составляет 95,1 млн руб.). 13 марта Номос-банк тоже подал в арбитражный суд Москвы заявление о признании "Арбат энд Ко" банкротом, ставшее в тот момент уже третьим. Вчера представитель Номос-банка сообщил, что суд 30 марта рассмотрит заявление банка "как установление требований кредитора в рамках уже инициированного банкротства".

Основным же кредитором "Арбат энд Ко" на сумму свыше 1,6 млрд руб. является ООО "Капитал Истейт", входящее в холдинг "Арбат Престиж". 22 декабря 2008 года арбитражный суд Москвы утвердил мировое соглашение, по которому "Арбат энд Ко" признал долг и обязался погасить его до 30 января нынешнего года. Но 3 марта Федеральная налоговая служба потребовала признать "Капитал Истейт" банкротом. Это может затруднить "Арбат Престижу" контроль над банкротством "Арбат энд Ко". "Если компания, претендующая на большой процент голосов, сама

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 марта, № 40

находится в банкротстве и контролируется налоговиками, то она вряд ли поможет холдингу контролировать процесс", — полагает Ян Дасгупта.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

COMMERCIAL VACANCY RISING IN ST. PETE

According to figures from Colliers International, 146 shopping centers were operating in St. Petersburg with a total area of 3.7 million square meters at the end of last year. Seventeen new centers were opened in 2008, with a combined 445,000 square meters of space, or 240,00 square meters less than planned, said Roman Yevstratov, deputy head of Colliers International's commercial real estate department.

In the first quarter of 2009, 120,000 square meters were finished, primarily in projects that were delayed for completion in 2008, said Anton Vikharev, a senior consultant at Maris Properties in association with CB Richard Ellis. Another 370,000 square meters are planned to be completed by the end of the year, he said, although [Yevstratov said he thought that in all likelihood, no more than 170,000 square meters would be built this year.](#)

Many developers have reconsidered their plans because of the crisis, analysts said. Some are trying to sell their projects, while others are indefinitely freezing them, said Nikolai Pashkov, of Knight Frank St. Petersburg. He said he thought that work on about 20 percent of current and planned shopping centers was frozen.

Adamant has halted new projects because of rising interest on bank loans. Yevrogarden, which owns the Zelyonaya Strana hypermarket chain, is offering in a Dutch auction 3 hectares on Pulkovskoye Shosse where it had planned to develop a \$20 million shopping center. Yelena Tsareva, the company's marketing director, said the decision was made "because of the crisis."

Since last fall, land prices in St. Petersburg have weakened by 30 percent, and they could drop another 15 percent by this fall, said Valery Borzilov, financial director of LenspetsSMU.

Mercury, which had been slated to finish the reconstruction of the Leningrad House of Trade by March, has made a request to the authorities to push the finish date back to

2010. Mercury general director Alexander Reyebock said the project would be finished and its conceptualization would not be changed.

Nikolai Kazansky, of Colliers International, said he thought that it would make sense to retarget the project toward a lower-income segment since luxury goods were not in high demand in St. Petersburg even before the crisis.

Yevstratov estimated that visits to shopping malls in February and March have fallen 15 percent, based on retailers' traffic. Vikharev said there were 10 percent to 30 percent fewer shoppers, depending on the type of complex.

Leaseholders, too, have been forced to correct their development plans. Pashkov said many companies would now rather pay a fine for breaking their contracts than opening a store.

◆ [themoscowtimes](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРВЫЕ ПОТЕРИ

«Лавента» закрывает половину магазинов сети «Санта хаус» в Петербурге. Рынок товаров для дома уязвим больше, чем продовольственный ритейл, считают эксперты.

Магазин «Санта хаус» в торговом комплексе «Сити молл» (новое название «Феличита-пионерская»), принадлежащем «Макромиру», закрылся на прошлой неделе. К середине апреля перестанут работать магазины в ТК «Масштаб» и «Подсолнух», передал через пресс-службу Александр Петренко, и. о. генерального директора «Лавенты».

В рамках программы по оптимизации операционных издержек сети также будут закрыты два магазина в Казани и по одному в Тюмени и Самаре. Из трех московских магазинов останется только один — в МТК «Европарк» на Рублевском шоссе, сообщил Петренко. По его словам, решение о закрытии неприбыльных магазинов вызвано изменениями экономической ситуации и рыночных условий, а

также негибким подходом арендодателей к установлению ставок и снижением потока посетителей в торговых центрах.

«Санта хаус» специализируется на товарах для дома. Первый магазин открылся в 2005 г., в сентябре 2007 г. сеть вышла в регионы. Площадь каждого магазина — от 2500 до 5600 кв. м, инвестиции — около 80 млн руб., компания использовала для развития собственные и заемные средства.

«Макромир» получил уведомление о намерении «Лавенты» закрыть магазин в «Феличита-пионерская», предложений снизить ставки не было, говорит пресс-секретарь девелопера Константин Виноградов. Председатель совета директоров SVP-group, которой принадлежит ТК «Масштаб», Денис Жуков знает о планах «Лавенты», однако договор пока не расторгнут. Получить комментарии в «Доринде» (владелец ТК «Подсолнух») вчера не удалось.

В Петербурге останется три магазина «Санта хаус». «Лавента» ведет переговоры с арендодателями об установлении адекватных ставок, говорит Петренко. Исполнительный директор ООО «Альянс» Арина Сендер оценивает арендную ставку магазинов с такой площадью в 700-800 руб. за 1 кв. м в месяц. По ее словам, якорные арендаторы занимают помещение по льготным ставкам, поэтому арендодатели неохотно идут на снижение. Однако в условиях кризиса они часто согласны на дисконт в 15%, поскольку найти новых клиентов сложно, добавляет она.

У ритейлеров проблемы с ликвидностью — сумма обслуживания долга растет, обороты розничной торговли падают, оптимизируя расходы, компания закрывает малоэффективные точки, комментирует аналитик управляющей компании «Финам менеджмент» Максим Клягин. По его словам, формат housekeeping, в котором работает «Санта хаус», в кризис более уязвим, чем, например, продовольственный ритейл.

По данным Петростата, в январе оборот розничной торговли в Петербурге снизился на 3% по сравнению с январем прошлого года.

Объемы ввода жилья снижаются, спрос на дорогие товары длительного пользования падает — покупатели отказываются от того, без чего можно обойтись, говорит Клягин. Значительную часть ассортимента магазинов DIY составляет импорт, подорожавший из-за девальвации рубля, добавляет он.

Рынок товаров для дома и строительства ждет консолидация, несколько небольших сетей могут уйти, полагает представитель одной из торговых сетей формата DIY. До кризиса этот рынок рос на 15-20% в год, вспоминает Клягин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНК СТАЛ РИЭЛТОРОМ

«Алпи» лишилась 140 000 кв. м торговой недвижимости — помещения заложены Сбербанку по кредитам. Теперь банк продает магазины сети в счет погашения долга «Алпи».

Как стало известно «Ведомостям», Сибирский банк Сбербанка  продает супермаркет «Алпи» в Новосибирске площадью 2900 кв. м и шесть гипермаркетов в Кемеровской области (общая площадь — 121 900 кв. м), а Восточно-Сибирский банк Сбербанка — четыре объекта в Красноярске (всего около 15 000 кв. м). Оба банка вчера не ответили на запросы «Ведомостей».

По словам источника, близкого к руководству Сбербанка, «Алпи» — один из крупнейших проблемных должников банка, ее долг — 6,5 млрд руб. (при общей просроченной задолженности юрлиц Сбербанку \$1,5 млрд). В счет погашения этого долга с 1 января «Сбербанк-капиталу», который управляет проблемными активами Сбербанка, было передано около 300 000 кв. м недвижимости (в прошлом году портфель группы составлял 750 000 кв. м), подтвердил вице-президент «Алпи» Андрей Граванов.

Сотрудник Сибирского Сбербанка, которому корреспондент «Ведомостей» представился покупателем, сообщил, что в части из выставленных на продажу объектов «Алпи» продолжает работать на правах арендатора. По его словам, после продажи объектов договоры с «Алпи» могут быть расторгнуты, чтобы помещения занял собственник. А цена продажи «будет сформирована исходя из предложений покупателей», добавил сотрудник банка.

По оценке управляющего партнера DSO Consulting Сергея Дьячкова, за всю продаваемую сейчас недвижимость «Алпи» Сбербанк может выручить 4-4,5 млрд руб., в том числе 2,5 млрд руб. за крупнейший в Кемерове торговый-развлекательный центр «Лапландия» (площадь — 70 000 кв. м). Коммерческий директор Ross group (разрабатывала концепцию «Лапландии») Александр Бахтеев оценивает «Лапландию» в \$60-70 млн.

С осени 2008 г. «Алпи» закрыла шесть магазинов, три из них — в Новосибирске, говорит Граванов. По данным компании, сейчас сеть «Алпи» включает в себя 57 разноформатных магазинов в Красноярском крае, Кемеровской, Новосибирской, Омской, Томской областях и Республике Хакасии. Компания будет «вести переговоры [с новыми собственниками] о продлении договоров [аренды]», говорит Граванов.

В сентябре 2008 г. «Алпи» не исполнила оферту по облигационному займу на 1,5 млрд руб., выкупив только треть из предъявленных бумаг на 1,44 млрд руб. На конец прошлого года «Алпи» накопила около 11,5 млрд руб. долгов. За счет погашения недвижимостью кредита перед Сбербанком задолженность «серьезно уменьшилась», говорит Граванов, не называя общий текущий долг. А займы у нынешних кредиторов (Россельхозбанка, Собинбанка и «Урса банка») компания обслуживает, утверждает он. Управляющий Западно-Сибирским филиалом Собинбанка Сергей Сутормин вчера не отвечал на звонки. А «Урса банк» в феврале в счет погашения части долга получил четыре торговых центра общей площадью около 60 000 кв. м в Новосибирске, Абакане, Киселевске и Юрге, в которых планируется открыть гипермаркеты «Поляна» (сеть развивает «Система регионмарт», 10% в ней принадлежит «Урса банку»), сообщил «Интерфакс».

ОАО «Алпи»

торговая сеть, производитель продуктов

Основной акционер – президент и председатель совета директоров «Алпи» Алексей Подсохин (37,2%).

Выручка – 16,8 млрд руб. (РСБУ, 2007 г., данные компании).

Чистая прибыль – 800 млн руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)