

Offices/ General

ВТБ гнет кредитную линию

Группе ПИК не дают реструктурировать 2,725 млрд руб. долга.

Retail

«Ташир» оденет покупателей

Девелопер запускает ритейлеровый проект на 150 млн долларов.

Regions

Власти тянут — мнутся шведы

Сотрудники самарского филиала IKEA получили уведомления о его ликвидации.

"Макромир" впал в банкротство

Компания Андрея Рогачева не может расплатиться с кредиторами.

Финская Rautakesko идет в регионы

Финская Rautakesko, развивающая в Петербурге сеть строительных гипермаркетов "К-Раута", объявила о начале региональной экспансии.

Арабы потратили бюджет «Федерации»

Проекту насыпного острова в Сочи придется подождать с инвестициями.

Offices/General

ВТБ ГНЕТ КРЕДИТНУЮ ЛИНИЮ

Группе ПИК не дают реструктурировать 2,725 млрд руб. долга

Группе компаний ПИК не удалось договориться с банком ВТБ о реструктуризации 2,725 млрд руб. задолженности по кредиту. Вчера в арбитражном суде Москвы ВТБ добился решения о взыскании с ПИК спорной суммы. Суд отклонил доводы ПИК о мировом финансовом кризисе и "корпоративном эгоизме" банка. Юристы считают, что решение суда не лишает стороны возможности договориться, но усиливает позицию ВТБ.

Вчера арбитражный суд Москвы удовлетворил иск ВТБ о взыскании с ОАО "Группа компаний ПИК" 2,725 млрд руб. Договор кредитной линии был заключен 27 декабря 2007 года сроком на год, но группа ПИК кредит не вернула, и 12 января ВТБ обратился в суд. В начале марта президент группы ПИК Кирилл Писарев направил в ВТБ письмо с просьбой пролонгировать кредит на три года. Но ВТБ на это письмо даже не ответил.

На вчерашнем заседании представители ПИК просили об отсрочке хотя бы на полгода. Юристы просили суд отложить разбирательство и направить в ВТБ запрос для уточнения его позиции. Группа ПИК ссылаясь на то, что к ней 14 лет не предъявлялось исков о взыскании долгов, а сейчас группа вошла в число системообразующих предприятий, которые могут рассчитывать на господдержку. Но представители ВТБ заняли жесткую позицию, сообщив, что руководство банка поручило им добиться рассмотрения дела в кратчайшие сроки.

Вчера в пресс-службе ПИК сообщили, что компания "находится в процессе переговоров о реструктуризации с ВТБ". Юристы отмечают, что вынесение судом решения переговорному процессу не препятствует. Представители ПИК в суде вчера заявили, что компания будет обжаловать решение суда. Это означает, что решение вступит в силу не раньше чем через полтора-два месяца, и только после этого может начаться его принудительное исполнение. Партнер коллегии адвокатов "Гриднев и партнеры" Ян Дасгупта, впрочем, уверен, что решение суда усиливает позицию кредитора в переговорном процессе: "Решение позволяет

добиться ареста имущества должника, что повысит вероятность взыскания требуемой суммы".

Надежды группы ПИК, вероятно, связаны сейчас с возможным участием в переговорном процессе Сулеймана Керимова, владельца группы "Нафта Москва". Накануне вчерашнего заседания ПИК объявила, что 25% ее акций приобрела офшорная компания "Ласеро Трейдинг Лтд" (входит в группу "Нафта Москва"). Еще 17,2% ПИК - в свободном обращении, остальное принадлежит Кириллу Писареву и Юрию Жукову. При этом известно о намерении господина Керимова получить в группе всего 45% в обмен на содействие в процессе реструктуризации всех долгов ПИК - около 49 млрд руб. По итогам 2008 года ОАО "Группа компаний ПИК" компания построила 813 тыс. кв.м жилья. Выручка в 2007 году - \$2,7 млрд, EBITDA - \$939 млн. Капитализация на 2 апреля на LSE - \$671,33 млн.

В суде группе ПИК не помогли ни ссылки на мировой финансовый кризис, ни заявления, что ВТБ, получивший "беспрецедентную господдержку", злоупотребляет своими полномочиями и "проявляет корпоративный эгоизм". О том, что нельзя жертвовать судьбой целых предприятий для удовлетворения амбиций отдельных кредитных учреждений и "пора прекращать корпоративный эгоизм", президент Дмитрий Медведев заявил в середине марта.

Заместитель гендиректора корпорации "Главстрой" Евгений Иванов отмечает, что львиную долю помощи от государства получили банки, тогда как строительные компании не получили пока ни копейки: "Но банки интересуют только деньги, а переговоры по реструктуризации кредитов они не хотят вести". Банки в реструктуризации задолженности действительно не заинтересованы. В частности, ВТБ подал с сентября прошлого года 36 исков в арбитражный суд Москвы на сумму около 6 млрд руб., из которых 2,1 млрд руб. банк просит взыскать с "Главстроя". "Банки не могут не судиться по просроченным кредитам, так как у них есть обязательства перед вкладчиками",— признает вице-президент ДСК-1 Андрей Паньковский. Партнер компании Baker & McKenzie Игорь Горчаков объяснил, что реструктуризация задолженности в форме пролонгирования кредита понижает качество ссуды и может потребовать от банка увеличить размер резервов на возможные потери. "Кроме того, зарезервированные суммы находятся в ЦБ до тех пор, пока кредит не будет погашен. Банк эти деньги забрать не может, поэтому он заинтересован в скорейшем взыскании задолженности",— добавил эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ТАШИР» ОДЕНЕТ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Девелопер запускает ритейлеровый проект на 150 млн долларов

Компания «Ташир», занимающаяся строительством торговых центров, обратила внимание на одежный рынок. Как стало известно РБК daily, девелопер готов вложить 150 млн долл. в развитие сети магазинов одежды под собственным брендом. Презентовать новый проект «Ташир» собирается на пресс-конференции 7 апреля. Ранее компания уже анонсировала планы по развитию одежных дисконт-центров, которые так и не были реализованы.

ГК «Ташир» создана в 1999 году. Основная сфера деятельности — девелопмент, в группу также входят предприятия, занимающиеся производством стройматериалов, мясомолочным и кондитерским производством, ресторанно-гостиничным и санаторно-курортным бизнесом, торговлей. Основной владелец бизнеса предприниматель Самвел Карапетян.

О том, что группа «Ташир» собирается создать собственную одеждую сеть, РБК daily рассказал один из партнеров группы. В самой компании подтвердили, что к запуску готовится новый розничный проект, однако подробности «Ташир» будет готова раскрыть только на следующей неделе. По информации источника, близкого к компании, магазины будут открываться в торговых центрах компании. В создание одежной сети планируется вложить порядка 150 млн долл., добавил собеседник РБК daily.

«Отчасти новые планы «Ташира» в ритейле связаны с тем, что сейчас некоторые арендаторы покидают свои площади в торговых центрах по тем или иным причинам», — считает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Однако более важной причиной г-жа Ключинская считает возможность закрепиться на рынке одежды, когда многие игроки не чувствуют себя так уверенно, как прежде. «Сейчас хороший момент для входа на рынок, и если компания удачно выберет концепцию, проект может стать очень успешным», — отмечает она.

Руководитель отдела коммерческой недвижимости компании DTZ Дмитрий Хечумов напоминает, что у «Ташира» уже есть большой опыт в развитии розничных проектов. С 2001 года компания управляет сетью пиццерий «Ташир-пицца», на начало 2009 года сеть насчитывала 62 точки. Кроме того, группе принадлежит сеть гипермаркетов формата DIY (товары для дома, ремонта и интерьера) «Наш дом», а в 2007 году «Ташир» получила мастер-франшизу у бельгийского производителя на открытие сети бутиков элитного шоколада Daskalides.

Напомним, что «Ташир» уже собиралась заняться одежной розницей. Три года назад компания анонсировала планы по открытию 30 дисконт-центров под брендом «SuperДисконт». В них планировалось продавать одежду под марками «Глория Джинс», Oggi, Finn Flare, Le Monti и др. Однако этот проект так и не осуществился из-за высокой конкуренции в сегменте. Не исключено, что теперь «Ташир» собирается возродить эти планы.

Эксперты замечают, что в кризис наиболее удачным будет развитие сети нижнего и среднего ценовых сегментов, так как спрос на люксовые марки значительно упал. По различным оценкам, емкость российского рынка одежды в 2008 году составила порядка 41 млрд долл. В 2009 году по оптимистичному сценарию объем рынка не изменится, по пессимистичному — падение может составить 15—20%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ВЛАСТИ ТЯНУТ — МНУТСЯ ШВЕДЫ

Сотрудники самарского филиала IKEA получили уведомления о его ликвидации

Как стало известно „Ъ“, вчера сотрудники самарского ТРЦ «Мега-ikea» получили уведомление о ликвидации ООО «ikea ДОМ» через 2,5 месяца (с 16 июня). Тем самым руководство шведской компании фактически подтвердило серьезность заявлений гендиректора компании Пера Кауфмана, который пригрозил заморозить самарский проект из-за того, что IKEA не может получить от властей разрешительную документацию на сдачу ТРЦ. Аналитики не исключают, что угрозы со стороны ikea, потерявшей на самарском центре уже порядка 4 млрд рублей, могут иметь серьезные последствия, а потому решение проблемы будет вынесено за пределы региона.

В конце прошлой недели генеральный директор IKEA в России Пер Кауфман заявил, что у компании нет возможности сохранить 245 рабочих мест сотрудников центра IKEA в Самаре, а «совет директоров группы компаний IKEA по России ставит под сомнение возможность продолжения инвестиционной программы в России в связи с непредсказуемым характером административных процедур в ряде регионов».

Вчера шведская компания фактически приступила к реализации заявленных шагов: на общем собрании сотрудников магазина им сообщили о том, что подразделения IKEA в Самаре может быть ликвидировано уже к 16 июня.

Заместитель генерального директора IKEA в России Томас Хальберг вчера рассказал „Ъ“ о том, что семейный торговый центр МЕГА фактически был готов к открытию с 1 января 2009 года (физическая готовность объекта порядка 97%), однако комплект разрешительной документации в компании ждут уже около 4 месяцев. И именно это побудило компанию задуматься о серьезной корректировке планов. «На сегодняшний день у нас нет разрешения на строительство и заключения Государственной инспекции строительного надзора (ГИСН) о соответствии построенного объекта проектной документации, выдаваемых на основании положительного заключения Госэкспертизы в

строительстве на проектную документацию. Это, в свою очередь, влечет отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Получается замкнутый круг: заключение Госэкспертизы зависит от решения ГИСН, и пока его нет, независимо от соответствия объекта всем нормативам и правилам, остальные документы не могут быть выданы», — уточнил господин Хальберг, также добавив, что «первоначально запланированный объем инвестиций в этот проект составлял около 4 млрд рублей. На сегодняшний день мы уже превысили этот бюджет вдвое».

Руководитель государственной инспекции строительного надзора Самарской области Владимир Никитин вчера заявил „Ъ“, что «до настоящего времени инспекция не получала от застройщика извещения о полном окончании строительства ТЦ». «Проектная документация до настоящего времени не имеет положительного заключения государственной экспертизы. В связи с этим застройщиком не получено разрешение на строительство. Также не оформлены полностью права застройщика на земельный участок. Кроме того, не в полном объеме получены подтверждения от эксплуатирующих организаций города о выполнении технических условий», — заявил господин Никитин.

По информации „Ъ“, сегодня в Самаре должна состояться встреча менеджмента шведской компании с вице-губернатором Самарской области Александром Нефедовым. «Надеемся, что по ее итогам можно будет сделать какой-то более определенный прогноз относительно возможных сроков открытия IKEA и МЕГА в Самаре», — заявил вчера Томас Хальберг. Получить комментарий о перспективах переговоров в правительстве Самарской области вчера не удалось.

Строительство гипермаркета площадью 130 тыс. кв. м началось в августе 2006 года, после того как IKEA получила свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, прилегающий к совхозу «Красный Пахарь» по Московскому шоссе в Красноглинском районе Самары. Этому предшествовали безуспешные попытки получить участок в Волжском районе области за Южным мостом, а так же в поселке Кряж. Анонсировалось несколько дат открытия ТРЦ — ноябрь 2007 года, август 2008, февраль 2009 года. Среди арендаторов «М.Видео», Auchan, Leroy Merlin (магазин строительных материалов), а так же ранее не представленные в регионе мировые сети магазинов одежды Zara, Marks & Spencer. Всего более 150 магазинов.

Стоит отметить, что, несмотря на жесткие заявления шведской компании, якорные арендаторы не верят, что этот проект может быть заморожен. Так, вчера о намерении открыть в конце апреля свой первый гипермаркет площадью 1300 кв. метров заявили в липецкой сети магазинов товаров для дома «Уютterra» (ООО «ПланетаСтрой»). В компании вчера уточнили, что начали подготовку рекламной кампании, привязанной к этому открытию. В сети «Детский мир» „Ъ” сообщили о том, что открытие магазина так же значилось в апрельских планах, однако в компании не уверены, что планы не будут корректироваться вновь. В сети «Рив Гош» сообщили о том, что их магазин будет открыт летом текущего года, «М.Видео» рассчитывает открыть магазин в мае. Аналогичные планы были озвучены и рядом других якорных арендаторов ТРЦ.

«Я не исключаю, что магазин «Уютterra» может открыться на территории «Мега-ИКЕА» в апреле. Заявления, сделанные девелопером, — это серьезное давление на региональные власти в сегодняшних экономических и социальных условиях, — считает начальник отдела исследования рынка УК «Молл Менеджмент» (сеть моллов «Парк-Хаус») Дмитрий Баранов. — Угроза сокращения рабочих мест (по оценкам ИКЕА, в ТРЦ были бы задействованы порядка 3 тыс. человек. — „Ъ”) и риск сворачивания инвестиционной деятельности икеа в регионе и в России в целом (формулировки позволяют такое понимание) могут иметь далеко идущие последствия, и решение будет принято быстро и на более высоком уровне. Поэтому я склонен считать, что, благодаря решительным шагам девелопера, «Мега-ИКЕА» вполне может открыться уже в самое ближайшее время».

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская так же не сомневается в том, что «Мега-ИКЕА» в Самаре все-таки будет открыта. Вопрос лишь в сроках: «замораживать такой проект на высокой степени готовности было бы необдуманно, особенно учитывая размер инвестиций в проект как со стороны девелопера, так и со стороны арендаторов». «Если ориентироваться на первую, объявленную дату открытия МЕГИ, к которой мы готовились — начало 2008 года — то простоял магазин ровно год. За год подобный супермаркет, торговой площадью 1 200 кв.метров в таком городе как Самара принес бы выручку порядка 150 миллионов рублей», — рассказали вчера в сети «Детский мир».

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МАКРОМИР" ВПАЛ В БАНКРОТСТВО

Компания Андрея Рогачева не может расплатиться с кредиторами

В среду петербургский девелопер "Макромир" (владеет 227 тыс. кв. м торговой недвижимости и 5 га земли), принадлежащий основателю продуктовых сетей "Пятерочка" и "Карусель" Андрею Рогачеву, подал в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти заявление о признании себя банкротом. Задолженность компании перед кредиторами, по оценкам экспертов, превышает \$400 млн. Акционерный конфликт, который в "Макромире" называют причиной банкротства, по времени подозрительно совпал с началом кризиса в российской финансовой системе, говорят эксперты.

Основание для подачи заявления — неспособность ООО "Макромир" расплатиться как по собственным кредитам, так и кредитам тех компаний, где девелопер выступает поручителем. Речь идет о фирмах, аффилированных с бывшими топ-менеджерами и экс-совладельцем "Макромира" Павлом Андреевым (о том, что господин Рогачев увеличил с 50% до 100% свою долю в британской компании Fire & Соорег, владеющей 99% ООО "Макромир", "Ъ" писал 14 августа и 27 октября 2008 года). В "Макромире" утверждают, что без ведома Андрея Рогачева из компании "выводились денежные средства и активы, в том числе через покупку земельных участков и объектов по завышенным ценам". Господин Андреев отрицает обвинения и считает, что инициированная "Макромиром" процедура банкротства нацелена на перевод активов в офшорную компанию и неисполнение обязательств перед кредиторами.

Общая сумма задолженности "Макромира" не раскрывается. В отчете ИГ "Ист Коммерц" на начало июля 2008 года долговая нагрузка ООО "Макромир" оценивалась в \$384,3 млн, из которых 60% — долгосрочные кредиты. Источник "Ъ", знакомый с отчетностью девелопера, утверждает, что общий долг девелопера превышает реальную стоимость оставшихся у него активов, среди которых один строящийся и пять готовых торговых комплексов в Петербурге общей площадью 227 тыс. кв. м, 1 га земли в Перми и 4 га в Красногорском районе Московской области. Их максимальную стоимость аналитики оценивают в \$400 млн.

Девелопер уже оказывался на грани дефолта: в начале 2009 года "Макромир-Финанс" (SPV-компания "Макромира") задержала на три дня выплату третьего купона облигаций 2-й серии на сумму 1,2 млн руб. В конце января ООО "Фирма

"ЛЭК Истейт", входящее в подконтрольную господам Андрееву и Рогачеву группу компаний ЛЭК, направило исковое заявление в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области о взыскании с "Макромира" 227 млн руб (около \$6,3 млн). С тех пор по решению суда счета "Макромира" арестованы, также как и объекты. Девелопер подал 1 апреля встречное заявление к "ЛЭК Истейту", а также 15 исков к компаниям, подконтрольным Павлу Андрееву и бывшему менеджменту, с требованием о возврате займов на сумму 1,9 млрд руб. (примерно \$57 млн).

"Зачастую дела о банкротстве по инициативе самого должника начинаются с целью признать недействительными какие-либо сделки, совершенные до начала процедуры банкротства", — говорит юрист "Дювернуа Лигал" Екатерина Головки. Участники рынка не исключают, что весь конфликт между бывшими партнерами — заранее смоделированная ситуация. "Банкротство — хороший способ вывести активы и не расплатиться по долгам. В данном случае ссора партнеров произошла именно в начале кризиса, когда компания столкнулась с финансовыми трудностями", — предполагает гендиректор компании "Лемешко и партнеры" Дмитрий Лемешко.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФИНСКАЯ RAUTAKESKO ИДЕТ В РЕГИОНЫ

Финская Rautakesko, развивающая в Петербурге сеть строительных гипермаркетов "К-Раута", объявила о начале региональной экспансии.

Компания планирует каждый год открывать по два-три гипермаркета. Участники рынка утверждают, что крупные торговые сети, развивающиеся на собственные средства, а также самостоятельно строящие торговые помещения под магазины, имеют шанс занять региональный рынок.

Первый региональный гипермаркет "К-Раута" финны открыли в конце марта в Ярославле. Площадь магазина составит более 16,5 тыс. кв. м. Объемы инвестиций в открытие торгового центра в Rautakesko не разглашают. Однако участники рынка отмечают, что в открытие гипермаркета такой площади необходимо вложить около 15-20 млн рублей.

В дальнейшем Rautakesko готова открывать по несколько магазинов в год. "Мы готовы открывать по два-три новых магазина каждый год. Стратегия компании подразумевает, что через несколько лет "К-Раута" станет одним из лидеров среди федеральных сетей DIY-формата в России", — говорит Микко Пасанен, директор по России Rautakesko Ltd. Финская компания будет открывать магазины в Москве, на юге России, в Поволжье и Сибири. Откроются гипермаркеты также и в Петербурге. На протяжении последних лет российский рынок DIY развивался весьма динамично. Темпы его роста держались на уровне около 20-25%, что, в свою очередь, объяснялось высокими темпами развития жилищного строительства в мегаполисах. В Петербурге и Москве рынок торговли стройматериалами практически сформирован.

По мнению экспертов, основное, с чем придется столкнуться "К-Рауте" в регионах, — падение покупательского спроса. "Негативные тенденции затронут прежде всего дорогостоящие группы товаров и услуг, не относящиеся к категории повседневного спроса. Очевидно, что для сектора DIY это также будет иметь неприятные последствия. В том числе свою роль сыграют и снижающиеся темпы строительства, а также сокращение возможностей по ипотечному кредитованию", — говорит аналитик "Финама" Максим Клягин. Однако финны заявляют, что готовы к демпингу, чтобы увеличить поток покупателей в магазин. "Единственное, чем новый магазин отличается от петербургских, — это цены. На большинство товаров они гораздо ниже. Мы сделали все, чтобы любой житель Ярославля мог в это непростое время совершать у нас покупки", — отметил директор по рекламе и PR-сети строительных гипермаркетов "К-Раута" Тит Коршиков.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

АРАБЫ ПОТРАТИЛИ БЮДЖЕТ «ФЕДЕРАЦИИ»

Проекту насыпного острова в Сочи придется подождать с инвестициями

Вчера голландский архитектор Эрик ван Эгераат, разработчик эскиза архитектурной части насыпного острова «Федерация» в районе Сочи, заявил, что

многомиллиардный проект заморожен в связи с отсутствием финансирования. Девелопер проекта — компания «М-Индустрия» — эту информацию опровергает и утверждает, что активная работа над намывом острова начнется в конце этого года, а проект будет завершен к Олимпиаде-2014. Между тем представитель арабского инвестора «Федерации» компании Allied Business Consultants LLC (ABC LLC) сообщил РБК daily, что бюджет, сформированный под проект в 2007 году, уже частично израсходован на проекты за пределами России.

По словам архитектора Эрика ван Эгераата, масштабный проект «Остров Федерация» (его стоимость составляет 155 млрд руб. — РБК daily) столкнулся с проблемами финансирования, в связи с чем его реализация заморожена на длительное время. В «М-Индустрии» информацию о финансовых сложностях стройки опровергли и заявили, что в ближайшее время компания планирует подать в суд на голландского архитектора за распространение ложной информации. «Г-н Эгераат уже около года не имеет отношения к проекту, — утверждает директор по маркетинговым коммуникациям ГК «М-Индустрия» Алексей Топольницкий. — Он создал эскиз архитектурной части острова, который по параметрам практической реализации нас не устроил: нарисовано красиво, но экономически нецелесообразно. Рабочий проект разрабатывают другие специалисты».

По словам г-на Топольницкого, работы по намыву острова начнутся осенью 2009 года и завершатся к Олимпиаде. Сейчас девелопер получает разрешительную документацию, а также завершает проектирование гидротехнических сооружений и объектов наземной части. «Бюджет стройки не менялся — он составляет около 155 млрд руб. Но возможна корректировка инвестиций в сторону уменьшения, поскольку в проекте есть места, где возможны вариации по материалам, технологиям, объемам, а значит, и по цене, — отметил г-н Топольницкий. — Если в течение месяца будет подписано разрешение на намыв, окончательную смету мы утвердим к июню». В изыскательные работы по намыву, по его словам, «М-Индустрия» уже инвестировала 1,5 млрд руб.

Арабские инвесторы проекта подтвердили РБК daily, что по-прежнему заинтересованы в его реализации. «Мы из проекта не выходим, по крайней мере пока. Ждем, когда российская сторона решит все вопросы с документами», — заявил источник в арабской компании ABC LLC. На вопрос, обладает ли ABC LLC необходимыми средствами для строительства острова, собеседник заявил, что финансирование было собрано еще в 2007 году. «Мы долго ждали и затем начали использовать деньги на другие проекты, не в России. Теперь нам понадобится

время, чтобы вновь собрать необходимую сумму. В свете кризиса это будет не очень легко», — заметил он.

Напомним, что «Остров Федерация» предполагает намыв искусственного острова в акватории Черного моря напротив Малого Ахуна Хостинского района Сочи. Очертания его береговой линии будут соответствовать контурам границ Российской Федерации. На острове площадью 250 га будет построен морской курортно-рекреационный комплекс на 40 тыс. отдыхающих одновременно. Площадь зданий на острове, по предварительным данным, составит 700 тыс. кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)