

## Offices/ General

### ВТБ заигрался

За долги ВТБ получит в собственность футбольный клуб «Динамо», проект «Петровский парк» и право назвать стадион своим именем.

### Часть акций завода «Серп и молот» перешли Банку Москвы

Входящий в десятку крупнейших российских кредитных учреждений Банк Москвы купил 19,9% акций московского металлургического завода «Серп и молот».

## Retail

### Контроль на троих

Консорциум банков «КИТ финанс», JPMorgan и «Финам» владеет в общей сложности более чем 40% ОАО «РТМ».

### Амбиции кооператоров

Центросоюз собирается переплюнуть «Магнит» и X5.

### «Калина» занимает на долги

Европейский банк реконструкции и развития ведет переговоры с косметическим концерном «Калина» о предоставлении долгосрочного кредита на \$35 млн.

## Hotels

### Гостиница "Россия" в Москве будет разобрана в течение этого лета

Власти Москвы планируют завершить разборку гостиницы "Россия", находящейся в данный момент на реконструкции, в течение лета этого года.

## Regions

### Продать нельзя достроить

Не сумев реализовать недостроенный ТЦ, РТМ ищет соинвестора для завершения проекта.

## Office/General

### **ВТБ ЗАИГРАЛСЯ**

*За долги ВТБ получит в собственность футбольный клуб «Динамо», проект «Петровский парк» и право назвать стадион своим именем*

Контрольный пакет (75% минус 1 акция) ЗАО «Футбольный клуб «Динамо» и 74% акций ЗАО «Управляющая компания «Динамо» до конца года перейдут в собственность ВТБ. Меморандум об этом подписан в пятницу. После этого банк через ЗАО «ФК «Динамо» и ЗАО «УК «Динамо» получит права на аренду участка в Петровском парке до 2052 г., контроль над тренировочной базой клуба в Новогорске, стадионом, прочей недвижимостью «Динамо» и футбольной командой, трансферную стоимость которой гендиректор клуба Дмитрий Иванов оценивал в \$50 млн. Схема перехода акций «Динамо» к ВТБ еще обсуждается, говорит представитель банка. Соглашение о сотрудничестве ВТБ и ВФСО «Динамо» подписали еще в 2006 г., когда банк выдал три кредита на \$40 млн. В 2007 г. банк выдал ВФСО \$200 млн на выкуп 71% акций ФК «Динамо» и на подготовку проекта реконструкции стадиона в Петровском парке. По этому проекту там будут построены новый стадион и многофункциональные центры общей площадью 937 000 кв. м. Предправления ВТБ Андрей Костин оценил проект в 48 млрд руб. Сумму выданных с 2006 г. кредитов под залог акций ФК и УК «Динамо» Костин и Проничев не раскрывают. Оценку акций, по словам Костина, проводила компания «НЭО центр» (ее представители отказались раскрыть информацию). По словам менеджера, знакомого с результатами оценки, в июне 2008 г. 100% акций ФК и УК были оценены в \$516 млн. «Акции будут переоценены на день совершения сделки», — уточняет представитель ВТБ. В апреле 2008 г. ВТБ также просил «НЭО центр» оценить 75% акций ЦСКА, стоимость которых составила \$212 млн. Зампред правления ВТБ Василий Титов подтвердил «Ведомостям», что ЦСКА обращался в банк с просьбой выдать кредит на строительство стадиона под залог акций (в тот момент ВТБ был генеральным спонсором этого футбольного клуба). Но банк кредит выдавать не стал. Коммерческий директор ФК ЦСКА Андрей Зарубьян отказался комментировать эту информацию.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**ЧАСТЬ АКЦИЙ ЗАВОДА «СЕРП И МОЛОТ» ПЕРЕШЛИ БАНКУ МОСКВЫ**

Входящий в десятку крупнейших российских кредитных учреждений Банк Москвы купил 19,9% акций московского металлургического завода «Серп и молот».

Отметим, что до этого случая банк не владел акциями завода. Вместе с тем, в настоящее время столичные власти разрабатывают проект планировки территории бывшего завода «Серп и Молот», согласно которому здесь должен быть возведен третий по величине выставочный центр Москвы. Первый – ВВЦ, второй - выставочный комплекс на Красной Пресне. Площадь нового выставочного комплекса достигнет 260 000 кв. м, а площадь его конференц-залов - 10 000 кв. м.

Также план предусматривает, что на территории завода появится новый четырехзвездочный отель на 500 мест площадью 30 000 кв. м, двухзвездочная гостиница на 4000 мест площадью 120 000 кв. м, офисы площадью 10 000 кв. м, а также кафе и рестораны на 20 000 кв. м, способные обслужить до 8 000 человек, сообщает РИА «Новости».

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### КОНТРОЛЬ НА ТРОИХ

*Консорциум банков «КИТ финанс», JPMorgan и «Финам» владеет в общей сложности более чем 40% ОАО «РТМ»*

Контролирующими акционерами РТМ считались структуры, близкие к совладельцам «Сибирского цемента» Андрею Муравьеву и Андрею Кирикову. Как выяснилось из опубликованного на сайте компании сообщения, их доля в ОАО «РТМ»<sup>1</sup> меньше контрольной — 36,92%. В сообщении также сказано, что «КИТ финанс» владеет 16,94% акций, «Финам» — 12,98%, а JPMorgan — 10,71%. Представители «Финама» Сергей Опарин и Алексей Горюнов входят в совет директоров РТМ, а сам «Финам», по их словам, представляет интересы «КИТ финанс» и JPMorgan. Получается, что на троих они контролируют 40,63% девелопера. Представитель «КИТ финанс» порекомендовал обратиться за комментариями в «Финам», получить комментарии в JPMorgan не удалось.

Объединившиеся миноритарии уже начали влиять на деятельность РТМ. 11 мая внеочередное собрание акционеров, созванное по инициативе «КИТ финанс», рассмотрит вопрос об отмене допэмиссии. Решение о выпуске акций было принято 3 марта 2008 г. Сначала РТМ собиралась разместить по закрытой подписке среди существующих акционеров 88 млн акций по \$2,05 за бумагу (т. е. привлечь \$180 млн). Позже цена размещения снизилась до 1,18 руб. за акцию (т. е. компания привлекла бы около 103,8 млн руб.). Деньги планировалось направить на погашение задолженности. Чистый финансовый долг РТМ на 30 июня 2008 г. составлял \$482,3 млн. В отчете за IV квартал 2008 г. по РСБУ сказано, что у компании просрочены выплаты по кредиту Связь-банку на 437 млн руб., обязательства по досрочному погашению долга перед C.R.R. B.V. на \$54,5 млн. А летом девелоперу предстоит расплатиться с банком «Союз» по кредиту на 158 млн руб. Ранее Опарин рассказывал, что компании выступают против этой эмиссии. Кроме того, миноритарии выступили против прекращения участия РТМ в пяти «дочках», владеющих торгцентрами в Туле, Самаре, Курске и офисом в Москве.

Представители РТМ в пятницу дать комментарии не смогли.

В сообщении также говорится, что акционеры, представляющие интересы одного из основателей компании, Эдуарда Вырыпаева, владеют всего 4,7% ОАО «РТМ». В пятницу капитализация РТМ составила \$14 млн, а доля бизнесмена — \$658 000. Какой пакет после margin call в декабре 2008 г. остался у Вырыпаева, до сих пор не раскрывалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **АМБИЦИИ КООПЕРАТОРОВ**

*Центросоюз собирается переключиться «Магнит» и X5*

Российская система потребительских кооперативов (Центросоюз) с помощью Сбербанка и АФК «Система» намерена создать крупнейшую сеть розничных магазинов. В Центросоюзе полагают, что оборот потенциальной сети может достигать 141 млрд руб. Однако участники рынка скептически в оценках жизнеспособности проекта: кооперация объединяет небольшие магазины из маленьких городов, у них нет единых распределительных центров и политики ведения бизнеса. Эксперты считают, что без этого разрозненные магазины не смогут стать сетью.

Центросоюз России объединяет свыше 50 тыс. магазинов во всех регионах страны, почти 7 тыс. столовых, 8,4 тыс. цехов по производству продуктов питания, 6,7 тыс. приемно-заготовительных пунктов и около 30 тыс. пунктов бытового обслуживания. Совокупный оборот всех организаций Центросоюза в 2008 году составил 203,3 млрд руб., причем 70% этой суммы пришлось на магазины. Активы принадлежат свыше 4,8 млн пайщиков.

О том, что Центросоюз собирается создать сеть под единым брендом КООП, сообщило агентство Reuters со ссылкой на газету союза «Российская кооперация». По информации Reuters, проект поддержат государство и частные инвесторы в лице Сбербанка и АФК «Система». Сбербанк может передать в новую сеть активы, которые он получил за долги от заемщиков, не выплативших вовремя кредиты, сообщил агентству источник в инвестиционных кругах. К примеру, в КООП могут войти помещения красноярской сети «Алпи».

На сайте Центросоюза содержится информация о том, что в прошлом апреле была учреждена компания «Единая торговая система Центросоюза» для управления будущей сетью магазинов. По данным Центросоюза, оборот магазинов, которые войдут в новую сеть под брендом КООП, в 2008 году составил 141 млрд руб. Таким образом, по ожиданиям союза, сеть должна стать первой в России по количеству магазинов и третьей — после X5 Retail Group и «Магнита» — по обороту.

Участники рынка с сомнением относятся к затее Центросоюза. «На эти магазины можно повесить одинаковую вывеску. Но от этого они не станут сетью», — считает управляющий партнер сетей «Марка» и «Гастрономчикъ» Дмитрий Потапенко. По его словам, у розничной сети должны быть единый распределительный центр, одинаковые технологии во всех магазинах, единые стандарты закупки и управления, а Центросоюзу вряд ли удастся добиться этого.

«Магазины, входящие в кооперации, — маленькие лавочки в маленьких городах и поселках городского типа, куда не проникла сетевая розница», — напоминает генеральный директор сети «Семья» Олег Пономарев. Он считает, что пока эти магазины существуют лишь благодаря тому, что у них низкие издержки и небольшие зарплаты. Тем не менее собеседник РБК daily заметил, что сети, созданные на основе коопераций, прекрасно функционируют во многих европейских странах, например во Франции, Италии и Швейцарии.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«КАЛИНА» ЗАНИМАЕТ НА ДОЛГИ**

Европейский банк реконструкции и развития ведет переговоры с косметическим концерном «Калина» о предоставлении долгосрочного кредита на \$35 млн (около 1,2 млрд руб.), говорится в материалах компании, распространенных в пятницу. Представитель ЕБРР подтвердил факт переговоров, но сообщить, рассматривает ли банк возможность вхождения в капитал «Калины», он отказался, сославшись на конфиденциальность. Срок, на который производитель косметики может получить заем от ЕБРР, стороны также не уточняют. Финансирование, если оно будет получено, концерн планирует использовать для оптимизации структуры долга, укрепления баланса, а также для покрытия оборотного капитала, сообщается в материалах «Калины».

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 54

«Компания готовится к погашению кредитов», — считает аналитик Банка Москвы Сабина Мухамеджанова. Большая часть долга концерна — краткосрочная. По данным отчетности «Калины» по МСФО за девять месяцев, объем краткосрочной задолженности компании составляет 2,998 млрд руб. (общий долг — 3,56 млрд руб.). Операционный денежный поток компании за тот же период составил 342 млн руб. Дат погашения кредитов в консолидированной отчетности по МСФО и отчетах ОАО «Калина» по РСБУ нет. Недавно «Калина» продала производственные мощности принадлежащего ей немецкого производителя косметики Dr. Scheller Cosmetics, напоминает Мухамеджанова, кроме того, компания намерена использовать для выплат собственные средства.

С 2000 по 2006 г. ЕБРР уже был акционером концерна: его региональные венчурные фонды Smolensk Regional Venture Fund, Rabo Black Earth и GIMV/Corpeq Urals Fund купили 16,7% акций производителя косметики за \$9 млн. В 2005 г. ЕБРР продал пакет международным фондам, аналитики оценивали сумму сделки в \$19,5 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **ГОСТИНИЦА "РОССИЯ" В МОСКВЕ БУДЕТ РАЗОБРАНА В ТЕЧЕНИЕ ЭТОГО ЛЕТА**

Власти Москвы планируют завершить разборку гостиницы "Россия", находящейся в данный момент на реконструкции, в течение лета этого года, рассказал в пятницу РИА Новости заместитель мэра столицы, курирующий комплекс имущественно-земельных отношений города, Владимир Силкин.

"В настоящий момент в гостинице "Россия" мы поменяли директора, поставили полностью новый административный состав, делаем аудит и готовимся к тому, что нам надо за летний период завершить разборку гостиницы", - отметил Силкин.

По его словам, самым оптимальным способом вывоза остатков гостиницы является водный путь, "так как через город это не получится из-за большой транспортной загруженности".

"Разборка будет закончена за счет города. Сейчас мы занимаемся подготовкой проектной документации. Строиться гостиница будет не за счет города, а за счет инвестора, но инвестора пока еще нет", - указал Силкин.

Как добавил Силкин, в настоящий момент Шалва Чигиринский, чья структура ранее занималась проектом реконструкции "России", требует возместить ему затраченные на разборку гостиницы средства.

"Однако ОАО "Гостиница "Россия" платить не будет, так как он понес свои затраты на разборку гостиницы по инвестконтракту с правительством Москвы. Так что пускай обращается в суд с иском к городу и предоставляет там все необходимые доказательства понесенных затрат, чтобы возместить их. У нас есть основания считать, что мы расстанемся в правовом поле", - заключил Силкин.

Демонтаж гостиницы "Россия", построенной в 1967 году, начался в феврале 2006 года, однако строительные работы осложняла продолжавшаяся несколько лет тяжба между компаниями, претендовавшими на то, чтобы быть инвестором проекта.



В конце 2004 года конкурс на реконструкцию гостиницы "Россия" выиграло ООО "СТ Девелопмент", а один из участников конкурса "Монаб", аффилированный с "Еврофинанс Моснарбанком" проиграл. Три судебных инстанции отклонили исковые требования "Монаба" и лишь Высший арбитражный суд (ВАС) РФ в январе 2007 года признал итоги конкурса недействительными. При этом ВАС направил дело на новое рассмотрение в столичный арбитраж в части признания недействительными последствий этого конкурса.

После того, как президиум Высшего арбитражного суда по требованию "Монаба" признал конкурс недействительным, правительство Москвы решило не ликвидировать ОАО "Россия", как планировалось изначально. В уставный капитал ОАО "Россия" был внесен ГЦКЗ, демонтаж которого завершить не успели, что позволило ООО "СТ Девелопмент" получить в аренду земельный участок под ГЦКЗ и проводить реконструкцию гостиницы "Россия".

В ноябре 2008 года Девятый арбитражный апелляционный суд отклонил жалобу ЗАО "Монаб", требовавшего признать недействительным соответствующее распоряжение правительства Москвы от 24 июля 2007 года. После отклонения апелляции ОАО "Россия", которое было собственником гостиницы "Россия", получило право проводить ее реконструкцию.

Однако продолжить строительные работы по гостинице "Россия" по сформированным ранее планам в 2008 году "СТ Девелопмент" помешал мировой финансовый кризис. По данным прессы, объем задолженности Чигиринского в настоящее время достигает 1 миллиарда долларов, из-за чего предприниматель вынужден выйти почти из всех своих девелоперских проектов в России.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ПРОДАТЬ НЕЛЬЗЯ ДОСТРОИТЬ

*Не сумев реализовать недостроенный ТЦ, РТМ ищет соинвестора для завершения проекта*

Группа РТМ ищет соинвестора для завершения проекта строительства торгового центра на улице Физкультурной в Самаре. От заявленных ранее планов по реализации недостроенного объекта в компании отказались. О том, что группа намерена завершить объект и ищет соинвестора для этой цели, СО рассказал директор по PR ОАО РТМ Виктор Беленышев. По его словам, РТМ считает проект перспективным.

По какой схеме РТМ будет привлекать инвестиции сейчас, в компании не сообщают. По мнению директора департамента торговой недвижимости Colliers international Татьяны Ключинской, этот проект мог бы заинтересовать либо инвестиционные фонды, либо западных девелоперов, планирующих экспансию. На арендаторов в данном случае вряд ли можно рассчитывать, так как в основном ретейлеры развиваются на заемные средства, доступ к которым ограничил финансовый кризис.

ООО «РТМ-Самара» приобрело участок под застройку в 2006 году. По данным проспекта эмиссии ОАО РТМ, его стоимость составляла 292,2 млн рублей. По оценке Colliers International, стоимость строительства этого объекта до кризиса могла составлять \$1300 за квадратный метр, то есть общая стоимость проекта оценивалась примерно в \$72 млн. В связи с кризисом девелоперы могут сэкономить на строительстве до 30% этой суммы.

Строительство началось в 2007 году. Компания намеревалась построить центр площадью 57 тыс. квадратных метров и запустить его в III квартале 2009 года. Были заключены договоры аренды с сетями Real, Media Markt, «Спортмастер». Осенью 2008 года стройку заморозили из-за недостатка инвестиций, а в открытых источниках звучала информация о том, что РТМ намерена продать недострой, но на данный момент он остается в собственности компании.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 апреля, № 54

По словам руководителя проектного отдела компании Astera Светланы Яровой, в сложившихся экономических условиях компании РТМ будет крайне сложно найти инвестора. Генеральный директор компании «Инвест-Development» Михаил Ненашев считает, что проект перспективен и мог бы заинтересовать инвесторов, но не в текущем рынке.

◆ [Самарское обозрение](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)