

Offices/General

Лучшие объекты года названы

17 апреля состоялась Commercial Real Estate Moscow Awards-2009. Лучшие объекты различных секторов рынка и победители профессиональных номинаций получили заслуженный «Золотой кирпич».

Продавай, или проиграешь

Состояние российских бизнесменов из «золотой сотни» Forbes за год уменьшилось почти в 4 раза. Наименьшие потери понесли предприниматели, успевшие вовремя продать активы.

Retail

«Европарк» вместо денег

ТЦ «Европарк» может перейти к Deutsche Bank, который хочет объявить дефолт по кредиту в \$100 млн, выданному структурам депутата Госдумы Ашота Егиазаряна на строительство гостиницы «Москва».

«Семерка» ждет оферты

«Седьмой континент» предлагает держателям облигаций второго выпуска на 7 млрд руб. подписать соглашение о реструктуризации займа.

Carrefour отыграется в России

Снизив продажи в Европе, сеть может проявить больший интерес к РФ.

"Аптечная сеть 36,6" в перспективе планирует расширять географию сети ELC

Крупнейший российский фармацевтический ритейлер "Аптечная сеть 36,6" планирует продолжать развитие франчайзингового проекта - сети магазинов детских игрушек "Центр раннего развития - ELC".

Hotels

Сулейман Керимов кружит над "Москвой"

"Нафта-Москва" может выкупить 26% компании "Декмос".

Regions

General Growth Properties обанкротилась

General Growth Properties (GGP), второй по величине владелец мегамоделей в США, объявила о банкротстве. При активах в \$29,56 млрд компания должна \$27,29 млрд.

Четверо смелых

Петербургские отели, которые ФАС обвинила в ценовом сговоре и намерена оштрафовать, оспаривают предписание в суде.

Castorama кризис не пугает

Крупные розничные сети верят в перспективы «АвтоВАЗа» и Тольятти: в апреле в городе открылся гипермаркет Castorama, а в сентябре должен появиться Media Markt.

Группа ЛСР в 2008г получила 8 млрд руб. чистого убытка против прибыли годом ранее

ОАО "Группа ЛСР" в 2008 году получило чистый убыток по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) в размере 8,007 млрд рублей против чистой прибыли в размере 9,18 млрд рублей за 2007 год, говорится в отчете компании.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Office/General

ЛУЧШИЕ ОБЪЕКТЫ ГОДА НАЗВАНЫ

17 апреля состоялась Commercial Real Estate Moscow Awards-2009. Лучшие объекты различных секторов рынка и победители профессиональных номинаций получили заслуженный «Золотой кирпич».

На торжественном Гала-ужине собрались 600 гостей из более 170 компаний, чтобы отметить свои достижения и поставить себе оценки. В этом году слоган Премии звучал как «Искусство качества». И это не случайно. По мнению жюри Премии, на сцену в этом году выходили люди, кто смог овладеть искусством качества.

Владимир Хайкин, первый заместитель руководителя Департамента городского строительства города Москвы, сказал в своей приветственной речи: «Текущий год будет не простым, но давайте исходить из того, что каждый объект, который строится, делает Москву прекраснее. Благодарю участников рынка за вклад в развитие города».

В 2008 году прекрасной сделали Москву лучшие объекты года, победители Commercial Real Estate Moscow Awards-2009. В жесткой конкурентной борьбе лучшим офисом класса А стал Бизнес-центр «Двинцев», лучшим крупным торговым центром признан ТРК «Облака» и лучшей гостиницей года стала Hilton Moscow Leningradskaya.

Особо ожидаемыми всегда являются «Профессиональные награды». В этом году лучшим девелопером признана компания Capital Partners. А звание «Консультанта года» сохранила за собой компания Jones Lang LaSalle.

В номинации «Персона года» в этом году впервые было представлено столько кандидатов и, приятно отметить среди них двух женщин. Однако по результатам всеобщего голосования он-лайн, на комитетах жюри и на самой Церемонии победителем стал. Эдриан Бейкер.

Получив «Золотой кирпич» г-н Бейкер вспомнил, как плакала его мама, когда он собрался ехать в Россию. «Но она просто не знала, какая замечательная эта

страна, и какие люди здесь работают», - сказал Эдриан Бейкер. Г-н Бейкер призвал всех участников рынка думать о возможностях.

◆ CRE.py

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОДАВАЙ, ИЛИ ПРОИГРАЕШЬ

Состояние российских бизнесменов из «золотой сотни» Forbes за год уменьшилось почти в 4 раза. Наименьшие потери понесли предприниматели, успевшие вовремя продать активы

Кризис сильно обесценил российский бизнес. Общее состояние «золотой сотни» российских богачей по версии русского издания Forbes (опубликована в пятницу) сократилось в 3,66 раза до \$142 млрд. В последний раз меньше эта цифра была только в 2004 г. (\$140 млрд). Прошлогоднее высказывание совладельца Mirax Group Сергея Полонского «У кого нет миллиарда, может идти в ж...» также утратило актуальность. Сам Полонский в список вообще не попал (в 2008 г. был на 96-м месте с состоянием в \$1,2 млрд), а проходной билет в него теперь равен \$400 млн — в 2,75 раза меньше, чем в 2008 г. Ниже цифра была в 2005 г. — \$280 млн.

Список впервые возглавил владелец группы «Онэксим» Михаил Прохоров, продавший в прошлом году Владимиру Потанину 50% компании «КМ инвест» (была их общей компанией) и UC Rusal — 25% акций «Норникеля». Обе сделки оцениваются в \$8,5-9 млрд.

Потанин же, напротив, выпал из первой десятки и теперь лишь на 19-м месте с состоянием в \$2,1 млрд (в прошлом году был на 6-м месте с \$22,4 млрд). За пределы десятки вылетел и Сулейман Керимов (теперь 13-е место, \$3,1 млрд), но главный пострадавший от кризиса — владелец «Базэла» Олег Дерипаска (прошлогодний № 1) в ней все же остался, хотя оценка его состояния упала в 8 раз.

Металлурги за год потеряли больше других, отмечает заместитель главного редактора Forbes Николай Мазурин. Это неудивительно, ведь капитализация крупнейших горно-металлургических холдингов за год упала на 70-80%. Больше

всех — на 92% до \$1,8 млрд «подешевел» владелец «Мечела» Игорь Зюзин (30-е место против 14-го, состояние — \$1 млрд), которому в прошлом году премьер Владимир Путин пообещал прислать доктора из-за завышенных цен на уголь. С 19-го на 26-е место переместился совладелец «Металлоинвеста» Алишер Усманов (\$1,6 млрд). В десятке металлургов потеснили владельцы «Альфа-групп» Михаил Фридман и Герман Хан, а также совладельцы «Лукойла» Вагит Алекперов (около 20%) и Леонид Федун (около 10%). Комментировать свои передвижения по списку большинство бизнесменов отказались. «Лично для меня эти рейтинги равным счетом ничего не значат, — передал слова Алекперова представитель «Лукойла». — Высшая ценность для меня — «Лукойл», а не миллиарды долларов. Цифры же, которые приводит Forbes, зависят только от курса акций компании».

Одна из главных тенденций, выявленных Forbes, — кто продал бизнес до кризиса и остался с деньгами, тот выиграл, отмечает Мазурин. Прохоров — главная тому иллюстрация. Продажа около трех лет назад доли Evraz Group примерно за \$2 млрд Александром Абрамовым также позволила ему занять 6-е место в списке с оценкой состояния в \$4,4 млрд при стоимости всей Evraz Group в \$3,4 млрд (Абрамов — владелец блока пакета). Бывший совладелец «Мечела» Владимир Иорих (два года назад продал 40% акций Зюзину) поднялся в списке с 81-го на 37-е место (\$900 млн). Вернулись в «сотню» Вячеслав Брешт (58-е место, \$600 млн) и Владислав Тетюхин (69-е, \$550 млн), уступившие в 2007 г. контрольный пакет акций «ВСМПО-ависмы» «Ростехнологиям».

Даже часть новичков «сотни» — недавние продавцы бизнесов. Александр Смузиков (87-е место с \$450 млн) оказался в нем благодаря продаже в 2007 г. ТНК-ВР сети АЗС «Магистраль». Точную сумму сделки компания не раскрывала, но указывала, что на конец того года потратила на розничные активы около \$630 млн. Сейчас доход ему приносит компания «Эль-нафта», занимающаяся оптовой торговлей нефтепродуктами на столичном рынке. Но главное — он теперь коллекционер: в прошлом году стал совладельцем галереи Марата Гельмана. Другие новички: Андрей Добров, продавший в прошлом году ММК 41% угольного холдинга «Белон» (91-е место, \$400 млн), Юрий Борцов (71-е, \$500 млн), накануне кризиса избавившийся от доли в «Лебедянском» (купила PepsiCo). Остальные попали в список благодаря снижению стоимости «входного билета»: совладелец фармдистрибутора «СИА интернейшнл» Игорь Рудинский (85-е место, \$450 млн), совладелец группы «Бородино» (девелопмент, строительство) Тигран Нерсисян (96-е место, \$400 млн), совладелец «Урса банка» Игорь Ким (93-е место, \$400 млн), владелец ЗАО «Киевская площадь» (ТЦ «Европейский») Год Нисанов (77-е, \$500 млн).

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 апреля, № 59

Всего из прошлогоднего списка в новом осталось 77 человек. Из него вылетели владельцы машиностроительных компаний: Вадим Швецов («Соллерс»), Юрий Качмазов (группа «Сок»), Михаил Болотин («Тракторные заводы»); владельцы банков и инвесткомпаний — Юрий Ковальчук (Банк «Россия»), Рубен Варданян («Тройка диалог»); владельцы строительных, девелоперских холдингов и менее крупных горно-добывающих компаний.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ЕВРОПАРК» ВМЕСТО ДЕНЕГ

ТЦ «Европарк» может перейти к Deutsche Bank, который хочет объявить дефолт по кредиту в \$100 млн, выданному структурам депутата Госдумы Ашота Егиазаряна на строительство гостиницы «Москва»

О том, что Deutsche Bank собирается объявить дефолт, рассказал источник, близкий к руководству ОАО «Декмос» (ведет строительство гостиницы «Москва»). Он напоминает, что кредит был выдан несколько лет назад компании «Декорум» (на тот момент ей принадлежало 51% «Декмоса») под залог торгового центра «Европарк» (86 000 кв. м). Кредит был направлен на строительство гостиницы «Москва». Девелопером «Европарка» являлась ГК «Центурион». И «Декорум», и ГК «Центурион» контролируются Егиазаряном, утверждают несколько участников строительного рынка, а также чиновник правительства Москвы. Сам депутат этого никогда не подтверждал, в пятницу связаться с ним через приемную в Госдуме не удалось. Заемщик нарушил условия договора и ему в ближайшее время будет направлено уведомление о неисполнении условий договора (notice of default), подтверждает источник, близкий к руководству Deutsche Bank. В чем заключается нарушение, он не уточнил. Notice of default может означать как досрочное погашение кредита и повышение процентов по нему, так и обращение взыскания на предмет залога, отмечает адвокат коллегии «Барщевский и партнеры» Владимир Букарев.

Представитель ГК «Центурион» подтвердил, что кредит выдавался под залог «Европарка». Но, по его словам, «структуры, аффилированные с «Центурионом», намерены этот кредит выкупить». Deutsche Bank выставил этот кредит на продажу, подтверждает источник, близкий к руководству ОАО «Декмос».

Ранее Deutsche Bank отозвал кредит, выданный на строительство «Москвы». \$200 млн были предоставлены под залог акций «Декмоса», принадлежащих «Декоруму». Столичному правительству для предотвращения банкротства «Декмоса» пришлось погасить долг перед Deutsche Bank.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«СЕМЕРКА» ЖДЕТ ОФЕРТЫ

«Седьмой континент» предлагает держателям облигаций второго выпуска на 7 млрд руб. подписать соглашение о реструктуризации займа

Оферту по второму выпуску облигаций (размещен в 2007 г. на пять лет) «Седьмому континенту» предстоит пройти в июне текущего года. Но ритейлер уже сейчас предлагает инвесторам реструктуризацию займа. На прошлой неделе «Седьмой континент» провел несколько встреч с инвесторами, чтобы понять, какой вариант реструктуризации долга их устроит, сообщили «Ведомостям» представители четырех компаний — держателей бумаг ритейлера. По словам одного из них, окончательный вариант «Семерки» будет готов в ближайшие дни. Ожидается, что компания предложит инвесторам выкупить 20% имеющихся у них бумаг в день оферты, а остальное — погашать в течение 1,5 года с амортизацией. «На выкуп облигаций у компании есть 1,5 млрд руб.», — уточнил держатель, встречавшийся с ритейлером. «Мы заявляли, что готовимся к прохождению оферты и, соответственно, постоянно работаем в этом направлении», — говорит пресс-секретарь «Седьмого континента» Влада Баранова. По ее словам, о «достижении конкретных договоренностей» компания намерена объявить публично. Сроки этого объявления она не уточнила.

В пресс-службе МДМ-банка (организаторы займа) ответить на вопросы о реструктуризации в пятницу не смогли.

По словам директора департамента долговых инструментов Банка Москвы Андрея Подобеды, если ритейлер предложит держателям ставку купона на уровне 20-22%, то условия реструктуризации займа будут вполне рыночными.

Об оферте «Семерка» задумалась в начале февраля, сообщив, что рассматривает разные пути реструктуризации этого долга: банковские кредиты, эмиссии новых долговых инструментов, а также конвертацию облигаций в привилегированные акции. Представители компании говорили «Ведомостям», что весь выпуск находится на рынке у большого числа держателей, а наиболее привлекательным для компании вариантом является комбинация «собственные средства плюс новые долговые инструменты».

Сейчас «Седьмой континент» испытывает проблемы с ликвидностью. По оценке аналитика «Брокеркредитсервиса» Татьяны Бобровской, на конец первого

полугодия 2009 г. долговая нагрузка компании составила \$650 млн (кредиты и облигации на 7 млрд руб.).

Кроме облигационного займа и расчетов с поставщиками компании предстоит в июле 2009 г. погасить кредит Черноморскому банку на \$36 млн (\$5,4 млн погашено). По оценке Бобровской, операционный поток «Семерки» в первом полугодии составит около 900 млн руб. (против 1,061 млрд руб. в первом полугодии 2008 г.). «Плюс 1,5 млрд руб. — объем денежной наличности компании и открытая в ноябре 2008 г. ВТБ кредитная линия на 2,5 млрд руб.», — добавляет аналитик ВТБ Мария Колбина. Дефицит финансирования «Семерки» на первое полугодие — около 2 млрд руб. и \$30,6 млн (без учета затрат на инвестпрограмму — минимум \$140 млн в 2009 г.).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CARREFOUR ОТЫГРАЕТСЯ В РОССИИ

Снизив продажи в Европе, сеть может проявить больший интерес к РФ

Продажи французского ритейлера Carrefour в первом квартале 2009 года с учетом курсовых убытков снизились на 2,8% по сравнению с тем же периодом прошлого года и составили 22,7 млрд евро. Не исключено, что по примеру немецкой группы Metro французский ритейлер начнет отказываться от проектов в Европе в пользу России и других развивающихся рынков, полагают аналитики. Недавно Carrefour объявил об открытии магазинов в Москве, Краснодаре и Липецке. Кроме того, покупка «Седьмого континента» французами становится все более вероятной.

Группа Carrefour объединяет более 15 тыс. магазинов в 33 странах. Продажи сети в 2008 году составили 108,6 млрд евро, чистая прибыль снизилась на 44,7%, до 1,27 млрд евро. В России компания пока не открыла ни одного магазина, а на 2009 год запланировано открытие по меньшей мере трех гипермаркетов — в Москве, Краснодаре и Липецке.

Согласно сообщению Carrefour, во Франции в первом квартале 2009 года продажи снизились на 5,1%, до 9,6 млрд евро. В Европе (без учета Франции) продажи

составили 8 млрд евро, что меньше аналогичного периода прошлого года на 5,9%. При этом в своем отчете компания отмечает, что на развивающихся рынках продажи компании выросли, несмотря на неблагоприятные экономические условия во всем мире. К примеру, в Латинской Америке продажи компании увеличились на 14,4%. В качестве перспективных регионов для развития Carrefour называет Китай, Бразилию, Индонезию и Польшу. Не исключено, что в ближайшем будущем к этому списку присоединится и Россия.

По оценкам БД «Открытие», в ближайший год, несмотря на кризис, российский рынок ритейла вырастет по меньшей мере на 12—15%. Аналитики считают 2009—2010 годы удачными для выхода иностранных игроков и укрепления их позиций на рынке. На 2009 год Carrefour запланировала несколько открытий в России — в июне магазин должен появиться в Краснодаре в строящемся ТЦ «Галактика», площадь магазина должна составить 14,5 тыс. кв. м. В Москве открытие намечено на лето, магазин появится в строящемся ТЦ «Филион». На прошлой неделе также стало известно, что французский ритейлер подписал договор аренды на 9 тыс. кв. м площадей на первом этаже ТРЦ «Европа» в Липецке.

Кроме того, приобретение Carrefour российского ритейлера «Седьмой континент» становится все более вероятным. Как сообщило в пятницу агентство Reuters со ссылкой на банковские источники, французы уже провели предварительную оценку активов «Седьмого континента». Стоимость сети с учетом объектов недвижимости оценивается в 1,25 млрд долл. «Даже если компаниям не удастся договориться о цене, Carrefour наверняка будет продолжать развиваться в России, покупая или арендуя объекты поштучно», — уверена аналитик «Уралсиб» Наталья Смирнова. К слову, активно развиваться в России планируют и другие западные сети. Так, группа Metro готова продать часть магазинов в Западной Европе, чтобы более активно открываться в России (см. РБК daily от 25 марта 2009 года). Аналитики не исключают, что и Carrefour может последовать примеру немецкого коллеги.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"АПТЕЧНАЯ СЕТЬ 36,6" В ПЕРСПЕКТИВЕ ПЛАНИРУЕТ РАСШИРЯТЬ ГЕОГРАФИЮ СЕТИ ELC

Крупнейший российский фармацевтический ритейлер "Аптечная сеть 36,6" планирует продолжать развитие франчайзингового проекта - сети магазинов детских игрушек "Центр раннего развития - ELC", и в долгосрочной перспективе рассматривает возможность открытия магазинов в других городах России, рассказал в интервью РИА Новости президент и генеральный директор ОАО "Аптечная сеть 36,6" Джери Калмис.

В настоящее время сеть ELC-Центр Раннего Развития (доля в проекте у Аптечной сети - 50%), насчитывает 9 магазинов в Москве, а также Интернет-магазин. Согласно управленческой отчетности компании по итогам 2008 года, сеть ELC-Центр Раннего Развития насчитывала 11 центров. Ее продажи за прошлый год выросли на 75% по сравнению с 2007 годом и составили 5,3 миллиона долларов.

По словам Калмиса, положение дел в сети в условиях кризиса зеркально общим тенденциям розничного рынка. "Но так как все наши магазины находятся в Москве, то ситуация в ELC даже лучше, чем в целом по компании. Причем, этот проект развивается самостоятельно, компания уже генерирует хороший розничный оборот. Мы планируем развивать его", - сказал он, добавив, что возможности для расширения в настоящее время есть: "Арендные ставки падают, в том числе в торговых центрах, которые для модели ELC очень привлекательны".

"В будущем мы намерены открывать эти магазины и в другие городах России. Я думаю, ELC будет большим хитом", - отметил он.

Первые магазины игрушек ELC (Early Learning Centre-Центр Раннего Развития) "Аптечная сеть 36,6" открыла в декабре 2006 года, и развивает эту сеть в России на основе франчайзингового соглашения с английской компанией Mothercare, которой принадлежит бренд ELC с 2007 года.

ОАО "Аптечная сеть 36,6" - публичная российская компания в области фармацевтического ритейла. Акции компании включены в котировальный лист "Б" РТС (тикер АРТК) и допущены к торгам на ММВБ. "Аптечная сеть 36,6" управляет более чем 1100 аптек в 29 регионах России. Продажи компании за 2008 год выросли на 21,6% - до 1,06 миллиарда долларов.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 апреля, № 59

На конец 2008 года общий совокупный долг группы (по номиналу) сократился до 150,5 миллиона долларов, включая долг "Верофарма" в размере 21,3 миллиона долларов. Чистый убыток по МСФО за 9 месяцев 2008 года компания сократила на 89% до 4,5 миллиона долларов

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

СУЛЕЙМАН КЕРИМОВ КРУЖИТ НАД "МОСКВОЙ"

"Нафта-Москва" может выкупить 26% компании "Декмос"

Компания Сулеймана Керимова "Нафта-Москва" ведет переговоры о приобретении у структур, аффилированных со столичной мэрией, 26% ОАО "Декмос", на балансе которого находится реставрируемая около Кремля гостиница "Москва". Это "Ъ" официально подтвердили в департаменте имущества города (напрямую владеет еще 49% ОАО). Чтобы стать совладельцем гостиницы, бизнесмену придется договариваться с другим миноритарием "Декмоса" — ООО "Декорум", которое, как говорят в московском правительстве, могут контролировать структуры личного тренера премьер-министра Аркадия Ротенберга.

О том, что одна из структур группы "Нафта-Москва" может войти в уставный капитал ОАО "Декмос", "Ъ" рассказал один из субподрядчиков реконструкции гостиницы "Москва". По его словам, сейчас представители господина Керимова проводят аудит сметной документации реконструкции. "Из-за предстоящей смены собственников приостановилось финансирование проекта, в результате чего все строительные работы уже месяц как не ведутся", — подтверждает источник "Ъ", близкий к гостиничному оператору Four Seasons Hotels (будет управлять обновленной "Москвой"). Он также знает, что представители компании "Нафта-Москва" "осуществляют контроль над процессом реконструкции".

Глава московского офиса австрийской Strabag (генподрядчик реконструкции "Москвы") Александр Ортенберг подтвердил факт приостановки строительства "в связи с возможным вхождением в проект нового акционера".

Сейчас основным владельцем гостиницы являются столичные власти: департамент имущества Москвы напрямую владеет 49% ОАО "Декмос" и — через аффилированные структуры — еще 26%. Этот 26-процентный пакет город готов уступить инвестору, который сможет привлечь средства на завершение реконструкции гостиницы, подтвердил в пятницу "Ъ" руководитель департамента имущества столицы Владимир Силкин. По его словам, переговоры ведутся с рядом потенциальных инвесторов, в том числе и с группой "Нафта-Москва".

Управляющий директор "Нафты" Антон Аверин отказался от комментариев. Источник "Ъ", близкий к компании, говорит, что "Нафта-Москва" на протяжении нескольких лет являлась потенциально заинтересованной стороной по проекту, однако до сих пор не вошла в него. "Компания по-прежнему рассматривает такую возможность, но активных действий по вхождению в акционеры гостиницы не предпринимает", — утверждает собеседник "Ъ".

В начале этого года стало известно, что господин Керимов ведет переговоры о приобретении контрольного пакета "Декмоса". Впрочем, господин Силкин говорит, что пока столичные власти намерены сохранить за собой контроль над "Москвой". 49% "Декмоса", находящиеся в прямом владении департамента имущества города, как и планировалось, будут переданы в ОАО "Гостиничная компания". Как сообщил "Ъ" 2 марта, мэрия будет владеть 49% акций нового ОАО, куда войдут отели, полностью или частично принадлежащие городским властям. Еще 51% компании в обмен на инвестиции будет передан инвестору, которого власти намерены выбрать предстоящим летом.

Городские власти вынуждены поделиться "Декмосом", чтобы завершить реконструкцию "Москвы", начавшуюся еще в 2003 году, говорит источник "Ъ" в мэрии. По его словам, по первоначальному варианту господину Керимову в обмен на привлечение банковских кредитов, в том числе и со стороны Сбербанка, планировалось передать почти 50% "Декмоса". "Но от этого варианта город отказался, так как "Москва" — один из немногих ликвидных активов в гостиничном хозяйстве столичных властей", — напоминает он.

Чтобы получить блокпакет, группе "Нафта-Москва" придется договариваться с еще одним совладельцем гостиницы — ООО "Декорум". Один из субподрядчиков реконструкции "Москвы" говорит, что интересы этого ООО представляют структуры, контролируемые депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном и личным тренером премьер-министра, совладельцем банка "Северный морской путь" Аркадием Ротенбергом. В пятницу в приемной господина Егиазаряна посоветовали позвонить через несколько дней. Мобильный телефон представителя банка "Северный морской путь" Андрея Федяшина в выходные не отвечал. Источник "Ъ" в московском правительстве также утверждает, что конечным бенефициаром "Декорума" являются структуры господина Ротенберга.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

GENERAL GROWTH PROPERTIES ОБАНКРОТИЛАСЬ

General Growth Properties (GGP), второй по величине владелец мегамоделей в США, объявила о банкротстве. При активах в \$29,56 млрд компания должна \$27,29 млрд

На крайние меры компанию толкнула невозможность рефинансировать огромный долг. Он возник из-за многочисленных поглощений, которые велись на заемные средства. Одним из крупнейших вложений GGP была покупка компании Rouse Cos. за \$14 млрд. Подать на банкротство компании пришлось после того, как сорвались переговоры о реструктуризации долга с держателями облигаций на \$2,25 млрд. В ноябре 2008 г. она не смогла рассчитаться по кредиту в \$900 млн. Компания прекратила выплачивать дивиденды, заморозила новые проекты, сократила число сотрудников более чем на 20% и продала часть непрофильных активов.

GGP владеет или управляет более чем 200 универмагами в США, в число которых входит крупнейший в мире торговый центр Ala Moana Center на Гавайях. Среди марок, продающихся в них, Tiffany, Neiman Marcus, Louis Vuitton, Saks Fifth Avenue, Hugo Boss и Barneys New York. Компания подчеркнула, что не закрывает ни одного магазина.

Крах GGP, основанной братьями Мартином и Мэтью Баксбаумами в 1954 г., может стать крупнейшим в своем роде. Например, долг канадского девелопера Olympia & York Developments на момент, когда он подал на банкротство в 1992 г., составлял \$18,6 млрд. По мнению экспертов, процедура банкротства компании, учитывая ее размеры и число разнообразных кредиторов, может занять не один год. Владельцы акций компании, стоимость которых с весны 2007 г. упала на 97%, могут потерять и остальное. Даже если этого не произойдет, остаток могут съесть крупные расходы, связанные с процессом банкротства. Но есть и оптимисты, такие как глава Pershing Square Capital Management Билл Экман, в последнее время скупавший акции компании и предоставивший ей кредит в \$375 млн. Он надеется, что акционерный капитал GGP будет сохранен в ходе банкротства.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧЕТВЕРО СМЕЛЫХ

Петербургские отели, которые ФАС обвинила в ценовом сговоре и намерена оштрафовать, оспаривают предписание в суде

ЗАО «Корпорация «Отель», которому принадлежит гостиница «Рэдиссон САС — Санкт-Петербург», в четверг подало в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск к городскому управлению ФАС. Компания оспаривает выданное в начале февраля предписание о недопущении согласованных действий, направленных на установление или поддержание цен в период проведения государственных и городских мероприятий.

УФАС установило, что в июне 2008 г. во время Петербургского экономического форума отели повысили цены на 80-100%. Руководитель УФАС Олег Коломийченко уточнил, что «Гранд отель Европа» на это время повышал цены в два-три раза. «Парк инн Прибалтийская» — примерно в два раза, рассказал источник в компании. По словам участников форума, «Европа» с 5 по 9 июня продавала полулюксы по 220 000 руб., а президентский люкс — за 380 000 руб. за день. В отелях это повышение объясняли сезонным ростом спроса.

В феврале УФАС вынесло 11 гостиницам предписание прекратить нарушение ст. 11 закона «О защите конкуренции» и сейчас ведет административное расследование, результатом которого может быть штраф в размере до 0,15% от суммы выручки. Предписание УФАС можно было оспорить в течение месяца, этот срок истек 18 апреля, объяснил представитель ЗАО «Корпорация «Отель». Аналогичные иски подали в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ООО «Вест бридж отель» (владеет Novotel Saint Petersburg Center), ООО «Мойка, 22» (владеет зданием «Отель Кемпински Мойка, 22»), а также ОАО «Талион» («Талион империл отель»). 16 апреля состоялось предварительное заседание по иску «Талиона». Рассмотрение дела назначено на 21 мая 2009 г. Пока суд не примет решение по этим искам, штрафы назначены не будут, сообщил Коломийченко.

Под подозрение УФАС также попали «Гранд отель Европа», отель «Топаз», «Коринтия невский палас отель», «Парк инн Прибалтийская», «Парк инн Пулковская», «Амбассадор», «Марко Поло».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CASTORAMA КРИЗИС НЕ ПУГАЕТ

Крупные розничные сети верят в перспективы «АвтоВАЗа» и Тольятти: в апреле в городе открылся гипермаркет Castorama, а в сентябре должен появиться Media Markt

Управляющая компания тольяттинского «Парк-хауса» Atrium European Real Estate сообщила об открытии 11 апреля отдельно стоящего строения площадью 12 100 кв. м под первый в Тольятти магазин строительных принадлежностей Castorama. С ним общая площадь молла «Парк-хаус» увеличилась до 82 100 кв. м. По договору (март 2008 г.) открытие магазина планировалось в конце 2008 г., но, по словам менеджера по стратегическому маркетингу ООО «Манхэттен риал эстейт менеджмент» (100%-ная «дочка» Atrium) Владислава Селицкого, «задержано на 82 дня из-за финансовых проблем».

В ноябре на выставке коммерческой недвижимости MAPIC-2008 в Каннах Atrium сделала заявление о приостановке начатых проектов в России до 2010 г. Селицкий пояснил, что заморожены проекты в Астрахани, Ростове-на-Дону и Пятигорске, по которым еще ничего не сделано. Строительство магазина под Castorama начато весной 2008 г., поэтому к началу кризиса он был в «высокой степени готовности». В этом же году молл в Тольятти расширится еще на 6780 кв. м, сообщила Atrium. Во втором автономном строении будет магазин бытовой электроники Media Markt (первый — в Тольятти и второй — в Самарской области). По словам Селицкого, открытие Media Markt запланировано на сентябрь. В оба здания Atrium инвестирует около 20 млн евро собственных средств, срок окупаемости — порядка 10 лет, говорит Селицкий.

Пресс-секретарь ООО «Медиа-маркт-Сатурн» Елена Скальская подтвердила, что магазин откроется во втором полугодии.

Экономическая ситуация в Тольятти почти полностью зависит от состояния крупнейшего предприятия города — «АвтоВАЗа». За I квартал 2009 г. продажи компании упали на 39% по сравнению с тем же периодом прошлого года. «АвтоВАЗ» принял антикризисную программу, которая предусматривает 8%-ное сокращение расходов, — более 19 млрд руб. Но государство не бросает крупнейшего российского автопроизводителя: «АвтоВАЗу» из бюджета выделяется 25 млрд руб., а госбанки получили распоряжение Владимира Путина выделить компании более 90 млрд руб.

По словам директора по маркетингу Bescar Realty Group Натальи Черийской, безработица в Тольятти — порядка 2%, это не сильно влияет на покупательскую способность жителей. По мнению аналитика ИК «Финам» Максима Клягина, Castorama и Media Markt в течение года-двух смогут занять существенную долю на рынках города: до 20% и 10% соответственно. В самих сетях отказались говорить о своих планах.

Клягин полагает, что появление Castorama и Media Markt позволит оживить трафик молла даже при общей тенденции снижения покупательского спроса. По данным Atrium, годовой трафик покупателей молла — 6 млн человек. По словам Селицкого, за 2008 г. трафик вырос на 18%. Кризис не влияет на посещаемость «Парк-хауса», а с открытием новых площадей она «значительно возрастет», говорит Селицкий. За 11-12 апреля, сообщает Atrium, ежедневный трафик вырос на 20%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГРУППА ЛСР В 2008Г ПОЛУЧИЛА 8 МЛРД РУБ. ЧИСТОГО УБЫТКА ПРОТИВ ПРИБЫЛИ ГОДОМ РАНЕЕ

ОАО "Группа ЛСР" в 2008 году получило чистый убыток по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) в размере 8,007 млрд рублей против чистой прибыли в размере 9,18 млрд рублей за 2007 год, говорится в отчете компании.

Выручка группы за прошлый год выросла на 38,9% - до 49,813 млрд рублей, показатель EBITDA - на 66,8%, до 13,178 млрд рублей, EBITDA margin - на 4 процентных пункта, до 26%.

Согласно отчету, на получение чистого убытка оказала влияние переоценка инвестиционной собственности группы. "Кризис оказал влияние и на результаты группы ЛСР за 2008 год, вызвав снижение спроса (на недвижимость - ИФ) во второй половине года, а также (на показатель повлиял - ИФ) негативный результат переоценки нашей инвестиционной собственности. В то же время необходимо отметить, что, несмотря на то, что убыток от переоценки сокращает прибыль, отраженную в отчете о прибылях и убытках, он не оказывает влияния на денежные

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 апреля, № 59

потоки и ликвидность компании", - приводятся в сообщении слова генерального директора группы Игоря Левита.

Отрицательный эффект от переоценки инвестиционной собственности в 2008 году составил 16,143 млрд рублей.

Чистые финансовые расходы группы ЛСР выросли в 2,5 раза - до 4,858 млрд рублей. Рост чистых финансовых расходов связан с увеличением долговой нагрузки компании, обусловленной потребностью в финансировании инвестиционной программы, а также увеличением стоимости финансирования во второй половине 2008 года.

Согласно отчету, в 2008 году группа значительно увеличила объем привлеченных заемных финансовых ресурсов для реализации инвестиционной программы. Общий долг, включая задолженность по лизингу, за 2008 год вырос на 53% и составил на 31 декабря 2008 года 36,874 млрд рублей, чистый долг - 33,628 млрд рублей.

Группа ЛСР основана в 1993 году, она разделена на два дивизиона - девелопмент и стройматериалы и строительные услуги.

В конце 2007 года группа ЛСР провела IPO. Основатель группы Андрей Молчанов контролирует 72,9% акций ЛСР. Его дядя Михаил Романов владеет 5,2%, Георгий Ведерников, Игорь Левит и Евгений Яцышин - по 2,48%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL

2009

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

20 апреля, № 59

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property