

Offices/General

Банки в РФ намерены самостоятельно управлять недвижимостью, полученной в кризис

Крупнейшие банки уже сейчас создают в своих структурах отделы по управлению недвижимостью, которую они в кризис получают по заложенным обязательствам заемщиков, а в дальнейшем из этих департаментов даже могут вырасти новые девелоперские компании, сообщил журналистам в четверг исполнительный директор международной консалтинговой компании Colliers International Максим Гасиев.

Миллиарды по-восточному

Группа «Крокус» Араса Агаларова стала участником второй после Сочи российской стройки — во Владивостоке, где в 2012 г. пройдет саммит АТЭС. На Владивосток-2012 государство выделяет 284 млрд руб.

"Снегири" залетели к Шалве Чигиринскому

Его брат Александр получил в управление Russian Land.

Структура ИГ "ВИКА" реализует девелоперские проекты на \$400 млн

RAX Group инвестирует порядка \$200 млн в строительство офисно-гостиничного комплекса в центре Москвы и будет скупать активы с дисконтом.

Retail

Помещения формата street retail в Москве дешевеют быстрее площадей в ТЦ

Ставки аренды на помещения формата street retail в Москве из-за кризиса снизились в среднем в 1,5-2 раза больше, нежели на площади в торговых центрах, сообщила в четверг журналистам директор департамента торговой недвижимости международной консалтинговой компании Colliers International Татьяна Ключинская.

РТМ заплатит 437 млн руб.

Связь-банк через суд добился взыскания с компании РТМ 437 млн руб.

Кинотеатры гасят экраны

В первом квартале этого года открылось в два раза меньше кинозалов, чем за аналогичный период 2008 года.

За облигации «Самохвала» ответит «Жора»

Расплачиваться с держателями бондов предстоит новому владельцу эмитента.

Hotels**Суд за букву W**

Американские власти начали собственное расследование спора между двумя крупными гостиничными сетями. Starwood Hotels & Resorts обвинила Hilton Hotels в промышленном шпионаже и подала против Hilton иск в федеральный суд города Уайт Плэйнс в штате Нью-Йорк.

Regions**Ginza накормит Stockmann**

Ginza Project в апреле 2010 г. откроет ресторан площадью 2000 кв. м в торговом центре Stockmann, рассказал гендиректор холдинга Вадим Лапин.

Лев Леваев продал башню

Чтобы расплатиться по долгам.

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

БАНКИ В РФ НАМЕРЕНЫ САМОСТОЯТЕЛЬНО УПРАВЛЯТЬ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПОЛУЧЕННОЙ В КРИЗИС

Крупнейшие банки уже сейчас создают в своих структурах отделы по управлению недвижимостью, которую они в кризис получают по заложенным обязательствам заемщиков, а в дальнейшем из этих департаментов даже могут вырасти новые девелоперские компании, сообщил журналистам в четверг исполнительный директор международной консалтинговой компании Colliers International Максим Гасиев.

"Конечно, банки не заинтересованы банкротить своих заемщиков-девелоперов, они до последнего будут вести переговоры о возможной реструктуризации выданных кредитов. Однако, если кризис будет усугубляться, банкам не останется ничего, как забирать активы у застройщиков в счет погашения долгов по займам. И вот тогда банкам понадобится управлять этой недвижимостью", - заявил он. По сведениям Гасиева, некоторые крупные банки уже сейчас создают в своих структурах департаменты, которые будут заниматься управлением этими активами.

"Хорошо, если полученный объект будет достроен, а если нет? Тогда здесь требуется не просто управление, сдача в аренду или иные подобные операции, а девелопмент. С учетом того, что на российском рынке недвижимости нет качественных управляющих компаний в этом сегменте (fee-девелоперы), то вполне логично, что банки начинают заниматься этим вопросом самостоятельно", - отметил он.

Как считает эксперт, в дальнейшем, в случае усугубления кризисной ситуации на рынке недвижимости в целом России, и в частности, Москвы банки могут стать владельцами десятков объектов коммерческой недвижимости. "Я даже не исключаю тот момент, что после кризиса из подобных отделов, созданных в банках, могут вырасти новые девелоперские компании. Во всяком случае, банковские структуры обладают определенными денежными ресурсами, в которых сейчас очень ограничены застройщики", - подчеркнул Гасиев.

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МИЛЛИАРДЫ ПО-ВОСТОЧНОМУ

Группа «Крокус» Араса Агаларова стала участником второй после Сочи российской стройки — во Владивостоке, где в 2012 г. пройдет саммит АТЭС. На Владивосток-2012 государство выделяет 284 млрд руб.

Компания «Крокус» выбрана генеральным подрядчиком строительства Дальневосточного федерального университета на острове Русский, рассказали «Ведомостям» два источника в аппарате правительства. Информацию подтвердил Геннадий Николаев, представитель «Дальневосточной дирекции Росстроя» (координирует строительство всех объектов к саммиту). По его словам, вчера на координационном совете при Минрегионе «Крокус» уже был представлен как генподрядчик строительства университета (хотя постановление правительства только должно быть подписано). Подрядчики на все значимые объекты владивостокской стройки назначаются вне конкурса решением правительства РФ, говорит он.

«Нас пригласили в проект и попросили подключиться. Проект сложный, но мы и предпочитаем сложные задачи: островное строительство, большие объемы, сжатые сроки», — передал «Ведомостям» президент группы «Крокус» Арас Агаларов. По его словам, территория застройки — 200 га, площадь — 500 000 кв. м, срок — три года.

Первоначально Агаларов был привлечен в проект в качестве консультанта, подтверждает источник в аппарате правительства. По его словам, бизнесмен предложил построить комплекс дешевле, чем рассчитывал Минрегион. Федеральная целевая программа «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на период до 2013 года» предусматривает на строительство университета 41,67 млрд руб.

Административно-учебные корпуса университета (200 000 кв. м) будут во время саммита использованы под конференц-центр и пресс-центр. Гостиницы на 5500 мест после саммита переделают в апартаменты для преподавателей и студентов. Предусмотрены парковки, стадионы, бассейн и т. д. Агаларов должен сдать объект в декабре 2011 г., говорит Николаев.

Если компания сразу выйдет на площадку, то уложится в срок, считает гендиректор «Штрабаг» Александр Ортенберг. Он называет размер инвестиций — около

\$2500 за 1 кв. м — «вполне оправданным», ведь генподрядчику придется делать полную отделку, меблировать помещения и т. д. По его словам, на таком заказе генподрядчик может заработать 5-10%. Ортенберг напоминает, что Агаларов на всех своих объектах сам выступал генподрядчиком. «У него неплохой строительный отдел. Но для других заказчиков Агаларов не строил — это может создать трудности», — предупреждает он.

Агаларов занимается недвижимостью больше 10 лет, главный его актив — проект «Крокус сити» на пересечении Волоколамского шоссе и МКАД. Он включает самый большой в России выставочный комплекс «Крокус экспо», магазин luxury-товаров «Крокус сити молл», гипермаркет «Твой дом». Сейчас территория расширяется: Агаларов собирается построить 14 небоскребов, мебельный центр, концертный зал и др.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СНЕГИРИ" ЗАЛЕТЕЛИ К ШАЛВЕ ЧИГИРИНСКОМУ

Его брат Александр получил в управление Russian Land

Гендиректором "Russian Land Услуги управления" Шалвы Чигиринского (управляет девелоперскими активами бизнесмена) назначен топ-менеджер компании его брата Александра "Снегири Девелопмент" - Андрей Скупченко. Сам Шалва Чигиринский после разразившегося конфликта с другими акционерами Sibir Energy, которой он задолжал более \$300 млн., находится за границей. Объединять бизнесы снова братья не намерены, но не исключено, что в будущем "Снегири" могут купить один-два наиболее ликвидных проекта Russian Land, среди которых строительство комплекса возле отеля "Советский" в Москве.

С 16 марта должность гендиректора "Russian Land Услуги управления" занимает заместитель финдиректора "Снегири девелопмент" Андрей Скупченко, рассказал "Ъ" источник, близкий к Александру Чигиринскому. По его словам, "Снегири Девелопмент" теперь занимаются управлением всеми проектами Russian Land, но о слиянии бизнесов речи не идет, подчеркнул собеседник "Ъ". Господин Скупченко, с которым "Ъ" соединили по телефону приемной главы Russian Land, подтвердил информацию о своем назначении, но от дальнейших комментариев отказался.

Связаться с Шалвой Чигиринским не удалось — "Ъ" отказались соединить с бизнесменом, уточнив, что он находится за границей. Урс Хэнер, являвшийся главой Russian Land, сообщил "Ъ", что больше не работает в компании. "Шалва Чигиринский написал доверенность на управление девелоперскими активами на своего брата Александра", — рассказал "Ъ" один из московских девелоперов, знакомый с обоими бизнесменами. До 2003 года у братьев был совместный бизнес, но после конфликта вокруг "Сибнефти" они не общались вплоть до конца 2008 года.

Источник "Ъ", близкий к акционеру "Снегири Девелопмент", пояснил, что ведется "оценка активов адекватно сегодняшнему рынку" и кредитного портфеля Russian Land, а также разрабатывается стратегия работы с проектами. "Сумма долгов, по самым предварительным оценкам, меньше, чем потенциальная стоимость активов. Самый крупный долг у компании перед ВТБ, под который заложен универмаг "Пассаж" на Невском проспекте в Петербурге, — около 2 млрд руб.", — утверждает собеседник "Ъ". На конец 2008 года, когда Sibir Energy планировала приобретение активов Russian Land, долговые обязательства девелопера оценивались в \$213 млн. По оценкам инвестбанкиров долги компании больше — около \$450 млн. Кредитный портфель "Снегири Девелопмент" в самой компании оценивают в \$200 млн.

В конце прошлого года Шалва Чигиринский планировал продать девелоперские активы Sibir Energy за \$340 млн., чтобы расплатиться с кредиторами, но нефтяная компания отказалась приобретать активы своего акционера (вместе с Игорем Кесаевым он контролирует 47% акций Sibir Energy, сейчас эти бумаги в залоге у Сбербанка). Две недели назад Sibir Energy сообщила о подаче иска против Чигиринского и бывшего главы компании Генри Камерона в Высокий суд Лондона на сумму \$328 млн, столько задолжал компании владелец Russian Land. Но расплачиваться по кредитам своими девелоперскими активами Шалва Чигиринский не будет. Как писала 19 апреля газета Sunday Times, с Sibir Energy достигнуто соглашение о том, что долг бизнесмен вернет с помощью продажи личного имущества, в том числе виллы во Франции, которая оценивается в \$250 млн.

Весь портфель проектов Russian Land управляющий партнер "Нового качества" Михаил Гец в докризисных ценах оценивает \$500 млн, а на текущий момент в \$250 млн. Это без учета земель в Тверской и Калининградской области, которые, по мнению аналитиков, сейчас стоят около \$24 млн. Помимо универмага "Пассаж" (21,6 тыс. кв. м) и проекта рядом с отелем "Советский" в Москве, в портфель

Russian Land входят площадка под башню "Россия" на территории ММДЦ "Москва-Сити", а также "Новая Голландия". По словам гендиректора "Лемешко и партнеры" Дмитрия Лемешко, "Невский пассаж" сейчас выставлен на продажу на 40-50% ниже докризисных цен, оценивался ранее в \$40 млн.

Не исключено, что один или два наиболее интересных объекта "Снегири" в будущем выкупят у Russian Land, отмечает собеседник "Ъ", близкий к Александру Чигиринскому. По его словам, в первую очередь интересен проект нового строительства на территории гостиницы "Советская" (комплекс площадью более 60 тыс. кв. м) и реконструкция универмага "Пассаж".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРУКТУРА ИГ "ВИКА" РЕАЛИЗУЕТ ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ НА \$400 МЛН

RAX Group инвестирует порядка \$200 млн в строительство офисно-гостиничного комплекса в центре Москвы и будет скупать активы с дисконтом

Девелоперская компания RAX Group, аффилированная с крупной российской инвестиционной группой "ВИКА", инвестирует около \$200 млн в реализацию нового офисно-гостиничного комплекса класса А, сообщил на брифинге в четверг президент ИГ Владислав Лукьянов.

Доля ИГ "ВИКА" в холдинге составляет 2 млрд рублей, остальная часть принадлежит западным инвесторам, зарегистрированным в Великобритании и Германии, которые имеют мажоритарные портфели.

По оценке компании Knight Frank, стоимость портфеля проектов холдинга (всего 4 проекта) на май 2008 года составляла около \$400 млн. "В условия кризиса сумма портфеля несколько скорректировалась", - уточнил В.Лукьянов.

Компания уже приступила к строительству офисно-гостиничного центра по адресу: 1-й Земельный переулок, д. 7/2. Общая площадь центра составит около 40 тыс. кв. метров. Из них гостиничной части отведено 8600 кв. метров, более 30 тыс. кв.

метров придется на офисы, которые будут сдаваться с отделкой. Объект планируется ввести в эксплуатацию в середине 2011 года.

"В сложившихся экономических условиях, компания планирует сконцентрироваться на реализации двух проектов. Первый - это центр в Земляном переулке, второй - освоение участка в 34 км от Москвы, вблизи Пестовского водохранилища, где планируется продавать земельные участки для дальнейшего формирования коттеджного поселка среднего класса. Инвестиции в этот проект составят \$4-5 млн в подведение всех коммуникаций и развитие инфраструктуры. Участок находится в собственности компании", - рассказал и.о. генерального директора RAX Group Вадим Мильруд.

Для реализации вышеуказанных проектов холдинг планирует использовать собственные средства, а также привлекать инвестиционный капитал как от фондов и юридических лиц, так и от частных инвесторов, пояснил В. Мильруд.

По словам В. Лукьянова, если ситуация нормализуется и будет возможно получить финансирование на разумных основаниях, то компания приступит к реализации остальных проектов в портфеле, общая сумма всего портфеля может составить порядка \$400 млн.

"Также мы планируем потратить привлеченные средства на скупку офисной недвижимости как в готовом так и недостроенном состоянии в Москве, а реализацию двух приоритетных проектов будем осуществлять на собственные и заемные средства", - пояснил В. Лукьянов.

Как отметил В. Мильруд, компанию интересуют офисная недвижимость класса А в центре Москвы площадью от 10 тыс. кв. метров.

Помимо названных проектов, в портфеле компании строительство нового офисно-гостиничного комплекса класса А общей площадью порядка 44 тыс. кв. метров во 2-м Хорошевском проезде, а также строительство парк-отеля в Одинцовском районе Подмосковья площадью 15 тыс. кв. метров.

По словам В. Мильруда, сейчас разрабатывается проектная документация для строительства комплекса в Хорошевском проезде в рамках проекта "Большой Сити".

Холдинг RAX Group создан в 2008 году в результате объединения ряда зарубежных компаний и девелоперских подразделений группы "ВИКА". Основная деятельность холдинга - инвестирование в объекты коммерческой недвижимости, гостиничные комплексы, коттеджные поселки, проектирование, строительство и управление объектами недвижимости, сдача в аренду офисных и торговых помещений.

ИГ "ВИКА" создана в 1993 году и входит в двадцать крупнейших инвестиционных групп России. Основные направления деятельности: операции на фондовом рынке (брокерские и дилерские); доверительное управление активами предприятий, частных лиц, паевых инвестфондов, негосударственных пенсионных фондов; управление пенсионными сбережениями граждан, принимающие участие в пенсионной реформе России; инвестирование в объекты недвижимости.

Обороты ИГ на фондовом рынке за 2008 г. превысили 230 млрд руб. Сумма активов в доверительном управлении превышает 4,3 млрд руб.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПОМЕЩЕНИЯ ФОРМАТА STREET RETAIL В МОСКВЕ ДЕШЕВЕЮТ БЫСТРЕЕ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ

Ставки аренды на помещения формата street retail в Москве из-за кризиса снизились в среднем в 1,5-2 раза больше, нежели на площади в торговых центрах, сообщила в четверг журналистам директор департамента торговой недвижимости международной консалтинговой компании Colliers International Татьяна Ключинская.

Как напомнила она, в течение последних нескольких лет сегмент торгово-розничных помещений - street retail - переживал бурный рост: арендные ставки на наиболее привлекательные помещения достигали очень высокого уровня. К примеру, на самой известно торговой улице Москвы - Тверской - стоимость аренды помещения могла доходить до 10 тысячи евро за квадратный метр в год.

"Если до кризиса потенциальные арендаторы были готовы за любые деньги открыть магазин на престижной торговой улице ради рекламы и бренда, даже несмотря на то, что из-за высоких ставок аренды он мог быть убыточным, то в кризис ситуация изменилась. Ажиотажный спрос на помещения этого формата исчез, что привело к росту доли вакантных площадей и резкому падению ставок аренды", - пояснила Ключинская.

Так, как указала она, если в среднем ставки на аренду помещений в торговых центрах снизились на 20-30%, то стоимость аренды площадей формата street retail в некоторых случаях упала даже на 50%.

При этом, по ее словам, основная причина подобного различия в падении цен в том, что изначально ставки аренды на площади на торговых улицах были завышены в большей степени, нежели в ТЦ.

"Ситуация для собственников помещений в торговых коридорах усугубляется также тем, что у большинства арендаторов были заключены краткосрочные договоры. Такие соглашения в новых экономических условиях не пролонгируются арендаторами без существенных скидок со стороны арендодателя, причем, как

правило, первые с легкостью могут съехать в более дешевые помещения", - добавила эксперт.

В подобной ситуации, отмечает Ключинская, собственники площадей формата street retail сами активно занимаются поиском платежеспособных арендаторов, хотя раньше потенциальному арендатору было практически невозможно выйти на владельца помещения напрямую без агента.

"В случае если договор на аренду все же заключается со скидками, арендодатель стремится прописать в нем возможность пересмотра ставки через какое-то время, хотя арендаторы не слишком охотно соглашаются на подобные условия", - заключила она.

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РТМ ЗАПЛАТИТ 437 МЛН РУБ.

Связь-банк через суд добился взыскания с компании РТМ 437 млн руб. Денег для расчетов с банком у девелопера нет

Арбитражный суд Москвы удовлетворил требование Связь-банка о взыскании задолженности с девелоперской компании РТМ на 460,4 млн руб. В 2007 г. банк и девелопер заключили кредитный договор на 500 млн руб. со сроком погашения в марте 2008 г. Но в марте стороны договорились об отсрочке погашения долга до октября 2008 г. В октябре девелопер долг не выплатил и перестал обслуживать. Тогда банк обратился в суд и попросил взыскать 510 млн руб. «Эта сумма включала основную часть долга, проценты за обслуживание и неустойку, которую суд вычел из общей суммы при принятии окончательного решения», — говорит пресс-секретарь Связь-банка Светлана Паничева.

С начала 2008 г. в Арбитражном суде Москвы зарегистрировано 23 иска к компаниям РТМ на 572,69 млн руб. и \$10,6 млн. Как и многие девелоперы, РТМ в сложном финансовом положении. В конце 2008 г. компания не смогла исполнить пут-опцион по еврооблигациям на \$55 млн и объявила о намерении продать до

45% эксплуатируемых площадей (до 16% от общего портфеля недвижимости), чтобы к апрелю 2009 г. выручить \$90-300 млн на погашение долгов. Также девелопер заявил о замораживании проектов на ранней стадии строительства и сокращении персонала.

Чистый финансовый долг РТМ на 30 июня 2008 г. составлял \$482,3 млн. По расчетам аналитика ФК «Уралсиб» Станислава Боженко, долг РТМ вшестеро больше операционной прибыли. 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.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КИНОТЕАТРЫ ГАСЯТ ЭКРАНЫ

В первом квартале этого года открылось в два раза меньше кинозалов, чем за аналогичный период 2008 года

В первом квартале этого года темпы роста числа кинозалов существенно замедлились: было открыто 60 кинозалов по сравнению со 116 в первом квартале 2008 года, и еще 26 залов закрылось, подсчитала компания "Невафильм". По подсчетам участников рынка, всего в этом году может закрыться до 190 экранов.

По данным "Невафильм", на 31 марта 2009 года в России насчитывается около 1,9 тыс. кинозалов в 742 кинотеатрах. При этом в первом квартале открылось всего 60 новых кинозалов в девяти кинотеатрах по сравнению со 116 залами в 25 кинотеатрах за аналогичный период 2008 года. "В прошлом году был бурный рост рынка кинопоказа: тогда открылись проекты, которые начали строиться в 2006-2007 годах,— поясняет ведущий аналитик "Невафильм Research" Ксения Леонтьева.— В этом году и до кризиса прогнозировалось замедление темпов, но кризис привел к остановке многих проектов". В первые три месяца этого года было также закрыто 26 кинозалов в шести кинотеатрах по сравнению с десятью залами в восьми кинотеатрах в 2008 году. "Начали закрываться мультиплексы, в том числе "Каро-фильм" в Орехово-Зуеве и два кинотеатра "Артсайнс Синема",—

рассказывает госпожа Леонтьева.— Тогда как в прошлом году закрывались только малозальные кинотеатры, которые не выдерживали конкуренции с сетями".

В сообщении "Каро-фильма" руководство сети называет закрытие кинотеатра в Орехово-Зуеве вынужденной мерой из-за увеличения арендной платы и из-за того, что кинотеатр не вышел на плановые показатели доходности. "Мы получаем доходы в рублях, а ставки в большинстве комплексов привязаны к валюте. Руководство комплексов неохотно идет на переговоры о снижении ставки",— говорит гендиректор сети "Формула кино" Андрей Терешок. По его оценкам, уровень аренды в Москве составляет \$200-300 за кв. м., а ставки в регионах гендиректор сети "Инвесткинопроект" Андрей Орехов оценивает в \$120-130 за кв. м.

"Кинотеатр является якорным арендатором для ТЦ, и в итоге стороны договорятся",— считает владелец "Россинемаинвеста" и основатель "Кронверк Синема" Эдуард Пичугин. По словам гендиректора "Торгового квартала" Дмитрия Зотова, дисконт по аренде его сети ТЦ составляет 5-10%. Способствовать закрытию залов - до 10% экранов в ближайшее время - будет, скорее, сокращение кинопрокатчиками числа копий, настаивает Эдуард Пичугин.

Дистрибуторы говорят, что уже начали сокращать число копий по ряду картин. "Цены на печать фильмокопий (оценивается в \$1-1,5 тыс.— "Ъ") поднялись на 35%, следуя росту курса доллара. При этом сборы в регионах падают, а значит, прокатчик, выпускающий фильм в больших форматах, часто окупает затраты не на все свои копии",— говорит директор по связям с общественностью "Централ Партнершип" Юлия Куликова. С ней соглашается гендиректор UPI Вадим Смирнов, отмечая, что если число копий масштабных картин сократилось на 5-10%, то небольших картин — более чем на 20%.

Единственный выход для региональных и малозальных несетевых кинотеатров — найти инвестиции для перехода на цифровое оборудование (эта технология не требует печати копий), говорит господин Пичугин. По данным "Невафильм Research", в первом квартале 27 новых залов с цифровыми экранами по сравнению с 11 в первом квартале 2008 года.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗА ОБЛИГАЦИИ «САМОХВАЛА» ОТВЕТИТ «ЖОРА»

Расплачиваться с держателями бондов предстоит новому владельцу эмитента

Вчера держатели дебютных облигаций компании «Самохвал» не получили положенный им купонный доход в размере 108,5 млн руб. В компании «Самторг», которая с марта управляет сетью магазинов «Самохвал», утверждают, что больше не имеют отношения к этому облигационному выпуску. По данным НДЦ, ООО «Самохвал» переименовано в ООО «Меркурий». Владелец же «Меркурия», как удалось выяснить РБК daily, стало ООО «Жора», которому и предстоит теперь расплачиваться с держателями облигаций. Однако инвесторы уже не надеются на возврат своих денег и готовят иски к «Меркурию».

Компания «Самторг» создана основателем сети «Самохвал» Дмитрием Кувшиновым и банками-кредиторами, в том числе «Возрождение» и «Северный морской путь», в марте 2009 года. Компания владеет брендом «Самохвал» и управляет одноименной розничной сетью, в которую входит около 40 супермаркетов. Ранее ритейлер также управлял торгово-развлекательными центрами «Планета Самохвал», строительной компанией и Таганским мясоперерабатывающим заводом. Финансовые данные за 2008 год не раскрываются.

Вчера «Самохвал» должен был выплатить купонный доход по трехлетнему дебютному выпуску облигаций на 1,5 млрд руб., который был размещен зимой 2006 года. Деньги на счет держателей облигаций в среду не поступили. Тем временем на сайте Национального депозитарного центра появилось сообщение, что компания «Самохвал» переименована в ООО «Меркурий». Пресс-секретарь НДЦ Ольга Ринк рассказала РБК daily, что накануне компания прислала уведомление о смене названия.

Как стало известно РБК daily, «Самохвал» сменил не только название, но и владельцев. 98,89% ООО «Меркурий» теперь принадлежит ООО «Жора», еще 1,11% — г-же Ерофеевой. Об этом РБК daily рассказал представитель компании «Номос-лизинг», ведущей судебное разбирательство с «Меркурием». Собеседник РБК daily также сообщил, что решение о смене названия было принято 4 марта, а 10 марта «Самохвал» стал «Меркурием».

Пресс-секретарь компании «Самторг» Константин Кочерешкин заявил, что основатель «Самохвала» Дмитрий Кувшинов и другие совладельцы «Самторга» не

имеют никакого отношения к компании «Меркурий» и выплачивать долги владельцам облигаций придется компании «Жора». Связаться с генеральным директором ООО «Жора» г-ном Рахимовым не удалось. Какие активы сейчас принадлежат «Меркурию», в «Самторге» не говорят. Ранее, при создании компании «Самторг», было объявлено, что на балансе ООО «Самохвал» останется недвижимость сети. «Сейчас ситуация изменилась, но как именно, я не могу прокомментировать», — заявил г-н Кочерешкин.

Владельцы бондов «Самохвала» готовы к тому, что техдефолт станет реальным, и предполагают, что к моменту погашения выпуска в октябре 2009 года «Меркурий» и «Жора» средств не найдут. Один из владельцев бумаг «Самохвала» сообщил РБК daily, что собирается начать готовить иск против компании. «Предыдущие владельцы «Самохвала», теперь «Меркурия», предлагали нам отдать долг магазинами сети в Подмосковье, но мы отказались, так как это, во-первых, не наш бизнес, а во-вторых, неясна была технология оценки помещений», — вспоминает один из держателей бумаг компании. С владельцами или представителями новых хозяев «Меркурия» держатели облигаций не знакомы.

Напомним, что в марте этого года банки «Возрождение» и «Северный морской путь» выделили «Самторгу» кредитную линию в размере 700 млн руб. Тогда было заявлено, что кредитные средства в первую очередь пойдут на реанимацию бизнеса. Речи о расплате с держателями бондов не шло. На этой неделе компания сообщила, что с 16 марта по 19 апреля выручка розничной сети составила более 130 млн руб. В апреле компании удалось погасить 44% задолженности, выплатив кредиторам 1,4 млрд руб.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

СУД ЗА БУКВУ W

Американские власти начали собственное расследование спора между двумя крупными гостиничными сетями. Starwood Hotels & Resorts обвинила Hilton Hotels в промышленном шпионаже и подала против Hilton иск в федеральный суд города Уайт Плейнс в штате Нью-Йорк. Starwood настаивает, что несколько высокопоставленных сотрудников, перешедших к конкуренту, передали ему ценную информацию, относящуюся к созданию нового элитного гостиничного бренда Denizen Hotels. Starwood утверждает, что концепция «списана» с ее успешного бренда W Hotels.

Суд запросил у Hilton информацию по поводу сотрудников, которые пришли из Starwood и, по утверждению последней, прихватили с собой конфиденциальную информацию на более чем 100 000 страниц, бумажных и электронных. Менеджеры Росс Кляйн и Амар Лалвани отстранены от работы до окончания внутреннего расследования Hilton. До прихода в Hilton летом 2008 г. они были одними из руководителей подразделения элитных гостиниц Starwood и участвовали в разработке концепции W Hotels. Вместе с ними временно отстранены от работы и несколько менеджеров группы, в том числе другие бывшие сотрудники Starwood. Hilton обнаружила восемь ящиков с документами и возвратила их Starwood еще в начале года, заметив, что они не представляются секретными. Компания сообщила, что сотрудничает со следствием, но все обвинения конкурента отвергает. Власти, по словам представителей компании, никаких обвинений ей не предъявляли. Starwood не комментирует действия федеральных властей, но настаивает, что похищение является вопиющим случаем шпионажа, нечестной конкуренции и мошенничества.

Hilton, которой владеет фонд прямых инвестиций Blackstone Group, купивший ее в 2007 г. за \$20 млрд, до сих пор активно продвигала марку Denizen, запущенную в марте, и собиралась открыть первые гостиницы в 2010 г. В своем иске Starwood в том числе требует, чтобы Hilton полностью прекратила развитие этой марки. Пока оно приостановлено.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

GINZA НАКОРМИТ STOCKMANN

Ginza Project в апреле 2010 г. откроет ресторан площадью 2000 кв. м в торговом центре Stockmann, рассказал гендиректор холдинга Вадим Лапин.

Директор по международным операциям Stockmann в России Юсси Куутса подтвердил заключение договора с Ginza. Центр площадью 50 000 кв. м на Невском проспекте, 114, планируется сдать в 2010 г. Ресторан с террасой будет располагаться на шестом этаже, говорит менеджер по недвижимости ЗАО «Стокманн» Наталья Борец. А на первом этаже Ginza откроет кафе площадью 200 кв. м. [Замдиректора департамента торговой недвижимости Colliers International Роман Евстратов](#) полагает, что ресторатор договорился на комбинированную ставку в \$25-30 за 1 кв. м в месяц плюс процент от оборота.

По словам Лапина, инвестиции в проект — 4 млн евро, средний чек составит от 800 до 1200 руб. Многовато для такой огромной площади, считает владелец ресторанов «Пробка», «Рыба», «Моцарелла-бар» Арам Мнацаканов. В районе Московского вокзала не хватает ресторанов высокого класса, добавляет он. [Место выбрано очень удачно, на пересечении пешеходных потоков, согласен Евстратов.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЕВ ЛЕВАЕВ ПРОДАЛ БАШНЮ

Чтобы расплатиться по долгам

Израильская компания Africa Israel Investments (AFI), подконтрольная Льву Леваеву, продала знаковый объект — Africa Israel Tower в Тель-Авиве. Покупатель, имя которого не раскрывается, отдаст за башню в финансовом центре города и долю в девелоперском проекте почти 40 млн долл. Этих средств и тех, что были выручены от продажи еще трех активов г-на Леваева, должно хватить на расплату с инвесторами AFI в 2009 году, считают аналитики.

Согласно сообщению AFI, во вторник был подписан меморандум о взаимопонимании с зарубежными инвесторами. В его рамках г-н Леваев передаст

покупателям 95% башни имени Africa Israel и 50% в будущем девелоперском проекте. Сумма сделки составит 166,5 млн шекелей (около 39,6 млн долл.). Неназванный инвестор также получит двухлетний опцион на выкуп оставшихся долей в обоих активах за 7,7 млн и 20 млн шекелей соответственно.

В течение семи дней покупатели должны перечислить AFI предоплату в размере 5 млн шекелей, говорится в сообщении AFI. Сроки, в течение которых должны быть внесены все средства, не раскрываются. Ранее в апреле девелопер сообщил о продаже двух торговых центров в Тель-Авиве и Йехуде за 393 млн шекелей (93 млн долл.), а в январе г-н Леваев продал 50% производителя купальников Gottex за 50 млн долл. и башню Yovel в Тель-Авиве за 272 млн долл. Помимо этого, бизнесмен уже договорился о продаже своих американских активов — долей в небоскребах Clock Tower и Times Building в Нью-Йорке за 200 млн долл.

Аналитики уже успели подсчитать, что после закрытия сделки по продаже башни Africa Israel г-н Леваев сможет, по крайней мере, рассчитаться с держателями своих облигаций: в 2009 году компания должна выплатить инвесторам 1,2 млрд шекелей (285 млн долл.). «Компания сможет покрыть свой долг в текущем году и сосредоточиться на облигационных выплатах 2010 года», — цитирует главу аналитического департамента Clal Finance Brokerage Ювала Бен-Зеева агентство Bloomberg. Как следует из финансовой отчетности компании за 2008 год, долговые обязательства AFI на конец года превышали 14,6 млрд шекелей (3,47 млрд долл.), причем краткосрочная задолженность составляла 9,14 млрд шекелей (2,17 млрд долл.). По итогам прошлого года AFI получила убыток в размере 4,95 млрд шекелей (1,17 млрд долл.), причем основные потери девелопер понес в четвертом квартале из-за переоценки проектов в Нью-Йорке, Майами и Москве. Напомним, стоимость портфеля проектов российской AFI Development во втором полугодии упала на 58%, с 5,9 млрд до 2,47 млрд долл. Однако, несмотря на ухудшение результатов в России, AFI пока не торопится избавляться от своих проектов и держит большую их часть в режиме «паузы». В AFI Development подчеркивают, что продажа активов израильской компании не отражается на российском бизнесе. «Это разные публичные компании, имеющие общего учредителя», — замечает финансовый директор «АФИ Рус» Мариана Голберг.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

2009

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 апреля, № 61

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

Our Knowledge is your Property