

## Offices/General

### ОРСИ мало долгов

К торговле обязательствами добавится инвестиционная деятельность.

## Retail

### Пять миллиардов на один день

«Седьмой континент» пройдет оферту с помощью кредита МДМ-банка.

### Red Tape May Force IKEA to Cut Expansion Plans

In just nine years, Swedish furniture retailer IKEA has opened 11 of its huge stores in Russia in hopes of capitalizing on the country's middle class. Now, the company says it may halt its expansion drive after running into trouble with unpredictable officialdom.

### «Альфа» в «Санрайз»

Как стало известно «Ведомостям», структуры «Альфа-групп» стали крупными совладельцами розничной сети «Санрайз».

### Совладелец МДМ-банка присматривается к «Терволине»

Владелец обувной сети «Терволина» Владимир Степанов может продать часть своего бизнеса: переговоры ведутся со структурами совладельца МДМ-банка Игоря Кима, которых интересует миноритарный пакет сети.

## Hotel

### Егиазарян обвиняет власти столицы в затягивании работ по гостинице "Москва"

Депутат Госдумы Ашот Егиазарян утверждает, что власти столицы способствовали затягиванию строительства гостиницы "Москва" в центре города.

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](#)

## Offices/General

### **ОРСИ МАЛО ДОЛГОВ**

*К торговле обязательствами добавится инвестиционная деятельность*

Компания «Открытый рынок строительных инвестиций» (ОРСИ), созданная изначально для торговли долгами девелоперов, намерена расширить сферу деятельности, занявшись инвестициями в различные сектора экономики. Как стало известно РБК daily, для операций на бирже компания покупает профильного игрока — ОАО «Региональная нефтегазовая инвестиционная компания», в планах также создание инвестфонда. Сейчас в управлении ОРСИ, которая собрала 30 млрд руб. долговых и иных обязательств строительного сектора, уже находятся активы более 100 компаний.

Группу компаний ОРСИ формируют ООО «ОРСИ Групп» и ЗАО «ОРСИ» (головная структура холдинга). Учредителем первой компании выступает ООО «Журнал «Человек и закон», а в создании второй принимали участие структуры журнала совместно с инвестиционным подразделением корпорации «Ростехнологии» — ООО «Проминвест» (преемник «Оборонимпэкса»). По данным ГМЦ Росстата на 10 февраля, акционерами ЗАО «ОРСИ» являются ЗАО «УК «Развитие» (27,5%), гендиректор «Проминвеста» Михаил Шелков (25%), ООО «КБ «Северный морской путь» (25%), ЗАО «УК ФПГ «Столица» (18%), ЗАО «ИК «Русрегионбизнес» (2,5%) и ООО «Журнал «Человек и закон» (2%).

Как рассказал РБК daily новый гендиректор ЗАО «ОРСИ» Андрей Пашковский, в начале июня сменивший на этом посту Виктора Шендрика, компания решила заняться инвестиционной деятельностью в различных секторах экономики. Изначально создававшаяся как площадка по торговле долговыми обязательствами ОРСИ теперь намерена привлекать инвестиции, управлять активами, заниматься реструктуризацией проблемных долгов и активов крупнейших банков РФ, дофинансированием объектов незавершенного строительства, реализацией проектов по достижению финансово-экономического баланса в регионах.

За неполные восемь месяцев работы ОРСИ собрала более 30 млрд руб. долговых и иных обязательств строительного сектора, консолидировав активы более 100

компаний с суммарной выручкой свыше 54 млрд руб. в год. Это активы строительных и девелоперских компаний, телекоммуникационные, технологические и инфраструктурные проекты в сферах ЖКХ и энергетики, активы по добыче нерудных полезных ископаемых и производству нерудных строительных материалов.

Для активизации инвестиционной стратегии ОРСИ покупает Региональную нефтегазовую инвестиционную компанию (РНИК), которая с 1993 года оперирует на ММВБ и в РТС, имеет лицензии на доверительное управление, брокерскую и дилерскую деятельность. По словам г-на Пашковского, эта сделка позволит ОРСИ сформировать портфель активов, ценных бумаг и других позиций в управлении. По мнению экспертов, приобретение профильного игрока позволит избежать временных и финансовых издержек при формировании команды менеджеров.

Кроме того, ОРСИ создает инвестфонд, пайщиками которого станут частные и институциональные инвесторы, банки, девелоперы и другие игроки инвестиционного рынка. По мнению экспертов, заниматься наполнением и управлением фонда может как РНИК, так и один из акционеров ОРСИ — УК «Развитие». Ведущий аналитик ИК «Файненшл Бридж» Екатерина Лощакова полагает, что при формировании инвестфонда сейчас стоит обратить внимание на ритейлеров, которые готовы принять новых акционеров.

Стоимость и структура сделки с РНИК, а также планируемый объем инвестфонда и его потенциальные пайщики не раскрываются. Тем не менее участники рынка расценивают покупку РНИК как внутреннюю сделку и связывают эту компанию с «Ростехнологиями». По данным ГМЦ Росстата на 10 февраля, РНИК контролирует 100% акций ЗАО «УК ФПГ «Столица», которому принадлежит 18% ЗАО «ОРСИ», руководителем двух этих компаний является г-н Пашковский, а гендиректором РНИК — глава аналитического департамента ОРСИ Инна Липушкина.

С 2005 года РНИК занималась скупкой прав требований по долгам компаний строительного сектора Москвы и Подмосковья. Соответствующие объявления можно встретить в Интернете. В 2008 году компания приобрела на аукционе РФФИ 100% акций ОАО «Вяземский щебеночный завод». В свое время РНИК также участвовала в реформировании РАО «ЕЭС» и занималась скупкой акций ОАО «ВСМПО» и ОАО «Ависма» (сейчас «Проминвесту» принадлежит 65,8% акций ОАО «Корпорация «ВСМПО-Ависма»).

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 июня, № 94

Опрошенные РБК daily эксперты уверены, что ОПЦИ, выходя на рынок корпоративных услуг, будет действовать в интересах крупных игроков, к коим относят структуры «Ростехнологий» и банк «Северный морской путь», принадлежащий Аркадию Ротенбергу, тренеру российского премьер-министра, и его брату Борису.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ПЯТЬ МИЛЛИАРДОВ НА ОДИН ДЕНЬ

*«Седьмой континент» пройдет оферту с помощью кредита МДМ-банка*

В минувшую пятницу МДМ-банк предоставил компании «Седьмой континент» кредит на 4,8 млрд руб., погасить который ритейлер должен был уже в понедельник. Как пояснили РБК daily в МДМ-банке, кредитные средства были направлены на выкуп биржевых облигаций объемом 5,8 млрд руб., которые сегодня «Седьмой континент» надеется обменять в рамках оферты на облигации второй серии, эмитированные на 7 млрд руб. Аналитики полагают, что держатели ценных бумаг согласятся на обмен в надежде, что сделка по продаже «Седьмого континента» французской группе Carrefour все-таки состоится.

Компания «Седьмой континент» представлена в сегментах «супермаркет» («Седьмой континент»), «гипермаркет» («Наш гипермаркет», «Простор») и «магазин у дома» («Седьмой континент — у дома»). Всего в сеть входят 140 магазинов. Выручка по МСФО за девять месяцев 2008 года составила 1,186 млрд долл., чистая прибыль — 51,3 млн долл., показатель EBITDA — 105,2 млн долл. Основной владелец сети — Александр Занадворов. Долг компании на конец 2008 года составил 447 млн долл.

Согласно документам «Седьмого континента», кредит МДМ-банка на 4,8 млрд руб., выданный 19 июня 2009 года, должен быть погашен 22 июня того же года. В сообщении говорится, что средства предназначены на уставную деятельность компании. В пресс-службе «Седьмого континента» не разъяснили цель получения средств на столь короткий период, однако сообщили, что кредит был погашен в срок. Начальник управления рынков долгового капитала МДМ-банка (назначен агентом по реструктуризации долга ритейлера) Антон Кирюхин пояснил РБК daily, что деньги были направлены на выкуп биржевых облигаций серии БО-1.

Биржевые облигации на 5,8 млрд руб. со сроком обращения два года «Седьмой континент» зарегистрировал 11 июня 2009 года, размещение состоялось 19 июня. Согласно официальному раскрытию, весь объем эмиссии в тот же день выкупила УК «РАМАКО», оказывающая брокерские услуги по управлению активами.

Погашение этих облигаций будет производиться равными долями по 20% ежеквартально, начиная с середины 2010 года. Купонная ставка установлена на уровне 17%. Источник в ММВБ подтвердил, что вчера «Седьмой континент» выкупил облигации у «РАМАКО» по цене 100,11% от номинала.

Сегодня ритейлеру предстоит пройти оферту по второму выпуску облигаций на 7 млрд руб., размещенному два года назад с купонной ставкой 7,8% годовых и периодичностью выплат раз в полгода. Держателям бумаг предложено получить лишь 20% долга деньгами (1,2 млрд руб.), а остальное обменять на биржевые облигации.

По мнению аналитиков, владельцы бондов должны согласиться на условия, предложенные ритейлером и МДМ-банком. «Условия не лучшие, но все-таки у держателей облигаций есть возможность получить денежные средства сейчас и остается вероятность возврата остальных денежных средств со временем», — считает начальник аналитического отдела Банка Москвы Егор Федоров. Он напоминает, что компания до сих пор успешно решала проблемы с кредиторами и не была замечена в выводе активов. Кроме того, есть вероятность, что сделка по продаже «Седьмого континента» французской группе Carrefour все-таки состоится.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **RED TAPE MAY FORCE IKEA TO CUT EXPANSION PLANS**

In just nine years, Swedish furniture retailer IKEA has opened 11 of its huge stores in Russia in hopes of capitalizing on the country's middle class. Now, the company says it may halt its expansion drive after running into trouble with unpredictable officialdom. Some observers say, however, that the recession may be as much of a factor in IKEA's fortunes as the local bureaucracy.

IKEA hit a bump when officials in Samara demanded that a planned store be able to withstand winds of near hurricane force, even though such violent weather is rare to the region. The strongest recorded winds have never exceeded 17 meters per second, a little more than half the 30-meter-per-second standard set by local government.

Back in April, IKEA said the Samara store was tentatively scheduled to open on May 11.

More than a month later, the store has not opened yet, and IKEA says it cannot give even a tentative timeline now. But another blow came last month, when the country's anti-monopoly watchdog began investigating the Swedish furniture maker for allegedly urging tenants at its mall outside Moscow to use the services of selected companies -- an accusation IKEA denies.

"Every time there is some kind of inspection, there are new points coming up, so one gets a feeling that someone somewhere does not like us," said Per Kaufmann, IKEA Russia's director. "The Russian board today questions whether it's worthwhile to expand further. First, we need to open up in Samara, then we will see. The question has not been answered yet."

Regulators and bureaucrats frustrate entrepreneurs everywhere, but Russia's government has proven especially difficult for businesses to negotiate. And in addition to red tape, sometimes there's simple corruption. Transparency International ranks Russia 147th out of 180 countries -- on the same level with Syria, Kenya and Bangladesh -- in its corruption perception index.

President Dmitry Medvedev last year declared corruption a key threat to the country's modernization and social stability and pushed through anti-corruption legislation, but little progress has been made.

In the early part of the decade, IKEA was vocal about corruption, asserting that they were subjected to blackmail, sabotage and pressure for bribes. As the company gained a foothold, the rhetoric vanished and IKEA executives now shun the words "bribe" or "corruption" and prefer phrases like "gray areas" to account for their troubles with officialdom. While other companies also confront such issues, IKEA has been among the most vocal in talking about them.

"The biggest challenge is not on the commercial side but on the administrative side -- what you actually do to come through to get necessary permits, be able to open. We don't really know what we can do," Kaufmann said.

The Samara administration says it only wants to ensure shoppers' safety. "IKEA has not provided all the documents we need, they still have not received all permits for construction," an administration official said on condition of anonymity. "The faults we

pointed to still have not been rectified. So far, they are merely trying to push through this decision. What IKEA is doing is just blackmail."

The weaker economy may be another factor in throttling back the retailer's growth plans. "The main motivation now is the uncertainty of where the economy is going," said Chris Weafer, chief strategist at UralSib. "Corruption, bureaucracy and red tape have never put them off before."

Discretionary income has declined, people are not buying apartments and doing renovations, and as a consequence they are buying less furniture. "They need GDP growth to help them expand, and that's reversed," said James Fenkner, head of Red Star Asset Management.

Privately held IKEA does not disclose its profits, but IKEA's Kaufmann said the company has "positive accumulated sales" in 10 out of 11 Russian stores with "double-digit growth" for Russia on average. IKEA previously said it had invested more than \$3 billion in Russia and was planning to open four stores this year. IKEA opened its first store in Russia outside Moscow in 2000, and it currently employs 7,000 people across the country.

IKEA founder Ingvar Kamprad said last week that the company had been "cheated" out of 1.5 billion kronor (\$190 million) in gas and electricity bills in Russia. Kamprad said Russian suppliers have failed to fulfill their contractual obligations to provide electricity at IKEA's 11 Russian stores, forcing the company to buy its own generators and shoulder a significant increase in operating costs.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«АЛЬФА» В «САНРАЙЗ»**

*Как стало известно «Ведомостям», структуры «Альфа-групп» стали крупными совладельцами розничной сети «Санрайз». Но за часть активов «Санрайз» им еще предстоит побороться — в частности, за основной магазин сети, на который претендует EAA Asset Management Consulting*



Розничная сеть «Санрайз» перешла под контроль структур «Альфа-групп», рассказали источник, близкий к «Санрайз», и менеджер, знакомый с руководством этой компании. Альфа-банк и А1 получили этот актив за долги, утверждают они. На сайте московского арбитражного суда зарегистрирован один иск Альфа-банка к нескольким компаниям группы «Санрайз» — на 30,2 млн руб. (подан в марте 2009 г.). Представители всех трех сторон официально комментировать ситуацию отказались. Но источник в А1 знает: «Альфа» по крайней мере собиралась получить долю в «Санрайз» за долги. А другой менеджер «Альфы» утверждает, что структуры группы уже получили ряд активов «Санрайз».

Прежде основным владельцем торговой сети был Сергей Бобылев, остающийся сейчас ее совладельцем и гендиректором, говорят собеседники «Ведомостей». Переговоры о покупке «Санрайз» в прошлом году вела «Эльдорадо», рассказал совладелец этой сети Игорь Яковлев. Но сделка не состоялась, поскольку Бобылев, по словам Яковлева, перевел активы на другую компанию. Кроме того, Яковлев знает, что Бобылев создал СП с «Альфой». Связаться с Бобылевым не удалось. Сейчас розничный бизнес «Санрайз» ведет ООО «Санрайз.ру», говорят собеседники «Ведомостей». С марта 2009 г. это ООО принадлежит ООО «Ленпроект» (до этого — частным лицам). Согласно ЕГРЮЛ учредитель «Ленпроекта» — Алексей Косырев.

«Санрайз» испытывает финансовые проблемы с начала кризиса. Весной сеть практически приостановила работу, но в мае возобновила ее, говорит менеджер «Санрайз». С осени к разным компаниям группы были поданы иски от поставщиков и банков на сумму более 700 млн руб., а дистрибутор «Асбис» потребовал банкротства «Санрайз».

Между тем вокруг основного магазина «Санрайз» на Складочной улице в Москве разгорается конфликт. В процессе приобретения этого помещения у его бывшего владельца находится инвесткомпания EAA Asset Management Consulting, заявил «Ведомостям» один из ее директоров Алексей Самойлов. Это помещение, по его словам, арендует розничная сеть «Санрайз», с которой новый владелец в одностороннем порядке расторг договор аренды. «Санрайз» более четырех месяцев не платила за аренду, а условия договора и Гражданский кодекс предполагают, что он может быть расторгнут после двух невыплат, говорит Самойлов. Владелец помещения, по его словам, — физлицо, которое в связи с банкротством «Санрайз» решило продать помещение. Самойлов утверждает, что

общий долг «Санрайз» превышает \$80 млн, а долг сети за аренду помещения на Складочной улице — около 80 млн руб. После того как «Санрайз» освободит это помещение, EAA Asset Management Consulting откроет на его месте аналогичный магазин по продаже электроники, обещает он.

В компаниях «Альфы» это не комментируют. А менеджер «Санрайз» говорит лишь, что магазин работает в прежнем режиме.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СОВЛАДЕЛЕЦ МДМ-БАНКА ПРИСМАТРИВАЕТСЯ К «ТЕРВОЛИНЕ»**

Владелец обувной сети «Терволина» Владимир Степанов может продать часть своего бизнеса: переговоры ведутся со структурами совладельца МДМ-банка Игоря Кима, которых интересует миноритарный пакет сети.

Как стало известно, недавно руководство обувной сети «Терволина» сообщило своим китайским поставщикам о возможной смене собственника. По словам бизнес-партнера «Терволины», сеть ведет переговоры о продаже, однако имя потенциального покупателя ему неизвестно. В то же время один из участников рынка утверждает, что переговоры ведутся со структурами совладельца МДМ-банка Игоря Кима. Консультантом со стороны покупателя выступает инвесткомпания «Аксиома Капитал» (на 100% принадлежит Киму). По информации «РБК Daily», обсуждается покупка менее 50% в уставном капитале сети. Напомним, Вадим Степанов был арестован в конце сентября 2008 года. Следственный комитет при МВД России обвиняет его по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере), а именно в хищении участка земли в Одинцовском районе Подмосковья. Ущерб от аферы, в которой был замешан владелец «Терволины», следствие оценило в 18 млн. рублей, а сам участок — в 3 млрд. рублей. 6 апреля Мосгорсуд принял решение об освобождении Степанова под залог в 10 млн. рублей. Сеть «Терволина» включает более 150 салонов, 70 из которых расположены в Москве и Московской области.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ЕГИАЗАРЯН ОБВИНЯЕТ ВЛАСТИ СТОЛИЦЫ В ЗАТЯГИВАНИИ РАБОТ ПО ГОСТИНИЦЕ "МОСКВА"**

Депутат Госдумы Ашот Егиазарян утверждает, что власти столицы способствовали затягиванию строительства гостиницы "Москва" в центре города.

А уголовное дело о захвате этого объекта, возбужденное против представителей ООО "Декорум", которое владеет долей в управляющей компании гостиницы, не имеет под собой оснований, передает РИА новости. С 2003 года реконструкцией гостиницы "Москва", расположенной на улице Охотный ряд, занимается ОАО "Декмос", 49% акций которого принадлежат Департаменту имущества Москвы, а 51% - ЗАО "Декорум", гендиректором которого является Виталий Гогохия.

Участники рынка считали, что ЗАО "Декорум" аффилировано с депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном. 17 июня МВД РФ сообщило, что предотвратило незаконный переход контроля над гостиницей "Москва", к которому было причастно Гогохия и другие лица. Во вторник в интервью газете "Ведомости" Егиазарян заявил, что не имеет доли в проекте реконструкции гостиницы "Москва". "Так получилось, что я курировал этот проект с самого начала - еще в начале 2000-х гендиректором работал Виталий Милявский, мой бывший заместитель по информационному бизнесу. Позднее у города появились планы по реконструкции отеля, компания "Декорум" выиграла конкурс. Мое же участие в строительстве гостиницы "Москва" в основном лоббистское. Владельцем "Декорума" был американский бизнесмен Дмитрий Юдин, позднее его сменил Борис Ротенберг с другими акционерами. Он и сейчас присутствует в проекте", - пояснил он.

По его словам, конфликт вокруг гостиницы разгорелся из-за того, что в конце прошлого года "Дойче банк" потребовал вернуть уже потраченные более 80 миллионов долларов, выданные по кредиту "Декмосу" (обеспечением выступали акции компании, принадлежащие "Декоруму") на реконструкцию объекта. В марте 2009 года этот долг был погашен компанией, принадлежащей правительству

Москвы, в итоге мэрия должна была получить контроль в общей сложности над 75% "Декмоса".

"После того, как долг в 87 миллионов долларов перед "Дойче банком" погасило правительство Москвы, в ситуацию вошел Сулейман Керимов, но инвесторы не захотели работать с ним. Город собирался создать гостиничную компанию при условии, что Керимов сможет забрать гостиницу "Москва", - уточнил он.

При этом, как указал Егиазарян, Керимов хотел забрать "бесплатно, хотя взаимоотношения акционеров четко прописаны в постановлении о строительстве гостиницы: если какая-то сторона хочет забрать актив, она должна возместить затраты другой". Говоря о подтвержденных расходах, он отметил, что на строительство гостиницы "Декорум" потратил 253 миллиона долларов. "При этом правительство Москвы подает иск и требует передать ему 51% акций "Декмоса", компенсировав всего 510 тысячи рублей, то есть возместить затраты на формирование уставного капитала.

Гендиректор "Декорума" Виталий Гогохия в письме на имя Юрия Лужкова предлагает: либо верните вложенные 253 миллиона долларов, либо возьмите деньги - 87,5 миллиона долларов, которые были выданы ему как кредит на три года, и давайте работать, как прежде", - подчеркивает Егиазарян. Он утверждает, что Гогохия "предлагал вернуть эти занятые деньги".

"Как можно возбуждать дело о мошенничестве, если гендиректор "Декорума" еще до заявления московских властей в МВД давно предлагал вернуть эти занятые деньги? Разве только в том случае, если вор сам кричит: держи вора! Именно чиновники и организовали дефолт по кредиту "Дойче банка".

Они более полугода преднамеренно срывали собрание акционеров по утверждению уже полученной кредитной линии на 600 миллионов долларов. А до этого всевозможными способами препятствовали строительству, о чем было даже обращение гендиректора "Декмоса" на имя президента страны", - заявил он.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [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](#)