

## General

### «Другие вывески, а сидят те же рожи»

Хотя с момента вступления в силу закона о запрете игорного бизнеса прошел почти месяц, он продолжает действовать, сообщил Юрий Чайка президенту и отчитался о десятках возбужденных дел.

### У Ritzio International не сыграл купон

Ritzio International, входящая в принадлежащую Олегу Бойко Ritzio Entertainment Group, допустила технический дефолт по евробондам, не выплатив купон на \$14 млн.

### Акции девелоперов попали в зависимость

На прошлой неделе российские фондовые площадки продолжили восходящее движение. Индекс ММВБ вырос на 4,17%, в то же время индекс РТС показал рост на уровне 4,15%.

### Чигиринский победил в суде

Компания Bronson Partners, принадлежащая Руслану Байсарову, может отдать акции Sibir Energy бизнесмену Шалве Чигиринскому.

### Арендную плату будет устанавливать закон

Не так давно власти утвердили принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

## Retail

### Владимир Некрасов восстанавливает престиж

Владелец парфюмерной сети пытается получить контроль над ее банкротством.

### Дольщики Mirax Group смогут встретиться в Черногории

Mirax Group, которая первой из крупнейших девелоперских компаний России объявила о замораживании своих

основных проектов, готова построить в Черногории крупнейший на Балканах парк развлечений.

## Hotels

### **ВТБ и Deutsche Bank вышли на "Театральной"**

Их фонд выбрал первый проект для покупки.

### **Гостиницы пошли по миру**

Бизнес отельеров терпит убытки в глобальном масштабе.

## Regions

### **«Ренова» намерена приобрести недострои в регионах**

ЗАО «Ренова Стройгруп» меняет стратегию на региональных рынках недвижимости - компания начала переговоры с местными застройщиками о покупке объектов незавершенного строительства.

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](#)

## General

### «ДРУГИЕ ВЫВЕСКИ, А СИДЯТ ТЕ ЖЕ РОЖИ»

*Хотя с момента вступления в силу закона о запрете игорного бизнеса прошел почти месяц, он продолжает действовать, сообщил Юрий Чайка президенту и отчитался о десятках возбужденных дел.*

Закон о запрете игорного бизнеса обходят повсеместно, признал на встрече с президентом Дмитрием Медведевым генпрокурор Юрий Чайка, добавив, что отдал распоряжение применять к нарушителям «самые жесткие меры». По его словам, против держателей казино уже возбуждено 67 уголовных дел. Игорные заведения пытаются маскироваться, согласился Медведев. «Если же будут просто другие вывески, а за ними сидят те же рожи, это будет худшая дискредитация власти», — подчеркнул президент.

С инициативой запретить азартные игры в 2006 г. выступил тогдашний президент Владимир Путин. С 1 июля 2009 г. любые азартные игры можно организовывать только на территории четырех игорных зон. Но в июне замминистра финансов Сергей Шаталов признал, что проект по созданию зон провалился.

На официальном сайте Генпрокуратуры более 10 сообщений о борьбе с казино: в суды подано более 400 исков, в Москве возбуждено 11 дел, в Московской области — 17, в Свердловской — шесть. Нарушения выявлены в Астраханской, Волгоградской, Новосибирской, Мурманской областях, Приморском крае — всего в 38 регионах. Прокурорам регионов приказано принять дополнительные меры по нейтрализации незаконных действий организаторов азартных игр: провести проверки, а в случае выявления признаков преступления принимать меры к возбуждению уголовных дел, добавляет представитель прокуратуры Марина Гриднева.

Прокуроры выявили два основных ухищрения, с помощью которых бывшие владельцы игровых автоматов пытаются сохранить бизнес: они либо «переделали» игровые автоматы в разрешенные законом автоматы для проведения лотерей, либо маскируют казино под компьютерные игровые клубы.

Бороться с этим можно только одним способом — инвестировать в создание игорных зон, сетует первый заместитель председателя думского комитета по экономполитике Владимир Головнев. По его словам, реализацию закона все время откладывали, надеясь, что из-за кризиса в последний момент сроки перенесут (с таким предложением выступали РСПП и региональные депутаты), но так ничего и не сделали.

Пока оценивать закон рано, уверен руководитель экспертного совета «Деловой России» Антон Данилов-Данильян, но, если игорный бизнес действительно уйдет в тень, это приведет не только к неуплате налогов, но и к росту наркомании и проституции.

Надо понимать, что окончательно искоренить игорный бизнес невозможно и эта проблема есть в любой стране (например, в США 30% игорного бизнеса действует нелегально), говорит собеседник «Ведомостей» в Ассоциации деятелей игорного бизнеса. По его словам, многие заведения ушли в тень еще три-четыре года назад и всегда будут там существовать, а кампания Генпрокуратуры вряд ли продлится долго.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **У RITZIO INTERNATIONAL НЕ СЫГРАЛ КУПОН**

*Ritzio International, входящая в принадлежащую Олегу Бойко Ritzio Entertainment Group, допустила технический дефолт по евробондам, не выплатив купон на \$14 млн.*

Ritzio International вчера не смогла выплатить по 4-му купону CLN с погашением в 2010 г., сообщил источник, близкий к компании. Официальные представители Ritzio International и организатор размещения — «Ренессанс капитал» комментировать ситуацию отказались. Но о техническом дефолте знает сотрудник рейтингового агентства Moody's, присваивающего компании рейтинги: «Сумма купона — \$14 млн — выплачена не была». Компания ведет переговоры с держателями облигаций и рассчитывает «заморозить процедуру дефолта на 60 дней (stand still. — «Ведомости») и реструктурировать долг», говорил ранее источник в Ritzio International. Параметры реструктуризации, по его словам, пока

не определены, компания надеется «найти общий язык со всеми держателями». В Ritzio International комментировать причину технического дефолта отказались.

Ritzio International разместила кредитные ноты на \$280 млн в августе 2007 г. CLN были размещены на три года, ставка купона — 10% годовых. Road show прошли в Сингапуре, Лондоне и Нью-Йорке. Вырученные средства планировалось направить на покупку и строительство игорных залов в Италии и Германии. Ставка на Европу не была случайной: в Западной Европе, в частности в Италии и Германии, игорный бизнес в 2007 г. получил законодательные послабления. В России же в 2007 г. уже вступили в силу ограничения для игорного бизнеса, было известно, что с 1 июля 2009 г. размещение игорных заведений вне четырех специальных зон будет запрещено.

В апреле 2009 г. Moody's понизило рейтинг надежности эмитента (учитывает степень вероятности дефолта и величину возможных потерь при дефолте) Ritzio International с B3 до Caa2 из-за снижения денежных поступлений и девальвации украинской гривны, в которой номинировано более 40% выручки компании. По данным Нацбанка Украины, с сентября 2008 г. гривна была девальвирована на 37% (\$1 равен 7,67 гривны). Кроме того, агентство указало, что Ritzio International ограничена в своих возможностях решить проблемы с долгом из-за небольшого количества недвижимости в собственности: только два здания в Риге и Киеве принадлежат ей полностью.

Месяц спустя Moody's снова понизило рейтинг компании до Caa3 в связи с ее возможным дефолтом. «Власти Украины запретили игорный бизнес, который приносит Ritzio львиную долю выручки и прибыли. Этот запрет может привести к очень сильному (до 90%) падению EBITDA компании. В 2008 г. отношение долга к EBITDA у компании составляло 4,94», — говорит младший вице-президент, аналитик Юлия Прибыткова.

На прошлой неделе президент Украины Виктор Ющенко подписал закон о запрете игорного бизнеса в стране. Кабинет министров Украины распоряжением от 7 мая приостановил действие лицензий игорных заведений на один месяц. Поводом для таких мер стала трагедия в Днепропетровске, где в ночь на 7 мая в одном из залов игровых автоматов произошел пожар, погибли девять человек.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **АКЦИИ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПОПАЛИ В ЗАВИСИМОСТЬ**

*На прошлой неделе российские фондовые площадки продолжили восходящее движение. Индекс ММВБ вырос на 4,17%, в то же время индекс РТС показал рост на уровне 4,15%.*

В лидерах роста среди девелоперских компаний оказались котировки ГК «ПИК», стоимость акций которой увеличилась за неделю на 17,94% (до 45,96 руб. за акцию). Основной причиной такого роста стала отмена Федеральным арбитражным судом Московского округа решений арбитражного суда Москвы и Девятого арбитражного апелляционного суда, удовлетворивших иск «ВТБ» о взыскании с ГК «ПИК» 2,7 млрд. руб.

Бумаги группы «ЛСР» на прошедшей неделе также торговались в плюсе – рост стоимости акций составил 4,37% (до 310 руб. за акцию). Рост был обеспечен появившейся на прошедшей неделе новостью о заключении дочерней компанией «ЛСР» – ЗАО «Мосстройреконструкция» - контракта с группой компаний «Мортон» о совместной реализации проекта по заказу Минобороны.

В отрицательной зоне на прошлой неделе торговались бумаги «Системы Галс», «РТМ» и «ОПИН». Так, котировки Системы Галс продемонстрировали незначительную понижательную динамику – на 0,7% (до 282 руб. за акцию). В свою очередь, акции РТМ подешевели на 9,84% (до 3,48 руб. за акцию).

Снижение акций компании «ОПИН» на прошлой неделе оказалось наиболее существенным, составив 13,95% (до 1259,99 руб. за акцию). Причиной падения послужила информация о том, что ее гендиректор обратился с письмом к совладельцам с предложением выкупить расположенный в центре Москвы бизнес-центр «Домников».

Акции компании «Седьмой континент» подешевели на прошлой неделе на 3,44% (до 218,80 руб. за акцию). В то же время, котировки «Магнита», напротив, продемонстрировали повышательную динамику – рост составил 11,11% (до 1200,01 руб./акция).

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЧИГИРИНСКИЙ ПОБЕДИЛ В СУДЕ

*Компания Bronson Partners, принадлежащая Руслану Байсарову, может отдать акции Sibir Energy бизнесмену Шалве Чигиринскому.*

По решению Высокого суда Лондона Bronson Partners не имеет права производить какие-либо действия с акциями Gradison, владеющей Bennfield Limited, которой, в свою очередь, принадлежит 23,35% Sibir Energy.

Кроме того, как передает РБК daily, компания Руслана Байсарова должна была до 24 июля положить акции Gradison в банковскую ячейку. Однако компания Bronson Partners поздно получила решение суда, поэтому бумаги пока не отданы на хранение в банк, но окажутся там в ближайшее время.

Окончательное решение суд примет 6 августа. Однако уже сейчас г-н Чигиринский может «продолжить переговоры с «Газпром» с целью реализации акций Gradison в кратчайшие сроки на лучших возможных условиях с целью максимизации их стоимости», говорится в решении суда.

Сбербанк же, в залоге у которого находятся бумаги Sibir Energy, может уступить право займа «Газпром нефти» или ее аффилированным лицам. По словам собеседника, «Газпром нефть» уже перечислила деньги за 23,35% Sibir Energy. За пакет г-на Чигиринского она заплатила 451,3 млн фунтов (по курсу на 27 июля порядка 745 млн долл.). Часть средств пойдет на оплату кредита Сбербанку (192 млн долл.), и еще останется, чтобы покрыть долги г-н Чигиринского перед Sibir.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АРЕНДНУЮ ПЛАТУ БУДЕТ УСТАНАВЛИВАТЬ ЗАКОН

*Не так давно власти утвердили принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.*

С этого момента арендная плата за федеральные земли будет устанавливаться только согласно законодательству, а не по черным схемам, как это было раньше.

Согласно постановлению правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», установлен порядок определения размера платы за аренду земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации. Принятие данного акта находится в компетенции Правительства РФ и прямо предусмотрено статьями 22 и 65 Земельного кодекса РФ. Однако до настоящего времени Правительством соответствующие нормы выработаны не были и правоотношения по поводу определения арендной платы за федеральные земли регулировались иными подзаконными актами.

Теперь размер арендной платы будет определяться Федеральным агентством по управлению государственным имуществом одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития РФ;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кроме того, постановлением утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. К ним отнесены принципы экономической обоснованности, предсказуемости расчета размера арендной платы, предельно допустимой простоты расчета, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности.



Значимость определения на правительственном уровне принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключается в том, что государством наконец-то устанавливаются единые для соответствующих субъектов земельных правоотношений правила игры. В случае, если уполномоченным органом субъекта или муниципалитета будет принят акт, устанавливающий размеры арендной платы и противоречащий закрепленным принципам, такой нормативный акт может быть признан противоречащим закону в судебном порядке.

«Что касается утверждения правил определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, то в данной части значение рассматриваемого постановления нельзя переоценить. Правительство разграничило порядок определения размеров арендной платы, исходя из различных критериев. Если говорить об игроках рынка коммерческой недвижимости, то для них наиболее применимо будет установление арендной платы исходя из рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. В этих случаях арендная плата будет рассчитываться как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка. Каковы последствия? Во-первых, установленные правила будут едины для всех. Во-вторых, получаемая государством арендная плата будет экономически обоснованна. В-третьих, несмотря на то, что данное Постановление непосредственно не регулирует определение размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов РФ и органов местного самоуправления, федеральные правила могут служить неким ориентиром для определения политики в данной области для субъектов РФ и муниципалитетов», - пояснил информационному portalу Арендатор.ру старший юрист компании Tenzor Consulting Group Владимир Чикин.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ВЛАДИМИР НЕКРАСОВ ВОССТАНАВЛИВАЕТ ПРЕСТИЖ**

*Владелец парфюмерной сети пытается получить контроль над ее банкротством.*

Владелец парфюмерной сети "Арбат Престиж" Владимир Некрасов, обвиняемый в неуплате налогов и освобожденный накануне из-под стражи, требует со своей компании свыше 610 млн руб. Требование на эту сумму он предъявил ООО "Арбат энд Ко" — операционной компании холдинга, находящейся в процессе банкротства. Господин Некрасов может стать одним из ее крупнейших кредиторов, что облегчит холдингу контроль над процессом банкротства. Основным активом сети, все магазины которой уже закрыты, остается товарный знак "Арбат Престиж".

Вчера арбитражный суд Москвы рассматривал требования кредиторов ООО "Арбат энд Ко", оператора парфюмерной сети, находящегося в процессе банкротства. Наблюдение в "Арбат энд Ко" суд ввел 23 марта по инициативе ОАО "Арбат Престиж", управляющей компании холдинга и единственного учредителя "Арбат энд Ко". Свои требования заявили уже более полусотни кредиторов — как поставщики сети, так и структуры самого холдинга. Среди кредиторов "Арбат энд Ко", требования которых рассматривались вчера, оказался Владимир Некрасов, владелец сети и руководитель ОАО "Арбат Престиж". 23 января 2008 года он был арестован по подозрению в неуплате налогов на 49 млн руб., а в конце прошлой недели был освобожден под подписку о невыезде (см. "Ъ" от 25 июля). Впрочем, на заседание арбитражного суда Москвы ни сам господин Некрасов, ни его представитель не явились. Суд выяснил, что уведомление о заседании господин Некрасов не получил.

"Владимир Некрасов — это руководитель компании?" — уточнил суд. "Это гендиректор управляющей компании ("Арбат Престиж".— "Ъ") и единственный акционер. Поскольку он уже освобожден из-под стражи, мы можем уведомить его лично", — ответил представитель "Арбат энд Ко". Он сообщил, что сумма требований, предъявленных господином Некрасовым к компании, превышает 610 млн руб.

Общая сумма задолженности "Арбат энд Ко", указанная в определении суда о введении наблюдения, составляет свыше 5,3 млрд руб., а имущество компании оценивается на сумму менее 3 млрд руб. Если требование Владимира Некрасова попадет в реестр, владелец холдинга окажется одним из крупнейших кредиторов компании наряду с Номос-банком (\$27,5 млн, что по вчерашнему курсу ЦБ составляет 856 млн руб.) и Сбербанком (около 536,8 млн руб.). Но требование Номос-банка, кредитовавшего "Арбат энд Ко", пока в реестр не включено: "Арбат Престиж" обжаловал торги, на которых была реализована недвижимость сети, заложенная для обеспечения кредита. В начале мая четыре здания площадью около 8650 кв. м были проданы с торгов за 469,9 млн руб., и "Арбат Престиж" считает эту цену заниженной (см. "Ъ" от 5 июня).

Наиболее крупную сумму (около 2,1 млрд руб.) "Арбат энд Ко" должен поставщикам, количество которых исчисляется десятками и задолженность перед каждым составляет небольшие суммы. Налоговые претензии к "Арбат энд Ко" оцениваются в 154,2 млн руб. Основным же кредитором "Арбат энд Ко" на сумму свыше 1,6 млрд руб. является ООО "Капитал Истейт", входящее в холдинг "Арбат Престиж". Это требование в совокупности с задолженностью перед Владимиром Некрасовым и другими структурами группы может дать холдингу около половины голосов на собрании кредиторов "Арбат энд Ко", что поможет влиять на процесс банкротства компании. Требование "Капитал Истейт", впрочем, тоже пока не включено в реестр. 3 марта Федеральная налоговая служба потребовала признать "Капитал Истейт" банкротом. Заседание суда по введению наблюдения в этой компании назначено на 17 августа.

Юристы отмечают, что сейчас нередко используется схема, при которой долги группы компаний аккумулируются на одной из структур, в отношении которой начинается процесс банкротства с целью освобождения от долгов всего холдинга. "Контроль над процессом важен в первую очередь для того, чтобы головные структуры холдинга не были привлечены к субсидиарной ответственности и сохранили свои активы", — говорит старший юрист департамента "Корпоративный консалтинг" консалтинговой компании Sameta Ольга Сницерова. Последний магазин сети "Арбат Престиж" в торговом центре "Атриум" закрылся еще в феврале. Сейчас основным активом холдинга остались товарные знаки, зарегистрированные на головную компанию "Арбат Престиж". "Борьба за контроль над процессом банкротства одной из структур, которую ведет холдинг "Арбат Престиж", может быть направлена на сохранение товарных знаков. Они могут представлять значительную коммерческую ценность", — считает госпожа

Сницера. По оценке топ-менеджера крупной федеральной сети парфюмерии и косметики, даже с учетом "негативных ассоциаций" товарный знак "Арбат Престиж" может стоить до \$5 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДОЛЬЩИКИ MIRAX GROUP СМОГУТ ВСТРЕТИТЬСЯ В ЧЕРНОГОРИИ

*Mirax Group, которая первой из крупнейших девелоперских компаний России объявила о замораживании своих основных проектов, готова построить в Черногории крупнейший на Балканах парк развлечений. По планам компании, проект будет сдан в 2010 году.*

Девелоперская компания Mirax Group в ближайшее время планирует построить крупнейший парк развлечений в Европе – Miracle Park, который будет расположен в нескольких километрах от города Будва в Черногории. Об этом заявил РИА-Новости Валерий Лупашко, руководитель отдела продаж апартаментов Astra Montenegro (проект Mirax Group).

Впрочем, как заметил в интервью GZT.RU Валерий Лупашко, парк, который будет возводиться Mirax Group в Черногории, вряд ли можно назвать самым крупным в Европе, скорее всего он будет самым большим парком развлечений на Балканах. По мнению Лупашко, это парк привлечет миллионы туристов со всей Европы. «В строительство парка инвестированы частично средства самой компании, остальная часть – это кредиты в двух балканских банках», – добавил Лупашко.

По его словам, Miracle Park разместится на земельном участке площадью девять гектаров. «В настоящий момент там уже построена площадка, где размещены и функционируют 10 аттракционов. В дальнейшем этот парк планируется дополнить аквапарком и площадкой для катания на скейтборде, для чего уже даже построена рампа», – заявил Лупашко.

Строительство парка развлечений будет осуществляться в рамках реализации нового проекта Mirax Group в Черногории – Miracle World, направленного на повышение привлекательности этой страны в качестве туристического места.

«Объем инвестиций в Miracle World с учетом аквапарка и парка аттракционов составит около 20 миллионов евро, причем около 5 миллионов евро в настоящий момент уже израсходованы. Реализация проекта предполагается на средства акционеров и кредиты», – отметил Лупашко. По его словам, планируется, что весь проект будет реализован уже в 2010 году.

### **Диснейленд на девяти гектарах**

«Да я помню этот участок под Будвой, там всего лишь 9 гектаров, он конечно, маловат для Диснейленда, – заметила GZT.RU Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels.- Скорее тут можно говорить о некоем локальном Луна-парке. Участок скальный, грунт тяжелый, все это потребует дополнительных инвестиций со стороны девелопера». По словам Марины Смирновой для создания парка развлечений сравнимого, хотя бы с Порт-Аventura, надо вложить около 200 млн евро. «Черногория ориентирована на пляжный отдых, и к тому же отличается высокой сезонностью, поэтому максимальная загрузка этого парка возможна только в теплое время года. Так что риски очень высоки», – заключает г-жа Смирнова.

По мнению Татьяны Ключинской, директора департамента торговой недвижимости Colliers International, строительство парка развлечений – затея слегка авантюрная. В первую очередь, по словам Татьяны Ключинской, парк развлечений за год не построишь, во-вторых, для того, чтобы туристы приехали сюда из Европы нужно в дополнение к парку построить еще пару-тройку отелей. И, наконец, по мнению эксперта, нет никакой вероятности, что эти самые туристы в разгар кризиса соблазнятся идеей приехать в местный Диснейленд.

Руководитель проекта Astra Montenegro Вячеслав Лейбман отказался комментировать GZT.Ru подробности проекта, заявив о том, что будет выпущен специальный пресс-релиз, посвященный этому событию. «Я, со своей стороны, ещё раз хочу заверить всех наших клиентов, наш проект финансово самодостаточный и полностью независимый от финансирования головной компании. И ни при каких, даже самых невероятных сценариях, не может быть приостановлен или заморожен из-за потенциальных проблем в московском Mirax. Слухи о смерти которого, кстати, сильно преувеличены», – заявлял в свое время Лейбман в корпоративном блоге компании Mirax Group. Создание европейского Диснейленда не помешает финансовой устойчивости Mirax Group, об этом GZT.RU заявили опрошенные эксперты.

### Девелопер с приличным портфелем

«Компания, в целом, Mirax, хорошая, и у нее достаточно качественные активы, но есть проблема не определенной до конца стратегии развития. Сейчас кризис немножко расставляет все на свои места. У некоторых активов появятся новые хозяева, от чего-то придется избавиться. И, наверное, это будет какой-то другой Mirax. При этом надо признать, что на такие активы всегда можно найти покупателей», - рассказал GZT.RU Алексей Шавров, управляющий директор А1.

По мнению аналитика Юрия Кочеткова, в том, что касается жилой недвижимости, то здесь у Mirax Group все в порядке, кроме комплекса в Фили-Давыдково. «Они вовремя заморозили строительство тех проектов, которые могли бы создать проблемы. Приведу в пример проект в Бескудниково – строительство жилья на месте выведенных ЛЭП. Больше проблемных активов у этой компании нет». По словам Кочеткова, активность в сфере зарубежной недвижимости, при том, уровне вложений, которые декларируются, вряд ли способна привести к неприятностям.

### Ничего не покупать

Напомним, что в сентябре 2008 года совет директоров Mirax Group объявил о корректировке планов развития, обусловленной кризисом мирового финансового рынка. «В ближайший год Mirax Group не будет ничего покупать либо начинать строительство новых проектов», – сказал глава корпорации Сергей Полонский. Руководство компании также объявило о замораживании проектов, которые находятся в стадии разработки.

«Мы планируем сосредоточить весь свой финансовый ресурс на объектах, которые уже строятся. Этот ресурс составляет по построенным объектам \$2,1 млрд, а также \$1 млрд, который нам должны заплатить по заключенным контрактам», – отметил Полонский. Также были заморожены некоторые строящиеся объекты, в частности, украинский проект Mirax Plaza, строительство которого остановлено на уровне 11 этажа.

◆ [Gzt.ru](http://Gzt.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **ВТБ И DEUTSCHE BANK ВЫШЛИ НА "ТЕАТРАЛЬНОЙ"**

*Их фонд выбрал первый проект для покупки.*

Фонд недвижимости VTBC-DB Real Estate Partners I L.P, созданный в мае этого года "ВТБ Капиталом" и Deutsche Bank объемом в €100 млн, нашел первый объект для инвестирования. Почти \$44 млн фонд готов потратить на покупку у "Корпорации Альт" проекта гостиничного комплекса "Чижевское подворье" рядом со станцией метро "Театральная". После due diligence (планируется завершить в сентябре) сумма сделки может снизиться вдвое: из-за сложностей с согласованием документации строительство комплекса не может начаться с 2005 года.

VTBC-DB Real Estate Partners I L.P ведет переговоры с ОАО "Корпорация Альт" о приобретении прав на реализацию девелоперского проекта "Чижевское подворье" по строительству гостиничного комплекса на Никольской улице. Об этом "Ъ" сообщил один из девелоперов, строящий по соседству. Как говорится в распоряжении столичных властей от 19 марта этого года, общая площадь "Чижевского подворья" составляет 44,2 тыс. кв. м (из них 20,1 тыс. кв. м — отель, которым будет управлять Raffles Hotels & Resorts, и еще не менее 200 апартаментов). По словам собеседника "Ъ", фонд рассматривает возможность приобретения проекта за \$44,2 млн из расчета \$1 тыс. за кв. м будущих площадей.

Вчера в пресс-службе "ВТБ Капитал" не подтвердили, но и не опровергли информацию. В приемной основного владельца и президента "Корпорации Альт" Владимира Переверзева соединить с ним отказались. Впрочем, источники "Ъ" в ВТБ и в самой "Корпорации Альт" подтвердили, что сейчас фонд проводит due diligence проекта. По словам сотрудника компании, дедлайн по аудиту запланирован на сентябрь.

VTBC-DB Real Estate Partners I L.P создан "ВТБ Капиталом" и Deutsche Bank в мае 2009 года с объемом €100 млн с дальнейшим увеличением до €300 млн. Среди инвесторов VTBC-DB Real Estate Partners I L.P пенсионные фонды Финляндии — IImarinen, Etera.

По данным ЕГРЮЛ, 100% акций ОАО "Корпорация Альт" через ООО "Предприятие Альтстрой" владеет Владимир Переверзев. Финансовые показатели не раскрываются. Среди проектов — курорт Stella del Mare Resorts в черноморском городе Бар (247 тыс. кв. м), земельный банк — около 10 тыс. га в районе Можайского и Новорижского шоссе в Подмосковье.

"Чижевское подворье" — часть крупного проекта по реконструкции квартала N5 района "Китай-город", инициированного столичными властями еще в 2005 году. В этом квартале на 2,6 га в границах Никольской улицы, Большого Черкасского и Богоявленского переулков планируется построить три гостиничных комплекса общей площадью 114,7 тыс. кв. м. Изначально единственным заказчиком реконструкции квартала числилась "Корпорация Альт", говорится в распоряжении правительства Москвы от 19 января 2005 года. Но в новом документе от 19 марта этого года кроме корпорации заказчиками-инвесторами числятся ФСК "Темпстрой" (проект "Шереметьевское подворье" на 28,5 тыс. кв. м) и ООО "Ольга" (строительство туристического комплекса на 42 тыс. кв. м). Два участка были переданы властями другим инвесторам, так как "Корпорация Альт" не смогла урегулировать вопрос компенсации с собственниками помещений в квартале N5 "Китай-города", что привело к срывам сроков начала строительства, рассказал топ-менеджер "Корпорации Альт". Первоначально планировалось, что инвестор выполнит свои обязательства к концу 2006 года. Но из-за сложностей с согласованием проектной документации (в этом районе находятся объекты культурного наследия) мэрия сдвинула сроки старта реконструкции на конец 2009 года, пояснил собеседник "Ъ". По информации участников рынка, за ФСК "Темпстрой" стоит группа "Квартал" (застройщик жилья на юго-западе Москвы). Кому принадлежит ООО "Ольга", "Ъ" вчера выяснить не удалось.

Вероятно, сумма сделки будет скорректирована, не исключают представители инвестфондов. "В такой рискованный проект можно входить при условии, если объем инвестиций в строительство 1 кв. м не превысит \$1,5 тыс. (с учетом переуступки прав на застройку), а продать готовый объект через три-четыре года — за \$5 тыс. за кв. м", — говорит управляющий директор Da Vinci Capital Management Евгений Фетисов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## ГОСТИНИЦЫ ПОШЛИ ПО МИРУ

*Бизнес отельеров терпит убытки в глобальном масштабе.*

Падение доходности гостиничного бизнеса в Москве, зафиксированное аналитиками по итогам первого полугодия 2009 года, полностью укладывается в общемировую тенденцию. Международный гостиничный оператор The Rezidor Hotel Group, отчитавшийся за первые шесть месяцев этого года, сообщил о своих первых убытках в размере 21,6 млн евро. Отели Rezidor испытывают те же проблемы, что и все участники российского рынка гостеприимства. Как ранее писала РБК daily, выручка гостиничных операторов Москвы в январе—июне в долларах упала вдвое, а заполняемость номеров даже лучших отелей в кризис не превышает 63%.

Как следует из сообщения Rezidor Hotel Group, в первом полугодии 2009 года убыток компании после налогов составил 21,6 млн евро против прибыли в 14,7 млн евро, полученной годом ранее. Выручка за отчетный период сократилась на 18,3%, с 398,8 млн до 325,8 млн евро.

«В данный момент гостиничная индустрия все еще находится под влиянием общей экономической нестабильности», — объясняет президент и генеральный директор Rezidor Курт Риттер. По его словам, в первой половине года показатель RevPAR (доходность в расчете за номер) по Европе упал более чем на 20% по сравнению с тем же периодом 2008 года. «При этом во втором квартале уровень заполняемости отелей несколько стабилизировался, но стоимость номеров продолжала снижаться», — замечает г-н Риттер.

В Rezidor воздерживаются от прогнозов по развитию ситуации на рынке, однако надеются на значительный потенциал развивающихся стран. «Мы полагаем, что здесь будут востребованы сетевые гостиницы международного уровня, такие отели, как входящие в группу компаний Rezidor», — подчеркивает г-н Риттер. По его словам, 84% номеров в отелях, соглашения об открытии которых были подписаны в этом году, появятся в Восточной Европе, на Ближнем Востоке и в Африке.

Впрочем, в России и странах СНГ, где у Rezidor работает и строится 38 отелей, гостиничный бизнес также находится на спаде (об этом РБК daily писала 15.07.09).

По подсчетам компании DTZ, в первом полугодии рублевый показатель RevPAR значительно снизился. Так, в гостиницах средней ценовой категории падение составило 27%, в высокоценовом сегменте показатель сократился на 33%. «Рынок просел, — соглашается гендиректор Azimut Hotels Company Александр Гендельсман. — Пусть не так критично, чтобы терпеть убытки, однако снижение загрузки номеров и выручки от объектов отмечается».

Как рассказал РБК daily г-н Гендельсман, в среднем игроки рынка потеряли до 10—25% в загрузке и выручке, а заполняемость номеров в Москве сейчас составляет 50—60%. «Для столицы, которая привыкла к загрузке выше 70% по году, это очень плохой показатель», — замечает собеседник РБК daily.

Старший вице-президент JLL Hotels Jones Lang LaSalle Марина Усенко сообщила, что средневзвешенная долларовая цена номера в Москве упала на 40%, в рублях — в среднем на 25%. Доходность в пересчете на номер для московских гостиниц снизилась на 50%. «Гостиницы массово снижают цены, — продолжает г-жа Усенко. — И если это не находит отражения в опубликованных тарифах, то для корпоративных клиентов они снижают непременно. А именно деловая клиентура и корпоративные клиенты и приносят гостиницам основную часть дохода».

Эксперты не ожидают выправления ситуации в ближайшее время. «Гостиничный бизнес очень сильно завязан на общеэкономической ситуации в стране», — объясняет г-н Гендельсман. «Такая ситуация просуществует еще долго, ведь нет объективных предпосылок для улучшения. И 2010 год будет таким же, как и нынешний», — делает неутешительный вывод г-жа Усенко.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **«РЕНОВА» НАМЕРЕНА ПРИОБРЕСТИ НЕДОСТРОИ В РЕГИОНАХ**

*ЗАО «Ренова Стройгруп» меняет стратегию на региональных рынках недвижимости - компания начала переговоры с местными застройщиками о покупке объектов незавершенного строительства.*

Как рассказал президент «Ренова Стройгруп» (строительное подразделение группы «Ренова») Вениамин Голубицкий, компания ведет переговоры с рядом стройкомпаний в городах своего присутствия (Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Краснодар, Московская область) о выкупе недостроенных объектов. «Нам интересны все крупные недостроенные проекты в городах присутствия компании: договорившись о дисконте сейчас, мы планируем достроить их и предложить рынку», — пояснил Голубицкий. По его словам, переговоры с региональными застройщиками уже идут, однако о конкретных договоренностях говорить еще рано. «Сумма сделки в каждом отдельном случае будет обсуждаться индивидуально», — уточнил глава компании. Как отмечает «Коммерсантъ», первой компанией, у которой «Ренова Стройгруп» выкупит недострой, может стать челябинское ООО «Стройком». По информации издания, представители компании и «Ренова Стройгруп» уже обсуждали возможность покупки недостроенных объектов у южноуральской компании с руководством «Стройкома». «Консультации по этому вопросу уже проводились с топ-менеджментом «Стройкома», — сообщил один из источников, знающий о переговорах. В «Стройкоме» же в свою очередь подтвердили, что переговоры с «Реновой» действительно были, но обсуждалось сотрудничество в строительстве инфраструктуры на земельных участках под Кременкулем, где у обеих компаний есть площадки. «Но сейчас строительство на них заморожено и перенесено на неопределенный срок», — цитирует издание директора управления PR и маркетинга «Стройкома» Алексея Добрыдина.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [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](#)