

Offices/General

Альфа-банк считается с девелоперами

По его иску арестовано имущество Mirax Group.

Лев Леваев сорвал куш

AFI удалось продать офисы на окраине Москвы за 195 млн долларов.

Retail

«Военторг» в одни руки

Группа компаний «Нафта Ко» Сулеймана Керимова стала основным владельцем легендарного универмага «Военторг» в центре Москвы.

Владимир Некрасов стал ближе к банкротству

Проиграв Номос-банку в суде \$38,322 млн.

Торговый дом Татарстана построят позже

Строительство торгового комплекса Республики Татарстан у южного выхода станции метро "Улица Академика Янгеля" в Москве затянется до 2011 года.

Убыток «Детского мира» удвоился в I полугодии

ОАО «Детский мир-Центр», управляющее сетью магазинов для детей «Детский мир», получило чистый убыток по итогам января-июня 2009 года размером в 1,8 млрд рублей. Год назад убыток составил 994,8 млн рублей.

Regions

Крупное дело

«Ангстрем» запускает крупнейший в России комплекс по производству и хранению бакалейных товаров.

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

АЛЬФА-БАНК СЧИТАЕТСЯ С ДЕВЕЛОПЕРАМИ

По его иску арестовано имущество Mirax Group.

Арбитражный суд Москвы наложил арест на счета и имущество дочерних компаний Mirax Group Сергея Полонского по заявлению Альфа-банка, требующего с девелопера \$241,589 млн. Если не принять обеспечительных мер, утверждают в банке, возможен вывод активов должника. Даже с началом кризиса суды редко арестовывают счета должников, уверяют юристы.

Альфа-банк, выкупив у Credit Suisse просроченный долг Mirax Group, сразу же начал судиться с должником. Иски были предъявлены к дочерним компаниям девелопера, ОАО "Международный центр" и ЗАО "Миракс-Сити", выступавшим поручителями по кредитам, выданным другим "дочкам" — нидерландской Mirax Skyscrapers BV и кипрской Tomstown Management Ltd (см. "Ъ" от 20 июля и 5 августа). Точная сумма взыскания была неизвестна. В прошлую пятницу арбитражный суд Москвы по заявлению банка наложил арест "на денежные средства или иное имущество, принадлежащее ОАО "Международный центр" и ЗАО "Миракс-Сити", в размере \$241,589 млн", говорится в определении суда (имеется в распоряжении "Ъ"). Именно эта сумма, уточняется в определении, была переуступлена Credit Suisse Альфа-банку: она сформирована из основного долга в \$226,5 млн и процентов и неустойки за просрочку платежей — еще более \$15 млн.

В своем ходатайстве о наложении обеспечительных мер Альфа-банк сообщал, что ответчики не принимают никаких действий для погашения задолженности, а их финансовое состояние только ухудшается. Альфа-банк предложил Mirax помощь в реструктуризации долгов, об этом до сих пор идут переговоры, говорит представитель банка. Тем не менее, по его словам, банк инициировал арест счетов, чтобы не допустить возможного вывода активов. Член совета директоров Mirax Group Дмитрий Луценко и партнер компании "Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры" Дмитрий Степанов, представляющий интересы девелопера, от комментариев отказались.

Согласно презентации для держателей рублевых облигаций Mirax, на июль 2009 года общая задолженность всей группы составляла \$742,64 млн. На долю Альфа-банка теперь приходится более 40% ее кредитного портфеля. В декабре Mirax должна погасить банку \$50 млн, а в июле 2010 года — еще \$40,3 млн. По прогнозам самой группы, по итогам 2009 года ее выручка составит \$1,248 млрд, а чистая прибыль — \$404 млн.

На балансе "дочек" Mirax, выступающих ответчиками по иску Альфа-банка, находятся наиболее знаковые активы девелопера. Так, ОАО "Миракс-Сити" владеет правами на башню "Федерация" в "Москва-Сити" (около 450 тыс. кв. м), а ЗАО "Международный центр" — на бизнес-центр Mirax Plaza на Кутузовском проспекте (387,2 тыс. кв. м). На завершение строительства башни "Федерация" необходимо \$250 млн (готовность 70%), а Mirax Plaza — \$474 млн (готовность 60%). После завершения строительства стоимость этих объектов может достигать \$2 млрд, подсчитал управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

Суды очень редко выносят решение наложить арест на имущество ответчика. Как правило, это происходит в двух случаях из десяти, говорит партнер Goltsblat BLP Максим Кулев. "Суды, имея внутренние разнарядки, неохотно идут на такие крайние меры", — соглашается партнер компании "Барщевский и партнеры" Владимир Букарев. Впрочем, в феврале этого года по заявлению того же Альфа-банка суд наложил арест на счета "Главмосстроя" (входит в корпорацию "Главстрой" Олега Дерипаски) по иску на 510,8 млн руб. Обеспечительные меры в отношении "Главмосстроя" по-прежнему действуют. Сейчас "Главстрой" договаривается с Банком Москвы о получении кредита, который пойдет на реструктуризацию долгов перед Альфа-банком (общий долг — 1,2 млрд руб.).

Арест на имущество "дочек" Mirax был наложен в тот день, когда ЗАО "Башня "Федерация" менеджмент", принадлежащее Сергею Полонскому, подало иск к Credit Suisse, требуя признать недействительным договор, по которому весной в качестве дополнительного поручителя по кредиту стало ОАО "Международный центр". Тогда юристы говорили "Ъ", что судебная тяжба позволила бы Mirax отодвинуть взыскание долгов на четыре-шесть месяцев. Но после ареста имущества и счетов у девелопера мало шансов сохранить за собой Mirax Plaza, прогнозирует адвокат Московской коллегии адвокатов Денис Узойкин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЕВ ЛЕВАЕВ СОРВАЛ КУШ

AFI удалось продать офисы на окраине Москвы за 195 млн долларов.

Компания AFI Development, подконтрольная Льву Леваеву, первой среди девелоперов отчиталась по итогам шести месяцев этого года. Согласно финансовым результатам, в первом полугодии кризисного 2009 года AFI сумела получить прибыль, в два раза превысившую показатель за тот же период прошлого года. В то же время во втором квартале девелопер зафиксировал убыток свыше 200 млн долл. Несмотря на убытки, компания не теряет уверенности в рынке недвижимости: в кризис ей удалось продать офисный комплекс в районе Выхино за 195 млн долл. — дороже, чем оценивали объект консультанты.

Убыток AFI Development во втором квартале до налогов составил 245,4 млн долл., чистый убыток — 201,7 млн долл. За тот же период прошлого года компания получила прибыль 40,3 млн долл. и 28,5 млн долл. соответственно. Отрицательные показатели в AFI объясняют снижением оценочной стоимости шести проектов на стадии девелопмента — торгового центра в «Москва-Сити» Mall of Russia, трех офисных и торгового здания в составе проекта «Тверская» и бизнес-парка на Павелецкой набережной. Эти активы в сумме подешевели на 297 млн долл.

В то же время в целом по полугодю AFI продемонстрировала положительный результат: чистая прибыль составила 215,1 млн долл., вдвое превысив показатель за докризисное первое полугодие прошлого года — тогда компания получила 97,3 млн долл. Выйти в плюс девелоперу помогла переоценка активов в начале года: тогда AFI обратилась к новому стандарту МСФО 40, который позволил учитывать прогнозируемый денежный поток от еще не строящихся объектов. Это помогло AFI выйти на прибыль в 522,7 млн долл. против 69,7 млн долл. в первом квартале 2008 года.

На конец первого полугодия 2009 года AFI сохраняла высокий уровень ликвидности в размере 132,5 млн долл., говорится в отчетности девелопера. Уверенности в завтрашнем дне добавляет и сделка по продаже крупного бизнес-центра класса В на востоке Москвы «Косинская Плаза». Девелопер заключил договор на продажу объекта площадью 112 тыс. кв. м на сумму 195 млн долл., которая превысила даже балансовую стоимость объекта на 44,2 млн долл.

Для нынешнего рынка эта сделка является рекордной. «С начала года это самая крупная транзакция как по площади, так и по цене приобретаемого объекта», — замечает управляющий директор Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев. В то же

время два года назад «Косинская» обошлась AFI гораздо дороже — компания приобрела комплекс зданий на Косинской улице вместе с 10,3 га земли за 243 млн долл.

Сделка по продаже «Косинской» была заключена во втором полугодии 2009 года, поэтому прибыль не отразилась в отчетности девелопера, поясняют в компании. Директор департамента по связям с общественностью AFI Development Наталия Иванова замечает, что пока получен транш в 40 млн долл. — часть первого платежа размером 60 млн долл., который должен быть оплачен до четверга. В целом покупатель бизнес-центра получил годовую рассрочку, и вся сумма может быть выплачена в течение года. В случае досрочного погашения AFI обещала покупателю скидку 7,7% от стоимости объекта.

Покупателя «Косинской» в AFI не раскрывают, ссылаясь на конфиденциальность сделки, не называют его и в оценщике недвижимости AFI — компании Jones Lang LaSalle. Участники рынка, в свою очередь, удивлены такой крупной сделкой на кризисном рынке. «Такие суммы сейчас не дают даже за очень хорошие объекты, а «Косинская» расположена на окраине Москвы, в Выхине — сомневаюсь, что это была денежная сделка», — предполагает топ-менеджер крупной консалтинговой компании. По мнению экспертов, объект мог уйти взаимозачетом за долги или же переведен на баланс близкой к AFI структуре.

В AFI все предположения опровергают: «Мы не отдавали объект за долги, а покупатель не аффилирован ни с нами, ни с Africa Israel, — говорит г-жа Иванова. — Это классическая, стопроцентная продажа».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ВОЕНТОРГ» В ОДНИ РУКИ

Группа компаний «Нафта Ко» Сулеймана Керимова стала основным владельцем легендарного универмага «Военторг» в центре Москвы.

О том, что «Нафта Ко» принадлежит почти 100% ЗАО «Торговый дом «ЦВУМ» («Военторг»), «Ведомостям» рассказал сотрудник одной из консалтинговых компаний рынка недвижимости. Финансовый директор «Нафта Ко» Александр Ильичев эту информацию подтвердил, сообщив, что сделка была закрыта осенью 2008 г. В октябре 2008 г. ФАС удовлетворила ходатайство компании «Тандум лимитед» о приобретении «Фаярд лимитед», которой принадлежит 99,58% «Военторга». Но в чьих интересах действовала «Тандум лимитед», было неизвестно.

Ранее «Военторг» принадлежал группе АСТ Тельмана Исмаилова. Вчера получить комментарии ее представителей не удалось. Совладелец группы АСТ Алекпер Исмаилов в мае рассказывал «Ведомостям», что его компании и «Нафта Ко» принадлежит по 50% «Военторга». Ильичев говорит, что это не соответствует действительности.

Сотрудник консалтинговой компании обращает внимание, что все представители АСТ вышли из совета директоров ЗАО «Торговый дом «ЦВУМ». 4 апреля 2009 г. четыре из пяти мест в совете директоров заняли сотрудники «Нафта Ко»: Ильичев, его заместитель Михаил Фрейдкин, директор юридического департамента Ирина Павликова и заместитель гендиректора Александр Ульянов. Председателем совета был Святослав Голицын, представляющий интересы АСТ. Но в отчете общества за II квартал 2009 г. (опубликован 17 августа) говорится, что Голицын оставил пост председателя, уступив его Ильичеву. Пятым же членом совета директоров стала замдиректора юридического департамента «Нафта Ко» Елена Коровина. Голицын сохранил пост гендиректора ЗАО.

Назвать сумму сделки Ильичев отказался, сообщив лишь, что она была рыночной. Владелец другого проекта, долей в котором интересуется «Нафта Ко», утверждает, что универмаг обошелся ей примерно в \$300 млн, при этом стороны договорились, что компания Керимова войдет в проект только после окончания его

реконструкции (право собственности получено весной 2009 г.). До кризиса объект стоил около \$650 млн, сейчас — \$300-350 млн, говорит Михаил Гец, управляющий партнер компании «Новое качество». Благодаря очень хорошему расположению в центре Москвы «Военторг» в любом случае будет востребован среди арендаторов. А после окончания кризиса его стоимость будет только расти, добавляет Гец.

Здание «Военторга» на Воздвиженке было построено в 1910-1913 гг. архитектором Сергеем Залеским. После реконструкции здание имеет пять подземных и восемь надземных этажей. Из 70 000 кв. м общей площади 22 000 кв. м отведено под офисы, 4000 кв. м — под торговую зону, 30 000 кв. м — под парковку на 540 машино-мест. Инвестиции в проект составили \$140 млн. Среди арендаторов — Nokia, Quantum Petroleum, KCM Advisors.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАДИМИР НЕКРАСОВ СТАЛ БЛИЖЕ К БАНКРОТСТВУ

Проиграв Номос-банку в суде \$38,322 млн.

С владельца парфюмерной сети "Арбат Престиж" Владимира Некрасова, недавно освобожденного из заключения под подписку о невыезде, суд решил взыскать \$38,322 млн в пользу Номос-банка. Господин Некрасов был поручителем по кредиту, выданному банком операционной компании холдинга — ООО "Арбат энд Ко". Сейчас эта компания и другие структуры холдинга находятся в процессе банкротства, контролировать который стремится сам Владимир Некрасов. Это может способствовать заключению между ним и банком мирового соглашения.

Таганский районный суд Москвы вчера полностью удовлетворил иск Номос-банка, решив взыскать с Владимира Некрасова \$38,322 млн. Вначале банк требовал \$35,3 млн (см. "Ъ" от 11 августа), но на вчерашнем заседании увеличил сумму, посчитав проценты за период рассмотрения дела. Кредитный договор на \$50 млн, обеспеченный залогом недвижимости холдинга, был заключен между Номос-банком и компанией "Арбат энд Ко" 19 октября 2005 года. Владимир Некрасов лично поручился перед банком и вдобавок передал в залог акции головной

компании холдинга — ОАО "Арбат Престиж" (всего свыше 20%). В конце января 2008 года Владимир Некрасов был арестован по делу об уклонении от уплаты налогов с компании в сумме около 50 млн руб. и был освобожден под подписку о невыезде только в конце июля нынешнего года. За это время парфюмерные магазины "Арбат Престиж" закрылись, а структуры сети, включая ОАО "Арбат Престиж" и ООО "Арбат энд Ко", оказались в банкротстве.

В конце прошлого года суды удовлетворили иск Номос-банка к компаниям холдинга о взыскании \$27,5 млн долга по кредиту. В мае нынешнего года четыре объекта недвижимости были проданы с торгов за 469,9 млн руб. (около \$15 млн). Оставшуюся часть — \$12,87 млн основного долга с процентами и пенями — банк потребовал лично с Владимира Некрасова, а от обращения взыскания на пакет акций ОАО "Арбат Престиж", заложенных владельцем сети, банк вчера отказался.

На вчерашнем заседании суда адвокат Владимира Некрасова Светлана Чиркова сообщила, что владелец сети пытается заключить с банком мировое соглашение. Кроме того, она заявила, что господин Некрасов подал в Таганский районный суд Москвы иски к Номос-банку о расторжении договоров поручительства и залога акций, и просила дождаться решений по этим делам. Адвокат Номос-банка Кира Корума возражала, ссылаясь на то, что "Арбат энд Ко" скоро перестанет существовать и поручительство по его долгам прекратится. Суд не стал откладывать заседание, подчеркнув, что мировое соглашение стороны могут заключить и после вынесения решения.

Вице-президент Номос-банка Валерий Зинченко заявил, что банк удовлетворен решением суда. "Мы считаем его абсолютно справедливым. Сожалеть можно лишь о том, что процесс принятия справедливого решения в пользу кредитора занял целый год", — сказал он. Адвокат Владимира Некрасова Светлана Чиркова вчера сообщила, что решение суда обязательно будет обжаловано.

Требование Номос-банка по кредиту, по которому Владимир Некрасов давал поручительство, уже включено в реестр требований кредиторов ООО "Арбат энд Ко", находящегося в процедуре наблюдения. Сейчас Номос-банк является крупнейшим кредитором компании, долги которой оцениваются в сумму свыше 5,3 млрд руб., а имущество — менее чем в 3 млрд руб. Ряд других компаний холдинга, выступавших поручителями по кредиту, также находятся в процессе банкротства (в ООО "Капитал Истейт" арбитражный суд Москвы ввел наблюдение 17 августа), что осложняет взыскание с них задолженности. "После введения в компании процедуры наблюдения взыскание в порядке исполнительного производства

прекращается",— объяснил управляющий партнер адвокатского бюро "Форум" Кирилл Нам.

Юристы уверены, что в такой ситуации банк будет максимально заинтересован в получении с Владимира Некрасова хотя бы части требуемой суммы. Для этого стороны могут заключить мировое соглашение. Владельцу сети оно может помочь занять место крупнейшего кредитора "Арбат энд Ко" и усилить влияние на процесс банкротства холдинга, ценным активом которого остаются товарные знаки. Стремясь получить голоса на собрании кредиторов, Владимир Некрасов уже предъявил к компании требования в сумме около 610 млн руб. Кирилл Нам считает, что при заключении мирового соглашения решающую роль будет играть расчет суммы, которую банк реально может получить в процессе банкротства компании, и суммы, которую готов будет заплатить владелец сети за право контроля над процессом банкротства.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТОРГОВЫЙ ДОМ ТАТАРСТАНА ПОСТРОЯТ ПОЗЖЕ

Строительство торгового комплекса Республики Татарстан у южного выхода станции метро "Улица Академика Янгеля" в Москве затянется до 2011 года.

Об этом РИА Новостям сообщил в среду источник в городской администрации. По его словам, соответствующее распоряжение о продлении сроков реализации инвестиционного проекта по адресу пересечение Варшавского шоссе и улицы Академика Янгеля подписал исполняющий обязанности мэра Москвы Владимир Ресин.

"Согласно распоряжению от 2006 года, предполагалось, что строительство торгового комплекса завершится в 2008 году. Однако новый документ установил сроки окончания строительства до 28 февраля 2011 года", - добавил собеседник агентства.

При этом, как указал он, сроки ввода в эксплуатацию данного объекта продлены без применения штрафных санкций к инвестору комплекса - ОАО "Торговый инвестиционный Дом Республики Татарстан".

По словам источника, общая площадь торгового комплекса, который расположится на участке в 0,61 гектара, составит 16,677 тысячи квадратных метров.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УБЫТОК «ДЕТСКОГО МИРА» УДВОИЛСЯ В I ПОЛУГОДИИ

ОАО «Детский мир-Центр», управляющее сетью магазинов для детей «Детский мир», получило чистый убыток по итогам января-июня 2009 года размером в 1,8 млрд рублей. Год назад убыток составил 994,8 млн рублей.

В компании связали увеличение убытка с переоценкой обязательств компании, выраженных в иностранной валюте, а также сезонностью бизнеса. Согласно отчету ОАО по российским стандартам бухгалтерского учета, ее выручка в первом полугодии увеличилась на 20,8% - до 8,3 млрд рублей, валовая прибыль - на 26,2%, до 2,6 млрд рублей. Долгосрочные долговые обязательства сети за полгода увеличились с 4,01 до 4,14 млрд рублей, краткосрочный долг вырос с 8,7 млрд рублей до 10 млрд рублей.

Группа компаний «Детский мир» объединяет свыше 120 одноименных магазинов. Основным владельцем ОАО «Детский мир-Центр» является АФК «Система».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КРУПНОЕ ДЕЛО

«Ангстрем» запускает крупнейший в России комплекс по производству и хранению бакалейных товаров.

Группа компаний «Ангстрем» запустила крупнейший в России производственно-складской комплекс «Националь-СПб» для фасовки и хранения бакалейных товаров мощностью 120 тыс. т в год. Инвестиции в проект составили 200 млн руб. «Ангстрем» рассчитывает окупить вложенные средства за три-четыре года. Эксперты считают, что, учитывая изменения потребительских предпочтений во время кризиса в сторону более дешевых продуктов, проект своевременный и может окупиться за этот срок.

Группа компаний «Ангстрем», крупнейший в России производитель фасованных круп, образована в 1992 году. По собственным данным, по объему выпускаемой продукции «Ангстрем» занимает 20—25% российского рынка и до 65% в Северо-Западном регионе. В 2008 году объем производства составил 80 тыс. т фасованной продукции при обороте 3 млрд руб. Ассортимент включает около 200 наименований товаров, выпускаемых под собственными торговыми марками: «Националь», Prosto, «Агрокультура», «Русский завтрак» и Private Label. Компания владеет производственно-складскими комплексами в Санкт-Петербурге и Новосибирске.

«Националь-СПб» станет крупнейшим в Европе логистическо-производственным комплексом с 12 фасовочными линиями, которые способны выпускать до 120 тыс. т в год, говорится в сообщении «Ангстрема». По данным компании, в Европе существует только одно подобное предприятие мощностью более 100 тыс. т. «Решение об инвестировании в создание нового комплекса было принято в 2008 году, — комментирует генеральный директор ГК «Ангстрем» Игорь Стрельников. — Мы понимали, что модернизация позволит значительно увеличить объемы производства, снизить издержки, оптимизировать транспортные схемы».

Аналитики считают, что для «Ангстрема» это очень хороший проект для долгосрочной программы развития на долгосрочную перспективу дальнейшего усиления своих позиций и увеличения рыночной доли. «Расширение мощностей по

хранению и упаковке в данном случае вполне оправдано. Кроме того, стоит учитывать изменение потребительских предпочтений во время кризиса, которое, в частности, связано с ростом спроса на крупы. Это позволит новому проекту эффективно загружать свои мощности», — считает аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. Он считает, что окупить проект, особенно с учетом синергического эффекта для бизнеса «Ангстрема», за три-четыре года вполне реально.

Отметим, на днях компания «Агроальянс», ранее имевшая общих учредителей с «Ангстремом», также запустила логистический комплекс «Шуваловский» площадью 7 тыс. кв. м, включающий шесть производственных линий, которые позволяют в автоматическом режиме производить фасованные крупы в ассортименте, включающем практически все виды и размеры упаковки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)