

Offices / General

Земля подвела

Девелоперская компания AFI Development закончила первую половину 2010 г. с чистым убытком в \$63 млн, говорится в ее сообщении.

Кровля для ВТБ

Mirax Group продолжает расставаться со своими проектами. Структуры банка ВТБ могут выкупить у нее территорию завода «Филикровля», на которой планировалось построить 300 000 кв. м жилья.

Как раскрываются девелоперы

СУ-155 решила стать прозрачнее для банков.

Сбербанк приобретает 51% акций девелоперской компании "ДБ Девелопмент"

Сбербанк России подписал соглашение о намерениях по покупке контрольного пакета акций совместного предприятия Deutsche Bank AG и австрийского строительного холдинга Strabag - девелоперской компании "ДБ Девелопмент".

Retail

У торгового департамента Colliers International новый руководитель

Галина Малиборская назначена директором департамента торговой недвижимости московского офиса Colliers International.

Кредит с сюрпризом

Сделка с Дойче Банком оставила экс-партнера Ашота Егиазаряна без «Европарка».

«Ленту» раздирают противоречия

Мажоритарий ритейлера требует расследования захвата власти в компании.

«Финстрой» возведет торговые центры в российских регионах

Постепенное восстановление рынка коммерческой недвижимости привело к решению совета директоров холдинга «Финстрой» о возобновлении строительства трех торговых центров в Саратове, Смоленске и Лыткарино.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

«Евросеть» ставит опыт

«Евросеть» открывает в Москве экспериментальные гипермаркеты, в которых будет продавать помимо телефонов и фотоаппаратов еще и бытовую технику, а возможно, и медиаконтент.

Hotel

Где в Москве жить хорошо

Иностранные туристы составили рейтинг лучших и худших отелей российской столицы.

Regions

Клубный дом по-голландски

С видом на канал и Мойку.

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

ЗЕМЛЯ ПОДВЕЛА

Девелоперская компания AFI Development закончила первую половину 2010 г. с чистым убытком в \$63 млн, говорится в ее сообщении. (Убыток до уплаты налогов — \$58,1 млн.) В аналогичном периоде 2009 г. компания получила прибыль в \$277,3 млн и чистую прибыль в \$215 млн. Потери этого года вызваны не операционной деятельностью компании, а переоценкой активов, говорится в сообщении AFI.

Провести переоценку потребовалось, потому что с июля 2010 г. акции компании торгуются на премиальной бирже LSE (до этого ее бумаги были в альтернативном секторе), а земельный банк компании и гостиничные проекты последний раз оценивались в 2008 г., объяснила представитель AFI Development Наталья Иванова. После переоценки рыночная стоимость активов компании составила примерно \$535 млн при балансовой стоимости в \$464 млн. Однако в соответствии с международными стандартами AFI Development списала стоимость активов, оцененных ниже балансовой стоимости, и не стала использовать оценку выросших в цене активов, сказано в сообщении. В итоге совокупное списание по земельному банку и отелям составило \$34 млн. Какие именно активы подешевели, в AFI Development не говорят. У компании сейчас три проекта гостиниц в Кисловодске и один — в Железноводске. В ее земельном банке участки в Москве, подмосковной Рузе, Санкт-Петербурге, Волгограде, а также на Украине. Их площадь не указывается.

Убыток по итогам переоценки активов не удивляет: с 2008 г. цены на рынке недвижимости существенно снизились, говорит аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина.

AFI Development не первый раз получает убыток из-за переоценки. В 2008 г. ее портфель активов подешевел на 58%, и чистый убыток компании по итогам года составил \$107,85 млн по сравнению с \$215,6 млн прибыли в 2007 г. В 2008 г. убытки из-за переоценки несли многие девелоперы. К примеру, стоимость портфеля Mirland Development упала на 50%, а RGI International — на 67%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРОВЛЯ ДЛЯ ВТБ

Mirax Group продолжает расставаться со своими проектами. Структуры банка ВТБ могут выкупить у нее территорию завода «Филикровля», на которой планировалось построить 300 000 кв. м жилья

О том, что структуры ВТБ договорились с Mirax Group о приобретении у нее территории завода «Филикровля» на Кутузовском проспекте, «Ведомостям» рассказали два консультанта рынка недвижимости. Советник председателя совета директоров Mirax Group Михаил Дворкович подтвердил, что переговоры с ВТБ ведутся. Детали сделки он не раскрыл, так как никаких документов по ней еще не подписано. Консультанты уверяют, что ВТБ заплатит за площадку около \$52 млн, из которых 20% уже внесено в виде аванса. Представитель ВТБ отказался комментировать эту информацию.

Завод «Филикровля» был приобретен компанией Сергея Полонского в 2004 г. за \$25 млн. На его территории в 6,9 га Mirax планировала построить жилой комплекс Paradise Living (другое название — «Небесные сады») на 306 000 кв. м. Общий объем инвестиций в проект оценивался в \$1 млрд. Цена в \$52 млн за территорию завода на Кутузовском очень выгодна для покупателя — через несколько лет проект с подготовленной для строительства документацией можно будет продать существенно дороже, считает партнер компании S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев.

Сейчас Mirax нужны средства для выплаты долгов, напоминает он. Общий долг Mirax, по последним данным, составляет \$550 млн, из которых \$297 млн нужно выплатить в этом году. Поэтому группа вынуждена распродавать активы, продолжает Авдеев. Ранее консультанты рассказывали «Ведомостям», что Mirax ведет переговоры о продаже проекта офисно-жилого комплекса (190 000 кв. м) на месте зданий ФГУП «Президент-сервис» рядом с «Москва-сити» с компанией «Стройгазконсалтинг» — крупнейшим подрядчиком «Газпрома».

Источники «Ведомостей» уверяют, что ВТБ создает собственную девелоперскую компанию для управления доставшимися ему в кризис проектами. Среди них — 51% компании «Система-галс», 20% ЗАО «Дон-строй инвест» (управляет всеми жилыми проектами «Дон-строя»), проект реконструкции стадиона «Динамо» (в его рамках планируется построить около 500 000 кв. м коммерческой недвижимости),

1200 га на Рублево-Успенском шоссе. Кроме того, весной этого года «ВТБ Капитал» приобрел офисный комплекс Capital Plaza рядом с метро «Белорусская».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КАК РАСКРЫВАЮТСЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ

СУ-155 решила стать прозрачнее для банков

Чтобы договориться с банками о снижении процентных ставок по кредитам, одна из крупнейших компаний российского стройкомплекса СУ-155 решила перейти на международные стандарты финансовой отчетности. Для этого в мае 2010 года девелопер привлек компанию «НЭО Центр», которая занялась консолидацией отчетности и повышением прозрачности корпоративного управления СУ-155. Сейчас банки-кредиторы, у которых компания заняла 32 млрд руб., могут ознакомиться только с ее отчетностью по РСБУ.

Как рассказала РБК daily директор по стратегическому и управленческому консалтингу компании «НЭО Центр» Наталия Словесникова, на конец июня этого года суммарный долг СУ-155 составил около 37 млрд руб., а открытые невыбранные кредитные лимиты — еще 19 млрд руб. По ее информации, финансовая политика СУ-155 ориентирована на единовременную кредитную нагрузку на уровне не более 35—38 млрд руб. Это адекватная величина для существующего портфеля проектов СУ-155, который предполагает строительство до 2015 года 14 млн кв. м недвижимости, считает г-жа Словесникова.

Источник, близкий к СУ-155, уточнил РБК daily, что сегодня долговая нагрузка компании составляет 32 млрд руб. Крупнейшим кредитором выступает Сбербанк. На его долю приходится около 40% кредитного портфеля СУ-155.

Четверть текущих долгов компании должно быть возвращено в течение трех-шести месяцев этого года. Источником для погашения части этих обязательств станут средства, вырученные от продаж, в том числе по государственным контрактам от Минобороны, отмечает г-жа Словесникова. Еще треть обязательств СУ-155

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

составляют долги сроком погашения более трех лет, по остальным кредитам надо расплатиться в течение одного-трех лет.

Чтобы решить одну из актуальных задач — снижение процентной ставки по кредитам, СУ-155 занимается переходом на МСФО. Это позволит повысить прозрачность структуры компании и, как следствие, ее инвестпривлекательность, объяснили в пресс-службе СУ-155. Этот процесс компания начала самостоятельно еще в 2007 году, а в мае 2010 года подключила к нему «НЭО Центр». По словам г-жи Словесниковой, перейти на МСФО застройщик будет готов в 2012 году.

Банки и крупные кредиторы в России сегодня нередко требуют представлять им финансовую отчетность по международным стандартам, рассказала РБК daily руководитель отдела оценки Knight Frank Ольга Кочетова. [«Мы действительно начинаем сталкиваться с этим», — соглашается генеральный директор Colliers Int. Максим Гасиев.](#)

Для организации займов, тесных партнерских отношений или вхождения в капитал застройщика российские финансовые институты сегодня требуют отчетность по МСФО, утверждают в девелоперской компании Coalco. Банки хотят видеть объективную картину бизнеса заемщика, тогда как российские стандарты бухгалтерской отчетности не отражают реального положения дел, объясняет Наталия Словесникова. Отечественная бухгалтерия имеет ценность для отчетности перед госорганами и оплаты или оптимизации налогов, уточняет гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров.

Сами банки пока проявляют терпение. ВТБ приветствует компании, которые составляют управленческую отчетность, основываясь на принципах МСФО, однако такого требования к заемщикам не предъявляет, сообщили РБК daily в пресс-службе банка. Доля компаний, предоставляющих ВТБ финансовую отчетность по международным стандартам, в общей структуре заемщиков-строителей составляет всего 7%. В Сбербанке не смогли прокомментировать этот вопрос.

Наличие отчетности по МСФО дает компании преимущество при участии в тендерах, где заказчиком или инвестором является международная организация, отмечает член совета директоров Jones Lang LaSalle Андрей Постников. Также девелопер получает доступ к зарубежным рынкам заемного финансирования и может повысить собственную капитализацию, добавляют в Penny Lane Realty.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

Переход на международные стандарты — МСФО или US GAAP — обычно предваряет выход на биржу. К моменту размещения она должна показать отчетность за три года. Этот путь прошли «Открытые инвестиции» (ОПИН, провели IPO в ноябре 2004 года), «Система-ГАЛС» (ноябрь 2006 года), RGI International (декабрь 2006 года), Центр международной торговли (декабрь 2006 года), AFI Development (май 2007 года), ГК «ПИК» (июнь 2007 года) и группа ЛСР (ноябрь 2007 года).

Опрошенные РБК daily эксперты отмечают, что среди непубличных девелоперов первой прозрачные стандарты финотчетности стала соблюдать подконтрольная Василию Анисимову Coalco. Консолидированная отчетность по стандартам МСФО готовится по всем юрициям, входящим в группу, с 2004 года, подтвердили РБК daily в Coalco. Консолидированные результаты Capital Group находят отражение в отчетах согласно МСФО, рассказала первый вице-президент компании Валентина Становова.

Постепенное «беление» Coalco, Capital Group и СУ-155 представители международных инвестиционных и консалтинговых компаний объясняют старыми планами застройщиков выйти на биржу. Среди компаний, до кризиса желавших провести IPO, назывались также «Снегири Девелопмент», Rodex Group и Itera Development Group, добавляют аналитики ИК «Брокеркредитсервис» и «Финам».

По словам собеседников РБК daily, планы IPO девелоперской структуры Василия Анисимова были нарушены разразившимся в 2008 году кризисом. Тогда же, по словам г-жи Становой, был запланирован выход на биржу Capital Group: «Впоследствии от этой идеи мы отказались. В ближайшее время планов по выходу на IPO у нас нет». Однако Coalco весной этого года снова обращалась за консультациями, утверждает иностранный инвестбанкир. Переход СУ-155 на МСФО не означает намерения девелопера выйти на биржу, подчеркнула Наталия Словесникова. Пока тема IPO для большинства российских девелоперов не актуальна, уверен топ-менеджер иностранной консалтинговой компании. Для выхода на биржу надо продемонстрировать стоимость компании за последние три года, тогда как период 2008—2010 годов был не самым простым для застройщиков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПРИОБРЕТАЕТ 51% АКЦИЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ КОМПАНИИ "ДБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Сбербанк России подписал соглашение о намерениях по покупке контрольного пакета акций совместного предприятия Deutsche Bank AG и австрийского строительного холдинга Strabag - девелоперской компании "ДБ Девелопмент", говорится в совместном пресс-релизе двух банков.

"Сбербанк приобретает 51% акций компании "ДБ Девелопмент" - 49% принадлежащие компании Strabag, а также 2%, принадлежащие генеральному директору "ДБ Девелопмент" Дмитрию Гаркуше. Сделка будет завершена к концу 2010 года", - говорится в сообщении. По итогам сделки 49% акций останутся у Deutsche Bank.

"ДБ Девелопмент" было создано как совместное предприятие Deutsche Bank AG и австрийского строительного холдинга Strabag с одобрения Еврокомиссии в 2007 году для реализации проектов в области девелопмента и развития инфраструктурных проектов на территории России и стран СНГ. Основным партнерам принадлежало по 49% акций, еще 2% находилось в собственности гендиректора "ДБ Девелопмент" Дмитрию Гаркуше.

"Мы рады, что в результате этой сделки создана мощная компания в области девелопмента, чьи конкурентные преимущества строятся на прочном присутствии Сбербанка на российском рынке, а также на значительном международном опыте Deutsche Bank и ноу-хау в области девелопмента и структурирования сделок на рынке недвижимости, которыми обладает "ДБ Девелопмент", - прокомментировал сделку предправления ООО "Дойче Банк" и член совета директоров "ДБ Девелопмент" Йорг Бонгартц.

"Сотрудничество на платформе "ДБ Девелопмент" Сбербанка России - крупнейшего российского банка, и Deutsche Bank - признанного лидера на международном рынке капитала, позволит открыть новые возможности для всего российского рынка Real Estate, где, зачастую, девелоперы, имеющие профессиональные команды и интересные проекты, не обладают собственным капиталом для их реализации, так как кризис сильно затронул эту отрасль. Несомненно, что сделка по приобретению контрольного пакета акций "ДБ Девелопмент" является

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

нестандартным и интересным решением", - считает директор департамента недвижимости и материально-технического обеспечения Сбербанка Андрей Строев.

В свою очередь, член правления Strabag, директор управления по России и странам СНГ Герхард Гритцнер выразил надежду на то, что компания продолжит партнерские отношения с "ДБ Девелопмент" в новом качестве.

Deutsche Bank AG - один из ведущих международных инвестиционных банков с сильной розничной составляющей, работающий в 72 странах мира. В апреле 1998 года было учреждено ООО "Дойче Банк" (Россия) - 100% "дочка" Deutsche Bank AG, которое стало одним из крупнейших в России банков с иностранным участием.

Сбербанк - крупнейший банк в России, Центральной и Восточной Европе, на долю которого приходится около 30% активов российской банковской системы, основной кредитор национальной экономики. Главным акционером Сбербанка является Центральный банк РФ.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

У ТОРГОВОГО ДЕПАРТАМЕНТА COLLIERS INTERNATIONAL НОВЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ

Галина Малиборская назначена директором департамента торговой недвижимости московского офиса Colliers International.

Галина Малиборская будет отвечать за стратегическое развитие департамента торговой недвижимости, включая привлечение новых клиентов и проектов, развитие новых направлений в сфере предоставления услуг на рынке торговой недвижимости, а также за оперативную деятельность департамента и координацию работы по всем текущим проектам.

«Галина Малиборская давно работает в Colliers International и является неотъемлемой частью команды. Под ее руководством были реализованы многие крупные и значимые проекты нашего департамента», - комментирует новое назначение Татьяна Ключинская, региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International.

Г-жа Малиборская окончила лингвистический факультет Университета им. Шевченко (в 1995 году), а два года спустя – экономический факультет Индустриального института, Украина. В 2003 году получила степень MBA в университете Уилламет, США. С мая 2010 года является сертифицированным специалистом Института инвестиций в коммерческую недвижимость (CCIM).

Галина Малиборская начала свою профессиональную карьеру в 1995 году в компании PricewaterhouseCoopers, затем работала руководителем регионального консалтингового проекта по приватизации земли в Международной Финансовой корпорации, а также предоставляла консалтинговые услуги в сфере финансового анализа одному из ведущих кредитных союзов, штат Орегон, США.



Профессиональный опыт Галины Малиборской в сфере консалтинга составляет свыше 12 лет.

В компании Colliers International г-жа Малиборская работает с марта 2004 года. До переезда в московский офис Colliers International, она была директором департамента торговой недвижимости Colliers International в Украине. В московском офисе Colliers International Галина Малиборская работает с 2007 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРЕДИТ С СЮРПРИЗОМ

Сделка с Дойче Банком оставила экс-партнера Ашота Егиазаряна без «Европарка»

Предприимчивость депутата Госдумы Ашота Егиазаряна при реконструкции гостиницы «Москва» может оказаться сомнительной как для самого законодателя, так и для его партнеров. Полученный от немцев кредит на 100 млн долл. грозит депутату уголовным преследованием, а группе «Ташир» — серьезными издержками. Владелец Centurion Group Виталий Смагин обвинил своего бывшего партнера Ашота Егиазаряна в краже торгового комплекса «Европарк», который в 2006 году был заложен Дойче Банку, а в начале этого года продан структуре Самвела Карапетяна.

На минувшей неделе Виталий Смагин подал в Генпрокуратуру заявление по факту хищения его доли в ТК «Европарк» депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном. Об этом РБК daily сообщили сам г-н Смагин и его адвокат Рубен Маркарян. В Генпрокуратуре отказались от комментариев, заметив, что заявления еще не получали.

В 2006 году для ускорения отстройки гостиницы «Москва» г-н Егиазарян договорился с партнерами по «Центурион Альянсу» привлечь в Дойче Банке кредит на 100 млн долл., рассказывает Виталий Смагин. Формально заемщиком выступил офшор «Блиденсоль», структура владельцев которого повторяла акционерный капитал «Центурион Альянса». Обеспечением по кредиту стали 100% акций ЗАО, на балансе которого находится «Европарк».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

В Дойче Банке отказались от комментариев. В Департаменте имущества Москвы, который контролирует 49% «Декмоса» (владеет правами на реконструкцию отеля), не смогли оперативно ответить на запрос РБК daily, а в ОАО «Гостиничная компания», которая объединила все городские отели, заметили, что спорный кредит Дойче Банка через «Декмос» и «Гостиничную компанию» не проходил.

В начале 2009 года Дойче Банк фактически признал выданный «Блиденсолю» кредит дефолтным, а затем решил реализовать его на рынке. В конце прошлого года банк нашел покупателя проблемной задолженности с довеском в виде «Европарка» — им выступила группа «Ташир», которая согласилась заплатить за актив 60 млн долл. Сделка по выкупу 100% ЗАО «Центурион Альянс» была закрыта в начале 2010 года, сообщил РБК daily близкий к «Таширу» источник.

Акционеры «Блиденсоля» и «Центурион Альянса» имели преимущественное право выкупить кредит Дойче Банка и заложенное имущество, замечает г-н Смагин. «Однако я не мог им воспользоваться», — говорит он. В рамках кредитной сделки акции «Центурион Альянса» по требованию Дойче Банка были переведены на другой кипрский офшор — «Доралин». Он, в свою очередь, был записан на зарегистрированную на Виргинских островах компанию «Тафтс», утверждает г-н Смагин.

По словам Рубена Маркаряна, из кредитного дела исчезли передаточные распоряжения компании «Тафтс» о возможности распоряжаться акциями «Доралина». Г-н Егиазарян вывел этот офшор из «Тафтса» и продал его Самвелу Карапетяну, добавляет собеседник РБК daily. В то же время, по данным Виталия Смагина, г-н Карапетян сейчас контролирует «Доралин» на паритетных началах с Егиазаряном, который также участвовал в выкупе долга «Блиденсоля».

Представитель г-на Егиазаряна сообщил РБК daily, что депутат не имел и не имеет отношения к «Центурион Альянс», «Европарку» и бизнесу Виталия Смагина. Тем не менее еще в прошлом году источник, близкий к депутату, утверждал, что три года назад г-н Егиазарян контролировал около 70% «Центуриона», но затем продал свою долю г-ну Смагину. «Егиазарян подписывал все понятийные соглашения со Смагиным как владелец бизнеса и депутат Госдумы», — добавляет Рубен Маркарян.

Виталий Смагин просит Генпрокуратуру привлечь Ашота Егиазаряна к уголовной ответственности и вернуть 20% «Европарка», который генерирует 25 млн долл. чистого дохода и оценивается в 250 млн долл. Имущество, выбывшее у собственника в результате преступления, подлежит возврату, либо собственнику возмещается вред по приговору суда, в том числе деньгами, отмечает г-н Маркарян. Нанесенный ущерб г-н Смагин оценивает в 50 млн долл.

Г-н Егиазарян отрицает обвинения в свой адрес и также обратился в Генпрокуратуру с требованиями привлечь г-на Смагина к ответственности «за клевету и заведомо ложный донос». Близкий к депутату источник утверждает, что именно Виталий Смагин своими действиями инициировал дефолт по кредиту Дойче Банка и его дальнейшую продажу на открытом рынке.

Так, в середине 2009 года г-н Смагин попытался выкупить долг перед Дойче Банком и одновременно хотел истребовать у компании «Доралин» 20% ЗАО «Центурион Альянс» через Арбитражный суд Москвы. Суд отклонил этот иск, а Дойче Банк решил продать кредит «Таширу», утверждает собеседник РБК daily. По его словам, г-ну Смагину было предоставлено право выкупить 20% акций «Европарка» по себестоимости, на что тот не согласился.

«Европарк» площадью 86 тыс. кв. м был построен на участке 9 га на Рублевском шоссе в 2005 году компанией ЗАО «Центурион Альянс». Ее акционерами, по словам г-на Смагина, выступали структуры Ашота Егиазаряна (контролировал 73% ЗАО), Виталий Смагин (20%) и Дмитрий Гаркуша (7%). По словам г-на Гаркуши, свою долю в сентябре 2008 года он продал «Центринвестсекьюритиз». Эта сделка еще не закрыта, но по факту собственником 7% ЗАО выступает «Центринвестсекьюритиз», утверждает г-н Гаркуша.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЛЕНТУ» РАЗДИРАЮТ ПРОТИВОРЕЧИЯ

Мажоритарий ритейлера требует расследования захвата власти в компании

Внутрикорпоративная война, разразившаяся в торговой сети «Лента» в процессе попыток продажи компании, привела к официальному двоевластию. На минувшей

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

неделе фаворит ЕБРР, ТРГ и «ВТБ Капитала» Ян Дюннинг, уволенный летом с поста генерального директора решением мажоритария Августа Мейера, вновь стал главой «Ленты». Об этом свидетельствует запись в ЕГРЮЛ, сделанная 17 августа. Гендиректор от г-на Мейера Дмитрий Костыгин обратился в правоохранительные органы с требованием расследовать захват власти в ритейлере. Факт самовольной смены руководства в «Ленте» обнаружили сторонники Августа Мейера. По словам Дмитрия Костыгина, председателя совета директоров «Лента» от компании Svoboda г-на Мейера, две недели назад на сайте налоговой инспекции была вывешена информация о подаче документов на внесение изменений в ЕГРЮЛ в графе «генеральный директор».

В конце прошлой недели в ЕГРЮЛ появилась запись о том, что новым гендиректором «Ленты» является гражданин Голландии Ян Дюннинг, рассказал г-н Костыгин. Это подтверждает выписка из ЕГРЮЛ, запрошенная РБК daily: с 17 августа главой «Ленты» по документам является г-н Дюннинг. Именно кресло гендиректора стало яблоком раздора между акционерами «Ленты». С одной стороны — мажоритарий компании Август Мейер, контролирующий 41,04% ритейлера через Svoboda, с другой — ТРГ и «ВТБ Капитал», совместно владеющие через компанию Luna 30,8% «Ленты». На сторону последних встал ЕБРР (11%). Причиной конфликта стало решение об увольнении голландца, принятое сторонниками г-на Мейера на собрании директоров компании в мае. Фактически снят со своего поста г-н Дюннинг был 28 июля, после того как решение о его увольнении было подтверждено судом Британских Виргинских островов и Арбитражным судом Лондона, следует из документов, направленных г-ном Костыгиным в петербургский ОБЭП. Тогда же в мае на совете директоров главой компании был выбран Сергей Ющенко. Снятие с поста г-на Дюннинга стало неприятным сюрпризом для ТРГ и «ВТБ Капитала». Представители этих акционеров уверяют, что не были оповещены о собрании и не присутствовали на нем, а значит, принятое решение нельзя считать легитимным. Того же мнения придерживается и ЕБРР.

Для обсуждения проблем корпоративного управления Luna дважды в августе пыталась собрать совет директоров, но оба раза он не состоялся. После этого в документы ООО «Лента» в ЕГРЮЛ был вновь вписан г-н Дюннинг, а г-н Ющенко обратился в правоохранительные органы Санкт-Петербурга (копия заявления имеется в распоряжении РБК daily) с просьбой провести проверку по факту изменений в документах компании, внесенных неизвестными лицами.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

В Svoboda утверждают, что внести изменения в ЕГРЮЛ г-н Дюннинг мог, лишь используя подложные документы, так как доступа к оригиналам у него нет. «Для внесения таких изменений нужно свежее решение собрания совета директоров, которого уже давно не было, — замечает собеседник РБК daily. — Большой вопрос, кто подписал документы от лица единственного участника ООО «Лента» — Lenta Ltd., которые впоследствии были поданы в налоговые органы». По факту подлога документов должно быть возбуждено уголовное дело, уверены в Svoboda.

Эти вопросы обсуждались в пятницу на собрании акционеров «Ленты» в Лондонском офисе ЕБРР. По словам осведомленного источника РБК daily, на нем партнер TPG Джон Оливер признал, что «подписывал документы, которые должны были помочь Яну Дюннингу внести изменения в ЕГРЮЛ». Г-н Оливер вчера не ответил на звонок РБК daily.

Не остался в стороне от смены руководства и «ВТБ Капитал», который, согласно письму УФНС России по Санкт-Петербургу, запрашивал информацию о возможности внесения изменений в документы компании. Копия ответа налоговиков от 11 августа на имя г-на Дюннинга и руководителя управления прямыми инвестициями и специальных проектов «ВТБ Капитала» Тима Демченко имеется в распоряжении РБК daily. Связаться с менеджером «ВТБ Капитала» в воскресенье не удалось, а мобильный г-на Дюннинга был выключен. Представитель Luna обсудить собрание акционеров отказался.

Не комментируют в Luna и ситуацию с внезапным «назначением» г-на Дюннинга. Представитель ЕБРР Ричард Уоллис в пятницу заявил, что правоохранительные органы должны проверять назначение г-на Ющенко, а не г-на Дюннинга. «Для нас есть только один гендиректор — Дюннинг», — подчеркивают в ЕБРР. По словам г-на Уоллиса, сейчас «Лента» управляется вне контроля акционеров и не дает никакой информации членам совета директоров. В то же время на пятничном собрании акционеров никаких резолюций о корпоративном управлении в раздираемой противоречиями компании принято не было, сообщил источник РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ФИНСТРОЙ» ВОЗВЕДЕТ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

Постепенное восстановление рынка коммерческой недвижимости привело к решению совета директоров холдинга «Финстрой» о возобновлении строительства трех торговых центров в Саратове, Смоленске и Лыткарино.

Эти проекты были заморожены на «бумажной» стадии после завершения проектной стадии в конце 2008 - начале 2009 года. Торговый центр в Саратове общей площадью 45,3 тыс. кв. м планируется ввести в эксплуатацию в I квартале 2012 года. В качестве якорных арендаторов будут привлечены гипермаркет продуктов питания и DIY, а так же супермаркет бытовой техники и электроники.

Торговый центр в Лыткарино общей площадью 20 тыс.кв.м. будет сдан в III кв. 2012 года. Якорными арендаторами выступят продуктовый супермаркет, а также центр развлечений с многозальным кинотеатром.

В Смоленске строительство ТРЦ завершится в IV квартале 2012 года. Площадь объекта составит 31,7 тыс. кв. м. Якорными арендаторами станут продуктовый супермаркет и магазин бытовой электроники, особый акцент будет сделан на операторах торговой галереи в целях создания первого в городе торгового центра моды в современном формате.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЕВРОСЕТЬ» СТАВИТ ОПЫТ

«Евросеть» открывает в Москве экспериментальные гипермаркеты, в которых будет продавать помимо телефонов и фотоаппаратов еще и бытовую технику, а возможно, и медиаконтент

В ближайшие две недели «Евросеть» откроет в Москве первый экспериментальный гипермаркет, рассказал «Ведомостям» президент компании Александр Малис. Торговая площадь магазина составит 1000 кв. м или 2500 кв. м — в зависимости от того, на какой из двух арендованных ритейлером торговых площадок раньше

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

закончится ремонт. Сейчас подавляющее большинство торговых точек «Евросети» — небольшие салоны площадью 36 кв. м. Экспериментальные же магазины нужны ритейлеру, чтобы выяснить, какой торговый формат в России еще не задействован.

Конкурировать с «М.видео», «Эльдорадо» или MediaMarkt «Евросеть» не собирается, она хочет найти новую нишу рынка. «Мы откроем магазин и уже в процессе его эксплуатации будем ставить опыты и смотреть на реакцию покупателей», — говорит Малис. «Компания, которая движется вперед, должна постоянно щупать, что справа и слева от основного бизнеса, — объясняет он. — На основной бизнес мы обращаем 95% внимания, но если мы не станем обращать 5% на другие вещи, то не сможем быть гибкими, когда рынок начнет меняться».

По словам Малиса, на первых порах экспериментальные магазины мало будут отличаться от классических магазинов бытовой техники — по крайней мере, в одном из них будут продаваться телевизоры, стиральные машины, холодильники и т. п.

На открытие двух магазинов «Евросеть» планирует потратить около \$1 млн и около полугода будет экспериментировать с ними. Критерием успеха станет рентабельность этих магазинов по EBITDA — она не должна отклоняться от среднего для компании показателя (13-14%) больше чем на 1/3.

Единственный не освоенный российскими ритейлерами торговый формат — формат американского дискаунтера RadioShack, торгующего дешевой no-name-электроникой под своим брендом, считает ведущий аналитик Mobile Research Group Эльдар Муртазин. Других форматов нет, согласен гендиректор российского офиса Acer Marketing Services Глеб Мишин. Чтобы покупатели специально приезжали в магазины «Евросети» за товарами длительного спроса, компании стоило бы подавать себя как дискаунтера, считает он. Но даже если «Евросеть» создаст стандартные магазины бытовой электроники, проект имеет перспективы — в России, особенно в региональных городах-миллионниках, место на рынке есть, считает Мишин. С этим соглашается представитель «М.видео» Надежда Киселева.

Малис не думает, что российские продавцы электроники исчерпали все форматы. Например, вакантна ниша универсальных медиамагазинов, в которых продается контент и средства его воспроизведения — вплоть до ЖК-панелей. Примерно в таком формате работает французская Fnac, замечает Малис.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ГДЕ В МОСКВЕ ЖИТЬ ХОРОШО

Иностранные туристы составили рейтинг лучших и худших отелей российской столицы

Крупнейший мировой туристический портал TripAdvisor, последние два года признававший Москву одним из самых недружелюбных и безвкусных городов мира, опубликовал новый рейтинг отелей российской столицы. В этот список, основанный на мнении иностранных туристов, вошли 182 московские гостинцы. Топ-лист из десяти самых популярных отелей Москвы возглавила отреставрированная гостиница «Украина», которая с апреля этого года работает под премиальным брендом Radisson Royal Hotel Moscow. «Золотую» десятку замыкает другая обновленная сталинская высотка – Hilton Moscow Leningradskaya.

TripAdvisor Media Network, управляемая компанией TripAdvisor LLC, располагает уникальными сетевыми изданиями в 21 стране мира. Головным сайтом является tripadvisor.com: на нем зарегистрировано 20 млн пользователей и его ежемесячно посещают 47 млн человек. В 2008 и 2009 годах эксперты TripAdvisor занесли Москву в черный список самых негостеприимных городов мира. Российская столица все это время лидировала в рейтинге недружелюбных мегаполисов, жители которых плохо одеты, а рестораны отбивают аппетит.

На минувшей неделе TripAdvisor оценил московское гостеприимство с точки зрения качества проживания в местных отелях. По мнению пользователей tripadvisor.com, Москва располагает 182 пригодными для проживания отелями. Первое место в этом списке туристы отдали гостинице «Украина», которая открылась после трехлетней реконструкции в апреле этого года и теперь работает под брендом Radisson Royal Hotel Moscow. В рейтинге TripAdvisor «Украина» является одновременно лучшим туристическим и бизнес-отелем российской столицы. Средняя стоимость проживания в нем, по версии TripAdvisor, колеблется в пределах 328–670 долл. в сутки.

Эксперты соглашаются с выбором туристов. По словам старшего вице-президента компании Jones Lang LaSalle Hotels Марины Смирновой, владельцы «Украины» Год

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

Нисанов и Зарах Илиев ного сделали, чтобы превратить четырехзвездочную сталинскую высотку в премиальный отель с собственным речным флотом. Девелоперы инвестировали в покупку и реконструкцию «Украины» 575 млн долл. Второе место в рейтинге TripAdvisor занимает The Savoy Hotel Moscow (185–574 долл. в сутки), третье – Swissotel Krasnye Holmy (327–788 долл.), четвертое – Ararat Park Hyatt Moscow (557–1055 долл.), пятое – Marriott Royal Aurora Hotel (355–796 долл.), шестое – Golden Apple Boutique Hotel (199–478 долл.), седьмое – Renaissance Moscow Monarch Centre Hotel (203–309 долл.), восьмое – Hotel Baltshug Kempinski Moscow (422–770 долл.), девятое – Ritz-Carlton (639–1207 долл.).

Замыкает топ-десять московских отелей гостиница «Ленинградская», которая открылась после реконструкции в 2008 году под брендом Hilton Moscow Leningradskaya. Снять номер в исторической высотке на площади Трех Вокзалов можно в среднем за 176–434 долл. Последнее, 182-е место в рейтинге московских гостиниц занимает отель «Золотой колос». Он, по мнению пользователей TripAdvisor, вообще не имеет звезд. Туристы затруднились даже оценить стоимость проживания в «Золотом колосе».

По данным консалтинговой компании Knight Frank, средняя стоимость номера в московских гостиницах категории пять звезд во втором квартале 2010 года находилась в диапазоне 9100–9300 руб., или 290–300 долл., что в рублевом эквиваленте на 6,3% ниже, а в долларах сопоставимо с аналогичным периодом 2009 года. В сегменте гостиниц категории четыре звезды средняя стоимость номера в этот же период времени составила 5100–5300 руб. (160–170 долл.).

Эксперты Knight Frank отмечают, что загруженность московских гостиниц при этом продолжает оставаться одной из самых низких среди европейских столиц. Так, текущий уровень среднегодовой загрузки гостиниц категории четыре-пять звезд в Москве составляет 58,5%. Аналогичный показатель в Варшаве равен 65,8%, в Париже – 75,4%, в Лондоне – 84,7%.

Не исключено, что нежелание опускать цены на гостиничные номера в Москве связано с позитивной динамикой увеличения туристического потока в российскую столицу. По данным Комитета по туризму Москвы, в первые шесть месяцев 2010 года пассажиропоток в российскую столицу из-за рубежа увеличился на 18,4% в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года и составил 1,87 млн человек.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КЛУБНЫЙ ДОМ ПО-ГОЛЛАНДСКИ

С видом на канал и Мойку

«Охта Групп», реализующая в Петербурге амбициозный проект «Невская ратуша», вложит 500 млн руб. в строительство клубного дома на набережной Мойки. К разработке проекта привлечен голландец Эрик ван Эгераат. Петербургские архитекторы не исключают, что здание может стать первым удачным примером модерна в исторической среде, аналитики предрекают высокий спрос на квартиры с видом сразу на две водные артерии.

Участок на набережной Мойки, 102, с расположенным на нем зданием хостела «Граффити» находится в собственности «Охта Групп». Хостел снесут, на это получено разрешение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП), а на участке 1200 кв. м построят шестиэтажный жилой дом «Мойка-Крюков». В нем разместится 20 квартир (две двухкомнатные, шесть трехкомнатных, десять четырехкомнатных и два пентхауса). По предварительным подсчетам, общая площадь надземной части — 6,7 тыс. кв. м, квартир — 4,4 тыс. кв. м. Двухэтажный подземный паркинг на 41 место займет 2,4 тыс. кв. м.

Проектом «Охта Групп» занимается около двух лет, строительство планируется начать весной 2011 года и завершить в 2013 году, сообщил зампред правления компании Михаил Ривлин. В инвестициях собственные средства компании составят 40%.

Эскиз сооружения, выполненный голландцем Эриком ван Эгераатом, в минувшую пятницу обсуждался на Градостроительном совете Петербурга. Архитектор отметил, что здание с двухслойным фасадом, скругленными углами и сеткой окон разного размера, безусловно, является примером современного стиля, но грамотно вписано в историческую среду и «уважает соседние строения». Высота здания составит 23,5 м при разрешенных здесь 28 м. Разработка эскиза велась при участии КГИОПа, поскольку объект разместится в зоне регулируемой застройки рядом с охранной зоной исторического центра, отметил заместитель главы комитета Алексей Комлев.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19-23 августа, № 106

Петербургские архитекторы обычно негативно воспринимают подобные творческие порывы западных коллег, но к замыслу голландца высказали лишь несколько замечаний. Архитектор Юрий Земцов посоветовал мастеру тщательно продумать материал и цвет фасада с учетом петербургского климата. Некоторые назвали двойной фасад грубоватым, но как пояснил главный архитектор Санкт-Петербурга Юрий Митюрёв, эскиз станет основой для проекта планировки и межевания территории и дальнейшей проработки облика сооружения, не изменятся только объемные характеристики объекта. Большинство членов Градсовета уверены, что проект может стать первой удачной попыткой вписать современное здание зарубежного авторства в исторический контекст.

Явные преимущества локации объекта — это вид на Крюков канал и Мойку, близость к Мариинскому театру и консерватории, говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Евгения Васильева. По оценке заместителя директора АН «Бекар» Леонида Сандалова, минимальная цена продажи квартир может составить 10 тыс. долл. за 1 кв. м. «Если строительство не затянется и не будет грубых ошибок в планировке, то квартиры будут пользоваться большим спросом», — говорит он. **Евгения Васильева добавляет, что стоимость квартир могла бы быть выше, если бы ввод объекта пришелся на более позднее время, например после 2015 года, когда должна завершится реализация таких проектов, как «Новая Голландия» и развитие территории Ново-Адмиралтейского острова.**

◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL