

Опубликовано 19 февраля, 2019 - 12:22

Компания может выкупить отель в Сочи



Покупкой гостиничного комплекса Bridge Resort, построенного в Сочи к Олимпиаде 2014 года структурами обанкротившегося НПО «Мостовик», заинтересовалась А1 Михаила Фридмана и Германа Хана. Отель на 700 номеров находится в залоге у ВЭБа, которому девелопер должен свыше 2 млрд руб. При этом рыночная стоимость курортной недвижимости может достигать 3,5 млрд руб.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) сообщила, что получила ходатайство ООО «Манхэттен» о покупке 100% ООО «Мостовик девелопмент». Последняя компания — балансодержатель гостиничного комплекса Bridge Resort в Сочи, следует из федерального реестра средств размещения. ООО «Манхэттен», по данным Kartoteka.ru, контролируется кипрским Marifena Ltd. Эта компания, в свою очередь, в реестре юридических лиц Кипра находится на балансе A1 Investment Holding S.A. — структуры «Альфа-групп» Михаила Фридмана и Германа Хана. Представитель А1 от комментариев воздержался.

Гостиница Bridge Resort примерно на 700 номеров построена в прибрежном кластере Сочи к Олимпиаде 2014 года. Исходно объект строило НПО «Мостовик» Олега Шишова, кредитовал проект ВЭБ. В 2014 году в отношении «Мостовика» началась процедура банкротства, а господин Шишов стал фигурантом уголовного дела. В итоге в 2016 году он был приговорен к четырем годам заключения по обвинению в уклонении от уплаты налогов и мошенничестве. Через год бизнесмен был освобожден условно-досрочно.

В 2017 году между ВЭБом и «Мостовик девелопмент» арбитражным судом было утверждено мировое соглашение, из которого следует, что госбанк стал залогодержателем 100% долей компании, включая сам отель и права аренды участка под объектом. Стоимость долга на момент соглашения оценивалась в 2,3 млрд руб., погасить его «Мостовик девелопмент» должен до 2028 года. Сейчас, по данным Kartoteka.ru, собственником 100% «Мостовик девелопмент» выступает гендиректор управляющей компании отеля Антон Милов. Представитель ВЭБа от комментариев отказался. Один из собеседников “Ъ”, знакомых с ходом сделки, указывает, что одобрение госбанка на нее уже получено.

Партнер Colliers International Станислав Бибик предполагает, что рыночная стоимость Bridge Resort составляет 3,3–3,5 млрд руб. Он предполагает, что сделка с А1 носит промежуточный характер.

«Опыт компании позволит ей стабилизировать финансово-экономические показатели гостиницы, тем самым повысив ее инвестиционную привлекательность, и, вероятно, в будущем найти профильного инвестора», — объясняет эксперт. Начальник отдела валидации агентства «Эксперт РА» Станислав Волков добавляет, что продажа гостиницы в любом случае выгодна ВЭБу: «У госбанка существенная доля проблемных активов, и длительное отсутствие успехов в работе с ними инвесторы могут оценивать негативно». Господин Волков предполагает, что значительная доля проблемных активов, в частности, может затруднять рефинансирование облигаций банка.

Гостиничный рынок в Сочи демонстрирует позитивную динамику по основным операционным показателям. По оценкам CBRE, в 2018 году доходность отелей на номер (RevPAR) выросла на 30%, составив 4 тыс. руб., средний тариф — на 16%, до 8,5 тыс. руб., загрузка впервые достигла 50%.

Bridge Resort — не единственный проблемный объект ВЭБа в Краснодарском крае. В конце 2018 года госкорпорация заявила о намерении обратиться в суд с заявлением о банкротстве ООО «Инвестгрупп-отель», на балансе которого находится Kempinski Grand Hotel в Геленджике. В 2016 году ВЭБ добился взыскания 12,5 млрд руб. со связанных с компанией структур — «Инвестгрупп» и «Отель девелопмент» — в счет погашения выданного ранее кредита. Но решение исполнено не было. Собеседники “Ъ” не исключали, что в дальнейшем банк будет стремиться передать проблемный отель стороннему инвестору.

Автор

Александра Мерцалова, Евгений Хвостик

Автор фотографии

Анатолий Жданов

Источник

<https://www.kommersant.ru/doc/3888935>

Source URL: <http://vspro.info/article/a1-podselilas-k-vebu>