

AFI Development неудачно припарковалась

Чистая прибыль девелопера снизилась вдвое из-за выкупа доли в «Афимолл Сити»

Несмотря на рост выручки, чистая прибыль AFI Development в январе–марте 2012 года сократилась более чем на 50%. Одной из причин стало увеличение расходов девелопера в связи с выкупом подземной парковки и 25-процентной доли Москвы в торговом центре «Афимолл Сити». Тем не менее показатели компании оказались лучше ожиданий аналитиков.

Выручка работающего на российском рынке израильского девелопера AFI Development по итогам первого квартала 2012 года выросла на 77% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 40,3 млн долл. При этом чистая прибыль сократилась в 2,1 раза, до 7,9 млн долл. Среди основных причин увеличения выручки в компании назвали продажу площадей в своих проектах, а также арендный доход от «Афимолл Сити», составивший за три месяца этого года 21,7 млн долл.

Падение чистой прибыли в AFI Development объяснили ростом процентных выплат по текущим кредитным обязательствам. Выплаты достигли в первом квартале 2012 года 15,9 млн долл. против 3,9 млн долл. за аналогичный период 2011 года. Рост расходов произошел в основном за счет увеличения кредитов, привлеченных в период со второго квартала 2011 года по конец первого квартала 2012 года с целью выкупа 25-процентной доли Москвы в «Афимолл Сити», а также подземного паркинга в торговом центре.

Объем задолженности на 31 марта 2012 года составил 722,4 млн долл., увеличившись с конца 2011 года примерно на 95 млн долл. Этот рост в компании объясняют выборкой средств первого транша кредита ВТБ (общая сумма кредита — около 134 млн

долл.) для покупки подземного паркинга в «Афимолл Сити», а также укреплением рубля к доллару, что привело к увеличению валютной стоимости займов, номинированных в рублях. При этом объем наличных средств компании составил 104,2 млн долл.

В материалах AFI Development также отмечается, что 14 мая было получено разрешение на ввод в эксплуатацию отеля «Плаза СПА» в Железнодорожке, в районе Кавминвод. Техническое открытие гостиницы ожидается уже в мае, официальное произойдет в течение нескольких месяцев. Кроме того, в течение второго квартала 2012 года компания надеется получить разрешение на ввод в эксплуатацию БЦ «Акварин III» на Озерковской набережной в Москве. Стоимость объекта общей площадью 78 тыс. кв. м, по мнению управляющего директора Praedium Oncor International Михаила Геца, может составить около 500 млн долл.

В марте 2012 года AFI Development продала по номинальной стоимости свою «дочку» Roppler Engineering Inc., а также ее российское дочернее предприятие Tsentr Dosuga Molodezhi LLC, бывших частью проекта по рекон-

струкции транспортного хаба у метро «Кунцевская» в Москве, отмененного городскими властями. Также в марте компания продала за 6 млн долл. небольшой особняк класса В на Озерковской набережной. В сделку вошли права собственности на офисное здание площадью 1,9 тыс. кв. м, а также права аренды участка по адресу: Озерковский пер., 3.

«Результаты компании в первом квартале 2012 года оказались лучше наших ожиданий», — комментирует старший аналитик «Тройки Диалог» Юлия Гордеева. — Порадовало снижение издержек по «Афимолл» за счет сокращения расходов на рекламу и замены управляющей компании, а также отсутствие дорогих арендных платежей по проданному проекту в Кунцеве». По ее словам, чистая прибыль AFI Development ожидалась на уровне всего 0,2 млн долл.

Инвесторы спокойно отреагировали на отчетность компании. Стоимость GDR на Лондонской фондовой бирже вчера практически не изменилась и составила 0,5 долл. за бумагу (1 GDR = 1 акция). Капитализация AFI Development — 524 млн долл.

АЛЕКСЕЙ ПАСТУШИН

АРЕНДАТОРЫ СМОТРЯТ НА МКАД

Исторический центр Москвы перестает быть центром притяжения для арендаторов офисных площадей. В мае на столичном рынке были заключены сразу две крупные арендные сделки, причем обе за пределами Садового кольца. Фармкомпания Novartis арендовала 16 тыс. кв. м в бизнес-центре Alcon на Ленинградском проспекте, подписав десятилетний договор. В новом офисе компания планирует разместить весь штат своих сотрудников, ранее занимавших площади в трех бизнес-центрах. Консультантом сделки выступила Knight Frank. В свою очередь компания S.A. Ricci сдала в аренду 16,5 тыс. кв. м в блоке Б делового центра «Мякинино» в Красногорском районе Подмосковья. Арендатором стал российский дистрибьютор компьютерной и цифровой техники Merlion, говорят участники рынка. РБК daily

