ЛІГА.Бизнес

Василий Хмельницкий: Хочу продать все и построить много нового

25.07.2016 09:00

В первом за три года интервью мультимиллионер Василий Хмельницкий рассказал о влиянии кризиса на бизнес, новых проектах и инвестициях в образование

Добавить в блокнот

Поделиться:

- Журналисты наконец-то заинтересовались малым и средним бизнесом?

Этими шутливыми словами Василий Хмельницкий встретил нас на входе. В списке его предприятий одна из крупнейших строительных компаний Украины - UDP, аэропорт Жуляны, скандально известный проект технологического парка BIONIC Hill. Все это сложно назвать малым и средним бизнесом. Однако олигархи сейчас обеднели, сколько сейчас "стоит" Василий Хмельницкий, не знает и он сам.

Свою карьеру будущий мультимиллионер начинал сварщиком. Поначалу мы просили провести интервью на заводе, чтобы он вспомнил старые навыки. Но встреча состоялась в его офисе в киевском бизнес-центре IQ. Видно, что офисом Хмельницкий гордится. Пространство разделяют стеклянные перегородки с написанными на них афоризмами. На кабинете Хмельницкого выведена фраза Альберта Эйнштейна "Если вы хотите вести счастливую жизнь, вы должны быть привязаны к цели, а не к людям или к вещам".

- Вы еще помните, что такое термитная сварка?

- Не буду обманывать, не помню *(смеется)*. На самом деле у меня удивительная история. Я учился… Кстати, мы записываем? *(Хмельницкий поворачивается к пресс-секретарю. Тот кивает головой.)*

На всякий случай, чтобы хоть как-то совпадало интервью с тем, о чем мы сейчас говорим, - *поясняет он нам*.

Так вот, меня не взяли в девятый класс. Я не очень хорошо учился, и мои документы автоматически, без уведомления, передали в ПТУ и зачислили меня на специальность "газосварщик, слесарь-сантехник". Поэтому когда я с портфелем шел в девятый класс, то прошел мимо школы и пошел в ПТУ *(смеется)*. В училище, признаюсь, был звездой. Это в школе тройки получал, зато в ПТУ блистал знаниями.

- И получили красный диплом?

- Честно скажу: не получил.

- Из городской школы в сельское училище - не было шока от смены социальной среды?

- Я очень гибкий человек. Может быть, не очень талантливый в чем-то, но трудолюбивый, адаптируюсь к любой среде и быстро нахожу общий язык. Так было и в училище, и в армии.

- Наверное, это помогает в бизнесе. Вы все проекты реализуете с партнерами. Ссоритесь с ними?

- Так, чтобы сильно - нет. Но спорю. Это понятно, потому что все мы разные.

- Говорят, что с Денисом Косторжевским (партнер по аэропорту Жуляны. - *Ред.*) **отношения обострились и вы собираетесь выйти из проекта.**

- Жуляны? Начну издалека: надо смотреть основу бизнеса. Когда-то был очень хороший пример. Несколько лет назад на выставке MIPIM к нам подошел дедушка из IKEA и спросил,

сколько стоит проект Ocean Plaza. Мы ответили, что он не продается, потому что это вечный бизнес. А он сказал: "Ребята, вы бизнесмены или нет? Вечного бизнеса не бывает. Если вам предлагают продать за хорошую цену, то продавайте, не привязывайтесь к недвижимости. Это сейчас проект новый, но скоро он устареет. Идите вперед!". Поэтому, если мне предложат хорошие деньги за Жуляны, то я его продам.

- А еще не предложили?

- Нет, но это вопрос инвестиционного климата в стране. Не только мне не предложили, никому в Украине ничего не предложили.

В проекте жилого комплекса RiverStone мы тоже остаемся вместе. У нас нет неоконченных проектов, всегда все доводим до конца. Пока только BIONIC Hill исключение.

Секретный проект

Тема BIONIC Hill цепляет Хмельницкого за живое. Проект предполагает создание инновационного городка с университетом, бизнес-центрами, жильем - украинский аналог Кремниевой долины. Но за несколько лет его строительство так и не начато. Выделение участка активисты обжаловали в судах, в начале текущего года Высший административный и Высший хозяйственный суды приняли решения в пользу BIONIC Hill.

- В начале года была информация, что мэр Киева Виталий Кличко должен одобрить укладку дорог и проведение инфраструктуры к BIONIC Hill.

- Кличко здесь абсолютно ни при чем. Он не просит сделать этот проект и не противится его реализации. Мэр занимает нейтральную позицию. Есть местные жители, которые хотят получить квартиры. Часть квартир - 30 штук - уже выделили, осталось еще пять. Но проблема не в этом, а в том, что в стране кризис. При себестоимости строительства $800 [за один квадратный метр] надо будет сдавать помещения в аренду по цене $15 [за квадратный метр в месяц]. Сегодня же здесь (*он хлопает рукой по столу*) аренда стоит $20.

BIONIC Hill - это город высоких технологий. Предполагалось, что крупные западные компании откроют там исследовательские центры, но они сейчас не хотят заходить в Украину из-за

экономической ситуации. Не для кого строить, нет клиента.

- Получается, вы отказались от проекта?

- Я не строю BIONIC, потому что нет экономической модели. Постепенно страна будет выходить из кризиса, мы начнем строительство и потихоньку будем расширятся. Но есть и хорошая новость: я уже начал строительство парка высоких технологий.

- Это в Белой Церкви?

- Нет.

- А где?

- А не скажу.

- …Может быть, возле ТЭЦ-5? - *проявляет настойчивость Александра.*

- Не скажу. Потому что завтра же там будут стоять профессиональные бастующие, которые требуют деньги у всех бизнесменов, и начнется скандирование: "Мы не дадим тут строить!". Зачем мне это надо?

- Но мы же все равно узнаем.

- А я буду отрицать.

- Хорошо, а что предполагается создать в рамках проекта?

- В первую очередь вуз. Другой модели нет. Хочешь построить парк высоких технологий, начинай с университета. Кремниевая долина началась со Стэнфорда, да и любой другой Парк тоже - я больше десяти стран объездил, знакомясь с зарубежным опытом. Однако мы частная компания и не можем построить Стэнфорд. Но я нашел другую модель, которая местами современнее Стэнфорда, - французская школа "42". Взяли у них модель, всю программу, но называться все же будем по-другому - на первый год они боятся давать франшизу.

Открытие университета запланировано на 1 ноября.

- О, знаю где это! - *воскликнула Александра.*

- Не знаете, туда так просто не попасть.

Александра же уверена в своей догадке и собирается ее подтвердить в ноябре. Хмельницкий с еще большим увлечением рассказывает о будущем университете.

- Суть обучения - в отсутствии учителей. Оно происходит в команде. Я взял несколько украинских студентов, которые прошли обучение во французской школе "42", и отправил их на стажировку в компании. Мне было интересно, как они могут полученные навыки применить на практике. Отзывы были вдохновляющими. Эти ребята умеют работать в команде, берутся за решение любой задачи. Им всем предложили официальное трудоустройство после окончания стажировки.

- Вы бы хотели окончить "42"?

- Хотел бы, но не возьмут. У нас возрастные ограничения, до 30 лет (*смеется*). После окончания университета необходимо три года отработать в Украине. И я рассчитываю, что все студенты останутся в нашей стране. В прошлом году 9 000 айтишников уехали, а это не очень хороший показатель.

- Как же вы их удержите? Заселите поблизости красивых девушек?

- В Киеве нет недостатка в красивых девушках *(улыбается)*.

На самом деле я надеюсь, что многие выпускники в дальнейшем будут работать в Парке. У нас в этом году 400 мест, а заявки подали 11 000 человек. Обучение бесплатное.

Метзавода не будет

- Хорошо, давайте перейдем от секретного проекта к известным. Например, к Белой Церкви.

- Белая Церковь - это тоже секретный проект.

- Отчего же? Уже есть заявление компании, что там построят предприятие по сельхозпереработке.

- Давайте зайдем с другой стороны. Что такое экономический рост? Это повышение платежеспособности населения. Другой модели экономического роста не бывает. Поэтому нужно создавать эффективные рабочие места. Где их взять? Будущее за переработкой. Можно пшеницу молоть и торговать мукой. Можно ту же пшеницу расщеплять на глютен или из кукурузы производить экологически чистую пластмассу.

- Пластмасса из кукурузы?

- Да.

- Неожиданно.

- А вы знали, что при расщеплении пшеницы получается 20% сахара?

- Нет, но я знаю, что в кукурузе содержится золото, - *говорит Дарья*.

- Золото? Хорошая идея! А вы говорите, что я не люблю партнерство. У нас уже почти создана компания по добыче золота из кукурузы *(смеется)*.

- Так что будет создано в Белой Церкви?

- Индустриальный парк - площадка для реализации инвестиционных возможностей. Мы в Белой Церкви только фармзавод открыли, а парк - это площадка. Любая зарубежная компания может зайти и открыть производство по той же сельхозпереработке, машиностроению (сборке) и так далее. Например, захотите там открыть производство - приходите ко мне, я вам продаю землю, обеспечиваю участок всеми необходимыми коммуникациями и даю разрешение на строительство.

- Какая площадь участка?

- Сейчас 50 га. Там собирались строить металлургический завод. Вы представляете? В Белой Церкви! (проект развивала ломозаготовительная компания Евро Финанс бизнесмена Оли Омрана, но столкнулась с противодействием местных депутатов. - *Ред.*). Мы выкупили эту землю. Будем расширяться, потому что 50 га под индустриальный парк - это очень мало.

- Вы ведете переговоры с потенциальными арендаторами или покупателями?

- Конечно. Вы сейчас сидите в офисе УСПП (Украинский союз промышленников и предпринимателей, Хмельницкий - вице-президент организации. - *Ред.)*. Мы взаимодействуем с множеством стран. Пока о конкретике говорить рано.

Прыгнуть выше головы

- Вы в Калуге строили жилье, собирались открывать фармацевтический завод. Обострение отношений с РФ сказалось на этой стороне бизнеса?

- Обострение отношений с любым близлежащим соседом - это плохо. Сколько предприятий из-за этого остановилось! У меня был бизнес в России, но я его сейчас потихоньку распродаю и нового не строю. Там тоже кризис. Речь идет только о жилье, фармацевтический завод так и не построили.

- Отношения со Сбербанком изменились?

- Как и с любым другим банком. Мы брали кредиты на строительство ЖК RiverStone и на развитие Жулян. В ближайшие год-полтора планируем погасить все кредитные обязательства.

- С Германом Грефом не поссорились из-за политики?

- У нас давняя дружба, а личные отношения намного дороже, чем бизнесовые или политика. Мы по-прежнему обмениваемся мнениями о прочитанных книгах.

- И какую самую интересную книгу он посоветовал прочесть?

- Я скажу, но только обещайте, что прочтете ее.

- **Хорошо,** - *обещает Дарья.*

- "Прыгни выше головы" Маршалла Голдсмита и Марка Рейтера. Это лучшая книга в этом году из тех, которые я прочитал. Она о том, что не всегда одни и те же навыки приводят нас к одному и тому же результату.

- И все же, какая суммарная кредитная нагрузка компании? - *настаивает Александра.*

- Не скажу. Но за семь лет она уменьшилась в шесть раз. Мы почти избавились от кредитов. Знаете, что я хочу вам сказать? 70% компаний, которые присутствуют в рейтингах богатейших, банкроты. Рейтинги оценивают их активы, но никто не смотрит на кредитную нагрузку. Сколько мы стоим, я не знаю. Вот возьмем, например, Жуляны. Мы потратили на него $70

млн, терминалы построили и взяли кредит $50 млн. Сегодня EBITDA Жулян - $11 млн, а для оценки бизнеса ее нужно умножить на шесть. А как звучит! Хмельницкий владеет аэропортом! Да, мы работаем над каждым рейсом, увеличиваем пассажиропоток, минимизируем затраты. Конечно, мы не собираемся его с убытком продавать и боремся за то, чтобы он работал более эффективно.

Если возьмете активы других бизнесменов, то такая ситуация поголовно.

О партнерах

- Компания Фриланс-транс недавно вышла из состава учредителей фирмы Мастер-авиа, которая управляет аэропортом Жуляны. Владельцем Фриланс-транс называют Юрия Иванющенко.

- Если говорить сенсациями, то это так. А если смотреть на это, как на бизнес, то ситуация немного иная. Три года назад у нас был подписан контракт с компанией, которая захотела стать нашим партнером, и в итоге не стала. Это была не бесплатная передача 50% долей в аэропорте, они должны были заплатить за акции в течение трех лет. Три года завершилось в этом году. Они посчитали, что риски большие, не выполнили свои обязательства и отдали нам пакет акций обратно. Я не вижу тут причин для взрыва эмоций. Был ли Иванющенко раньше? Не знаю, не исключаю. Лучше это у него спросить. Я Иванющенко знаю, поскольку мы вместе были в парламенте.

- Как планируете развивать аэропорт Жуляны?

- Динамично. Будем оказывать больше услуг, заманивать рейсы, постараемся привлечь новые. Но проблема заключается в другом. Нам надо, чтобы люди богатели и позволяли себе путешествовать. Более того, мы потеряли Россию, что составляло около 40% от общего пассажиропотока. Аэропорт не находится в плачевном состоянии и может платить проценты по кредитам, но это не высокорентабельный бизнес.

- У вас партнеры есть в Bionic Hill, Индустриальном парке, Белой Церкви?

- В Белой Церкви у меня Константин Ефименко партнер. Он, я и Horizon Capital являемся

- В Белой Церкви у меня Константин Ефименко партнер. Он, я и Horizon Capital являемся собственниками фармацевтического предприятия. Проект Индустриального парка реализует компания UDP, а в этой компании у меня есть партнеры.

- Партнеры согласны инвестировать в Индустриальный парк в Белой Церкви? Там же нет бизнес-модели.

- Там есть бизнес-модель. Когда экономика страны начнет расти, все активы, в том числе и мои, и других бизнесменов, станут дороже. Мы станем богаче. Это и есть бизнес-модель, просто люди не понимают, что проекты созданы не для получения прибыли здесь и сейчас. У нас все проекты рассчитаны на период не менее 10 лет. Новопечерские Липки начали строить 14 лет назад, Ocean Plaza - 11 лет, аэропортом Жуляны начали заниматься восемь или десять лет назад, идея Bionic Hill возникла 11 лет назад.

- А почему вы продали Вагифу Алиеву вторую очередь торгового центра Ocean Plaza?

- Вы бы начали сегодня строить завод по производству видеокассет? А CD-дисков? Наверное, нет. Посмотрите, что происходит с ритейлом. Я видел исследование, что через 15 лет в ритейле будет работать 50 млн человек, тогда как сейчас - 300 млн человек. Еще три года назад представители сети Zara (компания Inditex. - *Ред.*) говорили, что никогда в жизни не пойдут в интернет. Сегодня у них есть такой магазин.

В США уже 8% товаров продается через интернет и каждый день там банкротится один гипермаркет. Прямо сейчас. Эта тенденция дойдет до Украины.

- Вы Вагифа Алиева об этом предупредили?

- Он и сам это прекрасно знает. Я продал актив с убытком в $15 млн. В покупку участка вложено $35 млн, а продан он за $20 млн. Торговый центр Ocean Plaza (первая очередь принадлежит российской компании ТПС-недвижимость. - *Ред.)* сейчас успешен. Вторая очередь съест у него 30-40% клиентов и снизит стоимость. Этот рынок сопряжен с рисками, и мне выгоднее построить завод по переработке пшеницы, поскольку там есть экспортная составляющая, чем строить молл.

В поисках прибыли

- Скажите, почему вы вышли из акционеров банка Крещатик в 2015 году?

- Не секрет, что шесть лет назад я продал 30% акций Запорожстали. Почему? Потому что Китай и Турция начали строить новые заводы. Я понимал, что когда они достроят свои фабрики, то зайдут на новые рынки, и у нашего завода будет спад. Так и случилось. Примерно такая же ситуация и с банками. Их эра во всем мире заканчивается. Скоро IPhone станет банком. Тем более что при ставке кредитования 32-35% годовых бизнес не может взять кредит. Чтобы столько отдавать банку, я должен зарабатывать 70%, а такого бизнеса я не знаю.

- Наркотики, работорговля, оружие, - *предлагает Дарья.*

- Законного бизнеса! Было понятно, что банк будет в кризисе. Просто Андрей Иванов (партнер Хмельницкого. - *Ред.*) больше верил в банковскую систему, поэтому я продал ему свою долю.

- За сколько продали?

- С убытком приличным. В кризис надо продавать. Например, во время кризиса 2008 года я продал свой самолет на $6 млн дешевле, чем купил, а также избавился от яхты и вертолета. Деньги направил на погашение кредитов.

- Вы третий раз упоминаете убыточную сделку. А когда в последний раз была успешная сделка?

- Они происходят каждый день. Мы продаем квартиры с прибылью для себя. Что касается банков, я полтора года назад четко понимал, что банковская система не выживет... Можно я вам один анекдот расскажу о банках и Нацбанке?

- Давайте…

- Муж жене звонит и говорит: "Дорогая, будь осторожна, там какой-то придурок едет по встречной полосе". Она отвечает: "Дорогой, тут их тысячи".

- Почему Андрей Иванов не докапитализировал банк?

- Я не знаю, честно. Могу точно сказать, что Иванов - порядочный человек и банк не готовился к банкротству. Он до последнего боролся, чтобы его спасти.

- Почему UDP вывела все свои счета перед объявлением банка Крещатик неплатежеспособным и перевела их в ПриватБанк?

- Неправда, кто вам такое сказал? UDP до последнего держала все свои счета в банке Крещатик.

- Они сейчас заморожены?

- Нет. Зачем, чтобы клиенты платили за квартиры в банк Крещатик?

- А когда счета открылись в другом банке?

- После того как возникли проблемы. Потом мы месяц не могли открыть счета и не продавали квартиры.

- Счета UDP заморожены в банке Крещатик?

- Как вам сказать. Частично. Например, пропали мои деньги, которые лежали на карточке.

- Как это?

- Они лежали в банке. Как мне их теперь вернуть?

- Если сумма была до 200 000 грн, то Фонд гарантирования вкладов физических лиц должен их вернуть собственнику.

- Правда? Отлично! А я и не знал. Значит, интервью проводим не зря *(смеется)*.

Цена забора

Когда Василий Хмельницкий узнал, что может потребовать возвращения своих денег, то сразу же повеселел. Или сделал вид. Сложно поверить, что он не знал о возможности вернуть свои деньги.

- Когда будет сдана вторая очередь завода Биофарма?

- Я надеюсь, что в следующем году. Сумма инвестиций еще точно неизвестна: мы торгуемся за оборудование. Но речь может идти о $35-40 млн, а срок окупаемости проекта составит семь-восемь лет.

- Где будете привлекать финансирование на реализацию новых проектов?

- В тумбочке *(смеется)*. Но на самом деле у нас нет отложенных денег, а все средства направляются в оборот. У нас есть денежный поток, в котором заложена прибыль. За эти деньги можем реализовывать новые проекты.

- Какие проекты планируете продавать?

- Скажу так: планирую продать все и построить много нового. Однако активно ничего не продаем. Мы реально оцениваем рынок. Сейчас на нем объективно нет денег. В Украину приезжают иностранные компании, которые говорят, что готовы помочь нашей стране и выкупить обанкротившиеся предприятия. Что это за помощь? Такие предложения мы не готовы в принципе рассматривать.

- А пансионат в Одессе не планируете продать?

- Какой пансионат?

- Пансионат Зеленый берег. Возле его пляжа был забор, который губернатор Одесской области Михаил Саакашвили решил снести.

- Да, там снесли забор… Я вам так скажу. В Грузии был два раза: 20 лет назад и два года назад. И мне понравились произошедшие изменения. Если мой забор внесет лепту в улучшение ситуации в стране, то мне его не жалко.

Дарья Кутецкая

Александра Некращук

ЛІГАБізнесІнформ
Информационное агентство
www.liga.net

Печать

Facebook 1707 Вконтакте 8 Одноклассники Twitter Google+