

Offices/ General

«Миракс» ниже и ниже

Вслед за Moody's рейтинг «Миракс групп» понизило и Fitch — агентство смутил долг в \$601 млн, который компания должна погасить в 2009 г.

Retail

«Арбат Престиж» ушел, скидки остались

Закрытие магазинов сети «Арбат Престиж», еще год назад занимавшей лидирующее положение на российском розничном рынке косметики и парфюмерии, дало конкурентам редкий шанс в условиях кризиса привлечь к себе новых покупателей.

Опасный долг

Вчера рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) изменило прогноз кредитного рейтинга крупнейшей в России розничной сети X5 Retail Group на «негативный» со «стабильного», говорится в сообщении X5. Также агентство подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг компании ВВ-.

Фонд Ролана Быкова обратится в прокуратуру в связи с выселением из здания в центре Москвы

В декабре 2008 года Высший арбитражный суд оставил в силе судебные акты о передаче зданий, которые использовал Фонд Ролана Быкова, территориальному управлению Росимущества по Москве и выселении находящихся там пользователей.

Увеличились продажи аптечной сети «36,6»

Консолидированные продажи крупнейшего российского фармацевтического ретейлера - аптечной сети «36,6» за 2008 год выросли на 21,6% по сравнению с 2007 годом - до \$1,06 млрд. Продажи в розничном сегменте увеличились на 24,9% и составили \$840,8 млн.

Real так и не прописался в Братееве

Немецкая Metro Group лишилась 3 га в Братееве на юге Москвы, где планировалось построить вторую очередь гипермаркета Real.

LVMH и Procter & Gamble тоже отказались от "Л'Этуали"

Глава представительства L'Oreal в России Джордж Чичманов вчера подтвердил Reuters, что его компания с конца 2008 года не поставляет своих товаров в российскую сеть "Л'Этуаль".

Regions**Турецкий «Ренессанс»**

Компания «Десна Девелопмент», «дочка» турецкой строительной корпорации Renaissance Construction, планирует построить новый офисный комплекс класса А в непосредственной близости от Невского проспекта.

Подешевевшая окраина

Цены на коммерческую недвижимость в спальнях районах Ростова-на-Дону просели почти вдвое по сравнению с концом прошлого года. Квадратные метры в центральной части города дешевеют медленнее. На рынке появились предложения помещений без внесения арендной платы за первый месяц. А владельцы площадей уже готовы платить комиссионные риэлторским компаниям, способным привести им новых арендаторов.

Offices/General

«МИРАКС» НИЖЕ И НИЖЕ

Вслед за Moody's рейтинг «Миракс групп» понизило и Fitch — агентство смутил долг в \$601 млн, который компания должна погасить в 2009 г.

Агентство Fitch понизило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента по долговым обязательствам до CCC (высокая степень риска) с B- (высокоспекулятивная ступень), говорится в пресс-релизе агентства. Краткосрочный рейтинг был понижен до C с B, при этом все рейтинги находятся на пересмотре с негативным прогнозом. «Понижение рейтингов отражает обеспокоенность слабой позицией ликвидности "Миракса", компания имеет существенный объем долга со сроками погашения в 2009 г. — эквивалент \$601 млн», — говорится в сообщении Fitch.

В феврале девелопер должен выплатить банку Credit Swisse \$200 млн, 24 октября — еще \$60 млн, а 20 марта компания проходит оферту по выпуску CLN на \$180 млн, при этом инвесторы имеют право досрочного погашения. 17 сентября «Миракс» должен рассчитаться с держателями рублевых облигаций на 3 млрд руб., 16 декабря — с Альфа-банком (\$50 млн). Член совета директоров «Миракса» Дмитрий Луценко утверждает, что девелопер ведет переговоры о реструктуризации, не уточнив подробностей. Представители Credit Swisse и «Альфы» отказались от комментариев. «Едва ли держатели CLN смогут выбирать, — комментирует аналитик Газпромбанка Яков Яковлев. — Не согласившись, они могут не получить ничего: в случае банкротства с держателями облигаций расплачиваются в последнюю очередь».

«Миракс» выплатит Credit Swisse только 10% займа, остальное — через 20 месяцев, процентная ставка повысится с 10% до 14%, рассказали два источника в банках — партнерах девелопера и подтвердил источник в «Мираксе». При этом, по их информации, большую часть кредита Credit Swisse продал инвесторам, среди них — «крупнейшие инвестбанки».

Похожим образом решено рассчитаться и с держателями кредитных нот: 10% в день погашения, остальное — в 2010 г., ставка купона вырастет с 9,45% до 12%. Переговоры ведутся и по рублевому займу, заверил один из держателей облигаций: обсуждается в том числе реструктуризация, аналогичная предложенной

держателям CLN. С Альфа-банком переговоры о реструктуризации кредита пока не велись, сказал источник в банке.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«АРБАТ ПРЕСТИЖ» УШЕЛ, СКИДКИ ОСТАЛИСЬ

Конкуренты обменивают его дисконтные карты на свои

Заккрытие магазинов сети «Арбат Престиж», еще год назад занимавшей лидирующее положение на российском розничном рынке косметики и парфюмерии, дало конкурентам редкий шанс в условиях кризиса привлечь к себе новых покупателей. Как выяснили корреспонденты РБК daily, чтобы добиться лояльности прежних клиентов «Арбат Престижа», сети начали обменивать его VIP-карты на свои дисконтные карты, дающие скидки вплоть до 25%. Инициатором акции выступила сеть «Иль де Ботэ», к ней уже присоединились «Л'Этуаль» и «Арбор Мунди».

В начале февраля в магазинах сети «Иль де Ботэ» появились объявления о том, что до 31 марта владельцы VIP-карт «Арбат Престижа» могут обменять их на дисконтные карты самой сети. Корреспонденты РБК daily провели эксперимент, в ходе которого выяснили, что вместо карты «Арбат Престижа», которая давала покупателям скидку от 5 до 30% в зависимости от категории товара, можно получить 25-процентную скидочную карту «Иль де Ботэ».

Подобные акции проходят и в других парфюмерно-косметических сетях, хотя и не афишируются. Так, в обмен на старую карту «Арбат Престижа» и заполненное заявление на получение дисконтной карты можно получить скидки в размере 10% в «Л'Этуаль» и 20% — в «Арбор Мунди». При этом в некоторых магазинах кассиры

не изымают карту «Арбат Престижа», что дает возможность обменять ее несколько раз в разных сетях.

В «Иль де Ботэ» отказались комментировать данную акцию, посоветовав читать сайт компании. Однако на сайте сети содержится информация о том, что дисконтные карты «Иль де Ботэ» «не выдаются при предъявлении дисконтных карт других парфюмерно-косметических сетей». Источник РБК daily в компании сообщил, что в январе «Единая Европа холдинг» (управляющая компания «Иль де Ботэ») планировала заменять карточки «Арбат Престижа» по всей России, однако из-за технических сложностей предоставила такую возможность только жителям Москвы и Санкт-Петербурга.

Генеральный директор сети «Арбор Мунди» Александр Логинов рассказал, что обменивать карты «Арбат Престижа» на собственные его магазины стали с начала февраля. «Пока о каких-то итогах и статистике говорить рано, но люди к нам приходят, мы это замечаем», — сообщил он. В сетях Douglas и «Ол!Гуд» такие акции не проводятся и не планируются.

Руководство компании «Арбат Престиж» не в обиде на коллег. Заместитель гендиректора компании Алексей Швецов говорит, что слышал об этой акции. При этом он уточнил, что обмен дисконтных карт — инициатива бывших конкурентов. По словам г-на Швецова, сети «Арбат Престиж» уже практически не существует, но «люди все равно должны покупать продукцию, и это делается для их удобства». Начальник управления социальной сферы и торговли ФАС Тимофей Нижегородцев также не нашел в действиях парфюмерно-косметических сетей никаких противоречий законодательству.

«Дисконтные карты влияют на лояльность потребителя, когда он принимает решение, в какой магазин зайти. Сети решили пойти навстречу клиентам, которым не придется начинать все сначала, чтобы получить скидку», — считает глава ЭМГ «Старая крепость» Анна Дычева-Смирнова.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОПАСНЫЙ ДОЛГ

Вчера рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) изменило прогноз кредитного рейтинга крупнейшей в России розничной сети X5 Retail Group на «негативный» со «стабильного», говорится в сообщении X5. Также агентство подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг компании BB-.

«Пересмотр прогноза отражает слабую позицию ликвидности X5, повышение валютного риска», — говорит кредитный аналитик S&P Антон Гейзе. Кроме того, компания генерирует почти всю выручку в рублях, в то время как около 60% ее долга номинировано в долларах США. «Прогресс замещения неподтвержденных кредитных линий подтвержденными недостаточен и перестает соответствовать рейтингу категории BB-», — говорится в сообщении агентства.

Кроме того, аналитики агентства посчитали, что финансовая гибкость компании несколько снизилась вследствие сократившихся возможностей контролирующего акционера X5, компании «Альфа-групп», оказывать поддержку.

Главный финансовый директор X5 Евгений Корнилов заявил «Ведомостям», что изменение прогноза — дань текущей нестабильности на финансовых рынках. «Главное — это подтверждение рейтинга, что свидетельствует о сильной финансовой позиции компании», — говорит Корнилов.

«Прогнозы рейтинговых агентств имеют значение в условиях стабильности рынков. Кроме того, «Альфа групп» никогда не оказывала финансовую поддержку X5 и это не является основанием для понижения рейтинга», — рассуждает аналитик ВТБ Мария Колбина.

Вчера же X5 сообщила о достижении договоренности с банком ВТБ об увеличении кредитной линии с 7 млрд руб. до 9 млрд руб. В результате общий объем неиспользованных компанией кредитных линий превысил 13 млрд руб. На 31 декабря 2008 г. краткосрочный долг X5 составил 17 млрд руб. (\$581 млн по курсу 29,38 руб./\$).

X5 Retail Group
торговая сеть

Акционеры: «Альфа-групп» – 47,2%, основатели «Пятерочки» – 23,1%, менеджмент X5 – 1,8%, один из основателей «Перекрестка» – 4,2%, free float – 27,9%.

Капитализация – \$2,2 млрд.

Финансовые показатели (отчетность за IV квартал 2008 г.):

Выручка – \$8,3 млрд в 2008 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФОНД РОЛАНА БЫКОВА ОБРАТИТСЯ В ПРОКУРАТУРУ В СВЯЗИ С ВЫСЕЛЕНИЕМ ИЗ ЗДАНИЯ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Фонд Ролана Быкова, сотрудников которого судебные приставы во вторник начали выселять из здания на Чистых прудах в Москве, намерен обратиться в прокуратуру, сообщил РИА Новости первый вице-президент Фонда Ролана Быкова Виктор Мосенков.

В декабре 2008 года Высший арбитражный суд оставил в силе судебные акты о передаче зданий, которые использовал Фонд Ролана Быкова, территориальному управлению Росимущества по Москве и выселении находящихся там пользователей.

Во вторник была опечатана половина здания кинотеатра "Ролан" - оставшиеся помещения кинотеатра приставы обещают опечатать в ближайшее время. По данным Росимущества, Фонд без согласования с ведомством сдавал помещения зданий на Чистопрудном бульваре, где помимо кинотеатра находятся несколько кафе, ресторанов и банковских офисов.

"Творился полный беспредел. Они выгнали охрану фонда и не пустили на рабочие места сотрудников фонда, его 20-ти киностудий, а также работников кинотеатра

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 февраля, № 15

"Ролан". Не дали даже взять свои личные вещи. Мы не знаем, что теперь будет с имуществом фонда и киностудией", - заявил Мосенков.

Он подчеркнул, что Росимущество пренебрегло указом первого президента РФ Бориса Ельцина от 1992 года о передаче здания на Чистых прудах фонду Ролана Быкова - "указом, который никто не отменял".

"Они выкинули нас на улицу, ничего не предложив взамен, - сказал Мосенков. - Завтра мы обратимся в прокуратуру с просьбой о защите фонда и его сотрудников, а также всех, кто трудится на 20 киностудиях, снимающих художественное, документальное и телевизионное кино, права которых были грубо и незаконно нарушены".

Росимущество еще в апреле 2007 года провело проверку фактического использования находящегося в федеральной собственности здания на Чистопрудном бульваре. В ходе проверки было установлено, что без согласования с Росимуществом свыше 90% площадей сдаются Фондом Ролана Быкова в аренду 52 сторонним организациям.

После этого Росимущество обратилось в прокуратуру, которая направила иск в суд. В декабре 2007 года Арбитражный суд Москвы вынес решение о расторжении договора о безвозмездном пользовании Фондом Быкова зданий на Чистопрудном бульваре и выселении Фонда и арендаторов.

Международный Фонд развития кино и телевидения для детей и юношества был создан известным актером и режиссером советского и российского кино Роланом Быковым, после смерти которого он получил название Фонд Ролана Быкова. В 1999 году Кинокомпания "Парадиз" и Фонд Ролана Быкова открыли на Чистых прудах свой первый кинотеатр "Ролан".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УВЕЛИЧИЛИСЬ ПРОДАЖИ АПТЕЧНОЙ СЕТИ «36,6»

Консолидированные продажи крупнейшего российского фармацевтического ретейлера - аптечной сети «36,6» за 2008 год выросли на 21,6% по сравнению с 2007 годом - до \$1,06 млрд. Продажи в розничном сегменте увеличились на 24,9% и составили \$840,8 млн.

К концу 2008 года, согласно сообщению компании, количество сопоставимых аптек (аптеки, открытые или приобретенные за два года до отчетного периода, не подвергшиеся ребрендингованию и т.п. в этот период, а также не закрытые в отчетном периоде) в сети составило 603, продажи в них составляют 61% от всех аптек и 57% трафика в розничном сегменте. Рост продаж в сопоставимых аптеках в 2008 году в сравнении с 2007 годом составил 10%, в то время как общий трафик сократился на 8%.

При этом в четвертом квартале продажи в сопоставимых аптеках сократились на 10% в сравнении с четвертым кварталом 2007 года, как объясняют в компании, из-за влияния курсовой разницы, вызванной девальвацией рубля, и крайне нестабильной экономической ситуации. Однако в рублевом эквиваленте продажи в сопоставимых аптеках в четвертом квартале 2008 года сохранились на уровне четвертого квартала 2007 года. В четвертом квартале на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года сократился общий трафик.

По данным РИА Новости - Недвижимость, в течение 2008 года было открыто 86 аптек и закрыто 183 аптеки, из них в четвертом квартале открыто 19 аптек и закрыто 60. За 2008 год было ребрендировано 12 аптек и реформатировано 3 аптеки.

На конец 2008 года общий совокупный долг группы сократился до \$150,5 млн., включая долг «Верофарма» в размере \$21,3 млн.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REAL TAK И НЕ ПРОПИСАЛСЯ В БРАТЕЕВЕ

Немецкая Metro Group лишилась 3 га в Братееве на юге Москвы, где планировалось построить вторую очередь гипермаркета Real. Соответствующее распоряжение (N 157-РП) мэр Москвы Юрий Лужков подписал 4 февраля. Поскольку реализация проекта в указанные сроки (2005-2007 годы) не началась, мэрия приняла решение разорвать договорные отношения с ритейлером. Теперь этот участок будет выставлен на аукцион, в котором может участие принять и Metro.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

LVMH И PROCTER & GAMBLE ТОЖЕ ОТКАЗАЛИСЬ ОТ "Л`ЭТУАЛИ"

Глава представительства L`Oreal в России Джордж Чичманов вчера подтвердил Reuters, что его компания с конца 2008 года не поставляет своих товаров в российскую сеть "Л`Этуаль". Как сообщил "Ъ" 10 февраля, крупнейший мировой производитель косметики остановил поставки ритейлеру из-за нарушения графика оплаты. Сейчас, по словам господина Чичманова, L`Oreal ведет переговоры о новых коммерческих условиях работы с "Л`Этуалью". На Россию приходится 3-4% всех продаж группы L`Oreal в мире (около \$25 млрд в 2008 году), вчера акции компании на NYSE Euronext упали на 3,95%.

Отгрузки в сеть остановили и другие мировые производители косметики и парфюмерии, в том числе LVMH и Procter & Gamble, добавил гендиректор "Л`Этуали" Кирилл Мурадов.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ТУРЕЦКИЙ «РЕНЕССАНС»

Компания ставит на класс А

Компания «Десна Девелопмент», «дочка» турецкой строительной корпорации Renaissance Construction, планирует построить новый офисный комплекс класса А в непосредственной близости от Невского проспекта. По оценке экспертов, проект на Херсонской улице потребует до 75 млн долл. инвестиций. Главной проблемой инвестора станет заполнение бизнес-центра арендаторами. Уже сегодня доля вакантных площадей в подобных комплексах достигает 20%.

Renaissance Construction работает в 37 городах России, Белоруссии, Украины, Казахстана и Турции. В активе компании проекты площадью более 4 млн кв. м. Стоимость контрактов превышает 2,5 млрд долл. В Петербурге «Десна Девелопмент» построила два бизнес-центра — «Ренессанс Хаус» и «Ренессанс Центр». В работе проекты еще шести офисных комплексов сети «Ренессанс» совокупной площадью около 250 тыс. кв. м.

Земельный участок площадью 0,5 га на Херсонской улице, по данным сайта «Десна Девелопмент», девелопер приобрел в собственность год назад. По оценке Владимира Гаврильчука, генерального директора корпорации «Адвекс. Недвижимость», цена покупки составила 7—12 млн долл. Руководство «Десна Девелопмент» вчера было недоступно для комментариев. Но в Renaissance Construction РБК daily сообщили, что компании реализуют данный проект в партнерстве, «хотя инвестором выступает именно «Десна Девелопмент».

По данным участников рынка, на Херсонской улице, 12—14, появится бизнес-центр класса А «Ренессанс Форум». Проект запланирован к сдаче во втором квартале 2010 года. Сейчас он находится на нулевой стадии. «Площадь здания составит около 30 тыс. кв. м. Объект будет восьмизэтажный, максимальная высота — 33 м. Предусмотрена подземная автостоянка на 160 машин», — сообщили в пресс-службе комитета по градостроительству и архитектуре городской администрации.

По оценке экспертов, проект потребует до 75 млн долл. инвестиций. «Срок окупаемости составит около восьми лет», — считает заместитель руководителя офисного департамента компании Maris Properties/CBRE Алексей Федоров.

«Логичнее строить в этом месте комплекс более низкого уровня. А-класс стал рискованным: доля вакантных площадей в нем достигает 20%», — говорит руководитель проектного отдела Astera St.Petersburg Ольга Земцова. С ней согласен директор по развитию Praktis СВ Сергей Федоров. «У объекта могут возникнуть проблемы с заполнением арендаторами, несмотря на отличную локацию и высокий уровень оснащения. Нет уверенности, что спрос на рынке так быстро восстановится», — заключил он.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОДЕШЕВЕВШАЯ ОКРАИНА

Коммерческая недвижимость в спальных районах Ростова-на-Дону упала в цене

Цены на коммерческую недвижимость в спальных районах Ростова-на-Дону просели почти вдвое по сравнению с концом прошлого года. Квадратные метры в центральной части города дешевеют медленнее. На рынке появились предложения помещений без внесения арендной платы за первый месяц. А владельцы площадей уже готовы платить комиссионные риэлторским компаниям, способным привести им новых арендаторов.

По данным ростовского АН «Титул», в спальных районах Ростова-на-Дону можно найти коммерческие помещения уже по 400—500 руб. за 1 кв. м. Еще в декабре прошлого года, после первой волны кризиса, средняя стоимость площадей вдали от центральной части города составляла 800—1000 руб. за 1 кв. м. Сейчас, по словам аналитика «Титула» Григория Паракшеева, торговая недвижимость на окраинах понизилась до 400—500 руб. за 1 кв. м, офисная — до 500 руб. в уличных помещениях и до 600 — в бизнес-центрах. Кроме того, торгово-офисные здания в таких районах заполняются достаточно медленно.

К примеру, БЦ «Содружество» на Сельмаше смог продать только 20—25% своих площадей. «Весной прошлого года из желающих сесть в центре выстроилась целая очередь, — рассказывает представитель компании «Сигма-Сити» (реализует

помещения в «Содружестве») Сергей Епанчинцев. — После того как начался кризис, продажи пошли гораздо медленнее». По его данным, изначально инвестор собирался реализовывать «квадраты» в «Содружестве» по 85—90 тыс. руб., аренда планировалась на уровне 800—900 руб. Сейчас офисы продаются по 55—70 тыс. руб., торговые площади — за 80—110 тыс. руб., а аренда держится на уровне 500—650 руб.

Крупные торговые центры просели в цене гораздо меньше. По данным риэлторов, бизнес-центр «Гедон» подешевел на 200—300 руб. — и теперь цена аренды «квадрата» в центре начинается от 800—900 руб. При этом, отмечает один из экспертов, БЦ указывает цену без коммунальных платежей, которые в любом случае ложатся на плечи арендаторов.

Арендные ставки в Clover House, по данным Clover Group, с лета 2008 года упали на 400—500 руб. По сравнению с летом сейчас 1 кв. м в бизнес-центре обойдется арендаторам в 1000—2500 руб. в зависимости от места и площади. Самым дорогим по-прежнему остается пока что недостроенный бизнес-центр класса А «Пять морей», где стоимость «квадрата» начинается от 110 тыс. руб., а аренда предлагается по цене от 1100 руб. Сейчас, говорят риэлторы, «Пять морей» раскуплен на 35%.

По мнению замгендиректора АН «Лендлорд» Евгения Паршина, сильнее всего упали цены на коммерческую недвижимость невысокого качества. «В центре города предлагаются помещения в полуподвале по 350 руб. за 1 кв. м», — отметил он. Кроме того, владельцы площадей готовы идти на ряд уступок. В частности, потенциальным арендаторам предлагаются площади без внесения платы за первый месяц, а собственники площадей самостоятельно оплачивают услуги риэлторов (ранее комиссионные шли из кармана арендаторов).

По оценке г-на Паракшеева, к началу февраля на рынке появилось до 30% свободных коммерческих площадей, владельцы которых готовы снижать цену. Правда, по информации «Лендлорда», договоры со сниженными арендными ставками редко заключаются больше чем на полгода. «Собственники помещений все же надеются на повышение цен», — заявил г-н Паршин.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)