

Offices/ General

Отсрочка платежей

Большие долги девелоперов вынуждают банки идти им на уступки. Так, группа компаний ПИК договорилась о реструктуризации задолженности перед рядом банков.

Золотая миля теряет цену

Пессимистичные прогнозы экспертов начали сбываться: уже по итогам января отмечается резкое падение цен на офисную недвижимость. По данным консалтинговой компании RRG, за первый месяц нового года бизнес-центры в пределах Садового кольца подешевели на 19%, а их общая стоимость упала на 38%.

Retail

Фонды разматывают «Ленту»

Основными претендентами на долю Олега Жеребцова в сети «Лента» (35%) являются инвестфонды Warburg Pincus и Russia Partners. Покупкой актива также интересуются TPG, Arax Partners, BC-Partners.

ХЦ скидывает балласт

Сеть магазинов одежды «Холдинг-Центр» избавляется от непрофильных и нерентабельных активов. Вчера компания сообщила о выходе из уставного капитала компании РЭМ, управлявшей недвижимостью сети, а также о снижении на 75% своей доли в компаниях группы «Микродин», которые управляют сетью магазинов одежды.

"Красную цену" поставили на спор

X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) обвинила "Эльдорадо" в незаконном использовании ее товарного знака "Красная цена" в рекламном ролике, транслируемом по центральным телеканалам. Вчера X5 потребовала от "Эльдорадо" и "Первого канала" прекратить распространение "спорной рекламы".

Открыт четвертый «НАШ Гипермаркет»

ОАО «Седьмой континент» открыло четвертый московский «НАШ Гипермаркет» - в мега-молле «РИО» на пересечении МКАД и Дмитровского шоссе.

Regions

Санкт-Петербург. УФАС оштрафует 11 отелей

Управление ФАС по Санкт-Петербургу назвало 11 отелей, которым грозит штраф за повышение цен в дни проведения Петербургского экономического форума. По мнению ведомства, отели нарушили закон о защите конкуренции и поэтому получают предписания о недопущении согласованных действий.

Offices/General

ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖЕЙ

Еще 25 января ПИК должна была погасить перед «Абсолют банком» два кредита на общую сумму 1,49 млрд руб., говорится в отчете девелопера за III квартал 2008 г. Анатолий Максаков, заместитель председателя правления «Абсолют банка», и Наталья Коновалова, руководитель пресс-службы ПИК, утверждают, что стороны договорились о реструктуризации кредита. Девелопер погасил 10% долга, выплаты по оставшейся части пролонгированы на год, уточнил Максаков.

Еще два кредита — на \$55 млн (погашение — 16 февраля) и на \$45 млн (погашение — в феврале — апреле), по данным ОРСИ, ПИК должна вернуть Промсвязьбанку. Алексей Федоткин, старший вице-президент Промсвязьбанка, утверждает, что «задолженность ПИК реструктурирована на рыночных условиях». Условия реструктуризации он не раскрыл.

Банкам сегодня выгоднее реструктурировать долги девелоперов: они не портят себе кредитный портфель и фактически выдают новый заем на более выгодных для себя условиях, считает начальник отдела анализа долгового рынка «Велес капитала» Иван Манаенко.

Совокупный долг ПИК, по данным ОРСИ, составляет около \$900 млн (16 млрд руб. и \$450 млн). Коновалова называет эти данные некорректными. При этом точные данные по размеру и схеме реструктуризации в компании не раскрывают до публикации годового отчета за 2008 г. Ранее первый вице-президент ПИК Артем Эйрамджанц рассказывал, что часть долгов компания уже погасила, а по оставшейся части договорилась о реструктуризации.

В начале декабря ПИК подписала соглашение с ВЭБом о кредите на \$262 млн. Кредит выдали сроком на один год. Он должен был пойти на рефинансирование существующей задолженности. Представитель компании утверждает, что эти средства пошли на реструктуризацию долга перед Morgan Stanley Senior Funding и Nomura International на \$300 млн. ПИК должна также получить помощь и от

правительства Москвы: компания продала мэрии 85 000 кв. м жилья за 4,57 млрд руб. (примерно \$126 млн).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗОЛОТАЯ МИЛЯ ТЕРЯЕТ ЦЕНУ

Офисы в центре Москвы за месяц подешевели почти на 40%

Пессимистичные прогнозы экспертов начали сбываться: уже по итогам января отмечается резкое падение цен на офисную недвижимость. По данным консалтинговой компании RRG, за первый месяц нового года бизнес-центры в пределах Садового кольца подешевели на 19%, а их общая стоимость упала на 38%. При этом другие участники рынка сомневаются, что кризисный рынок поддается таким измерениям: на нем просто нет сделок.

Согласно исследованию RRG, в январе 2009 года резко снизились показатели офисного рынка. Так, предложение площадей в центре столицы упало на 31%, их общая стоимость — на 38%, а общая площадь продаваемых и сдаваемых в аренду площадей сократилась на 24%. В то же время, по подсчетам гендиректора RRG Дениса Колокольникова, в случае с офисными помещениями на периферии столицы эти показатели упали еще значительно: на 35, 44 и 35% соответственно.

Тем не менее, по его словам, снижение объемов предложения никак не отразилось на ценах. «Кризис диктует свои условия, и московские офисы значительно дешевеют», — говорит г-н Колокольников. Так, по данным RRG, падение цен на офисы в пределах Садового кольца составило 19%, а за его пределами — 14%. Таким образом, продажные цены соответственно составили в среднем 10,6 тыс. и 5,6 тыс. долл. за 1 кв. м. При этом минимальная предложенная в январе цена составила 1,7 тыс. долл. за офисный квадрат: «Именно столько предлагается заплатить за 1 кв. м в трехэтажном бизнес-центре в районе метро «Алтуфьевская», — говорит г-н Колокольников.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 февраля, № 17

Эксперты компании S.A.Ricci/King сомневаются в корректности представленных данных. «С декабря прошлого года реальных сделок на офисном рынке не было, — объясняет партнер S.A.Ricci/King Владимир Авдеев. — Поэтому говорить о каком-то уровне падения за этот период некорректно». По его мнению, сегодняшние показатели целесообразно сравнивать с докризисным уровнем цен: «Так, с сентября 2008 года стоимость офисных площадей упала в среднем на 40—45%». Тем не менее помещения экспонируются на 5% дороже. «Собственники, искусственно удерживая цены, не понимают, что реально происходит на рынке», — сетует г-н Авдеев.

По его данным, клиенты согласны покупать офисы по цене не выше 4—5 тыс. долл. за 1 кв. м. Так, недавно офисный особняк на Садовом кольце продавался по цене 8 тыс. долл. за 1 кв. м, сейчас владелец предлагает его риэлторам за 5 тыс. долл., а для «живых» покупателей на 50% дешевле — за 4 тыс. долл. за 1 кв. м. Как уже писала РБК daily, в секторе «прайм» резкая отрицательная динамика цен и арендных ставок на офисы наблюдается с осени прошлого года. Уже тогда, по данным Елены Ефремовой из CB Richard Ellis, активно дешевели переоцененные прежде бизнес-центры рядом с Кремлем, Тверской и Новым Арбатом. Прогнозировалось, что их падение может преодолеть отметку 50%.

Тем не менее стоимость продажи сегодня целесообразно определять через арендную ставку, полагают эксперты. Однако назвать «справедливую» ставку из-за отсутствия реальных сделок они затруднились.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ФОНДЫ РАЗМАТЫВАЮТ «ЛЕНТУ»

Warburg Pincus (американский фонд прямых инвестиций) и Russia Partners (дочерний фонд американской Siguler Guff & Company) сейчас наиболее активно ведут переговоры с основателем сети гипермаркетов «Лента» Олегом Жеребцовым о покупке его доли в 35% в «Лента лтд.» (владеет 100% ООО «Лента», управляющего одноименной сетью), рассказал источник, близкий к руководству компании. Эту информацию подтвердили два источника, близких к акционерам «Ленты». По их словам, Warburg Pincus и Russia Partners провели предварительную оценку «Ленты», но конкретного предложения пока не сделали. «Поскольку некоторые акционеры хотят воспользоваться преимущественным правом выкупа доли Жеребцова», — объясняет один из собеседников «Ведомостей». Помимо Жеребцова совладельцами «Ленты» являются Август Мейер (36,4%) и банк ЕБРР (11%). Мейер и представитель ЕБРР отказались прокомментировать возможность продажи своих долей в «Ленте».

Ранее председатель совета директоров «Ленты» Стивен Огден заявлял «Ведомостям», что один из акционеров «Ленты» готов продать 35% доли в компании пяти фондам private equity. Источник, близкий к акционерам «Ленты», уточнял, что речь идет о пакете Олега Жеребцова.

Источники, рассказавшие о претендентах, говорят, что «в переговорном процессе задействовано более пяти финансовых организаций»: покупкой доли Жеребцова интересуются TPG, Arah Partners, VC-Partners. Источник, близкий к банку-партнеру «Ленты», подтвердил, что «эти фонды принимали участие в переговорах о покупке 89% долей «Ленты» в прошлом году». Представители названных компаний и фондов отказались прокомментировать участие в переговорах. Представитель «Ренессанс капитала», выступающий в переговорах со стороны Жеребцова, также отказался комментировать участие фондов в возможной сделке.

По оценке управляющего директора Moorgate Capital Андрея Зубкова, учитывая дисконт за миноритарный пакет, ускоренную продажу, Жеребцов может получить за свой пакет около 10 млрд руб.

Упражнения с «Лентой»

Весной 2008 г. акционеры «Ленты» выставили на продажу 89% компании. В числе претендентов были американская сеть Wal-Mart, французская Carrefour, финская Kesko, хорватская Agrokor Group и несколько фондов. В августе претенденты оценивали 100% «Ленты» чуть более чем в \$2 млрд с учетом долга в \$0,5 млрд. В сентябре акционеры передумали продавать «Ленту» из-за кризиса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ХЦ СКИДЫВАЕТ БАЛЛАСТ

Сеть магазинов одежды «Холдинг-Центр» избавляется от непрофильных и нерентабельных активов. Вчера компания сообщила о выходе из уставного капитала компании РЭМ, управлявшей недвижимостью сети, а также о снижении на 75% своей доли в компаниях группы «Микродин», которые управляют сетью магазинов одежды. Кроме того, в первой половине 2009 года планируется закрыть три магазина ХЦ в Москве. По мнению экспертов, компания могла отдать часть активов кредиторам.

ТД «Холдинг-Центр» основан в 1990 году. Владеет сетью магазинов ХЦ, мономагами Pret-a-porter, сетью супермаркетов, а также управляет несколькими торговыми комплексами в Москве. По данным на конец 2008 года, владеет 70 торговыми точками в Москве, в том числе тремя супермаркетами, а также двумя кафе и двумя детскими развлекательными центрами. Региональная сеть компании состояла из 12 магазинов.

В распространенном вчера официальном сообщении компании говорится, что ТД «Холдинг-Центр» снизил свою долю в уставном капитале ООО «РЭМ» с 50 до 0%. Кроме того, со 100 до 24,9% была снижена доля в ООО «Трансмикро», а также в шести компаниях, входивших в группу «Микродин». Речь идет о магазинах в

Москве, Нижнем Новгороде и Ростове-на-Дону, а также трех в Санкт-Петербурге. Группу компаний «Микродин», владеющую 11 магазинами в разных регионах России, холдинг приобрел в 2006 году. Получить комментарии в «Холдинг-Центре» вчера не удалось.

Никто из опрошенных участников рынка не слышал об этой сделке. Эксперты склоняются к мнению, что вряд ли покупателем доли в магазинах «Микродин» стал профильный игрок. «Сейчас никто на рынке не интересуется покупкой активов», — утверждает президент Finn Flare Ксения Рясова. Она предполагает, что речь идет о переходе акций кому-либо из кредиторов холдинга. «Сейчас не самое удачное время для того, чтобы продавать, — соглашается генеральный директор сети «Вещь!» Ольга Еремеева. — Сегодня продают из-за безвыходности ситуации. Например, из-за проблем по выплате полученных кредитов».

Гендиректор Fashion consulting group Анна Лебсак-Клейманс, однако, считает, что в данном случае сделка касалась объектов недвижимости, а не бизнеса. «Возможно, речь идет либо о покупке принадлежащих магазинам помещений, либо о перекупке эксклюзивных условий аренды этих объектов», — предположила эксперт. При этом, уверена г-жа Лебсак-Клейманс, решение «Холдинг-Центра» о продаже доли в компаниях «Микродина» вызвано необходимостью оптимизировать бизнес. «На этапе экстенсивного развития компания могла держать менее прибыльные проекты, чтобы обозначить свое присутствие на определенных рынках, — объясняет она. — Сейчас же стал актуальным вопрос сокращения расходов, и наличие нерентабельных проектов компании сейчас неинтересно».

В планах компании также значится закрытие еще трех магазинов в Москве. В отчете «Холдинг-Центра» за четвертый квартал 2008 года говорится, что в январе 2009 года планируется закрытие магазинов «ХЦ на Южной» и «ХЦ Алтуфьево». До третьего квартала планируется также закрыть магазин «ХЦ на Страстном».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"КРАСНУЮ ЦЕНУ" ПОСТАВИЛИ НА СПОР

Х5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) обвинила "Эльдорадо" в незаконном использовании ее товарного знака "Красная цена" в рекламном ролике, транслируемом по центральным телеканалам. Вчера Х5 потребовала от "Эльдорадо" и "Первого канала" прекратить распространение спорной рекламы".

Х5 Retail Group направила письма в адрес сети бытовой техники и электроники "Эльдорадо" и руководства "Первого канала" с требованием снять с эфира рекламный ролик, в котором демонстрируется торговый зал и коробки с обозначением "Суперцена!" в виде текста в красном прямоугольнике (копии писем есть в распоряжении "Ъ"). Реклама сопровождается звуковым сообщением о продаже товаров по "красной цене". В ролике "косвенно используется" товарный знак "Красная цена", принадлежащий Х5, объясняет директор по связям с инвесторами Х5 Анна Карева. Это, по ее словам, нарушает ФЗ "О рекламе" и ФЗ "О защите конкуренции". В 2006 года дочерняя компания группы — ЗАО "Торговый дом "Перекресток"" зарегистрировало товарный знак "Красная цена", и товары под этой маркой сейчас представлены в супермаркетах сети "Перекресток".

Директор по связям с общественностью "Эльдорадо" Илья Новохатский подтвердил получение письма и считает претензии Х5 "необоснованными". "В нашем ролике как один из художественных элементов используется красный прямоугольник с текстом "Суперцена", а товарный знак "Перекрестка" — это красный круг с текстом "Красная цена". Озвучивание актером слов "красная цена" не подлежит регистрации как общеупотребимое словосочетание", — уверен он. В пресс-службе "Первого канала" считают, что подобного рода споры должны решаться в суде либо самими участниками конфликта. "Обычно ролики снимаются по решению суда, распоряжению Федеральной антимонопольной службы (ФАС) либо по соглашению сторон", — отметил представитель канала.

Ролики про "красную цену" идут в эфире всех федеральных каналов, уточнили "Ъ" в агентстве Vizeum, размещающем по заказу "Эльдорадо" рекламу на ТВ. В Х5 не смогли объяснить, почему претензии были направлены в адрес только одного телеканала.

Х5 Retail Group образована в 2006 году путем слияния сетей "Пятерочка" и "Перекресток". В 2008 году Х5 купила сеть гипермаркетов "Карусель". Чистая

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

13 февраля, № 17

розничная выручка в 2008 году — \$8,3 млрд. "Альфа-групп" принадлежит 47,2% X5, free-float — 27,9%. Капитализация X5 вчера на LSE — \$2,172 млрд.

Группа компаний "Эльдорадо" образована в 1994 году. Под брендом "Эльдорадо" и ЭТО работает более 1,1 тыс. магазинов бытовой техники и 380 салонов связи в России и на Украине. Развивает торговую сеть "Сулпак" в Казахстане. Принадлежит чешскому фонду PPF Group (51%) и основателю компании Игорю Яковлеву.

Само по себе созвучие с чужим товарным знаком еще не означает его использование, говорит замгендиректора юридической компании "Право и консультации" Павел Монаков. "Обычно охраняемыми являются оригинальные изображения знака. Например, охраняемыми элементами товарного знака "СТС — первый развлекательный" считается только написание аббревиатуры определенным шрифтом в желто-черной расцветке", — объясняет он. Но директор Центра правовой поддержки рекламной деятельности Вадим Нечуй-Ветер не исключает, что ФАС может усмотреть в рекламе "Эльдорадо" признаки нарушения закона "О рекламе". Административный кодекс РФ предусматривает за нарушение рекламного законодательства штраф с юридического лица в размере 40-500 тыс. руб.

"Эльдорадо" рискует ввязаться уже во второй "рекламный спор" с начала этого года: на прошлой неделе ФАС возбудила дело в отношении ритейлера по признакам нарушения закона "О защите конкуренции" по заявлению "М.Видео". Поводом для возбуждения дела стали размещенные в магазинах "Эльдорадо" информационные щиты с призывами сравнить цены в сети с ценами конкурентов. В "М.Видео" посчитали, что такое сравнение "некорректно". Дело будет рассмотрено не раньше чем через месяц, уточнили в ФАС.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТКРЫТ ЧЕТВЕРТЫЙ «НАШ ГИПЕРМАРКЕТ»

ОАО «Седьмой континент» открыло четвертый московский «НАШ Гипермаркет» - в мега-молле «РИО» на пересечении МКАД и Дмитровского шоссе.

Несмотря на то, что сама компания отказалась называть объем инвестиций, как заявил «РИА Новости - Недвижимость» специалист аналитического управления компании «Атон» Ксения Аношина, инвестиции в проект могли составить порядка \$25 млн. Общая площадь объекта достигает 17 500 кв. м, торговая – 10 400 кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. УФАС ОШТРАФУЕТ 11 ОТЕЛЕЙ

Управление ФАС по Санкт-Петербургу назвало 11 отелей, которым грозит штраф за повышение цен в дни проведения Петербургского экономического форума. По мнению ведомства, отели нарушили закон о защите конкуренции и поэтому получают предписания о недопущении согласованных действий.

Как напоминают «Ведомости», поводом к рассмотрению этого дела стал запрос губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко.

Петербургский экономический форум, проходивший с 6 по 8 июня 2008 года, привлек около 10 тысяч гостей. По словам руководителя петербургского УФАС Олега Коломийченко, с 4 по 10 июня гостиницы повысили цены на проживание на 80—100%, а «Гранд отель Европа» — в несколько раз.

В течение 10 дней УФАС подготовит решение по факту нарушения. Затем комиссия определит размер штрафа (от 0,01 до 0,15 суммы выручки от реализации услуги). Коломийченко также добавил: «Гостиницы должны предоставить информацию об их ценах на ближайший июнь — время проведения Петербургского экономического форума. Если цены будут соответствовать сезонным, размер штрафа будет ниже».

Как рассказал интернет-порталу «Арендатор.ру» Максим Кульков, партнер юридической фирмы Goltsblat BLP, «решение ФАС, констатирующее факт нарушения, и постановление, устанавливающее административную ответственность и размер штрафа, можно обжаловать в Арбитраже по Санкт-Петербургу. Однако результат будет зависеть от доказательств, которые использовало ФАС».

Список УФАС:

- «Гранд отель Европа»
- «Талион Империял отель»
- «Отель ООО «Топаз»
- «Отель Кемпински Мойка 22»
- «Коринтия Невский палас отель»

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

13 февраля, № 17

«Рэдиссон САС — Санкт-Петербург»
«Новотель Санкт-Петербург центр»
«Парк инн Прибалтийская»
«Парк инн Пулковская»
«Амбассадор»
«Марко Поло»

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)