

## Offices/ General

### Писарев потерял 5%

Осенью прошлого года совладелец группы компаний ПИК Кирилл Писарев лишился части своих акций — они достались структурам «ВТБ капитала».

### ВТБ удочерит "Систему-Галс"

АФК "Система" может отдать банку 50% акций своей девелоперской компании

## Retail

### Carrefour начнет экспансию с Москвы

Французская Carrefour начала набор персонала в свой первый гипермаркет в РФ, сообщили в ООО "Карфур Рус", управляющем российским бизнесом французского концерна.

### ФАС раскусила розницу

По мнению ведомства, сети виноваты в росте цен на продукты. Выплаты поставщиков ритейлерам вместе с торговой наценкой самих сетей могут занимать до 80% в конечной стоимости товара.

### «36,6» просит отсрочки

Как стало известно «Ведомостям», «Аптечная сеть 36,6» начала договариваться с банками о реструктуризации долга. Переговоры ведутся с Номос-банком (сумма кредита — 500 млн руб.), параметры реструктуризации не определены.

### Владелец сети «Настроение» объединяет свои активы в одну компанию

Владелец сети мультимедийных магазинов «Настроение» Олег Чамин к лету объединит свои медийные и розничные активы.

## Hotel

### Подальше от президента

Сенатор Сергей Пугачев лишился амбициозного проекта на Красной площади. Средние торговые ряды, на месте которых ОПК собиралась построить гостинично-жилой комплекс «Кремлевский», переданы одному из госучреждений

## Regions

### Опустевшие офисы

В старейшем в Петербурге бизнес-центре класса А — «Атриуме» на Невском, 25, освободилось около 20% офисов. За март он потерял двух крупных арендаторов — Regus и «КИТ фортис»

### Киев. Вакантность торговых площадей может достигнуть 10-15% в 2009 году

Международная консалтинговая компания Colliers International прогнозирует повышение вакантности торговых площадей на 5-10% до 10-15% в Киеве в 2009 году.

### IFC до Киева не довела

Британский инвестфонд Raven Russia решил заморозить складские проекты на 464 га земли в регионах России и на Украине.

### Екатеринбург. «Евразия логистик» сдала в аренду 22 000 кв. м в логопарке «Пышма»

Компания «Евразия логистик» заключила крупнейшую в 2009 году сделку по сдаче в аренду складских площадей. Новым арендатором 22 тыс. кв. м в логопарке класса А «Пышма» стала компании «Логистический центр Тюмень».

## Offices/General

### ПИСАРЕВ ПОТЕРЯЛ 5%

*Осенью прошлого года совладелец группы компаний ПИК Кирилл Писарев лишился части своих акций — они достались структурам «ВТБ капитала»*

Часть своих акций ГК ПИК Кирилл Писарев заложил по кредиту и в конце сентября 2008 г., когда они подешевели, вынужден был уступить «ВТБ капиталу», рассказали «Ведомостям» менеджер одного из иностранных банков — кредиторов ПИК и банкир, близкий к ВТБ. Близкий к акционерам ПИК источник уточнил, что речь идет примерно о 5% акций. По его словам, «ВТБ капитал» привлек средства для кредита Писареву под свои гарантии, а сам взял в обеспечение акции ПИК. Когда бумаги подешевели, наступил margin call, «ВТБ капитал» расплатился с кредитором и забрал акции. «Скорее всего, это были CLN», — предполагает аналитик Банка Москвы Егор Федоров. Представитель ПИК Наталья Коновалова комментировать действия акционера не стала. В приемной Писарева отказались с ним соединять. Представители «ВТБ капитала» и ВТБ не захотели говорить на эту тему.

Размер кредита Писарева выяснить не удалось. На Лондонской бирже 5% ПИК 19 мая 2008 г. стоили \$800 млн, потом капитализация стала падать; 8 сентября 5% стоили \$465 млн, 29 сентября, когда Писарев мог потерять акции, — \$125 млн. Обычно стоимость акций в залоге превышает кредит, отмечает Федоров.

Писарев и Юрий Жуков — основатели ГК ПИК. В июне 2007 г. группа и ее акционеры продали в ходе IPO 15% компании за \$1,85 млрд. На сайте ПИК указано, что у Писарева и Жукова было 41,9% и 40,9% соответственно. После осеннего margin call у Писарева должно остаться около 37%. Компания не обязана раскрывать залоговые сделки акционеров, комментирует Михаил Малиновский, юрист «Линии права». Раскрывается только смена акционера. По российским законам компания обязана сообщать о новом акционере, только если его доля превышает 5% (по правилам AIM LSE — 3%).

Скоро основатели ПИК могут лишиться 45% своих акций. Именно столько получит владелец «Нафта-Москва» Сулейман Керимов под обязательства реструктурировать долги девелопера, говорит близкий к Сбербанку источник. По словам близкого к акционерам ПИК источника, Жуков и Писарев отдадут Керимову

по 12,5% акций, затем — еще 20%, на выкуп которых у них будет опцион. После сделки с Керимовым у них останется примерно 33% : у Писарева — около 14,5%, а у Жукова — 18,4% (причем 25% уже заложены в ВЭБе).

Задолженность ПИК перед банками составляет порядка 40 млрд руб., основная часть — краткосрочная, говорит один из менеджеров группы. Самый большой долг ГК ПИК — перед Сбербанком, 14 млрд руб., сейчас ведутся переговоры о реструктуризации. «Банк не будет реструктурировать портфель, если не получит под залог акции самой компании», — говорит близкий к Сбербанку источник.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВТБ УДОЧЕРИТ "СИСТЕМУ-ГАЛС"**

*АФК "Система" может отдать банку 50% акций своей девелоперской компании*

АФК "Система" Владимира Евтушенкова может потерять контроль над своей девелоперской "дочкой" — "Системой-Галс". Как стало известно "Ъ", банк ВТБ, в залоге у которого находится 71,1% акций, будет владельцем половины девелоперского бизнеса корпорации. Сейчас 50% акций девелопера оцениваются в \$61,69 млн, но за эти бумаги АФК не получит денег. Зато "Система" сохранит принадлежащие ей блокпакеты предприятий башкирского ТЭКа, которые также находятся в залоге у ВТБ.

АФК "Система" может передать в собственность ВТБ 51% акций ОАО "Система-Галс", сообщил "Ъ" один из инвестбанкиров, знакомый с ходом переговоров. Схема передачи акций рассматривается, но пока "на бумаге ничего не зафиксировано", подтвердил топ-менеджер АФК. Представители нескольких аудиторских компаний, проводивших по заказу банков due diligence кредитного портфеля "Системы-Галс", настаивают, что речь идет о 50% акций компании. "Этот пакет может корректироваться, так как процесс переговоров между корпорацией и банком еще не завершился", — добавляет один из собеседников "Ъ".

"Такая сделка действительно обсуждается контрагентами", — говорит представитель крупного банка, знакомый с ходом переговоров. Акции "Системы-Галс" могут перейти ВТБ в рамках реструктуризации кредитного портфеля АФК

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 марта, № 43

"Система", первые итоги которой станут известны как минимум через десять дней, утверждает собеседник "Ъ". Президент АФК "Система" Леонид Меламед подтвердил, что корпорация "проводит реструктуризацию кредитного портфеля с ВТБ и другими кредиторами", но не стал комментировать информацию о "Системе-Галс". В пресс-службе ВТБ от комментариев отказались.

АФК "Система" создана в 1993 году. Основной акционер — Владимир Евтушенков (62,13% акций). Основные активы — сотовые операторы МТС (52,8%) и "Скай Линк" (более 50%), альтернативный оператор "Комстар-ОТС" (53%), МГТС (33%), оператор дальней связи МТТ (43%), "Связьинвест" (25%), "Ситроникс" (71%), "Система-Галс" (71,7%), сеть "Детский мир" (100%), туроператор "Интурист" (66%) и другие. Консолидированная выручка за 2007 год — \$13,7 млрд, чистая прибыль — \$1,6 млрд.

На конец сентября 2008 года общий долг АФК достиг \$9,4 млрд. Но общую сумму долгов перед ВТБ корпорация не раскрывает. При этом общая сумма только по двум кредитам, выданным "Системе-Галс", составляет \$700 млн. Кроме того, ВТБ практически полностью профинансировал корпорации покупку акций предприятий, входящих в башкирский ТЭК. Еще в 2005 году АФК "Система" потратила на это \$600 млн и стала владельцем блокпакетов предприятий башкирского ТЭКа — "Башнефти", четырех республиканских НПЗ, "Башнефтепродукта" и "Башкирэнерго". Средства на покупку выдал ВТБ, рассказал в интервью "Ъ" от 26 декабря 2008 года президент АФК Леонид Меламед. Он также добавил, что акции до сих пор находятся в залоге, поскольку кредит еще не погашен.

При вчерашней капитализации "Системы-Галс" на LSE в \$123,38 млн рыночная стоимость 50% акций компании составляет \$61,69 млн. Но сделка будет безденежной. Переуступка банку акций "Системы-Галс" потребовалась для того, чтобы урегулировать залоговое обеспечение по кредитам, выданным на покупку АФК предприятий ТЭКа, поясняет один из собеседников "Ъ". "Иначе банку могут отойти акции башкирского ТЭКа. Для "Системы" контроль над этими предприятиями — политический вопрос", — добавляет он. Сейчас АФК ведет переговоры о получении полного контроля над предприятиями башкирского ТЭКа.

Как сообщал "Ъ" 1 декабря 2008 года, АФК пришлось заложить банку весь свой пакет (71,1% акций) "Системы-Галс" в рамках margin call по двум кредитам на сумму \$700 млн. Также по этим кредитам АФК заложила ВТБ пакет акций, размер которого стороны до сих пор не раскрывают, своего опорного банка — Московского банка реконструкции и развития. Сейчас в кредитном портфеле "Системы-Галс",

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 марта, № 43

размер которого в октябре 2008 года составлял \$1,2 млрд (данные компании), 58% приходится на займы от ВТБ. "Банк как основной акционер и кредитор девелопера сможет реструктурировать его долговую нагрузку и после кризиса продать свои акции с максимальной прибылью", — уверен заместитель председателя правления Барклайс банка Евгений Ретюнский.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### CARREFOUR НАЧНЕТ ЭКСПАНСИЮ С МОСКВЫ

Французская Carrefour начала набор персонала в свой первый гипермаркет в РФ, сообщили в ООО "Карфур Рус", управляющем российским бизнесом французского концерна. Первый магазин откроется летом в ТРЦ "Филион" в Москве. Договор с владельцем этого ТРЦ Carrefour подписала еще в мае 2007 года, площадь гипермаркета — около 12 тыс. кв. м (см. "Ъ" от 14 мая 2007 года). Еще один магазин Carrefour в этом году должен открыться в краснодарском ТЦ OZ, рассказывал представитель компании "Магазин магазинов" (эксклюзивный брокер по сдаче в аренду помещений этого ТЦ).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### ФАС РАСКУСИЛА РОЗНИЦУ

*По мнению ведомства, сети виноваты в росте цен на продукты*

Выплаты поставщиков ритейлерам вместе с торговой наценкой самих сетей могут занимать до 80% в конечной стоимости товара. К такому выводу пришла Федеральная антимонопольная служба, которая вчера опубликовала исследование о роли торговых сетей в повышении цен на продукты. Чтобы утолить растущий аппетит сетей и при этом получить прибыль от реализации продуктов, поставщики вынуждены поднимать отпускные цены.

Контрольные мероприятия были проведены в торговых сетях «Пятерочка», «О'кей», «Дикси» и «Лента», занимающих около 60% розничного рынка Санкт-Петербурга. В каждой сети ведомство проанализировало не менее 40 договоров с поставщиками за 2005—2007 годы и первое полугодие 2008 года, дополнительно были сделаны запросы еще 16 поставщикам. ФАС интересовали условия поставки молочных и кисломолочных продуктов, хлеба, мяса, колбасы, рыбы, бакалеи, соков

и напитков. Проверка показала, что практически во всех договорах поставки содержались требования, нарушающие антимонопольное законодательство.

«Эти результаты имеют универсальный характер, — утверждает автор исследования, начальник управления контроля социальной сферы и торговли ФАС Тимофей Нижегородцев. — Это проблема не только рынка Санкт-Петербурга, но и всей страны в целом». По его мнению, исследование ФАС должно поспособствовать скорейшему принятию закона о торговле, который разрабатывается уже около трех лет. Без какого-либо механизма воздействия на розничную торговлю государство не сможет повлиять на рост цен на продукты питания, уверен представитель ФАС.

Нарушением антимонопольного законодательства г-н Нижегородцев называет растущие отсрочки по платежам и бонусную политику ведущих сетей. Если в 2005 году выплаты поставщиков в пользу сетей составляли от 1 до 5% от объема поставки, то в 2007 году выплаты в сети «Пятерочка» достигли 16,5%, в «Дикси» — 14%. В первом полугодии 2008 года выплаты резко выросли по всем сетям, и наибольший рост опять произошел в «Пятерочке» (27%) и «Дикси» (22%). По итогам 2008 года, после выплат поставщиками в пользу сетей годовых бонусов, эти показатели вырастут еще больше, говорится в исследовании. Отсрочка по платежам за реализованный товар практически у всех торговых сетей в 2005 в среднем составляла 21—25 банковских дней, в 2008 году она увеличилась до 45—50 дней, в ряде случаев до 65 дней.

В исследовании приведены данные от конкретных поставщиков. Например, выплаты компании Coca-Cola в пользу сети «Карусель» составили 22% от объема поставок в первом полугодии 2008 года, «О'кей» — 25%, «Ленте» — 33%. Компания «Октава», поставщик бакалеи, заплатила сети «О'кей» 40,4%, поставщик мясных изделий «Главпродуктторг» стал рекордсменом и выплатил «Пятерочке» 57,5% от объема поставок в качестве бонуса.

В сети «О'кей» исследование ФАС оставили без комментариев, связаться с представителями «Дикси» вчера не удалось. Пресс-секретарь «Ленты» Светлана Афанасьева сообщила, что с октября 2008 года ситуация коренным образом изменилась. «В большинстве сетей, и у нас в том числе, идет процесс сокращения издержек, сокращения бонусов», — заверила она. «Все наши действия направлены на то, чтобы предложить покупателям продукты по доступным ценам, несмотря на кризис», — утверждают в X5 Retail Group, куда входит «Пятерочка». В компании говорят, что «Пятерочка» вводит с апреля стратегию «самых низких цен»,

производителям сеть платит строго в срок и снижает отсрочку платежей сельхозпроизводителям и поставщикам небрендируемой сельхозпродукции до 14 дней, отменив им бонусы за вход.

Однако опрос поставщиков, проведенный ФАС, по состоянию на 1 марта 2009 года показал, что тенденция роста выплат сохранилась и в договорной практике этого года. Так, к примеру, рост бонусных выплат по опрошенным поставщикам бакалеи в «Пятерочке» в 2009 году по сравнению с предыдущим годом составил от 50 до 70%. Один из производителей, фигурирующих в отчете ФАС, подтвердил это РБК daily. «Договоры, которые мы получили от сетей на 2009 год, были значительно более жесткими, чем договоры на 2008 год, — сетует он. — И далеко не всем удалось смягчить условия, которые предлагали сети». К примеру, по его словам, минимальная отсрочка, которую предложили его компании, составляла 45 банковских дней.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «36,6» ПРОСИТ ОТСРОЧКИ

Как стало известно «Ведомостям», «Аптечная сеть 36,6» начала договариваться с банками о реструктуризации долга. Переговоры ведутся с Номос-банком (сумма кредита — 500 млн руб.), параметры реструктуризации не определены. Информацию об этом подтвердили представитель «Номоса» и источник, близкий к аптечной сети. По данным отчетности «36,6» по РСБУ за IV квартал, кредит выдан 27 июня 2007 г. В документе говорится, что он должен быть погашен сегодня, однако представитель банка заверил, что аптеки расплачиваются по займу осенью. Представитель сети Ирина Лаврова отказалась от комментариев.

Ранее компания не рассчитывалась в срок только с поставщиками: на конец прошлого года задолженность перед «Протеком» составляла 400 млн руб., перед «СИА интернейшнл» — 2 млрд руб.

Банковский долг ритейлера на конец 2008 г. — \$150,5 млн (включая долг «Верофарма» в \$21,3 млн), сообщала сеть в середине февраля 2009 г. 30 июня

2009 г. компания расплачивается с держателями облигаций на 3 млрд руб. (в обращении — 1,5 млрд). Два сотрудника Банка Москвы (организатор выпуска) заверили, что компания не предлагала реструктурировать выпуск. 25 ноября 2010 г. — погашение кредита «Уралсиба» объемом \$28 млн, говорится в отчетности. Представитель банка уточнил, что «сложностей с обслуживанием кредита нет», идут переговоры о рефинансировании.

В отчетности компании по РСБУ есть информация о займах входящих в группу компаний: кипрской «Сассун маркетинг энд инвестмент рисеч лтд» (1,8 млрд руб., погашение в 2010 и 2011 гг.) и Glazar Ltd (\$25 млн, погашение в 2010 г.). Glazar Ltd — СП аптечной сети с консорциумом банков во главе со Standard Bank, сообщала сеть в отчетности за 2007 г. (банки вносили в уставный капитал СП \$85 млн, аптечная сеть — 24,9% акций производителя «Верофарм»). Источник, близкий к компании, подтвердил, что в прошлом году сеть получала \$25 млн от Standard Bank.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВЛАДЕЛЕЦ СЕТИ «НАСТРОЕНИЕ» ОБЪЕДИНЯЕТ СВОИ АКТИВЫ В ОДНУ КОМПАНИЮ**

Владелец сети мультимедийных магазинов «Настроение» Олег Чамин к лету объединит свои медийные и розничные активы. Так, в собственность УК «Настроение» перейдет по 100% ООО «Розничные технологии» (сеть магазинов «Настроение»), ООО «Фирма грамзаписи Никитин» и еще 13 компаний. Более 50% УК будет владеть сам бизнесмен, остальное поделят совладельцы объединяемых компаний Евгений Кобзарь, Олег Лобов и Алексей Никитин.

По информации «Коммерсанта», заявка на регистрацию новой компании «Настроение», форма собственности которой сейчас определяется, будет подана до июня.

Новая компания станет владельцем 100% в большинстве медийных и розничных компаний, контролируемых бизнесменом, в частности ООО «Розничные

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 марта, № 43

технологии» (118 магазинов «Настроение» в Москве, Санкт-Петербурге, Самаре), ООО «Фирма грамзаписи Никитин» (представитель Warner Music в России), ООО «Стиль рекордс» (звукозаписывающая компания группы «Отпетые мошенники», Сергея Лазарева и др.), ООО «Настроение экспресс» (90 аппаратов по продаже DVD в магазинах «Седьмой континент»), ООО «Сервис партнер» и еще 10 компаний, специализирующихся на дистрибуции, продаже музыкального и киноконента.

Более чем на 50% холдинг «Настроение» будет принадлежать Чамину, оставшуюся долю поделят его нынешние партнеры — гендиректор сети «Настроение» Евгений Кобзарь, гендиректор и совладелец компании «Стиль рекордс» Олег Лобов и гендиректор и управляющий акционер «Фирмы грамзаписи Никитин» Алексей Никитин.

По словам Чамина, кризис ускорил объединение его активов в одну компанию, так как это позволит сократить общие расходы на них. В свою очередь Никитин подтверждает: «Объединение планировалось давно, но оно должно было завершиться гораздо позже. В кризис, когда наблюдается падение продаж легальных дисков, объединение позволит перераспределять наши инвестиции в более рентабельных направлениях в рамках холдинга».

В то же время Кобзарь пояснил, что партнеры хотят построить вертикально интегрированный холдинг, включающий компании-правообладатели, дистрибуционное направление и розницу.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### ПОДАЛЬШЕ ОТ ПРЕЗИДЕНТА

*Сенатор Сергей Пугачев лишился амбициозного проекта на Красной площади. Средние торговые ряды, на месте которых ОПК собиралась построить гостинично-жилой комплекс «Кремлевский», переданы одному из госучреждений*

Объединенная промышленная корпорация (ОПК) больше не занимается реконструкцией Средних торговых рядов на Красной площади, рассказал представитель одного из банков — кредиторов ОПК. По его словам, здание передано на баланс Федеральной службы охраны (ФСО), которая будет использовать его для собственных нужд. Комплекс передан одному из госучреждений, подтвердил Виктор Хреков, пресс-секретарь управления делами президента (УДП). В пресс-службе ФСО сообщили, что информации о передаче службе здания на Красной площади у них нет.

Проект реконструкции Средних торговых рядов был разработан УДП в 2000 г. В 2004 г. инвестором проекта стала ОПК, которая собиралась построить на месте Средних торговых рядов гостинично-жилой комплекс «Кремлевский» площадью 71 000 кв. м, из которых 32 000 кв. м пришлось бы на гостиницу, 25 000 кв. м — на апартаменты и 14 000 кв. м — на паркинг. Все исторические здания должны были быть переданы УДП, новые площади остались бы у инвестора. Общий объем инвестиций в проект оценивался в \$360 млн.

19 марта этого года на заседании правительства РФ Минфину было дано поручение уточнить в бюджете на 2010-2011 гг. расходы на компенсацию затрат инвестору на реконструкцию Средних торговых рядов, говорится на сайте правительства РФ. Вчера в ОПК отказались сообщить, на какую сумму компенсаций рассчитывает компания. Ранее председатель совета директоров ОПК Александр Гнусарев говорил, что на «Кремлевский» потрачено около \$150 млн. «Если инвестор на нарушил условия договора и с ним расторгли контракт, то он вправе в судебном порядке принудить заказчика к исполнению контракта либо взыскать сумму понесенных затрат, штрафы согласно условиям контракта и даже сумму упущенной выгоды», — говорит старший юрист компании Sameta Денис Шорин. Причину

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 марта, № 43

расторжения инвестконтракта стороны не разглашают. Но представитель банка — кредитора ОПК говорит, что ФСО не понравилось наличие апартаментов рядом с Кремлем.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ОПУСТЕВШИЕ ОФИСЫ

*В старейшем в Петербурге бизнес-центре класса А — «Атриуме» на Невском, 25, освободилось около 20% офисов. За март он потерял двух крупных арендаторов — Regus и «КИТ фортис»*

До 1 апреля офисы в бизнес-центре на Невском, 25, покинет бельгийская компания Regus, специализирующаяся на сдаче помещений в субаренду. Она арендовала второй этаж площадью около 1000 кв. м с 1998 г. В мае прошлого года Regus арендовала 2100 кв. м на втором и третьем этажах Австрийского бизнес-центра на Пироговской набережной, 9, рассказала представитель компании Натали Ренсон. По ее словам, вслед за Regus туда перебрались почти все субарендаторы.

В марте «Атриум» потерял другого крупного арендатора. Инвесткомпания «КИТ фортис», занимавшая около 900 кв. м, переехала в бизнес-центр «Ренессанс-плаза» на ул. Марата, 69. «КИТ фортис» покинула помещения на Невском, 25, подтвердил представитель инвестбанка «КИТ финанс» Вадим Бараусов.

В «Атриуме» вакантными остаются около 20% площадей, говорит гендиректор ОАО «Невский, 25» Вячеслав Манухин. Арендопригодная площадь бизнес-центра — 7300 кв. м.

Компания еще не нашла арендаторов на освободившиеся площади. «Много звонков, идут переговоры о ставках, но пока контрактов нет», — говорит Манухин. По его словам, помещения в «Атриуме» предлагаются от 500 евро за 1 кв. м в год в зависимости от размера и расположения, а в прошлом году ставка доходила до 1000 евро за 1 кв. м. Ставку аренды, которая действовала для Regus, он назвать отказался.

В сложной экономической ситуации компания нашла место дешевле, полагает Манухин. По словам Ренсон, условия, предложенные «Невским, 25», не удовлетворили Regus на фоне ситуации на рынке недвижимости. [Ставки в Австрийском бизнес-центре весной прошлого года были на 15% ниже, чем в](#)

«Атриуме», оценивает Дмитрий Кузнецов, директор офисного департамента Colliers International. На планы Regus повлиял кризис, компания отказалась от одной из двух площадок в Петербурге, потому что рынок аренды сократился, уверен он.

В других бизнес-центрах ситуация аналогичная — например, «БФА девелопмент» на Невском, 38, с лета так и не заполнила площади, освободившиеся после выезда якорного арендатора — инвестбанка «КИТ финанс», говорит директор по развитию Praktis CB Сергей Федоров.

Банк занимал 90% площадей бизнес-центра, до сих пор вакантными остаются около 40% из них, говорит Ольга Мицеловская, гендиректор «Менеджмент компания БФА».

Ситуация будет только усугубляться — к концу года вакантными будут в среднем до 30% площадей в офисах класса А, прогнозирует Федоров.

Найти арендаторов сложно, доходы владельцев бизнес-центров падают, многие снижают ставки, говорит Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ООО «Лидер групп» (его компания владеет бизнес-центром «Лидер» на пл. Конституции).

По его словам, с декабря прошлого года ставки понизились в среднем на 10-20%. По данным Colliers International, в Петербурге вакантными остаются 140 000 кв. м в бизнес-центрах классов А и В. Доля вакантных площадей в офисах классов А и В выросла почти в три раза — с 5% в начале 2008 г. до 14% в начале этого, а количество вакантных площадей класса А с начала года увеличилось на 50 000-70 000 кв. м, говорит Кузнецов.

В этом году доходы от сдачи в аренду бизнес-центров упадут на 10-50% по сравнению с 2008 г., говорит Кузнецов, причем наибольшие потери ждут тех арендодателей, у которых контракты были заключены в рублях.

В Петербурге большой выбор помещений, арендодатели предлагают дисконт, утверждает представитель Morgan Hunt Selection Марина Лукьянцева. Ее компания в конце февраля арендовала помещения в бизнес-центре «Северная столица».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КИЕВ. ВАКАНТНОСТЬ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОЖЕТ ДОСТИГНУТЬ 10-15% В 2009 ГОДУ**

Международная консалтинговая компания Colliers International прогнозирует повышение вакантности торговых площадей на 5-10% до 10-15% в Киеве в 2009 году.

Эксперты отмечают, что вакантность в существующих торговых центрах столицы Украины на конец 2008 сохранилась на уровне 5%. При этом они ожидают повышения уровня вакантности в пределах 10-15% для столицы и 15-30% для регионов. Суммарный объем нового предложения профессиональных торговых площадей во всех региональных городах в 2008 превысил показатель Киева в 4,5 раза и составил 351 тыс. кв. м, согласно прогнозам Colliers International, объем совокупного предложения в регионах продолжит превышать показатели Киева и в 2009-2010 годах.

В сообщении говорится, что до середины 2010 года девелоперская деятельность сосредоточится преимущественно в Киеве и городах-миллионниках. Как сообщало агентство, Colliers International прогнозирует снижение арендных ставок на торговые помещения на 25-30% в гривневом эквиваленте в Киеве до июля 2010.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **IFC ДО КИЕВА НЕ ДОВЕЛА**

*Raven Russia заморозил украинский проект, несмотря на кредит*

Британский инвестфонд Raven Russia решил заморозить складские проекты на 464 га земли в регионах России и на Украине. В ближайшее время компания будет строить только комплексы, по которым уже подписаны соглашения с будущими арендаторами. Без договоров аренды оказался дебютный проект фонда на Украине. Совместно с компанией «Аснова Холдинг» британцы планировали построить склад площадью 100 тыс. кв. м вблизи Киева и даже нашли на него половину требуемых инвестиций — более 50 млн долл. пообещала IFC. Однако, как

предполагают эксперты, Raven Russia уже не успеет воспользоваться деньгами международной организации, так как срок кредитной линии истекает в конце июня.

Как говорится в отчетности Raven Russia, по итогам 2008 года компания получила чистый убыток в размере 170,3 млн долл., тогда как 2007 год британцы закончили с прибылью в 96,7 млн долл. При этом основные потери в 108 млн долл. фонд понес в результате девальвации рубля и переоценки стоимости недвижимости. Компания Jones Lang LaSalle оценила инвестиционный портфель Raven Russia в 453,8 млн долл., что на 39 млн долл. ниже стоимости этой недвижимости на конец 2007 года.

В то же время британский фонд не теряет веры в Россию. «Даже в трудные экономические времена товары должны перевозиться по стране, где-то храниться, упаковываться и поставляться на рынок, — утешает инвесторов глава Raven Russia Глен Хирш. — Спрос на офисы может испариться, но складская и индустриальная недвижимость остаются наиболее защищенными». По словам финансового директора Raven Russia Марка Синклера, фонд успел завершить восемь складских комплексов. «Эти активы генерируют доход в 51,9 млн долл., который достигнет 54,1 млн долл., когда объекты будут сданы на 100%», — замечает г-н Синклер.

В обозримом будущем Raven Russia не намерен начинать новые стройки, если только под них не найдены потенциальные арендаторы, следует из сообщения фонда. «Компания владеет еще 463,5 га в Киеве и региональных городах России. В настоящее время мы не предусматриваем никакого спекулятивного девелопмента на этих участках», — подчеркивает г-н Хирш. Он поясняет, что в случае с этими землями фонд займется получением необходимых документов с тем, чтобы начать строительство под арендатора, когда это станет возможным.

Проект неподалеку от Киева, отложенный в связи с текущей ситуацией, должен был стать первой стройкой британцев на Украине. Для развития этого проекта в 2007 году было создано СП с местной компанией «Аснова Холдинг», которая владела участком в 20 км от Киева. Склад площадью до 100 тыс. кв. м должен был стоить партнерам порядка 100 млн долл., причем в прошлом году на часть необходимых средств, а именно 53,2 млн долл., IFC открыла кредитную линию сроком на семь лет. Как говорится в сообщении Raven Russia, возможность воспользоваться этим кредитом сохраняется до 30 июня 2009 года.

По мнению экспертов, до конца полугодия инвестор не сможет найти арендаторов под киевский проект, а значит, не активирует кредитную линию. «В этом году никакой активности на рынке не будет вообще, — прогнозирует директор отдела складской недвижимости Knight Frank Вячеслав Холопов. — Новые проекты под арендаторов начнут готовиться не раньше середины 2010 года, а на рынок они выйдут в через два-три года». Он замечает, что в районе Киева было объявлено множество складских проектов: «Там работают MLP и местные девелоперы. Сейчас ставки упали там в полтора раза, и все равно площади сдать не удастся — арендаторы ждут дна, и никто не может сказать, когда оно будет достигнуто».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЕКАТЕРИНБУРГ. «ЕВРАЗИЯ ЛОГИСТИК» СДАЛА В АРЕНДУ 22 000 КВ. М В ЛОГОПАРКЕ «ПЫШМА»**

Компания «Евразия логистик» заключила крупнейшую в 2009 году сделку по сдаче в аренду складских площадей. Новым арендатором 22 тыс. кв. м в логопарке класса А «Пышма» стала компании «Логистический центр Тюмень».

Индустриальный парк «Пышма» - это складской проект на Урале, общая площадь которого составляет 280 тыс. кв. м. К настоящему моменту сданы в эксплуатацию более 190 тыс. кв. м. Новый арендатор планирует разместить на этой площади региональный центр дистрибуции продуктов питания. Отгрузки с нового дистрибуционного центра «Логистический центр Тюмень» планирует начать уже в апреле 2009 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)