

General

КРТ выкинула фокус

Группа построит на Якиманке центр магов.

Самый крупный кредитор

Альфа-банк выкупил долг Mirax Group перед Credit Suisse на общую сумму около \$200 млн, сообщил «Ведомостям» представитель банка.

Offices

Офисы ищут дно

Москва заняла второе место по темпам удешевления аренды.

KR Properties на 100% заполнила БЦ «Морозов»

Компания KR Properties завершила процесс заполнения офисных площадей БЦ «Морозов» класса А+ в ДК «Красная Роза 1875».

Retail

«36,6» заложит последнее

«Аптечная сеть 36,6», договаривающаяся с держателями облигационного займа о реструктуризации, готова передать инвесторам в залог паи закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ), куда передана недвижимость сети.

Kingfisher Tests Out New Look in Russia

LONDON — Kingfisher, Europe's largest home-improvement company, plans to test a smaller-sized Castorama store while expanding in Russia in a bid to use overseas growth to drive profit.

AFI Development и "Гуанда" вложатся в ТЦ

Соглашение о совместном участии в создании центра торгового и культурного сотрудничества "Азия" подписано в Пекине компанией AFI Development и одной из крупнейших в Китае государственной строительной корпорацией "Гуанда".

Hotels

«Украину» отреставрируют до Нового года

Накануне комиссия Москомнаследия приняла работы по восстановлению башни гостиницы «Украина», выходящей на фасад по Кутузовскому проспекту. Она рухнула 18 ноября 2007 года.

Regions

Без веры в недвижимость

Держатели девелоперских облигаций требуют назад свои деньги.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

General

КРТ ВЫКИНУЛА ФОКУС

Группа построит на Якиманке центр магов.

Один из участников забуксовавшего проекта "Золотой остров" напротив Кремля — группа "Корпорация развития территорий" (КРТ) начнет в сентябре строительство на Якиманской набережной международного центра иллюзионистов. Инвестиции в проект составят \$54 млн, из которых более 60% выдаст Номос-банк. Во многих странах такие проекты не окупаются и являются дотируемыми, предупреждают игроки рынка.

В 2010 году на пересечении Большой Якиманки и Якиманской набережной, рядом с Болотным островом, КРТ планирует открыть международный центр иллюзионистов Magic Hall. Об этом "Ъ" рассказал владелец КРТ Юрий Гусев, добавив, что в состав комплекса площадью 23 тыс. кв. м также войдут бутик-отель на 40 номеров, развлекательная зона с интерактивными аттракционами (4D), три кинозала и четыре ресторана. Строительство начнется в сентябре. Magic Hall войдет в рекреационную зону проекта финансово-биржевого центра "Кремлин-Сити", который КРТ намеревается реализовать при поддержке Финансово-банковского совета СНГ на Болотном острове (см. "Ъ" от 7 мая). Ранее мэрия планировала построить здесь с участием инвесторов 600 тыс. кв. м элитной жилой и коммерческой недвижимости в рамках проекта "Золотой остров", который с 2003 года так и не был реализован.

КРТ создана в 1991 году, основной владелец — Юрий Гусев. Общий портфель проектов — 2 млн кв. м (группа также владеет 4 га на Болотном острове). Финансовые показатели не раскрываются.

Magic Hall появится на месте клубного жилого комплекса "Негоциант", строительство которого приостановилось в начале 2009 года из-за того, что объемы сделок по продаже элитного жилья заметно упали, добавил Юрий Гусев. Строительные работы на участке уже выполнены на треть. Партнер Knight Frank Екатерина Тейн говорит, что в первом квартале 2009 года объем сделок в сегменте элитного жилья сократился на 43% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а стоимость квадратного метра на первичном рынке с октября 2008

по май 2009 года упала на 9,3%, до \$21 тыс. По оценкам КРТ, инвестиции в Magic Hall достигнут \$54 млн, из которых \$20 млн девелопер уже вложил, еще \$34 млн — кредитная линия Номос-банка. По данным ЕГРЮЛ, в 2002 году КРТ владела 0,01% акций Номос-банка. Господин Гусев утверждает, что компания получила заем на общих основаниях под залог самого девелоперского проекта. Сколько сейчас КРТ принадлежит акций банка, он не раскрывает. В пресс-службе Номос-банка от комментариев отказались.

Девелоперам невыгодно замораживать уже начатое строительство: единовременные платежи на консервацию объекта, построенного на треть, составляют \$0,3-0,5 млн, не считая ежегодных платежей за аренду участка, отмечает управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. К тому же сейчас строить стало дешевле, так как цены на основные стройматериалы с октября снизились на 30-40%, добавляет коммерческий директор Capital Group Алексей Белоусов. Гендиректор Crazy Park Николай Татаринов сомневается, что Magic Hall будет востребован: "Мы отказались от реализации подобного проекта, так как он рассчитан на большой поток туристов, которого в Москве нет". Во многих странах такие проекты не окупаются и являются дотируемыми, но центр иллюзионистов может стать якорем для привлечения посетителей в отель, рассуждает господин Татаринов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

САМЫЙ КРУПНЫЙ КРЕДИТОР

Альфа-банк выкупил долг Mirax Group перед Credit Suisse на общую сумму около \$200 млн, сообщил «Ведомостям» представитель банка.

По его словам, сделка закрыта 17 июля. Конечными держателями долга Mirax были несколько западных банков и фондов, именно с ними договаривалась «Альфа». Credit Suisse сразу после оформления кредита передал большую часть рисков третьим компаниям и фактически стал выполнять роль технического агента, объясняет Петр Гришин, аналитик «Ренессанс капитала». «Альфа» выкупила просроченный кредит, Mirax не удалось договориться о реструктуризации. Один из

бывших кредиторов сообщил, что долг у него выкуплен за 25% первичной суммы. В качестве обеспечения по кредиту были заложены акции одной из компаний Mirax, владеющей правами на башню «Федерация», а также даны поручительства нескольких других компаний группы, уточнил он. Долг девелопера перед Credit Suisse составлял \$225 млн, указывает представитель Mirax.

Сейчас общий долг Mirax — около \$600 млн, говорит член совета директоров Дмитрий Луценко. С учетом приобретения Альфа-банк стал крупнейшим кредитором Mirax — на его долю теперь приходится около половины долга девелопера. Среди других кредиторов МДМ-банк (задолженность на 1 января 2009 г. составляла \$38,5 млн) и «Кредит Европа» (\$13,5 млн). Остальная задолженность, по словам Луценко, распылена среди держателей облигаций. В Credit Suisse и МДМ-банке отказались от комментариев, связаться с представителями «Кредит Европы» не удалось.

Луценко называет действия «Альфы» «недружественными», указывая, что банк не предупредил заранее о своих действиях. По его словам, Mirax до сих пор не получила документы о переуступке долга. Источник, близкий к компании, говорит, что Mirax готова считать сделку Credit Suisse и «Альфы» «сговором».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Offices

ОФИСЫ ИЩУТ ДНО

Москва заняла второе место по темпам удешевления аренды.

Согласно отчету CB Richard Ellis, во втором квартале 2009 года ставки аренды офисных помещений класса А в регионе EMEA (включает Европу, Ближний Восток и Африку) больше всего упали в Киеве и Москве. В украинской столице снижение, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составило 64,7%, в российской — 41,81%. Для сравнения: средний показатель снижения ставки в городах Евросоюза составил за год 8,9%. Арендные ставки в Москве еще не достигли своего минимума, считают эксперты. По их прогнозам, из-за увеличения предложения до конца года стоимость офисов может упасть еще на 10%.

В исследовании CB Richard Ellis приняли участие 49 крупных городов региона EMEA. Данные компании свидетельствуют о том, что более чем в половине из них — 26 городах — арендные ставки за второй квартал по сравнению с первым снизились на 1,7—25%. Арендаторы в остальных 23 городах готовы снимать офисные помещения по прежним ценам. Так, снижение арендных ставок за последние три месяца не коснулось немецких мегаполисов, крупных городов Италии, Великобритании (Глазго и Манчестер), Швейцарии, Нидерландов и Арабских Эмиратов. В то же время по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились в 39 городах EMEA.

Лидерами рейтинга дешевых офисов стали Киев и Москва. По сравнению с первым кварталом года офисы в столицах Украины и России подешевели на 25 и 16,7%, соответственно. За год падение стало более значительным — 64,7 и 41,8%. Следующие строчки занимают Тель-Авив с годовым снижением на 35,7%, район Вест-Энд в Лондоне и Осло (33,3%), Варшава (31,43%). Тем временем при сравнении показателей с первым кварталом текущего года окажется, что офисная недвижимость в Тель-Авиве не подешевела вовсе, в Вест-Энде падение составило только 8,6%, в Осло — 9,1%, Варшаве — 14,3%.

По данным компании Colliers International, общий объем рынка офисной недвижимости в Москве сейчас составляет около 11 млн кв. м. В компании DTZ рынок качественных офисных помещений столицы оценивают в 8,75 млн кв. м,

причем 820 тыс. кв. м из них были введены с начала текущего года. При этом объем поглощения офисов хотя и увеличился по сравнению с началом года, но все равно не перекрыл объемов ввода. По подсчетам аналитиков, за полугодие объем арендованных и выкупленных помещений не превысил 400 тыс. кв. м.

В результате уровень вакантных площадей в Москве продолжает оставаться высоким. В классе А, по подсчетам Colliers International, пустует 16,5%. В зависимости от объекта этот показатель может составлять от 20 до 50%. При этом ставка аренды одного «квадрата» офисной недвижимости класса А сейчас составляет 500—800 долл., тогда как до кризиса по такой цене сдавались помещения более низкого уровня. По словам партнера Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobytko Виктории Манзюковой, в зависимости от времени заключения договора арендатор может получить скидку в 15—30% от арендной ставки 2008 года. «В то же время новые арендаторы просят скидку 40—50% к прошлому году», — добавляет она.

Учитывая увеличение предложения, арендные ставки на офисную недвижимость будут продолжать падать, считают аналитики. По прогнозу DTZ, общее новое предложение должно составить по итогам года 1,4 млн кв. м. Тем не менее дальнейшее снижение ставок аренды уже вряд ли будет столь значительным. «Думаю, цены достигнут минимума будущей весной, когда с рынка начнут уходить не очень хорошие объекты, которых раньше спрос не коснулся», — считает ведущий брокер Penny Lane Realty Максим Жуликов. По мнению собеседника РБК daily, до конца 2009 года ставки могут упасть не более чем на 10% от сегодняшних показателей. «Рынок просел уже очень сильно, и сейчас мы иногда отдаем очень хорошие объекты по цене, которая в половину ниже докризисной», — подчеркивает он.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

KR PROPERTIES НА 100% ЗАПОЛНИЛА БЦ «МОРОЗОВ»

Компания KR Properties завершила процесс заполнения офисных площадей БЦ «Морозов» класса А+ в ДК «Красная Роза 1875».

На данный момент в первой очереди бизнес-центра премиум-класса нет вакантных площадей.

Последний долгосрочный договор аренды заключен с ООО «ЕВРО-Клиник». Компания ООО «ЕВРО-Клиник» арендовала 1095,5 кв. м офисных площадей класса А в БЦ «Морозов» в деловом квартале «Красная Роза 1875». Помещения передаются арендатору в состоянии shell&core. Срок договора аренды 5 лет.

Первая очередь БЦ «Морозов» (38,9 тыс. кв. м) введена в эксплуатацию в сентябре 2008 года. Инвестиции составили порядка \$100 млн. Якорными арендаторами офисных площадей первой очереди стали компании ООО «Яндекс» и ООО «Конференц-сервис Экстрополис». В здании располагаются: многофункциональный конгресс-холл, ресторан, кафе, а также подземный паркинг на 296 машиномест.

Введение в эксплуатацию II-ой очереди бизнес-центра будет осуществлено IV квартале 2009г. Общая площадь БЦ «Морозов» составляет 61,0 тыс. кв. м.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«36,6» ЗАЛОЖИТ ПОСЛЕДНЕЕ

«Аптечная сеть 36,6», договаривающаяся с держателями облигационного займа о реструктуризации, готова передать инвесторам в залог паи закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ), куда передана недвижимость сети.

36,6", допустившая 30 июня техдефолт по погашению облигаций дебютного займа на 3 млрд руб., предложила инвесторам обменять бонды на бумаги нового выпуска сроком обращения до 5 июня 2012 г., купон при этом будет повышен с нынешних 9,89% до 18% (выпуск уже зарегистрирован). Как стало известно «Ведомостям», новые облигации будут обеспечены паями ЗПИФ «Ренессанс-бизнес-недвижимость», сейчас агент по реструктуризации выпуска — Райффайзенбанк прорабатывает условия залогового договора, сообщил один из держателей выпуска. Таким образом, если сеть просрочит выплату, держатели смогут стать пайщиками или получить деньги от продажи паев.

Информацию о том, что паи ЗПИФа будут переданы в залог, подтвердили представитель аптечной сети и руководитель отдела организации облигационных займов Райффайзенбанка Олег Гордиенко. Сейчас «36,6» принадлежит 57,35% фонда, уточнил представитель ритейлера. Условия залогового договора он не раскрыл, уточнив, что документ находится на финальной стадии согласования. Получить комментарии в УК «Ренессанс управление инвестициями» вчера не удалось.

В ЗПИФ под управлением УК «Ренессанс управление инвестициями» вошло 11 помещений аптечной сети в Москве и одно в Екатеринбурге общей площадью 3271 кв. м. После сделки сеть взяла их в долгосрочную аренду. Кроме недвижимости на балансе фонда находятся денежные средства и краткосрочные финансовые инвестиции, в том числе облигации самой «36,6» (10-15% выпуска), утверждает один из держателей займа. Внесенную в ЗПИФ недвижимость управляющий партнер «Нового качества» Михаил Гец оценил в \$25-30 млн. В III квартале 2008 г. «36,6» продала 43% долей в ЗПИФе за \$37,4 млн, говорится в отчете за девять месяцев 2008 г.

«Паи фонда — возможно, не лучший залог, — рассуждает сотрудник банка — партнера «36,6». — Но, вероятно, его выбирали по принципу не «что лучше», а «что есть». Принадлежащие сети 52% фармпроизводителя «Верофарм», например, уже заложены Standard Bank. Залоговый договор улучшит качество новых облигаций, радуется портфельный управляющий УК «Тройка диалог» (держатель пакета облигаций сети) Владимир Потапов, желание компании договариваться с кредиторами, по его словам, внушает оптимизм.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

KINGFISHER TESTS OUT NEW LOOK IN RUSSIA

LONDON — Kingfisher, Europe's largest home-improvement company, plans to test a smaller-sized Castorama store while expanding in Russia in a bid to use overseas growth to drive profit.

Kingfisher will open the new-format store in Moscow and increase the number of outlets in the country from nine to 20 by the end of 2011, Peter Hogsted, the London-based retailer's international director, said Friday.

Hogsted said Russia has the market potential to "be the next Poland," where sales climbed 19 percent to £1 billion (\$1.6 billion) last year.

"If they feel the market could be a similar story to Poland, it has to be encouraging because that's been a success so far," said Rod Whitehead, an analyst at Deutsche Bank with a 'buy' recommendation on the company.

The smaller store being tested will have about 60 percent of the retail space of the chain's normal outlets, with a full range of products, but less stock.

If successful, the new format may be used in other countries, particularly in Poland where planning restrictions hinder expansion, he said.

Hogsted said the retailer will concentrate on expanding in Russia, Poland and Turkey following the addition of seven stores in Poland this year.

The company is looking for growth overseas after sales in Britain fell 2.6 percent to £4.3 billion last fiscal year.

Russia has a £16 billion home-improvement market, Kingfisher said.

Castorama's nine Russian stores compete with Germany's Tengelmann Group, which owns 14 Obi stores, and French chain Leroy Merlin's 10 outlets. Independents account for about 80 percent of the market.

Kingfisher will "break even" in terms of profit in Russia this year, Hogsted added.

The division generated £150 million in revenue last year, while same-store sales rose 6.7 percent in May. The Russian stores will be concentrated in Moscow, St. Petersburg, the Urals and in the south.

Operations Director Robert Johnstone said the Pulkovo store in St. Petersburg cost \$20 million to build.

The new-format stores will be about 6,000 square meters, compared with the usual 10,000 square-meter outlets, Kingfisher said.

The first store will open in Moscow next year.

"It gives them more flexibility in terms of looking for a big-box outlet and it could potentially really help lift profits," said Tony Shiret, an analyst for Credit Suisse. Shiret has an "outperform" recommendation on Kingfisher shares.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT И "ГУАНДА" ВЛОЖАТСЯ В ТЦ

Соглашение о совместном участии в создании центра торгового и культурного сотрудничества "Азия" подписано в Пекине компанией AFI Development и одной из крупнейших в Китае государственной строительной корпорацией "Гуанда".

Об этом сообщил генеральный директор китайской корпорации Чжан Хайпу, передает Интерфакс. Документ включает договоренности об основных принципах работы по созданию совместного предприятия, которое будет реализовывать и развивать проект.

На сегодняшний день близится к завершению первая фаза строительства. На востоке МКАД построено здание центра площадью 124 тыс. квадратных метров. В нем будут размещаться администрация, а также торговые места.

В проект российской стороной уже инвестировано около \$350 млн, столько же на начальном этапе после создания СП внесет "Гуанда".

На эти средства планируется осуществить вторую фазу строительства центра. Она будет включать торговые ряды перед главным зданием центра, транспортно-логистический парк, складские помещения, таможенный пост, склад временного хранения, другую необходимую инфраструктуру. Всего по завершении строительства площадь центра составит 130 гектаров.

Проект пользуется поддержкой правительства России и соответствующих силовых структур.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

«УКРАИНУ» ОТРЕСТАВРИРУЮТ ДО НОВОГО ГОДА

Накануне комиссия Москомнаследия приняла работы по восстановлению башни гостиницы «Украина», выходящей на фасад по Кутузовскому проспекту. Она рухнула 18 ноября 2007 года.

Специалисты НИЛ СК МГСУ и ЦНИИСК имени В.Кучеренко установили, что основной причиной разрушения стало нарушение строительных норм. В частности, при возведении башен использовался кирпич низкой прочности, не соответствующий проекту. Кроме того, в обрушившейся башне обнаружено отсутствие армирования кирпичной кладки стен. Утраченную башню воссоздали по архитектурным обмерам угловой башни гостиницы, выходящей на фасад на набережную Тараса Шевченко. Полный комплекс ремонтно-реставрационных работ на объекте планируется завершить в 2009 году.

Гостиница строилась в период с 1949 по 1956 годы по проекту архитектора Аркадия Мордвинова. Номерной фонд составляют 1000 комнат. Высота «Украины» - 206 метров.

По словам экспертов, собственники гостиницы уже сейчас вложили в ее реконструкцию более \$70 млн. «После ее открытия гостиничный фонд Москвы пополнится еще одним пятизвездочным брендом под управлением крупного международного оператора - Radisson Royal. Очевидно, уровень цен будет на порядок выше тех, что были установлены в гостинице до реконструкции, и будет соответствовать рыночной стоимости гостиничных номеров категории superior de luxe», - сказала portalу Арендатор.ру управляющий директор С.Е.Н.И. (управляет сетью Azimut Hotels в странах Евросоюза) Марина Руднева.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

БЕЗ ВЕРЫ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Держатели девелоперских облигаций требуют назад свои деньги.

Петербургская компания «М-Индустрия» исполнила оферту, почти полностью выкупив второй выпуск облигаций на 1,5 млрд руб. Вчера инициатор создания «Острова Федерация» в Черном море вблизи Сочи сообщил о выкупе 91,3% своих ценных бумаг, на что было потрачено почти 1,4 млрд руб. Средства по оставшимся 8,7% выпуска планируется выплатить позднее: застройщику просто не хватило свободных средств. Аналитики не видят ничего странного в том, что держатели бумаг предъявили компании весь выпуск облигаций. По словам экспертов, нестабильное положение застройщиков в кризис вынуждает инвесторов избавляться от долговых бумаг из сектора недвижимости.

О досрочном выкупе 91,3% своего второго облигационного займа на 1,5 млрд руб. говорится в официальном сообщении «М-Индустрии». Компания потратила на оферту 1,37 млрд руб., еще 130 млн руб. ей предстоит выплатить позже «по уже согласованному графику». «Задержка в перечислении средств связана со сложностью изъятия значительной суммы из оборота компании, — объясняется в релизе «М-Индустрии». — В настоящее время основные средства направлены на завершение строительства жилых комплексов в Санкт-Петербурге, где за последнее время удалось значительно увеличить темпы и объемы работ».

Второй облигационный заем на 1,5 млрд руб. был размещен в июле 2008 года. Срок обращения бумаг составлял пять лет, ставка по купону была определена в размере 15%. Организатором выпуска выступал «Уралсиб Кэпитал», однако перед офертой агентом по приобретению облигаций стала питерская «Планета Капитал».

«Сейчас весь сектор недвижимости является кредитным риском, который банки и кредиторы не очень хотят на себя брать, — замечает аналитик Банка Москвы Анастасия Михарская. — Они стараются снижать долю таких заемщиков в своих кредитных портфелях». Она добавляет, что такая ситуация характерна не только для России, а прослеживается по всему миру. К слову, на прошлой неделе еще одному питерскому застройщику — группе ЛСР был предъявлен почти весь выпуск

облигаций на 3 млрд руб. В свою очередь ЛСР нашла деньги — 2,7 млрд руб. — на полное исполнение обязательства.

Эксперты напоминают, что бумаги «М-Индустрии» относятся к третьему эшелону. «Мы видим, что инвесторы в ходе ofert по бумагам третьего эшелона, как правило, приносят все, что находится в рынке», — констатирует аналитик ФК «Уралсиб» Станислав Боженко. Аналитики говорят, что в этом секторе инвесторов не заинтересует никакой ставкой купона. «На долговом рублевом рынке их интересуют только качественные заемщики первого-второго эшелонов, — рассказывает г-н Боженко. — И если срок новой oferty не очень долгий и ставки купона привлекательные, то участники рынка еще смотрят, приносить или не приносить бумаги. «М-Индустрия» точно не тот случай».

В то же время собеседник РБК daily замечает, что компания искала различные способы реструктуризации. Г-н Боженко предполагает, что бумаги этого эмитента могли к моменту oferty в большинстве своем уйти с рынка, поскольку сделок по ним не было. Аналитик уточнил, что цена спроса по этим облигациям составляла 50% от номинала при цене предложения в 95%. «Облигации мог аккумулировать какой-то крупный держатель. И если это был банк, то он мог перекалфицировать долг в банковский кредит под какое-то обеспечение», — считает он. В самой «М-Индустрии» вчера не смогли прокомментировать ofertу.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)