

## Offices/General

### Кризис пока окончен

Мировая экономика выздоравливает, радуется МВФ. Уоррен Баффетт считает, что экономика США пошла на поправку, но боится гиперинфляции. А министр экономики Германии Теодор цу Гуттенберг ожидает второй волны кризиса.

### В долгу у Фишмана

Mirland Development рассчитывает на гарантии акционера.

### Вторая волна, девятый вал или полный штиль?

В преддверии осени, когда в России ожидается вторая волна кризиса, портал Арендатор.ру опросил экспертов и участников рынка коммерческой недвижимости. Станет ли накопление банками просроченной задолженности, которая уже сегодня составляет 15-20%, причиной ухудшения ситуации в экономике и, как следствие, падения рынка недвижимости и что нас ждет в ближайшие полгода?

## Retail

### ФАС допустила таблетки к продуктам

Антимонопольная служба не против продаж лекарств через супермаркеты.

### Власти Москвы предоставят сети "Детский мир" госгарантии на 1,15 млрд рублей

Власти Москвы предоставят в 2010 году ОАО "Детский мир - Центр", головной компании розничной сети по торговле товарами для детей и подростков "Детский мир", госгарантии на сумму в 1,15 миллиарда рублей.

### All dressed up ...

Crisis or no crisis, women in Moscow aren't about to be caught dead looking drab. Shopping malls are still teeming with shoppers, and glossy magazines line the supermarket shelves.

## Regions

### Кредиторов пустят по "Макромиру"

Доходы торгцентров банкротящейся компании получает новая структура.

## Hotels

### Москва предоставит инвестиции в 1,5 млрд рублей УК по реконструкции гостиницы "Россия"

Столичные власти предоставят бюджетные инвестиции ОАО "Россия" в объеме около 1,5 миллиарда рублей для реконструкции кварталов 20-25 "Зарядье", где располагается гостиница "Россия", сообщил РИА Новости источник в городской администрации.

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](#)

## Offices/General

### **КРИЗИС ПОКА ОКОНЧЕН**

*Мировая экономика выздоравливает, радуется МВФ. Уоррен Баффетт считает, что экономика США пошла на поправку, но боится гиперинфляции. А министр экономики Германии Теодор цу Гуттенберг ожидает второй волны кризиса.*

Восстановление мировой экономики уже началось, заявил вчера главный экономист Международного валютного фонда Оливье Бланшар, но будет оно тяжелым: «Кризис оставил на экономике глубокие шрамы, он будет сказываться и на предложении, и на спросе еще долгие годы».

Впервые с начала кризиса МВФ заявил о его окончании. Прежде фонд относил восстановление мировой экономики на 2010 г., а в начале августа даже указывал, что для начала роста понадобятся дополнительные антикризисные меры.

Корректировку собственного прогноза МВФ сделал после того, как о выходе из рецессии объявили правительства Германии (+0,3% ВВП во II квартале), Франции (+0,3%) и Японии (+0,9%).

Мнение фонда отчасти поддержал знаменитый инвестор, миллиардер Уоррен Баффетт. «Экономика США вышла из реанимации и медленно идет на поправку», — написал он в статье в New York Times. Но катастрофа еще возможна, продолжает Баффетт, поскольку главным лекарством для экономики служил огромный объем денег: «Как бесконтрольный выброс углекислого газа приводит к таянию ледников, так неконтролируемая эмиссия долларов — к снижению покупательной способности валюты».

Кризис обошелся правительствам «двадцатки» в \$10 трлн, посчитали в МВФ, из них \$9,2 трлн приходится на развитые страны. Правительство Германии, одной из стран, откуда поступают сведения об окончании рецессии, использовало \$160 млрд только на различные стимулы, приводит пример руководитель аналитического отдела Сбербанка Николай Кашеев. С началом восстановления экономик главным вызовом для правительств станет резкий рост госрасходов и долгов, пишет МВФ: долговая нагрузка вырастет на 40% до 119,7% к 2014 г. (78,8% — в 2007 г.).

Такого долгового бремени у США еще не было, подчеркивает в статье Баффетт: 6% были для США самым большим бюджетным дефицитом в мирное время, но в этом финансовом году он будет вдвое выше и достигнет \$1,8 трлн, а чистый долг США вырастет с 41% до 56% ВВП. По мнению Баффетта, даже если пройдет оптимистичный сценарий и мир во главе с Китаем в этом году купят американских долгов на \$400 млрд (это дефицит счета текущих операций США), а еще \$500 млрд возьмут на себя сами американцы, казначейству предстоит найти источники покрытия оставшихся \$900 млрд: «Печатному станку в Вашингтоне придется работать сверхурочно». Судьба доллара — в руках конгресса, уверен Баффетт: раскручивание долгового маховика может нанести сокрушительный удар по американской национальной валюте, и, как только восстановление наберет обороты, законодатели должны положить конец наращиванию госдолга.

С помощью инфляции правительства могут секретно изъять большую часть благосостояния граждан, цитирует Баффетт знаменитого экономиста Джона Мейнарда Кейнса. Сейчас американские госрасходы составляют 185% доходов, подсчитал Баффетт, а чтобы покрыть разрыв, потребуется масштабный рост налогов и затрат, но это непреходящий вариант для политиков — и они выберут высокую инфляцию.

Опасность есть: гигантский дефицит может сильно подстегнуть инфляцию, согласен профессор Гарвардского университета Кеннет Рогофф.

О возможности второй волны кризиса вчера предупредил министр экономики Германии Карл-Теодор цу Гуттенберг: он попросил инвесторов не придавать излишне большого значения данным, сигнализирующим о восстановлении экономики Германии. Условия в кредитной сфере вновь ухудшатся в начале 2010 г., полагает цу Гуттенберг: «Но правительство работает над мерами, с помощью которых можно предотвратить очередной кризис».

Это двуглавая рецессия, сейчас мы видим только временное улучшение, считает Кашеев, правительства используют те же самые методы увеличения финансового плеча для выхода из рецессии, которые и привели к кризису: «Идет возвращение к модели 2006 г.: чрезмерная ликвидность, безумное развитие деривативных рынков, надувание благосостояния и частного спроса через кредитные ресурсы и в итоге — новый кризис». Как только антикризисные программы будут свернуты, правительства получат тот же букет проблем, как и в начале кризиса, считает Кашеев.

Оптимизм инвесторов в отношении перспектив мировой экономики достиг в августе наивысшего уровня за последние шесть лет, это показал опрос управляющих активами, проведенный компанией Banc of America Securities — Merrill Lynch: 75% респондентов считают, что в ближайшие 12 месяцев состояние мировой экономики улучшится.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В ДОЛГУ У ФИШМАНА**

*Mirland Development рассчитывает на гарантии акционера.*

Компания Mirland Development, «дочка» израильской Fishman Group, отчиталась вчера о результатах первого полугодия 2009 года. Финансовые показатели Mirland не стали неожиданностью для рынка: как и конкуренты-девелоперы, компания ушла в минус, показав чистый убыток в 18,1 млн долл. Банковский долг компании достиг 101,7 млн долл., причем большая часть обязательств девелопера является краткосрочной. На счетах Mirland по итогам первого полугодия находится менее 8 млн долл., однако девелопер не опасается за свое будущее, надеясь на помощь основного акционера Элиэзера Фишмана.

Согласно отчетности Mirland Development, убыток компании в первом полугодии до налогообложения составил 15,6 млн долл. против прибыли в аналогичном периоде прошлого года в размере 4,9 млн долл. Чистый убыток достиг 18,1 млн долл. против чистой прибыли в 3,1 млн долл. годом ранее. Отрицательный показатель председатель совета директоров Mirland Найджел Райт объясняет курсовой разницей, а также удешевлением отдельных объектов, в том числе из-за снижения арендных ставок.

Арендный доход и выплаты за управление недвижимостью снизились до 7,2 млн долл. Сократилась и выручка девелопера — с 9,8 млн до 8,5 млн долл. Несмотря на общее падение рынка недвижимости, стоимость портфеля Mirland снизилась незначительно, подчеркивается в релизе компании. По оценке Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobytko, общая стоимость девелоперских активов Mirland составляет 723,8 млн долл. (против 731,6 млн долл. на конец 2008 года). В то же время по сравнению со стоимостью портфеля компании на конец первого полугодия 2008



года снижение оказалось двукратным: тогда проекты Mirland консультанты оценили в 1,41 млрд долл.

Кредитная нагрузка девелопера достигла к середине лета 101,7 млн долл., из которых на краткосрочные кредиты приходится более половины — 71,7 млн долл. При этом в Mirland подчеркивают, что долговая нагрузка компании существенно ниже среднего показателя по отрасли, добавляя, что в соответствии с графиком выплат по кредитам до конца года необходимо погасить всего 2 млн долл. В компании замечают, что основная сумма долга по банковским кредитам — около 80% от текущей кредитной нагрузки — должна быть погашена в 2011 году.

Сейчас на счетах Mirland находится всего 7,99 млн долл. — этой суммы компании хватит разве что на погашение долга в этом году. Однако, по мнению аналитиков, несмотря на небольшую сумму наличности, девелопер вряд ли столкнется с проблемами, свойственными его конкурентам, например исками о возврате долгов или аресте активов. Основной гарантией состоятельности Mirland перед кредиторами является материнская структура компании — Fishman Group и лично ее глава Элизер Фишман.

Напомним, прошлой осенью бизнесмен уже встал на защиту девелоперской «дочки». В сентябре 2008 года Fishman Group поручилась за Mirland перед кредиторами, предоставив им гарантии на сумму 70 млн долл. После вмешательства г-на Фишмана банки сняли ограничения со счетов девелопера. Вчера Mirland заявила о своей уверенности в том, что под гарантии акционеров компании-кредиторы продлят срок погашения коротких долгов. По данным на конец первого полугодия 2009 года, Mirland задолжала акционерам 31,8 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВТОРАЯ ВОЛНА, ДЕВЯТЫЙ ВАЛ ИЛИ ПОЛНЫЙ ШТИЛЬ?**

*В преддверии осени, когда в России ожидается вторая волна кризиса, портал Арендатор.ру опросил экспертов и участников рынка коммерческой недвижимости. Станет ли накопление банками просроченной задолженности, которая уже сегодня составляет 15-20%, причиной ухудшения ситуации в экономике и, как следствие, падения рынка недвижимости и что нас ждет в ближайшие полгода?*

**Какой из сценариев развития событий осенью 2009 года в России кажется вам наиболее вероятным?**

*Андрей Постников, директор по Европе, России и СНГ, услуги для корпоративных клиентов Jones Lang LaSalle*

Мы считаем, что худшее для экономики России уже позади. Коррекция, которая произошла с начала кризиса и была наиболее сильной во 2-м квартале этого года, уже выровняла позиции большинства секторов с учетом сегодняшних реалий. Поскольку экономика и, особенно важно, население не перегружено долгами, стабилизация и восстановление должны начаться довольно скоро. Важным двигателем будет служить дефицит услуг и товаров, наблюдаемых в большинстве секторов. Особенно это заметно в потребительских секторах. Поэтому лидерами роста опять будут сегменты, ориентированные на потребителя.

В секторе коммерческой недвижимости наиболее болезненным был 1-й квартал 2009 года, и последующие месяцы показывают постепенный рост рыночной активности. Хотя коррекция рынка по-прежнему продолжается, ее динамика значительно замедлилась, и у игроков постепенно формируется ожидание скорой стабилизации.

*Даррэлл Станафорд, управляющий директор CB Richard Ellis в России и Украине*

По нашим прогнозам в экономике в целом второй волны кризиса не ожидается. То, что мы будем наблюдать в ближайшие 6 месяцев, - это увеличение числа объектов недвижимости, которые попадут под определение «непрофильных активов». Появление на рынке таких активов объясняется тем, что наступит время возврата средств по банковским кредитам, договоры аренды будут пересмотрены по новым, более низким ставкам, тем самым уменьшив прибыль собственников, которую планировалось использовать для возврата кредитных средств.

Основная причина того, почему мы не ожидаем второй волны кризиса, заключается в том, что мировая экономика постепенно начинает расти, а также потому, что России удается успешно защищать свой банковский сектор от обвала.

*Михаил Уринсон, управляющий директор ИДК "АЛУР"*

Рынок коммерческой недвижимости РФ, вероятно, еще не нащупал дно, планомерная коррекция цен в сторону снижения продолжится как минимум в течение IV квартала 2009 – II квартала 2010 гг.. Рассчитываем, что за это время банки и инвесторы разберутся с проблемными проектами из числа готовых,

приступят к завершению реализации проектов находящихся в процессе СМР, что в среднесрочной перспективе 1–3 лет позволит избежать скачкообразного роста цен, так как производственные запасы (объекты в процессе СМР) достаточно велики. Для регионов РФ будут свойственны проблемы, аналогичные столичным. При этом, учитывая значительно более низкие объемы и уровень платежеспособности спроса, следует более тщательно анализировать текущее и перспективное предложение, объемы спроса и приемлемого ценообразования по регионам и секторам.

*Максим Гасиев, управляющий директор Colliers International*

Наиболее вероятным хочется видеть сценарий стабилизации рынка, когда негативные изменения перестанут носить динамичный характер, рынок достиг своей нижней точки. Хотя, конечно, возможно и наступление второй волны кризиса. Оценить вероятность реализации позитивного или негативного сценария невозможно в силу неопределенности на глобальных рынках.

*Малахатко Марина, коммерческий директор DVI Холдинг*

Скорее всего, реального оживления рынка не стоит ждать ранее конца лета 2010 г.

Состояние российской экономики сейчас нестабильно. В ближайшие год-два уверенность в завтрашнем дне на рынок не вернется. Негативные последствия гонки за капитализацией и прочих факторов, в том числе макроэкономических, которые повлияли на состояние рынка недвижимости, будут носить долгосрочный характер. Можно предположить, что новые инвестиции в Россию придут не скоро. На наш взгляд, рынок недвижимости начнет ощущать подъем в III-IV кварталах будущего года, но мы не беремся судить, когда наступит окончательная стабилизация.

Говоря о подъеме рынка, мы имеем в виду осторожное, но планомерное развитие оставшихся девелоперов и ритейлеров в регионах России (поскольку в Москве и Санкт-Петербурге ритейл по-прежнему готов развиваться).

**Каковы ваши прогнозы по ставкам аренды-продажи коммерческой недвижимости к концу 2009 года?**

*Андрей Постников*

В настоящий момент мы наблюдаем разнонаправленное движение ставок аренды, а именно: в то время как некоторые собственники продолжают делать все новые и



новые более привлекательные предложения, снижая ставки аренды и продажи на офисные помещения, другие сделали корректировку в большую сторону относительно мая-июня текущего года. Наилучшее определение такого поведения рынка это «поиск дна».

В среднем рынок продолжает снижаться и, несмотря на оживление спроса, которое мы зарегистрировали в июне-июле, предпосылок для кардинального изменения тренда пока нет. С большой вероятностью можно предположить, что рынок вскоре "нащупает дно", и вторая половина текущего 2009 года будет наилучшим периодом заключения сделок аренды и покупки недвижимости с точки зрения арендаторов/покупателей. Даже если в начале 2010 года не начнется рост, общая конъюнктура рынка уже не будет столь привлекательной, как во второй половине 2009 года. Это произойдет, так как большого притока новых помещений уже не будет, часть хороших зданий будет куплена или арендована уже в 2009, а уровень стресса для девелоперов потенциально снизится.

*Даррэлл Станафорд*

Мы ожидаем, что арендные ставки останутся на прежнем уровне до конца года, а затем очень медленно начнут расти вверх во втором квартале 2010 года. Мы также прогнозируем, что капитальная стоимость объектов недвижимости снизится еще на 10-20% в ближайшие 6-12 месяцев и на рынке появится больше непрофильных активов на продажу.

*Михаил Уринсон*

Данный вопрос более корректно адресовать брокерам, т.к. они лучше ориентируются в ценах конкретных текущих сделок. Для целей долгосрочного финансового моделирования в рамках рассматриваемых нами инвестиционных проектов мы закладываем следующие ставки аренды (Москва / Регионы РФ – города-миллионники):

- Офисы. Москва - 700–900 USD/м<sup>2</sup> (это, естественно, первоклассные центры класса А, в пределах 3-го транспортного по минимальному диапазону, Садового кольца – по среднему, Бульварного кольца – по максимальному) / Регионы РФ - 400 USD / м<sup>2</sup>
- ТРЦ. Москва - якоря 150–200 USD/м<sup>2</sup>, 600 – 700 USD/м<sup>2</sup> галерея (опять же первоклассная торговля и развлечения за исключением street-retail) / Регионы РФ - 90–110 / 300–500 USD / м<sup>2</sup>

- Склады. Москва - до 120-125 USD / м2 / Регионы РФ - 90-110 USD / м2
- Гостиницы. Москва: 3\* - 75-90 USD / 4\* - 150-200 USD / 5\* - 300+ USD. Для регионов цифры примерно такие же. Что касается 5\*, то считаем этот сегмент в широком смысле невостребованным и нецелесообразным для возведения в регионах России.

Необходимо также отметить что долевые продажи площадей в объектах коммерческой недвижимости оказывают негативное воздействие на их инвестиционную привлекательность и являются плохой практикой. Учитывая, что в условиях кризиса происходит концентрация на основной деятельности, считаем, что объемы долевого продаж будут незначительными, при этом вырастет число объектов build-to-suit, а также приобретение целых офисных центров под собственные нужды по стрессовым (не рыночным, кризисным, со значительным дисконтом) расценкам.

*Максим Гасиев*

На данный момент можно констатировать, что ставки аренды находятся в границах 550-800 \$/год для офисов класса А, 350-600 \$/год для офисов класса В+.

Если говорить о продаже больших объектов, то цены, вероятно, еще будут корректироваться. Если на рынке аренды происходит относительно большое количество транзакций по сравнению с началом года, то на рынке продажи крупных объектов сделки носят единичный характер.

*Малахатко Марина*

На конец года могут реализоваться 2 сценария: оптимистичный и пессимистичный.

В первом случае экономика избежит шока, который прогнозируют некоторые эксперты. Тогда ставки зафиксируются на отметке 450 – 650 евро за 1 кв.м. в год на условиях «все включено» для помещений 150 – 300 кв.м., расположенных на первых этажах качественных торговых центрах в относительно стабильных регионах России. Уточню, что речь идет о сравнительно благополучных городах с населением около миллиона человек и более (исключая города федерального значения – Москву и Санкт-Петербург).

**Что вы предприняли в своей компании, чтобы сгладить кризисные последствия второй волны, если таковая будет?**

*Андрей Постников*

Мы приняли целый ряд мер по снижению расходов во всех областях деятельности, а также адаптировали спектр предлагаемых услуг для различных участников рынка. В настоящий момент мы не видим необходимости в дальнейших кардинальных изменениях и полностью сосредоточены на предоставлении высококачественных услуг нашим клиентам - как арендаторам и покупателям, так и девелоперам и банкам, которые становятся владельцами недвижимости поневоле.

*Даррэлл Станафорд*

Мы достигли того, что сейчас наша компания работает очень эффективно, без лишних затрат. В нашей компании не предвидится дальнейшее сокращение расходов, но пока мы повременим с новыми инвестициями.

*Михаил Уринсон*

Консервативное прогнозирование, глубокий и взвешенный маркетинговый (спрос, предложение, ценообразование) и инвестиционный анализ, отказ от инвестирования в переоцененные или неадекватно оцениваемые объекты недвижимости. Необходимо отметить, что указанные условия - часть нашей долгосрочной стратегии развития, и не является реакцией на кризисные волны, которые является неотъемлемыми этапами развития мировой капиталистической экономики. Данные меры действуют и нацелены только на долгосрочное поступательное развитие.

*Максим Гасиев*

Мы держим руку на пульсе. Полгода назад мы все были свидетелями и участниками того, что происходило с рынком. и извлекли определенные уроки. Думаю, что все компании будут переживать вторую волну кризиса более осознанно: научившись на собственных ошибках, они будут стараться их избегать.

*Малахатко Марина*

Работа ведется по нескольким направлениям. В первую очередь, наша компания плодотворно сотрудничает с кредитными организациями и договаривается о переносе сроков выплаты основного долга. Кроме того, мы сократили операционные затраты на эксплуатацию объектов за счет уменьшения стоимости услуг эксплуатирующих организаций. Наконец, мы нашли способы увеличения

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 августа, № 129

доходности действующих объектов и в ближайшие 2-3 месяца проведем соответствующие решения в жизнь.

Что касается строящихся объектов, то мы твердо намерены сдать их ко II кварталу 2010 года и ввести в эксплуатацию поочередно. При этом мы предоставим арендаторам первой очереди очень гибкие условия аренды. Таким образом, у них будет время наладить работу магазина до начала выплаты фиксированной договором арендной ставки.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ФАС ДОПУСТИЛА ТАБЛЕТКИ К ПРОДУКТАМ**

*Антимонопольная служба не против продаж лекарств через супермаркеты.*

Розничные сети в будущем смогут не только сдавать свои площади в аренду аптекам, но и сами продавать лекарства. Вчера Федеральная антимонопольная служба сообщила, что поддерживает инициативу Минпромторга по продаже безрецептурных лекарств в торговых сетях (РБК daily писала об этом 14.08.2009). В антимонопольном ведомстве считают, что таким образом можно стимулировать конкуренцию в отрасли и снизить цены на некоторые препараты.

Как ранее сообщала РБК daily со ссылкой на участников фармрынка, предложение Минпромторга за подписью его замглавы Андрея Дементьева было зарегистрировано в аппарате правительства 27 июля. В документе предлагается существенно расширить перечень хозяйствующих субъектов, имеющих право на закупки и продажи лекарственных средств, и внести дополнения и изменения в соответствующие законодательные акты. Авторы идеи предполагают, что универсальный магазин может создать аптечный отдел в виде необособленной части торгового зала с расположенными на ней стеллажами с медикаментами. В ассортимент такого отдела могут войти безрецептурные лекарственные препараты повседневного массового спроса.

По словам главы ФАС Игоря Артемьева, перечень лекарств, свободных для продажи в супермаркетах, должен утверждаться правительством или Минздравом. «Например, речь может идти о продаже витаминов, биологически активных добавок (БАД) и некоторых лекарств, отпускаемых без рецептов», — уточнил г-н Артемьев. Как и авторы предложения из Минпромторга, он считает, что продажа подобных препаратов торговыми сетями даст стимул для развития конкуренции в отрасли и будет способствовать снижению цен на отдельные виды лекарств.

Сами ритейлеры, однако, пока не показывают большой заинтересованности в продаже лекарств. «Не думаю, что мы бы стали этим заниматься», — заявил гендиректор сети «Патэрсон» Юрий Яковчик. Председатель совета директоров ГК «Вестер» Олег Большчев пока затрудняется сказать, будет ли сеть продавать лекарства в случае, если это будет разрешено. Тем не менее он поддерживает



такую инициативу Минпромторга. «Я считаю глупостью запрещать продавать то, что не может навредить. Таких ограничений не должно быть вообще», — считает г-н Болычев.

Между тем представители аптечного бизнеса ранее в беседе с РБК daily назвали предложение Минпромторга абсурдным. Так, у исполнительного директора Российской ассоциации аптечных сетей Елены Невониной вызывает беспокойство вопрос контроля за «десятками тысяч» новых точек по продаже лекарств. По ее мнению, при появлении аптечных отделов в продуктовых магазинах количество фальсификатов будет стремительно расти. Кроме того, г-жа Неволкина полагает, что бизнес аптек окажется под угрозой, так как безрецептурные препараты являются самым рентабельным товаром, на который приходится 70% оборота.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВЛАСТИ МОСКВЫ ПРЕДОСТАВЯТ СЕТИ "ДЕТСКИЙ МИР" ГОСГАРАНТИИ НА 1,15 МЛРД РУБЛЕЙ**

*Власти Москвы предоставят в 2010 году ОАО "Детский мир - Центр", головной компании розничной сети по торговле товарами для детей и подростков "Детский мир", госгарантии на сумму в 1,15 миллиарда рублей, говорится в сообщении Департамента имущества города Москвы (ДИГМ).*

Как поясняется в пресс-релизе, государственная гарантия будет предоставлена в целях ускорения развития объектов торговли и удовлетворения спроса москвичей на товары детского ассортимента на срок до мая 2015 года.

"В качестве обеспечения госгарантии ОАО "Детский мир - Центр" предоставляет в залог акции, недвижимость и права аренды на соответствующие земельные участки, на которых находится имущество", - уточняется в сообщении.

Группа компаний "Детский мир" лидирует в секторе розничной торговли товарами для детей и подростков в России. В настоящее время Группа объединяет более 120 магазинов "Детский мир", а также компанию "С-тойз", одного из ведущих импортеров и производителей игрушек. Головная компания Группы - ОАО "Детский мир-Центр", более 99% акций которого принадлежит ОАО АФК "Система".

ОАО "Детский мир-Центр" в первом полугодии 2009 года увеличило чистый убыток по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) почти в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года - до 1,8 миллиарда рублей с 994,8 миллиона рублей.

Комбинированная отчетность по группе компаний "Детский Мир" составляется по стандартам US GAAP. Консолидированная выручка группы по итогам 2008 года выросла по US GAAP на 34,3% по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года - до 801,9 миллиона долларов. Убыток при пересчете долговых обязательств группы в конце отчетного года составил более 32 миллионов долларов (порядка 866 миллионов рублей).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ALL DRESSED UP ...**

*Crisis or no crisis, women in Moscow aren't about to be caught dead looking drab. Shopping malls are still teeming with shoppers, and glossy magazines line the supermarket shelves.*

In Moscow, most retailers have tried to offset declining consumer confidence by offering small discounts since the spring, instead of waiting until June to slash tag prices. The English brand Monsoon, which typically waits until July for the bargain season, this year began offering 17 per cent off for customers who bought at least two items from the prom dress collection back in May. By July, most retailers had resorted to 70 per cent off in some sales.

Despite rising unemployment, some data suggest that not everybody has lost the shopping habit. According to a survey by TGI-Russia, 47 per cent of Russians say their shopping habits haven't changed at all, while 31 per cent say they have stopped buying shoes and clothes and 7 per cent say they have downshifted to cheaper brands.

On the other hand, Bloomberg recently reported significant cuts in imports of apparel from Europe. Italian exports to Russia dropped by 20 per cent and French exports by 23 per cent, according to Reinhard Doepfer, head of the European Fashion and Textile Export Council. German exports dropped less, by only 6 per cent, as they were less affected than the higher-priced Italian and French brands.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 августа, № 129

The council made a very pessimistic forecast that one-third of Russia's 42,000 clothing retailers would close by year's end. Most noticeably, several foreign brands have shut up shop in Moscow. Elite shoes brand Manolo Blahnik quietly closed down its expensive boutique on Malaya Bronnaya. British designer labels, a relatively new addition to the Russian fashion scene, seem to have been hit hard - Stella McCartney, Alexander McQueen and Vivienne Westwood have also departed.

In May, Kommersant reported that Russian Sport Fashion Group would close 13 of its Reebok stores, and the local franchisee for Hong Kong sportswear maker Sprandi International closed 37 outlets in Moscow and St. Petersburg after going bankrupt. Most retailers have at least suspended expansion, and some are contracting, closing down less profitable stores in unpopular locations.

"Some retailers withdrew brands targeted at middle to high income customers, retaining only less expensive brands," said Olga Yasko, analytical department director of Colliers International.

Rental rates in unfavourable locations may have gone as low as half the pre-crisis level.

"We're witnessing re-negotiation of rates, tenant rotation is increasing, and vacancy levels have reached 15 per cent in Moscow and 25 per cent in a number of regional cities," Yasko said.

There are still areas that have no problems post-crisis - mainly shopping centres close to metro stations, with a good mixture of tenants popular among shoppers. Yasko named Evropeisky shopping centre near Kievskaya, Metropolis near Voikovskaya, and Zolotoi Vavilon in Yasenevo and Otradnoye.

Meanwhile, one foreign brand may be getting its foot in the door - Japanese casual-wear Uniqlo. The company has been tight-lipped about its plans in Russia, but clothing industry sources say that a Uniqlo store might open in one of the malls in central Moscow next year.

## 'The party's over'

The Russian market, despite falling sales, is far from being the worst in the world, but it's different from before the crisis, Alyona Doletskaya, Vogue Russia's editor-in-chief, told RIA Novosti in an interview. "If we look at the big picture, I think we all understand that the party's over," said Doletskaya. "We need to come up with new ideas ... and this

creates a huge driving force. All crisis management, at least the way I'd like to see it, brings out the best - the people whose brains work faster, better, more creatively."

The change in the economic climate is already evident in the way some fashion houses conduct their business, she said. Usually, designers send out so-called "look books" every six months, a beautiful catalogue of the latest collection printed on luxury paper, with the items all numbered for easy reference and ordering in the case of a photo shoot.

"But then this American designer Alexander Wang tells us, 'You know, we didn't forget to send you the look book, we just don't have any. And if you really need one, please pay to this account, and we'll send it to you.' Unheard of!" Doletskaya said. "They expect us not only to pay for postage, but for the cost of that little book."

Olga Rusan, a young Russian designer who makes clothes exclusively to order, says that that has helped her business adapt to the changing times: "This gives us a great advantage over designers who sell mass-produced clothes off the rack. Our clients tell us their budget, and we discuss everything until both sides are satisfied," she said.

There are ways to cut costs without affecting the result of the creation, Rusan said. Expensive French handmade lace can be replaced with less expensive guipure, silk with satin, or crocodile skin with python. "My clients are using alternative, less expensive options more since the crisis," Rusan said. "But I make sure the finished product gives them as much satisfaction."

Rusan's full-length dresses go from 30,000 roubles, while wedding dresses are from 50,000 roubles. That's not cheap, but perhaps worth the money for a once-in-a-lifetime occasion.

### **Antidote to gloom**

Many dedicated followers of fashion have noticed that their favourite glossy magazines have become slimmer and less unwieldy, as advertising has fallen off dramatically.

"Glossy magazines are no longer the Yellow Pages," said Doletskaya, adding that many readers find that a good thing.

Vogue still has not resorted to skipping any issues, but Marie Claire put out a joint July-August issue this summer. "It's the first time we've done a double issue, and we all had

a month's leave with only 50 per cent pay," Svetlana Kolchik, deputy editor-in-chief of Marie Claire in Moscow, said in a telephone interview.

"A lot of other magazines are doing that too, it's a challenging situation for a lot of us. Glossy magazines have become really thin. Summer is traditionally a time when advertising falls off and magazines are thinner, but this year, there was a really significant drop in advertising."

Yet the seriousness of the crisis isn't reflected on the covers of these glossy magazines.

"In Marie Claire magazines in Europe and the US, you'll see plenty of articles related to the crisis, about losing jobs, about how to reinvent yourself, how to survive the crisis, things like that. But in Russia, we don't do that," Kolchik said.

"You see the crisis all over, in every newspaper, on TV, everywhere. Honestly, people must be getting sick of it. We glossy magazines give people something nice to think about, let them daydream, give them beautiful and exciting things. In Russia, the nature of glossy magazines is to provide people with a distraction, an escape."

To begin with, the situation in Russia differs from that of Europe or the US, Kolchik said. With the majority of the population earning salaries of a few hundred euros a month, no one wants to fork out money to buy a beautiful glossy magazine that plays up grim economic reality.

"The major theme of our latest issue was happiness," she said. "We tried to make the contents as positive as possible, to cheer the readers up. There are people who might be depressed, short of cash, scared and anxious about the future, so we're giving them an antidote."

◆ [The Moscow News](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### **КРЕДИТОРОВ ПУСТЯТ ПО "МАКРОМИРУ"**

*Доходы торгцентров банкротящейся компании получает новая структура.*

Как стало известно "Ъ", петербургский девелопер "Макромир" (владеет около 227 тыс. кв. м торговой недвижимости), принадлежащий основателю продуктовых сетей "Пятерочка" и "Карусель" Андрею Рогачеву, переоформляет договоры с арендаторами: вместо банкротящегося ООО "Макромир" платежи от них будут поступать новому ООО "Макромир проджект". Таким образом, предполагают юристы, компания скрывает от кредиторов, самый крупный из которых Сбербанк, реальные денежные поступления.

О том, что ООО "Макромир" переоформляет договоры с арендаторами своих торговых центров, "Ъ" сообщили несколько арендаторов и консультантов. По словам одного из них, новые договоры перезаключаются с ООО "Макромир проджект". Эту информацию подтвердил представитель "Макромира" Константин Виноградов. По его словам, средства, полученные ООО "Макромир проджект", идут на финансирование текущей деятельности торгцентров: оплату коммунальных услуг, ремонта, на заработную плату сотрудникам и т. д. Господин Виноградов утверждает, что только часть ритейлеров платят аренду новой компании, а большая часть средств все-таки поступает на счета ООО "Макромир" и автоматически списывается в пользу лизинговых компаний и банков-кредиторов. Суммы он отказался уточнить.

Сейчас общая площадь действующих торгцентров "Макромира" составляет примерно 227 тыс. кв. м. Из расчета \$50 за 1 кв. м в год минимальные арендные платежи могут составить \$11,35 млн — это в полтора-два раза меньше, чем в докризисный период, подсчитал замдиректора департамента торговой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Роман Евстратов.

В августе 2008 года Андрей Рогачев заявлял, что на момент выкупа 50% долей ООО "Макромир" у экс-партнера Павла Андреева общая долговая нагрузка девелопера составляла по документам около \$420 млн. При этом в конце 2008-го — начале 2009 года он, по собственному утверждению, вложил в группу \$163 млн,

которые пошли на погашение оставшихся в обращении облигаций и расчеты по другим займам.

Еще весной "Макромир" подал в арбитражный суд заявление о собственном банкротстве (см. "Ъ" от 3 апреля). В реестре кредиторов значится более 700 лиц, сообщили "Ъ" в компании. Крупнейшим кредитором является Сбербанк. В конце мая в арбитражный суд Москвы поступило от банка пять исков к девелоперу на общую сумму 5,53 млрд руб., четыре из них удовлетворены судом. Сбербанку заложены пять действующих торгцентров девелопера — "Родео Драйв", "Французский бульвар", "Феличита", "Феличита-Пионерская" ("Сити-Молл") и "Фиолент". По словам участников рынка, сейчас компания ведет переговоры об их продаже, чтобы расплатиться с банком. Впрочем, сразу три консультанта утверждают, что 11 тыс. кв. м в действующем торговом центре "Феличита-Пионерская" (после завершения строительства его общая площадь должна составить 90 тыс. кв. м) компания продала частному инвестору, чье имя не разглашается. [По оценке Романа Евстратова из Colliers International, эта сделка могла принести "Макромиру" около \\$22 млн.](#) Господин Виноградов факт сделки отрицает.

Цель создания ООО "Макромир проджект", работающего по агентскому договору с материнской компанией, возможно, в сокрытии денег от кредиторов, имеющих право автоматически списывать средства со счета девелопера, предполагает управляющий партнер Rightmark Group Михаил Бойцов. Управляющий партнер "Дювернуа лигал" Егор Носков добавляет, что кредиторы могут оспорить в суде заключение агентского договора между ООО "Макромир" и ООО "Макромир проджект". "Если им удастся доказать, что таким образом девелопер выводил средства, то топ-менеджерам компаний может грозить уголовное преследование", — добавляет юрист.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **МОСКВА ПРЕДОСТАВИТ ИНВЕСТИЦИИ В 1,5 МЛРД РУБЛЕЙ УК ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ"**

*Столичные власти предоставят бюджетные инвестиции ОАО "Россия" в объеме около 1,5 миллиарда рублей для реконструкции кварталов 20-25 "Зарядье", где располагается гостиница "Россия", сообщил РИА Новости источник в городской администрации.*

"Согласно распоряжению правительства Москвы, ОАО "Россия" предоставят бюджетные инвестиции в объеме одного миллиарда 499 миллионов 999 тысяч рублей. Эти средства выделят для реализации программы комплексной реконструкции кварталов 20-25 "Зарядье" города Москвы, а также для увеличения капитализации пакета акций открытого акционерного общества "Россия", принадлежащего столице (100%), и в соответствии с решением межведомственной комиссии по оценке эффективности использования долей города в уставных капиталах хозяйственных обществ", - сказал собеседник агентства.

Департаменту имущества Москвы поручено после госрегистрации ОАО "Россия" дополнительного выпуска акций предоставить бюджетные инвестиции.

"При этом город в свою собственность приобретет 789 миллиона 473 тысячи 684 штуки обыкновенных именных акций дополнительной эмиссии ОАО "Россия" номинальной стоимостью один рубль каждая по цене размещения 1,90 рубля за одну акцию", - добавил сотрудник мэрии.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)