

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## Offices / General

### Кирилл Писарев наметил следующий ПИК

Основатель группы начинает новый бизнес.

### Запад поможет

Девелоперы везут в Мюнхен потерянный портфель девелоперских проектов.

### Компания «Май» купила здание под штаб-квартиру

Чайный производитель компания «Май», выпускающая товары под брендами Curtis, «Майский» и «Лисма», приобрела здание под штаб-квартиру недалеко от станции метро «Академическая» в Москве.

## Retail

### Х5 помогут иностранцы

Х5 Retail Group N.V., управляющая сетями «Перекресток», «Пятерочка» и «Карусель» с выручкой \$5,18 млрд, поменяла основного кредитора: ее долги вместо Сбербанка рефинансирует клуб из 10 международных банков.

### «Лента» на двоих

Гендиректора сети «Лента», назначенные противоборствующими акционерами, решают, кто из них настоящий, с помощью милиции.

## Hotel

### Знают прикуп, живут в Сочи

Отели вновь встречают инвестфорум пятикратным повышением цен.

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](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## Offices / General

### КИРИЛЛ ПИСАРЕВ НАМЕТИЛ СЛЕДУЮЩИЙ ПИК

Основатель группы начинает новый бизнес

Один из двух основателей группы ПИК Кирилл Писарев, потерявший контроль над своим бизнесом во время кризиса, запускает новый проект. Как стало известно "Ъ", бизнесмен стал основным владельцем компании Storm Properties, которая может построить офисы и жилье стоимостью \$300-400 млн. Оставшиеся акции ПИК (около 12%) девелопер рассматривает теперь только как портфельную инвестицию.

О том, что компания, близкая к Кириллу Писареву, летом выкупила более контрольного пакета Storm Properties, "Ъ" рассказал сам бизнесмен. 54% были приобретены у менеджмента компании, в частности у его главы и основателя Майкла Белтона (в прошлом топ-менеджер международной Hines International, а позднее CMI Development Романа Абрамовича). У Майкла Белтона осталось около 30% компании. В Storm Properties эту информацию подтвердили. До Кирилла Писарева контрольный пакет Storm Properties принадлежал самой ПИК, которая приобрела его в 2007 году за \$30 млн. В июне 2010 года ПИК приняла решение выйти из этого бизнеса. Кирилл Писарев отметил "Ъ", что сейчас сконцентрируется на работе со Storm Properties (см. подробнее интервью). Сумму сделки стороны не раскрывают.

До Storm Properties основным бизнесом для Кирилла Писарева была группа ПИК, которую он создал вместе со своим партнером Юрием Жуковым 1994 году. В начале лета 2007 года группа провела крупнейшее IPO в девелоперской отрасли: ПИК была оценена на Лондонской фондовой бирже в рекордную для рынка сумму — \$12,3 млрд.

Компания продала 15,64% акций, выручив на LSE \$1,93 млрд. После IPO доли партнеров сократились с 49% до 42,18% у каждого.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

К началу кризиса в 2008 году долговая нагрузка группы достигала \$1,32 млрд. Одним из сильных ударов, пошатнувших бизнес основателей ПИК, стало расторжение контрактов с правительством Москвы, по которым город должен был выкупить у девелопера под социальные программы жилья на \$1,2 млрд. Осенью город потребовал снижения цен по заключенным контрактам (см. "Ъ" от 14 ноября 2008 года) и в конце концов расторг их. В частности, из-за того, что от властей не были получены деньги, на которые рассчитывала группа, у ПИК начались проблемы с обслуживанием кредитов и их реструктуризацией. Весной 2009 года контроль над компанией перешел к структурам "Нафта-Москвы" Сулеймана Керимова, который пообещал основателям ПИК реструктурировать кредиты и обеспечить группу госзаказами. За это компании Сулеймана Керимова должно было отойти 45% компании. На начало 2010 года основателям ПИК на двоих принадлежало чуть менее 29% группы. В отличие от Юрия Жукова, господин Писарев не стал конфликтовать с кредиторами ПИК, в частности, согласившись на условия реструктуризации, предложенные Номос-банком (кредит \$262 млн). С Юрия Жукова Номос-банк требует взыскать через суд заложенные по кредиту 12,5% группы.

По словам господина Писарева, в будущем он будет инвестировать в бизнес Storm Properties, однако сумму инвестиций он назвать отказался. В планах компании увеличить портфель проектов до 150-200 тыс. кв. м (сейчас компании принадлежит 30% строительства бизнес-парка K2 площадью 275 тыс. кв. м). Нынешняя команда Storm Properties в разное время участвовала в реализации ряда объектов класса А, среди которых "Балчуг Плаза", "Крылатские холмы", "Женевский дом". Инвестиции в строительство запланированного объема площадей коммерческий директор Capital Group Алексей Белоусов оценивает в \$300-400 млн.

Помимо Storm Properties и миноритарной доли ПИК у Кирилла Писарева также остался совместный бизнес с Юрием Жуковым. Бизнесменам по-прежнему 50 на 50 принадлежат Банк жилищного кредитования (специализируется на ипотечных кредитах), страховая группа "Основа" и проект загородного поселка на Рублевке Park Vill. Капитализация ПИК вчера на LSE составила \$2 млрд (\$4,12 за GDR).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## ЗАПАД ПОМОЖЕТ

Девелоперы везут в Мюнхен потерянный портфель девелоперских проектов

На предстоящей выставке коммерческой недвижимости Exro Real в Мюнхене россиянам особо нечем похвастаться. Как выяснила РБК daily, отечественный девелоперский бизнес делегировал в Германию всего десять компаний, которые представят на суд иностранных инвесторов преимущественно старые проекты. Их совокупная площадь превышает 3 млн кв. м, а стоимость — 9 млрд долл.

Список российских участников Exro Real 2010 сегодня формируют 18 экспонентов, десять из которых представляют девелоперское сообщество, а остальные — федеральные и региональные органы власти, говорится на официальном сайте выставки. В 2008 году, накануне кризиса, российских экспонентов было втрое больше. В этом году лишь два застройщика будут иметь собственные стенды — это «Интеко» и «Алемар Девелопмент». Остальные рассредоточатся на площадке правительства Москвы.

Поражать западных инвесторов новыми офисными и торговыми проектами россияне сейчас не готовы — отечественная строительная индустрия только нащупывает пути выхода из кризиса. Запланированные к показу проекты формируют довольно потерянный портфель, объем которого превышает 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Совокупные инвестиции в эти «квадраты» управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев оценивает в 4,5 млрд долл., а их продажную цену — в 9 млрд долл.

Дебютантом Exro Real станет компания «Чайка Девелопмент», которой принадлежит одноименный бассейн в районе Парка Культуры. Новоявленный застройщик представит на суд деловой общественности проект редевелопмента знаменитого бассейна, который предполагает создание универсального культурно-спортивного центра в Турчаниновом переулке, а также строительство жилого комплекса и офисного здания на Пречистенской набережной. Возглавляемая Александром Бартошем «Чайка Девелопмент» презентует также строительство клубного дома на Смоленском бульваре.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

В очередной раз напомнить о себе западным инвесторам планируют «Снегири Девелопмент», «ДС Девелопмент» и концерн «Монарх». Они представят уже известное деловому сообществу проекты — МФК City Palace в ММДЦ «Москва-Сити» (169 тыс. кв. м), жилой комплекс «Снегири ЭКО» на Мосфильмовской (92,88 тыс. кв. м), МФК «Оружейный» в Оружейном переулке (152 тыс. кв. м) и МФК «МонАрх-Центр» на Ленинградском проспекте (152,89 тыс. кв. м). «Это наша визитная карточка», — объясняет гендиректор концерна «Монарх» Сергей Амбарцумян.

Свои «визитки» Западу намерены вручить банк ВТБ и ВФСО «Динамо», реализующие проект комплексной реконструкции знаменитого стадиона (около 1 млн кв. м стоимостью 1,4 млрд долл.), а также корпорация «Открытая стратегия девелопмента» (ранее «Открытие Недвижимость»), выступившая fee-девелопером МФК на Ленинском проспекте (25 тыс. кв. м). Инвестором этого проекта является Raiffeisen Evolution Project Development. Свой давний мегапроект — строительство делового района на месте автозавода «Москвич» (около 1 млн кв. м инвестиционной стоимостью более 3 млрд долл.) — в Мюнхен привезет девелоперская структура ИФК «Метрополь».

Самой представительной будет делегация ЗАО «Интеко», которая презентует на Exro Real свои гостиничные проекты, в том числе уже построенные отели в Карловых Варах (1,9 тыс. кв. м) и Петергофе (14,5 тыс. кв. м), а также проекты многофункциональных комплексов в казахской и российской столицах — «Москва-Парк» в Астане (75 тыс. кв. м), а также два московских МФК на Аминьевское шоссе (230 тыс. кв. м) и Садовнической набережной (53 тыс. кв. м). Помимо этого, компания Елены Батуриной представит проекты строительства в России сети ДСК для развития индустрии массового домостроения.

Участие в Exro Real имеет сегодня больше имиджевое значение, нежели практическое, — возможность привлечь партнеров-инвесторов, объясняет Константин Ковалев. «Цель нашего участия на выставке — продемонстрировать развитие и устойчивость нашего проекта», — объясняет гендиректор компании «Метрополь Девелопмент» Олег Король. С этим соглашаются в правительстве Москвы. «Важно показать западным инвесторам, что, несмотря на кризис, рынок коммерческой недвижимости столицы активно развивается», — говорит представитель департамента имущества города Москвы.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

По его словам, правительство Москвы намерено презентовать новации столичного законодательства, направленные на улучшение инвестиционного климата, Генплан и правила землепользования и застройки, которые должны стать инструментом долгосрочного планирования инвестиций.

Эксперты не разделяют оптимизма чиновников. «Говорить о буме инвестактивности на нашем рынке пока не приходится, реальных размороженных объектов мы не знаем», — сетует директор департамента коммерческой недвижимости компании Penny Lane Realty Алексей Могила. Российский рынок коммерческой недвижимости, к сожалению, не представляет серьезного интереса для западных инвесторов, уверен г-н Ковалев.

Он еще довольно маленький и ограниченный, объясняет управляющий директор по России датского инвестфонда Baltic Property Trust Asset Management Павел Черепанов. По его словам, иностранных инвесторов не вдохновляют завышенные ожидания российских застройщиков, которые пока не настроены создавать привлекательные условия для партнерства. Российские девелоперы, доходность которых порой превышает 30%, могли бы поделиться ею с зарубежными инвесторами, однако предлагают им капитализацию на уровне 9,5—10,5%, говорит г-н Черепанов. А иностранцы согласны войти в проекты с капитализацией 12,5—13,5%. В ближайшие три года эксперт не ожидает позитивных подвижек для иностранных инвесторов в России.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## КОМПАНИЯ «МАЙ» КУПИЛА ЗДАНИЕ ПОД ШТАБ-КВАРТИРУ

Чайный производитель компания «Май», выпускающая товары под брендами Curtis, «Майский» и «Лисма», приобрела здание под штаб-квартиру недалеко от станции метро «Академическая» в Москве.

Сумма сделки не раскрывается, но оценочная стоимость здания до финансового кризиса 2008 г. составляла \$47 млн.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

Площадь семиуровневого отдельно стоящего здания по проекту архитектора Михаила Посохина составляет 6 тыс. кв. м. В следующем году планируется полная реновация здания с целью перевода офиса в класс А. В мае 2012 г. «Май» планирует переезд в новый офисный центр корпоративных подразделений, сообщает РИА Новости – Недвижимость

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## Retail

### X5 ПОМОГУТ ИНОСТРАНЦЫ

X5 Retail Group N.V., управляющая сетями «Перекресток», «Пятерочка» и «Карусель» с выручкой \$5,18 млрд, поменяла основного кредитора: ее долги вместо Сбербанка рефинансирует клуб из 10 международных банков. Вчера компания сообщила о привлечении трехлетнего клубного кредита на \$800 млн, который пойдет на рефинансирование полученного в 2007 г. синдицированного кредита в \$1,1 млрд со сроком погашения в декабре 2010 г. Оставшиеся \$300 млн кредита X5 планирует рефинансировать за счет других ресурсов, включая кредитную линию Сбербанка, говорится в сообщении. Координатор сделки — UniCredit, в числе организаторов — Banca Intesa, Banque Societe Generale Vostok, BNP Paribas, Commerzbank, Credit Agricole, ING Bank N. V., Nordea Bank, Raiffeisenbank, UniCredit Bank.

Компания получит деньги двумя равными траншами — в рублях и долларах, для первого процентная ставка установлена на уровне 6-7%, для второго — 3,3%. Кредит не предполагает обеспечения, указывает компания.

В декабре 2009 г. X5 и Сбербанк сообщали, что банк рефинансирует кредит ритейлера, предоставив кредитную линию на \$1,1 млрд в рублевом эквиваленте по ставке MosPrime3 плюс 400-650 базисных пунктов. Больше Сбербанк в рефинансировании не участвует — клуб кредиторов предложил более выгодные условия, сообщил источник в X5. Кредит Сбербанка обходился ритейлеру на 1,5-4% дороже предложенного клубом, говорит аналитик «ВТБ капитала» Татьяна Прокина. Оставшиеся не выбранными по кредиту Сбербанка \$800 млн X5 потенциально может направить на другие проекты, например на покупку «Копейки», отмечает Прокина. В Сбербанке и X5 вчера отказались от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## «ЛЕНТА» НА ДВОИХ

Гендиректора сети «Лента», назначенные противоборствующими акционерами, решают, кто из них настоящий, с помощью милиции

Вчера Ян Даннинг, который, по мнению ВТБ и TPG, является гендиректором «Ленты», в сопровождении адвокатов, юристов и наряда милиции попытался войти в штаб-квартиру компании. Его не пустила служба безопасности, рассказал «Ведомостям» управляющий сейчас «Лентой» Сергей Ющенко, назначенный на пост гендиректора компанией Svoboda, контролируемой Августом Мейером.

Даннинг предъявил документ, являющийся, по его словам, решением единственного участника ООО «Лента» от 6 августа о назначении его гендиректором компании, рассказал Ющенко. Бумага была подписана главой российского офиса TPG Дмитрием Швецом и руководителем управления прямых инвестиций «ВТБ капитала» Тимофеем Демченко. Ющенко также рассказал, что Даннинг потребовал от него поставить подпись на документе об отставке с поста гендиректора. «Я посчитал это намеренным грубым нарушением корпоративных процедур, так как назначать гендиректора может только совет директоров компании или главный исполнительный директор Lenta Ltd», — сказал Ющенко (должность исполнительного директора занимает он сам).

Решение совета директоров должно быть подписано всеми его членами, кроме того, последний совет состоялся 27 мая и на нем Даннинг был уволен с поста гендиректора «Ленты», продолжает Ющенко. По его словам, легитимность этого решения была подтверждена судами на Британских Виргинских островах и в Лондоне.

Споры между Luna (владеет 30,8% компании) и Svoboda (владеет 41,04%) о том, кто является гендиректором «Ленты», делятся с весны. Представители Svoboda 29 мая 2010 г. объявили об отставке Даннинга с поста гендиректора, который он занимал с конца 2009 г., и назначении на его место Ющенко.

Представители TPG оспаривали это решение, аргументируя тем, что на резолюции о назначении отсутствуют подписи представителей Luna, которые покинули заседание,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

следовательно, гендиректором остается Даннинг. «ВТБ капитал» придерживается этой позиции, передал «Ведомостям» Демченко. «Мы считаем, что попытки назначения Ющенко были проведены с нарушением корпоративных процедур. На протяжении нескольких месяцев мы пытались созвать совет надлежащим образом, но каждый раз Svoboda отказывалась от сотрудничества», — говорит он. Какие действия «ВТБ капитал» будет предпринимать в дальнейшем, Демченко не сказал. Представитель TPG отказался от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

## Hotel

### ЗНАЮТ ПРИКУП, ЖИВУТ В СОЧИ

Отели вновь встречают инвестфорум пятикратным повышением цен

Международный инвестиционный форум в Сочи снова дал отельерам возможность заработать в бархатный сезон больше, чем летом. Как выяснила РБК daily, на время мероприятия, проходящего в этом году с 16 по 19 сентября, гостиницы повысили цены в три—пять раз по сравнению с «горячими» июлем и августом. В итоге стоимость проживания в Сочи сравнима с самыми дорогими отелями Москвы, хотя качество курортных объектов оставляет желать лучшего, жалуются участники форума. Местное управление ФАС в действиях отельеров сговора не усматривает.

Резкое повышение цен в середине сентября в сочинских гостиницах наблюдается уже третий год подряд. По словам депутата, председателя комитета по экономической политике и предпринимательству Евгения Федорова, после жалобы на действия отельеров в 2008 году ФАС выдала нарушителям предписание снизить цены. Однако в 2009 году ситуация повторилась и делегация депутатов официально отказалась от участия в экономическом форуме из-за «неоправданно высоких цен». Как выяснила корреспондент РБК daily, претензии депутатов и пристальное внимание ФАС не помешали отельерам поднять цены и к форуму «Сочи-2010», который пройдет на этой неделе. Согласно официальным прайс-листам гостиниц и туристических фирм, бронирующих номера к мероприятию, проживание в эти дни в Сочи в среднем втрое дороже «высокого» сезона июля—августа.

К примеру, трехзвездочная «Жемчужина» предлагает стандартный номер за 8—9 тыс. руб. против 3 тыс. летом. Самый дешевый номер в четырехзвездочной «Radisson Лазурная» стоит 18,7 тыс. руб. за ночь, что вдвое превышает цены «высокого сезона». «Эти номера невозможно было забронировать еще в начале лета, — рассказывает один из участников инвестфорума. — В августе менеджер «Жемчужины» предлагал нам стандартный номер по цене 80 тыс. руб. в сутки». Удивляются стремительному сочинскому ценообразованию и другие делегаты. Как рассказал РБК daily участник рынка недвижимости, попросивший об

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 сентября, № 114

анонимности, в июне четырехзвездочный «Маринс Парк Отель» на время форума предлагался по цене 17—18 тыс. руб. «Уже к концу лета цена проживания в этой гостинице выросла до 30 тыс. руб.», — добавляет он. Другой пример: отель «Баунти», который в «мирное» время стоит 4—5 тыс. руб. за номер, предлагается туроператорами минимум за 25 тыс. руб. «Этих номеров тоже уже нет, можно взять комнату за 40 тыс. руб.», — замечает участник форума.

Бизнесменов, отправляющихся на этой неделе в Сочи, возмущают не только откровенно завышенные цены, но и требование гостиниц бронировать номера «жесткими блоками» — на пять дней, с 15 по 19 сентября. «Хотя официально форум открывается 16-го числа, «круглые столы» и другие мероприятия проходят только 17—18 сентября, — сетует представитель девелоперской компании. — Отели отказываются отдавать номера на два дня, вынуждая нас оплачивать весь «жесткий блок».

Вчера руководитель Краснодарского УФАС Руфина Дегтярева в течение всего дня была недоступна для комментариев, а ее заместители не смогли ответить на вопрос, проводилась ли проверка сочинских отельеров накануне форума. В прошлом году УФАС под влиянием прессы и скандала с отказом депутатов проверило гостиницы, но не нашло нарушений в их действиях. По словам замруководителя управления Ирины Иващенко, изменение стоимости проживания в отелях было опубликовано заранее. «Мы не нашли доказательств сговора», — признала г-жа Иващенко.

Пока ФАС пытается обнаружить картельный сговор в гостеприимной среде, участники форума вынуждены искать обходные пути. Опрошенные РБК daily бизнесмены предпочли в этом году поселиться в пансионатах в центре Сочи, сутки в которых стоят 5—10 тыс. руб. «Мы даже рассматривали возможность проживания в частном секторе, — отмечает один из собеседников РБК daily. — Но владельцы квартир, видимо, тоже решили заработать под конец сезона и предлагают недвижимость в центре по цене 18—20 тыс. руб. в сутки». Тем не менее на сегодня гостиницы в Сочи практически полностью забронированы. Найти свободные номера участники форума еще могут в Хосте и Адлере.

◆ [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](#)