

Offices / General

Реструктуризация по-дубайски

Dubai World договорилась с большинством кредиторов.

Президент поручил разобраться с высотой «Охта центра»

Руководитель Росохранкультуры Александр Кибовский заявил, что в строительстве в Санкт-Петербурге 400-метрового небоскреба «Охта центр» могут быть внесены коррективы с учетом позиции ЮНЕСКО.

Retail

ТЦ «Вива» торжественно открыли

В Северном Бутово состоялось торжественное открытие торгового центра «Вива».

Regions

Памятники оптом

Правительство Петербурга передало целевым назначением за 161 млн руб. для реконструкции под отели сразу три памятника федерального значения. Их получили структуры, близкие к совладельцам группы «Илим» братьям Борису и Михаилу Зингаревичам.

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

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ПО-ДУБАЙСКИ

Dubai World договорилась с большинством кредиторов

Арабская инвестиционная компания Dubai World, чьи финансовые трудности заставили нервничать вкладчиков по всему миру, сообщила о значительном успехе на переговорах со своими кредиторами. Спустя несколько месяцев напряженных дискуссий дубайскому конгломерату удалось достичь договоренности с большинством инвесторов о реструктуризации долга на сумму 23,5 млрд долл.

Согласно официальному заявлению, Dubai World достигла соглашения о реструктуризации долга примерно с 90 компаниями, которые представляют около 60% всех ее кредиторов. В их число вошли такие финансовые организации, как Emirates NBD, Abu Dhabi Commercial Bank, Royal Bank of Scotland Group, HSBC Holdings, Lloyds Banking Group, Standard Chartered и Bank of Tokyo — Mitsubishi UFJ. Кредиторам предложили получить всю сумму долга, выплаты по которому, однако, будут растянуты во времени. Речь идет о реструктуризации 14,4 млрд долл., которые Dubai World должна различным коммерческим структурам. Совокупный же объем реструктурированного долга, учитывающий обязательства компании перед властями эмирата, составит почти 23,5 млрд долл.

Выплаты пройдут в два этапа. В течение первых пяти лет инвесторы получают меньшую часть долга — 4,4 млрд долл. Она будет обслуживаться по ставке в 1% годовых — эти условия одинаковы для всех кредиторов. Выплаты остальной части долга в 10 млрд долл. растянутся на восемь лет. В зависимости от предпочтений держателей долга в отношении сопряженных рисков Dubai World готова предоставить три разных варианта погашения этой суммы. Помимо обязательной однопроцентной надбавки за обслуживание эта часть будет ежегодно увеличиваться на размер дополнительной ставки, которая варьируется от 1,5 до 2,5%.

Стоит отметить, что для окончательного вступления в силу достигнутых договоренностей компании потребуется согласие остальных кредиторов. Эксперты, впрочем, убеждены, что после «зеленого света» от основной части кредиторов

переговорный процесс не займет много времени. Сама Dubai World крайне позитивно оценивает свои шансы договориться, предполагая, что это может произойти к концу июня.

Оставшаяся часть долга, принадлежащая правительству эмирата Дубай (8,9 млрд долл.), будет конвертирована им в долю в строительном подразделении Dubai World — компании Nakheel. Кредиторы строительного подразделения получат назад свои деньги частично наличными и частично исламскими долговыми инструментами, предполагающими процентную ставку в 10% годовых.

Инвесторы положительно восприняли итоги переговоров Dubai World: стоимость CDS на государственные обязательства эмирата на сумму в 10 млн евро сократилась на 4 тыс. евро — теперь страхование от неуплаты такой суммы стоит 465 тыс. евро (еще в феврале подобное хеджирование обошлось бы в 654 тыс. евро). Успешное окончание переговоров о реструктуризации долга, считают эксперты, станет основополагающим фактором для возобновления инвестиционного интереса ко всему региону. «В среднесрочной перспективе интерес мировых инвесторов к экономике Дубая возобновится. Цены в секторе недвижимости и на фондовом рынке уже довольно привлекательны», — сказал РБК daily ведущий эксперт Национального банка Абу-Даби Гийас Гоккент.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРЕЗИДЕНТ ПОРУЧИЛ РАЗОБРАТЬСЯ С ВЫСОТОЙ «ОХТА ЦЕНТРА»

Руководитель Росохранкультуры Александр Кибовский заявил, что в строительство в Санкт-Петербурге 400-метрового небоскреба «Охта центр» могут быть внесены коррективы с учетом позиции ЮНЕСКО, сообщает «Интерфакс». Кибовский процитировал полученное им письмо одного из помощников президента РФ, в котором говорится, что глава государства отметил решение Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО, призывающего приостановить все работы по проекту строительства в Петербурге «Охта центра» и рассмотреть его альтернативные варианты в плане высотности. «Президент подчеркнул важность выполнения указанных рекомендаций для поддержания конструктивного диалога с ЮНЕСКО и

недопущения ущерба репутации России», — привел глава Росохранкультуры содержание письма.

400-метровый «Охта центр» стоимостью 60 млрд руб. собирается финансировать «Газпром нефть», после завершения строительства в небоскребе планируется разместить офисы структур «Газпрома».

На данный момент строительные работы на площадке не ведутся, постановлений о проектировании и строительстве городское правительство не принимало, сообщили в пресс-службе ОАО «ОДЦ «Охта», которое занимается проектом. «Если такое поручение дано администрацией президента Росохранкультуре, оно, безусловно, должно выполняться. Позиция города была и остается неизменной: все решения по подготовке проекта “Охта центра” должны находиться в правовом поле», — заявил Александр Коренников, пресс-секретарь губернатора Петербурга. Он напомнил, что решение о строительстве «Охта центра» еще не принято. Проект имеет заявленные ранее публично параметры и мы намерены по-прежнему соблюдать все предусмотренные российским законодательством процедуры для получения разрешения на строительство, говорит представитель пресс-службы «Охта центра».

ЮНЕСКО следит за ситуацией с 2006 г., Комитет Всемирного наследия опасается, что 400-метровый небоскреб нарушит визуальную целостность охраняемых объектов, и угрожает исключить Петербург из списка объектов всемирного наследия. Осенью прошлого года посол России в ЮНЕСКО и председатель исполнительного совета организации Элеонора Митрофанова заявила, что строительство 400-метрового небоскреба в том виде, в котором оно задумано, может нанести серьезный удар по имиджу города, исторический центр которого внесен в Фонд всемирного культурного наследия ЮНЕСКО.

По закону высота зданий в этом районе не должна превышать 100 м, но осенью 2009 г. губернатор Петербурга Валентина Матвиенко своим постановлением разрешила отклонение от предельных параметров при строительстве высотной доминанты «Охта центра» до 403 м.

Осенью 2009 г. министр культуры РФ Александр Авдеев направил в адрес прокурора Петербурга заключение Росохранкультуры, согласно которому городское правительство при подготовке и принятии решения о строительстве «Охта центра»

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 мая, № 67

допустило нарушения российского законодательства. Прокуратура провела проверку и констатировала, что в настоящее время строительство центра не ведется. В Смольнинском районном суде Петербурга оппозиция оспаривает законность решения правительства о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТЦ «ВИВА» ТОРЖЕСТВЕННО ОТКРЫЛИ

В Северном Бутово состоялось торжественное открытие торгового центра «Вива».

Для жителей района ТЦ начал работу уже в конце апреля, в первый же день его посетили 20 тыс. человек. В настоящее время ежедневный трафик составляет порядка 8-10 тыс. человек. ТЦ «Вива» спроектирован с учетом опыта ведущих международных девелоперов и дизайнеров. Инвесторы проекта: компания Accent Russia Opportunity Fund, девелопер и соинвестор – московская компания Perga Development and Management. Общая площадь трехэтажного ТЦ, который находится на улице Поляны в центре крупного массива жилой застройки, составляет 30 000 кв. м. [Брокериджем объекта занималась компания Colliers International](#). Управлять торговым центром будет компания NAI Becar.

Общий объем инвестиций в проект составил \$90 млн. «Вива» – первый современный торговый комплекс в Бутово, который предлагает под одной крышей полноформатный набор товаров и услуг. Среди его арендаторов: продуктовый гипермаркет «Карусель» (6300 кв. м), гипермаркет бытовой техники и электроники Media Markt (6080 кв. м), супермаркет товаров для дома «Домания», магазин товаров для детей «Лимпампо» и многие другие. В торговой галерее разместились магазины Carlo Pazoni, Zolla, Love Republik, ECCO, Capricci, Л'Этуаль и другие. «В Москве много колоссальных торговых комплексов общегородского масштаба. Но не хватает уютных, обозримых, легко доступных центров, рассчитанных на отдельный район. «Вива» сыграет эту роль для Бутово», - отметила генеральный директор «Эрмитаж Девелопмент» Валентина Антипова.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПАМЯТНИКИ ОПТОМ

Правительство Петербурга передало целевым назначением за 161 млн руб. для реконструкции под отели сразу три памятника федерального значения. Их получили структуры, близкие к совладельцам группы «Илим» братьям Борису и Михаилу Зингаревичам

Все три постановления (они имеются в распоряжении «Ведомостей») приняты 4 мая на закрытом заседании правительства. ООО «Лотос отели» получило здание площадью 24 756 кв. м на Марсовом Поле, д. 1. За право приспособления этого памятника под отель инвестор перечислит в бюджет 30 млн руб. Инвестиционная стоимость права на заключение инвестдоговора — 3,2 млрд руб., из них затраты на реставрационные работы — 2,7 млрд руб., сообщили в пресс-службе комитета по инвестициям и стратегическим проектам. На реализацию проекта отведено четыре года 10 месяцев. Здание на Марсовом Поле до 2013 г. арендует Северо-Западная энергетическая управляющая компания (СЗЭУК). Договор аренды будет расторгнут, говорится в постановлении. У Смольного есть право на досрочное расторжение договора, если здание пойдет на реконструкцию, сообщил представитель КУГИ.

ЗАО «Оранж-девелопмент» отошло здание площадью 13 530 кв. м на Конюшенной площади, д. 1. Проект должен быть реализован через 5,5 года. Отчисления в бюджет — 19,9 млн руб. Объем инвестиций в проект с учетом реконструкции составит около \$120 млн, говорит гендиректор компании Сергей Русаков. Часть здания по договору безвозмездного пользования занимают петербургская епархия РПЦ и благотворительный фонд «Спас», договор аренды с которыми будет расторгнут, сообщили в КУГИ.

ООО «ИФГ-базис-проект» за 111,3 млн руб. передано здание площадью 9100 кв. м на Невском пр-те, д. 7-9. Общий объем инвестиций в проект составит около \$40 млн, говорит гендиректор «ИФГ-базис-проекта» Данат Булавко. В здании около 10 арендаторов, договоры с которыми либо вскоре истекают, либо будут расторгнуты, добавляет он. Обязательство договариваться с арендаторами и освободить это здание возложено на инвестора, сообщили в пресс-службе КУГИ.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 мая, № 67

Булавко возглавляет компанию «Адитум», которая ведет проект под площадью Восстания. «Лотос отели», «Оранж-девелопмент» и «Адитум» входят в «Плаза лотос групп», в числе совладельцев которой есть Михаил и Борис Зингаревичи, сообщили в пресс-службе «Плаза лотос групп». «ИФГ-базис-проект» не имеет отношения к «Плаза лотос групп», утверждают представитель компании и Булавко. По данным «СПАРК-Интерфакса», «ИФГ-базис-проект» принадлежит кипрскому «Аплерсон холдинг лимитед». Его бенефициаров Булавко не называет, но говорит, что речь идет о международном инвестфонде. Летом прошлого года «Аплерсон» в один день с «Плаза лотос групп» подписал меморандум о строительстве отелей с городской администрацией.

Губернатор Валентина Матвиенко на пресс-конференции в среду заявила о намерениях выставлять на торги как можно больше объектов. Но у администрации не хватает мощностей для подготовки документации, объяснила она.

Все три здания расположены в прекрасных местах, считает Николай Казанский, директор петербургского офиса Colliers. Здания подходят для пятизвездочных отелей, на торгах за них разгорелась бы борьба, уверен директор по консалтингу и оценке NAI Весар Игорь Лучков. Обычные компании не получают такие объекты целевым назначением, добавляет он. На практике инвесторы не всегда выполняют обязательства по инвестициям, знает Лучков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL