

КАПИТАЛ

Новият офис на Зевс

Гръцкият фонд Zeus Capital ще направи най-голямата сделка за административна сграда - "Камбаните бизнес център"

[Радостина Маркова](#)



С наемател като Hewlett-Packard "Камбаните бизнес център" остава една от малкото изцяло заети офис сгради в София

© Надежда Чипева

Подобно на други гръцки бизнесмени Стилианос Завос отдавна гледа извън пределите на родината си. А напоследък вероятно има още милион причини да обича проектите зад граница. Основаната от него компания за инвестиции в жилищни и бизнес имоти Zeus Capital Partners от няколко години има проекти в България и в Румъния. Планира и нови.

Последното развитие около нея е свързано с най-голямата сделка на българския офис пазар тази година – продажбата на "Камбаните бизнес център". Няколко източника посочиха за купувач на софийската сграда именно гръцката компания. Засега само неофициално, тъй като и продавачът, и гръцкият фонд отказаха коментар.

За имота вече е подписан предварителен договор на стойност 23 млн. евро, като числото е по информация на продавача – "ФНИ България" АДСИЦ. Плановете са продажбата да приключи скоро - максимум до края на годината, и бизнес центърът, чиито ключови наематели са две дружества на Hewlett-Packard, да посрещне 2012 г. с нов собственик.

Как изглежда продаваемият офис

Офис сграда, разположена на околоръстното шосе срещу "Бизнес парк София", с разгънатата застроена площ от 16 266 кв.м, изцяло отдадена под наем при средна цена малко над 12 евро/кв. м (предполагам годишен приход между 2.2 и 2.4 млн. евро). Така изглежда в числа "Камбаните бизнес център" към момента.

Високият наем на фона на сегашния пазар се обяснява с факта, че договорът с основния наемател Hewlett-Packard (виж таблицата) е подписан още през есента на 2008 г. - преди осезаемия спад при недвижимостите. Според отчетите на "ФНИ България" той е за 10 години с опция за продължаването му с още толкова, с което е подсигурана дългосрочна заетост на сградата.

Срещу цената от 23 млн. евро купувачът на "Камбаните бизнес център" ще придобие само офис частта заедно с част от прилежащия терен и открит паркинг с 217 места. Търговските площи от малко над 15 000 кв. м бяха продадени преди две години на "Хай бизнес център" (преименувано от "Хюндай бизнес център"), вероятно за отваряне на шоурум. В момента обаче те все още са празни.

Официално "Камбаните бизнес център" е на пазара още преди завършването си през пролетта на 2009 г. – време, през което сградата последователно попадеше в полезрението на почти всички активни купувачи на имоти. Преди около година интерес проявяваше фондът Eurora Capital, а впоследствие – и дружеството "Бернард инвестмънтс" на френския инвеститор Никола Рене Колонна-Валевски. И в двата случая обаче предлаганата цена не удовлетворяваше собственика.

Офис сградата беше на крачка от продажба и през 2008 г., когато бе подписан предварителен договор за 20.9 млн. евро с "Навигейтър бизнес център" (със собственик "Люксембург интернешънъл холдинг"). Сделката обаче бе развалена, тъй като кризата обърка финансовите планове на купувача и той не успя да плати цената.

"От самото начало няхмахме намерение да задържаме този имот дългосрочно и търсим изход от инвестицията. Търговската част я продадохме още на груб строеж", коментира изпълнителният директор на "ФНИ България" АДСИЦ Тодор Брешков. Той обясни решението с профила на фонда, чиято силна страна е разработването и продажбата на проекти, а не управлението им.

По подобна схема преди три години дружеството се раздели с друг свой актив - "Изток тауър", който бе купен от "Бриджкорп Севън" още преди завършването си.

Според източници, близки до сделката за "Камбаните бизнес център", доходността по нея е в диапазона между 9 и 9.5%. Тези стойности обаче са сметнати само на базата на генерираните от имота наеми, без да се броят разходите по транзакцията и финансирането на сделката.

Това означава, че при сегашната заетост и наемни нива инвестицията в офис сградата ще се изплати на купувача за малко над 10 години – нива, определяни от анализаторите като нормални за българския пазар на бизнес имоти в момента.

Един нов купувач

Макар да е значима фигура в международните финансови среди, до момента Стилианос Завос е слабо познат в България. Освен с Югоизточна Европа бизнесът му е свързан и със САЩ чрез инвестиционната компания Continental American Capital и търговската банка Interbank of New York, чиито основател е.

Наскоро името му бе споменавано и във връзка с отвореното писмо на милиардера Джордж Сорос за бъдещето на еврото. Под него сложиха подписите си 100 популярни личности в областта на бизнеса и политиката, сред които и Стилианос Завос.

На българския пазар гръцкият финансист развива дейност от края на 2007 г. По това време регистрира смесеното дружество "Редеко" за реализацията на жилищен проект заедно с българската строителна компания "Орби инженеринг". До средата на тази година основният акционерен капитал в компанията (80%) бе собственост на Zeus Capital Partners чрез кипърската компания "Пиетрус Ентърпрайциз Лимитид", а собственикът на "Орби инженеринг" Иван Георгиев притежаваше останалите 20%. В края на юни дружеството бе преобразувана в еднолично, изцяло собственост на гръцкия инвеститор.

Първият проект на Zeus Capital Partners в България е жилищен комплекс в столичния квартал Манастирски ливади – Запад, оценен в баланса на близо 11 млн. лв. Инвестицията е направена с кредит от 4 млн. евро от Alpha Bank, който трябва да бъде погасен до март 2013 г.

Проектът е пред получаване на разрешение за ползване, като следващата стъпка е продажби на завършените апартаменти на клиенти.

До август тази година Стилианос Завос е бил и в управлението на "Зевс България 1" (Zeus – Зевс от англ.), също собственост на регистрирана в Кипър офшорка. За момента обаче дружеството отчита незначителна дейност и вероятно изпълнява функции на местно представителство на бизнесмена.

От фонда отказаха всякакъв коментар дали участват в сделката за "Камбаните бизнес център".

Една сред малко

След обявяването на сделката за "Камбаните бизнес център" прогнозите са, че тя вероятно ще остане най-голямата офисна продажба на българския пазар тази година.

Смята се, че под нея като стойност остава покупката на бизнес центъра "Изток тауър" (на столичния булевард "Г.М. Димитров") от дружеството "Бернард инвестмънтс", което инвестира капитали на френския граф Никола Рене Колонна-Валевски. Стойността на тази сделка от лятото не бе съобщена. Известно е само, че купувачът плати част от цената – малко над 12 млн. лв., погасявайки заеми на дружеството-собственик на сградата "Лендмарк бизнес тауър" към свързани лица и едновременно с това покри задълженията му към Банка Пиреос България по кредит от 12.25 млн. евро, отпуснат през 2008 г. В доклада към финансовия отчет за 2010 г. активите на "Лендмарк изток тауър" бяха оценени на близо 18.6 млн. евро.

По-голяма яснота има около цената на втората придобита от "Бернард Инвестмънтс" офис сграда тази година – търговско административния център "Перлата" в жк "Изток". Сградата бе обезпечена по кредит от 5.75 млн. евро от Българо-Американска кредитна банка, който собственикът е спрял да обслужва. "Бернард инвестмънтс" придоби вземането за 5.5 млн. евро.

Изминалите месеци имаше още две сделки с офис сгради – тази за "България бизнес център" на околоръстния път в съседство на "Камбаните бизнес център" и тази за сграда, част от комплекса European Trade Center на бул. "Цариградско шосе". Първият имот бе придобит от фонд на EFG Eurobank заради необслужван кредит, а вторият – от дружество от групата на Банка Пиреос България. И в двата случая обаче не става въпрос за типични инвестиционни сделки, тъй като сградите ще бъдат използвани от самите банки.

На 8 ноември ще стане ясно има ли кандидати за друг офисен проект – този на "Фонд имоти" АДСИЦ (бивш "Бенчмарк фонд имоти") до бъдещата спирка на метрото на бул. "Цариградско шосе". Сградата е с разгъната застроена площ над 35 000 кв. м, като в нея влизат търговска част, както и подземни гаражи. До момента инвестициите в имота са 27 млн. евро, но от фонда са склонни да разглеждат и цени под това ниво. Имотът е завършен, но без наематели.

Като цяло инвестиционните среди ще изпратят 2011 г. с усещането за слаб пазар на офис площи, на който сделките с първокласни активи са рядкост, а преобладават продажбите по принуда. Следващата година не се очертава като по-различна, като се имат предвид продължаващият ръст на проблемните кредити, ниските наеми и високият процент незаети площи на офис пазара. Оферти явно няма да липсват, инвеститори – също. Сделките обаче изглежда едва ли ще са много, защото пълните качествени сгради на приятни цени са рядко срещани.