

Georgia Căilean: "Băncile au început tranzacționarea activelor din portofoliu la prețurile de piață"

Activele neperformante sunt căutate, pe piața imobiliară, însă, până acum, prețurile mari la care erau scoase la vânzare de către bănci împiedicau tranzacțiile.

Odată cu trecerea timpului, anumite bănci au început să aducă activele din portofoliu la prețul de piață, chiar dacă lucrul acesta ar putea însemna marcarea unei pierderi în bilanțuri, consideră Georgia Căilean, managing director și proprietar al companiei "Fortis Global Management".

"Este un început... un semnal pozitiv pentru decongestionarea blocajului creat de criza bancară", ne-a spus domnia sa.

Georgia Căilean a înființat, la începutul anului, "Fortis Global Management", după ce părăsise funcția de director general al Piraeus Real Estate România.

Reporter: Cum a luat ființă "Fortis Global Management"?

Georgia Căilean: Lansarea companiei "Fortis Global Management" reflectă rezultatul maturizării profesionale, încununând anii de experiență bancară cu cei din cadrul companiilor de "real estate". Spun

acest lucru pentru că multe din valorile organizațiilor din care am făcut parte au fost preluate și în cadrul companiei pe care am înființat-o, ca unic asociat.

"Fortis Global Management" este o firmă ce furnizează servicii de consultanță, studii de fezabilitate, evaluări, management de proiect, monitorizare și, chiar dacă nu suntem de foarte mult timp pe piață, avem un portofoliu de clienți (persoane fizice, asociații, întreprinderi mici și mijlocii, societăți pe acțiuni, dezvoltatori imobiliari) în continuă creștere - nume de rezonanță pe piața din România.

Dintre instituțiile financiare cu care colaborăm aș menționa Piraeus Group, având în vedere cei patru ani petrecuți în cadrul acestuia.

Reporter: Pe ce segment de activitate aveți mai multă cerere? Aș

presupune că pe partea de evaluări, având în vedere problemele din ultimii ani.

Georgia Căilean: Este adevărat că, având în vedere evoluția economiei din ultimii ani, evaluările au câștigat o pondere importantă în cadrul activității noastre.

Evaluatorii noștri au realizat rapoarte de evaluare pentru diferiți clienți, având ca obiect proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi, active necorporale... În același timp, trendul ascendent al pieței de "real estate", interesul investitorilor pentru proiecte noi sau înghețate se reflectă în creșterea solicitărilor pentru studii de specialitate, servicii de management de proiect și monitorizări.

Reporter: Din câte am înțeles și de la alți consultanți, există o eferescență în ultima perioadă, pe piața activelor neperformante.

Georgia Căilean: Într-adevăr, aceste active sunt în atenția potențialilor investitori, dar de vreo trei ani de zile. În schimb, valorile mari la care au fost evaluate și, prin urmare, scoase la vânzare au împie-

"Interesul investitorilor pentru proiecte noi sau înghețate se reflectă în creșterea solicitărilor pentru studii de specialitate, servicii de management de proiect și monitorizări".



"Sunt dezamăgită să văd că, oricât am încerca, prin toate căile posibile: media, instituții, organizații și alte agenții care se unesc și care încearcă să își impună punctul de vedere, corupția rămâne la cote mari".

dicat tranzacțiile, devenind un impediment pentru cei care vedeau o oportunitate în aceste active. Timpul a trecut și deja văd că anumite bănci s-au mai relaxat, aducând activele din portofoliu la prețul de piață chiar dacă lucrul acesta ar putea însemna marcarea unei pierderi în bilanțuri. Este un început... un semnal pozitiv pentru decongestionarea blocajului creat de criza bancară.

Reporter: Cum vedeți, în momentul acesta, piața imobiliară?

Georgia Căilean: Anul 2013 a fost anul în care s-au văzut cele mai multe mișcări, după o lungă perioadă de așteptare, implicând proiecte noi, soluții și implementări de soluții. Este evident că există mulți dezvoltatori străini care se întorc în România, având în vedere evoluția economică pozitivă din ultima perioadă. Pentru mine, anul 2013 a fost un an în care am intrat pe un trend crescător, 2014, este în viziunea mea, un an de consolidare, punându-se bazele creșterii



“Dacă ar fi să mă azez pe un anumit segment pe piața imobiliară, aş putea să spun că, într-adevăr, partea de birouri este în centrul atenției în momentul de față”.

aferente 2013.

Reporter: Vorbim despre segmentul de birouri?

Georgia Căilean: Dacă ar fi să mă azez pe un anumit segment pe piața imobiliară, aş putea să spun că, într-adevăr, partea de birouri este în centrul atenției în momentul de față. Multe companii mari vor să facă trecerea de la birouri clasă B, la birouri clasă A, noi, ce oferă un confort sporit și mai multe facilități angajaților.

În același timp, nu putem minimiza importanța segmentului rezidențial destul de activ și el, în ciuda impedimentelor create de o creditare anevoioasă.

Reporter: Cum au evoluat pretențiile clienților pe partea de birouri?

Georgia Căilean: Dezvoltarea pieței cât și a tehnologiei fac ca solicitările clienților să fie din ce în ce mai crescute.

Sistemele de pază și monitorizare, sisteme inteligente, menite a controla, monitoriza și optimiza serviciile, restaurantele, cafenelele, grădinițele apropiate de locul de muncă sunt din ce în ce mai căutate.

Printr-un sistem unic se pot gestiona simultan iluminatul, ventilația, încălzirea și sistemele video și audio din clădire. Sistemele inteligente pot fi programate astfel încât la ora stabilită, în clădire să fie temperatura dorită, lumina potrivită la intensitatea optimă.

Toate aceste elemente sunt determinante în decizia companiilor de a se muta în clădiri noi ce au facilitățile mai sus menționate.

Reporter: Ce așteptări aveți de la autorități?

Georgia Căilean: Dezvoltarea unei infrastructuri adecvate (pasaže supraterrane, subterane) este o condiție, nu o opțiune, într-o lume aflată în continuă dinamică. Timpul este însă foarte important. Un pasaj ar trebui să se construiască într-un an, maxim. La noi, durează ani de zile. Cu toții realizăm că implementarea noilor proiecte de infrastructură într-un timp cât mai scurt va aduce un plus de valoare și noi investiții.

Reporter: Pe partea de facilități fiscale aveți vreo așteptare?

Georgia Căilean: Creșterea TVA a afectat foarte mult piața. Mă

aștept la o diminuare a taxelor, ce cred că va fi posibilă, însă într-un interval de vreo 4-5 ani.

Reporter: Faptul că este an electoral afectează business-urile?

Georgia Căilean: Da. Dacă ne rezumăm la noile avize, autorizații de care am avea nevoie, din păcate, perioada aferentă alegerilor va fi foarte aglomerată. Suntem siguri că, dacă am avea nevoie de un aviz sau de o autorizație în acea perioadă, aceasta va fi mutată în 2015. Este vorba despre risc politic.

Din păcate, nu întotdeauna primează profesionalismul, existând și alți factori care determină deciziile. În campanie, fiecare spune ce trebuie să spună. Încerc să rămân obiectivă, judecând ceea ce văd și, chiar dacă există îmbunătățiri, acestea rămân minore. Corupția este foarte mare. Sunt dezamăgită să văd că, oricât am încerca, prin toate căile posibile: media, instituții, organizații și alte agenții care se unesc și care încearcă să își impună punctul de vedere, corupția rămâne la cote mari.

Indiferent de orientarea politică, Bucureștiul are nevoie de dezvoltare pentru a ajunge să fie, în ade-

văratul sens al cuvântului, o capitală europeană.

Reporter: Care a fost investiția inițială la “Fortis Global Management”?

Georgia Căilean: Dincolo de cifre, există provocarea de a pune pe picioare o companie care să aibă la

bază oameni și principii de valoare. Sunt fericită să văd că exact bugetul scris la începutul deciziei mele a fost respectat. Am realizat ceea ce mi-am propus, la standardele impuse de o piață competitivă.

Reporter: Aveți un target?

Georgia Căilean: Un prim target ar fi atingerea punctu-

lui de break even (n.r. recuperarea investiției), urmat de intrarea în zona de profit. Suntem pozitivi în acest sens având în vedere evoluția peste așteptări de la început până în prezent.

Reporter: Nu ați apelat la finanțare de la bănci?

Georgia Căilean: Momentan nu este cazul. Probabil vom apela la o finanțare în perspectiva unei dezvoltări ulterioare

Reporter: Mulțumesc!

“Există mulți dezvoltatori străini care se întorc în România, având în vedere evoluția economică pozitivă din ultima perioadă”.



“Dacă ne rezumăm la noile avize, autorizații de care am avea nevoie, din păcate, perioada aferentă alegerilor va fi foarte aglomerată”.