

Dezvoltatorul Veranda Mall se așteaptă să recupereze investiția în cinci ani

(Interviu cu domnul Andrei Pogonaru, dezvoltator al proiectului Veranda)

Reporter: În ce stadiu este construcția mall-ului Veranda, de la Obor?

Andrei Pogonaru: În prezent, la doar șapte luni de la demararea construcției centrului comercial Veranda în septembrie 2015, am finalizat deja 60% din lucrări. Fundația de beton a fost turnată, iar în acest moment se lucrează la structura de rezistență, pentru care colaborăm cu compania Bog'Art. Peste 500 de muncitori se află pe șantier și se asigură că sunt respectate planurile, astfel încât în trimestrul al patrulea 2016 să oferim locuitorilor din zona Obor un spațiu modern pentru a-și face cumpărăturile și pentru a-și petrece timpul liber.

Proiectul va avea o suprafață construită de 67.000 metri pătrați, pe un teren de 4,5 hectare, și va include aproape 30.000 de metri pătrați închiriabili, un spațiu verde extins (15.000 mp) și peste 1.000 de locuri de parcare.

Reporter: La cât se ridică investiția totală în mall și cum a fost finanțată?

Andrei Pogonaru: Investiția totală se ridică la 60 de milioane de euro. Recent am finalizat și semnarea acordului de finanțare cu Raiffeisen Bank SA și Raiffeisen Bank International AG, pentru suma de 25,5 milioane de euro, care poate fi majorată până la 28,5 milioane de euro. Restul investiției, de aproape 60%, este asigurată din capitalul propriu.

Reporter: În cât timp considerați că poate fi recuperată investiția?

Andrei Pogonaru: Suntem foarte optimiști în ceea ce privește proiectul Veranda, întrucât încă din primul moment am avut în vedere acoperirea nevoilor clienților atât în zona de fashion, cât și în zona de entertainment, oferind o experiență unică pentru zona Obor. Toate



Proiectul va avea o suprafață construită de 67.000 metri pătrați, pe un teren de 4,5 hectare, și va include aproape 30.000 de metri pătrați închiriabili.

acestea reprezintă o garanție în ceea ce privește rezultatele așteptate. O dovadă în acest sens este gradul mare de ocupare pe care l-am înregistrat cu aproape un an înainte de deschidere și discuțiile pe care le avem în acest moment cu potențiali chiriași. Ne așteptăm să recuperăm investiția în 5 ani.

Reporter: Care sunt estimările privind data de deschidere a mall-ului?

Andrei Pogonaru: Lucrările decurg conform planurilor, astfel că deschiderea centrului comercial va avea loc în trimestrul patru al acestui an.

Reporter: Care au fost problemele întâmpinate în acest proiect și cum au fost depășite?

Andrei Pogonaru: Probabil cea mai mare provocare a fost relocarea fabricii Prodplast pe platforma Faur, unde își continuă în prezent activitatea, și obținerea investițiilor necesare pentru această acțiune.

Compania a înregistrat de la preluare creșteri continue, iar rezultatele de luna trecută au fost unele dintre cele mai bune din ultimii ani.

Proiectul Veranda este unul complex, la care lucrăm încă din anul 2010. În toată această perioadă ne-am confruntat cu diferite situații neprevăzute, însă am reușit să le depășim întotdeauna cu succes.

Reporter: Care este rata de ocupare, în acest moment? Care sunt principalii chiriași?

Andrei Pogonaru: Centrul comercial Veranda a atins o rată de ocupare de 70% cu aproape un an înainte de lansare. Acest lucru ne aduce mai aproape de îndeplinirea obiectivelor în privința ratei de ocupare și ne confirmă rolul pozitiv pe care centrul comercial îl are asupra zonei Obor. Mai mult, în

prezent, suntem în discuții avansate cu alți viitori chiriași pentru un procent adițional de 10% din totalul suprafeței închiriabile și

ne așteptăm ca în următoarele luni să ajungem la un grad de ocupare de 100%.

Prin proiectul Veranda ne-am propus să oferim consumatorilor un spațiu modern pentru shopping, distracție și relaxare. Suprafața închiriabilă de aproape 30.000 metri pătrați va fi ocupată de o diversitate mare de chiriași din zona fashion, servicii și divertisment. Cea mai mare suprafață a fost preînchiriată încă de la lansarea proiectului de către Carrefour, care va deschide un hipermarket de aproximativ 10.000 mp. Și H&M va avea un magazin cu o suprafață considerabilă, de 2.000 mp. Alte brand-uri ce se vor găsi în centrul

comercial Veranda sunt: CCC, Deichmann, Pimkie, Zaza, Triumf, în zona de fashion, printre restaurante se numără Pizza Coliseum, Salad Box și K-Gril. Consumatorii vor avea la dispoziție și nume precum Pepco, DM, Yves Rocher, Me2-You, Diverta, etc.

Reporter: Cum considerați că va schimba acest proiect zona?

Andrei Pogonaru: În primul rând, ne-am propus încă de la început dezvoltarea acestei zone a Bucureștiului, recunoscută ca fiind una cu o densitate ridicată și cu tradiție în comerț. Există peste 166.000 de familii, ceea ce înseamnă peste 430.000 de persoane, care locuiesc la mai puțin de 10 minute distanță de proiectul nostru și care au o varietate de nevoi de shopping și petrecere a timpului liber. Vom aduce un suflu nou pe piața proiectelor de retail din București, prin construirea unui mall de proximitate, și nu unul de destinație, un centru comercial adaptat necesităților locuitorilor din zonă.

De asemenea, cunoaștem zona Obor ca fiind una comercială încă din cele mai vechi timpuri ale istoriei orașului. Prin proiectul nostru, încercăm revitalizarea acestui spațiu, reînvierea caracterului comercial. Dorim să oferim consumatorilor o experiență completă, cu o diversitate largă de magazine, dar și spații pentru relaxare și divertisment.

Încă un aspect important pentru noi este integrarea spațiului verde ca parte a arhitecturii proiectului. Ne-am dorit să aducem natura mai



aproape de consumator prin construcția unui spațiu de 15.000 mp, care iarna poate deservi târgurilor de Sărbători, iar vara vom avea terenuri pentru practicarea diferitelor sporturi.

Reporter: Ce potențial vedeți pentru dezvoltarea zonei? Acolo sunt multe companii (inclusiv listate), unde au avut loc litigii - Bucur Obor, Aversa și CI-CO.

Andrei Pogonaru: Cu siguranță există un potențial foarte mare în zona Obor pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare. În acest moment, aproximativ 8 milioane de vizitatori ajung în fiecare an aici.

Probabil cel mai mare avantaj îl constituie accesibilitatea zonei, foarte bine integrată și conectată la sistemul de transport public. Centrul comercial Veranda este deser-

vit de 16 linii de transport în comun ale RATB, precum și de stația de metrou Obor, aflată la mai puțin de 400 de metri distanță. Mai mult, tot aici se află și numeroase alte foste spații industriale nefolosite.

În acest sens, cred că putem spune că potențialul zonei va fi, în timp, identificat și valorificat și de alți dezvoltatori.

Reporter: Aveți în vedere proiecte conexe cu mall-ul, în zonă?

Andrei Pogonaru: Dorim să oferim clienților Veranda o experiență cât mai plăcută, astfel ne vom concentra pe acest proiect, inclusiv pe dezvoltarea și îmbunătățirea facilităților zonei. În perioada următoare vom demara lucrări de infrastructură, prin lărgirea trotuarului și construcția unui refugiu de tramvai. Avem în plan și lărgirea străzii cu o bandă.

Proiectul Veranda este unul complex, la care lucrăm încă din anul 2010.

De asemenea, urmărind cererea de spații pe care o avem, pot spune că există probabilitatea extinderii centrului comercial Veranda. În acest sens, structura modulară ne permite acest lucru, existând posibilitatea chiar de a găzdui un cinema.

Reporter: Ce așteptări aveți de la autoritățile locale, pentru dezvoltarea zonei?

Andrei Pogonaru: Până în prezent, colaborarea cu Primăria Sectorului 2 și, în general, cu toate autoritățile locale a decurs fără probleme și suntem foarte mulțumiți. Ne așteptăm la aceeași înțelegere și susținere din partea acestora și pe viitor, mai ales având în vedere că proiectul Veranda aduce un plus valoare zonei Obor, iar clădirea primăriei este la mai puțin de 300 de metri distanță.

Reporter: Considerați că alegerile locale ar putea avea vreun impact asupra proiectului Veranda? Din ce punct de vedere?

Andrei Pogonaru: Suntem convinși că buna colaborare cu autoritățile locale va continua și suntem încrezători că interesul acestora pentru dezvoltări care duc la o creștere a diferitelor zone din București nu va putea decât să crească în viitor.

Reporter: Aveți în vedere și alte proiecte imobiliare?

Andrei Pogonaru: În prezent, ne concentrăm asupra proiectului Veranda, pe care îl avem în desfășurare, însă ne uităm mereu la noi oportunități pe care le poate oferi piața, cu precădere în sectorul industrial.

