

MIHAIL VASILESCU, PARTENER PRIME KAPITAL:

"Planul nostru de dezvoltare pe piața imobiliară este de 700 milioane euro"

● Gestionarea riscurilor în criză - printre preocupările Prime Kapital

lași, Pitești sau Târgoviște sunt câteva dintre orașele de la noi în care fondul Prime Kapital investește, dezvoltând proiecte pe piața imobiliară.

Prime Kapital este un dezvoltator, investitor și operator imobiliar important, activ în Europa Centrală și de Est. Cu o prezență amplă pe piața din țara noastră, acesta este integrat pe verticală. Echipa numără peste 200 de specialiști în domeniul imobiliar, ce îmbină competențe multi-disciplinare și acoperă întregul lanț valoric, specific dezvoltărilor imobiliare, de la achiziția, designul și construcția proiectelor până la închirierea, vânzarea și administrarea proprietăților.

Echipa din spatele Prime Kapital investește de mai mult de zece ani pe piața noastră, având proiecte imobiliare finalizate sau în curs de derulare în mai multe localități din țară.

Mihail Vasilescu, partener Prime Kapital, ne-a povestit, într-un interviu, despre cele mai importante dintre investițiile Prime Kapital în România.

Reporter: În ultima perioadă, cei mai mulți specialiști din piață vorbesc despre iminența unei crize în domeniul construcțiilor. Cum vedeți dumneavoastră situația?

Mihail Vasilescu: Discuția aceasta despre criză este una veche. Este natural, pentru că suntem după mulți ani de creștere economică și sunt semne de încetinire a economiei globale. Tocmai aceasta este provocarea și ceea ce va separa dezvoltatorii care au un plan și îl execută foarte bine de cei care nu au o strategie. În aceste condiții, challenge-ul nostru este să înțelegem care sunt oportunitățile, să realizăm un plan adecvat pentru a adresa aceste oportunități dar și pentru a gestiona riscurile aferente, inclusiv în scenariul de contracție

economică și să executăm acest plan foarte bine. Dacă aceste trei condiții sunt îndeplinite, atunci lucrurile vor funcționa. Iar până acum am demonstrat că am îndeplinit cele trei condiții, în cei peste zece ani de activitate.

Echipa noastră a început investițiile în imobiliare în 2007, chiar înainte de criză, după care am trecut prin criză și am crescut în perioada post criză.

Am auzit spunându-se că suntem într-un moment similar celui din 2008. Comparațiile acestea sunt la îndemâna oricui, sunt facile, dar ce trebuie făcut și ceea ce orice investitor experimentat încearcă să facă este să nu se uite la comparații superficiale și să meargă în substanță, să înțeleagă contextul foarte bine și apoi să ia decizii în consecință.



Reporter: Ce proiecte dezvoltăți în țara noastră?

Mihail Vasilescu: Avem în derulare zece proiecte în România. Suntem prezenți în Iași, Pitești, Târgoviște, Zalău, Sf. Gheorghe și București, cu proiecte în desfășurare. Mai avem și unele proiecte finalizate în București, Arad, Baia Mare, Roman etc.

Reporter: Investiți mai mult în zonele de retail și birouri sau preponderent pe piața rezidențială?

Mihail Vasilescu: Nu avem procente prestabilite - atât retail, atât rezidențial.. adresăm acele segmente unde credem că putem avea cea mai mare valoare adăugată, unde există oportunitate de piață și suntem cel mai bine poziționați să folosim acea oportunitate de piață. Avem know-how și capital, care sunt ingrediente rare, mai ales în combinația aceasta, și prin urmare ne uităm la oportunitățile unde pu-

tem maximiza aceste resurse.

Am început cu dezvoltări de retail, am continuat cu proiecte rezidențiale și mixt use care îmbină retail, office și hotel, dar configurația se poate modifica de la caz la caz.

Reporter: Care este valoarea proiectelor în derulare?

Mihail Vasilescu: Planul nostru total de dezvoltare presupune investiții cumulate de peste 700 de milioane de euro în Europa Centrală și de Est, această sumă acoperind proiectele aflate în faza de autorizare și/sau construcție.

Silk District - un ansamblu imobiliar de 200 milioane euro, la Iași

Reporter: Recent, ați lansat la Iași proiectul Silk District. Este cel mai mare proiect pe care îl derulați în țara noastră...

Mihail Vasilescu: Da, Silk District este o mare investiție a noastră în Iași, unde suntem deja prezenți prin Mall Moldova, centrul comercial super-regional pe care îl extindem în prezent la o suprafață închirială de peste 100.000 mp. Astfel, intrăm pe piața ieșeană cu un proiect imobiliar de anvergură întins pe 10 hecta-



re, cu un cost de dezvoltare de peste 200 de milioane de euro. Silk District, primul complex mixed-use pe care Prime Kapital îl aduce în țara noastră, vine să completeze oferta din sectorul office și rezidențial din Iași. Ansamblul imobiliar brown-field reprezintă cea mai mare investiție de profil din zona Moldovei și va revoluționa piața din regiune.

Reporter: Ce va cuprinde acest proiect?

Mihail Vasilescu: Silk District va avea două componente principale: birouri de categoria A, cu o suprafață de aproximativ 100.000 mp, și 2.500 de apartamente. Complexul imobiliar va

cuprinde spații de retail și servicii, parcuri, zone de agrement și de relaxare, o clinică medicală, o grădiniță și un hotel de 4 stele cu spații de organizare a conferințelor, sală de fitness și piscină.

Silk District va permite închirierea de spații office pentru circa 10.000-14.000 de persoane.

În interiorul Silk District vor putea fi organizate târguri de weekend, mini-festivaluri de cultură și divertisment și cinema în aer liber.

Ansamblul imobiliar va susține conceptul de cartiere ecologice, transportul în comun, mersul pe bicicletă și pe jos, precum și utilizarea mașinilor electrice, punând

la dispoziție infrastructura necesară, bine conectată la cea existentă.

Proiectul are la bază concepte și tehnologii de dezvoltare verzi, acestea fiind integrate încă din faza incipientă. Astfel, circa jumătate din teren va fi acoperit cu spații verzi, zone pietonale și de agrement, iar locurile de parcare vor fi dispuse în spații amenajate la subsol, pe o suprafață de circa 140.000 de metri pătrați.

Silk District va schimba panorama zonei prin reconversia fostului sit industrial și va crea o nouă comunitate urbană, diminuând presiunea existentă pe centrul orașului.

Fiind o investiție sustenabilă, clădirile din cadrul Silk District vor fi certificate BREEAM - Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

Reporter: Când intenționați să finalizați acest proiect?

Mihail Vasilescu: Întreg proiectul este planificat a fi gata la finalul anului 2024, urmând să fie dezvoltat în patru etape. Prima ar urma să înceapă anul viitor și să fie finalizată în cel de-al treilea trimestru al lui 2021. În prezent, suntem în faza de obținere a avizelor pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ).



(continuare în pagina 38)

urmare din pagina 37

Reporter: Ce ne puteți spune despre Mall Moldova?

Mihail Vasilescu: Mall Moldova va fi dezvoltat pe amplasamentul Era Shopping Park, un centru comercial existent situat înspre Miroslova și Valea Lupului, la intrarea în Iași dinspre vestul țării.

Acum are circa 50.000 de mp și va fi o reconfigurare totală, pentru că astăzi funcționează ca un supermarket și o galerie, iar noi îl transformăm într-un mall. Am achiziționat activele respective, după o restructurare care a avut loc - a fost un proces mai elaborat, dar acum spațiile ne aparțin.

Reporter: Care este investiția în acest complex?

Mihail Vasilescu: Aici investim peste 100 de milioane de euro. Va fi un cinematograful cu Imax, 4D, o zonă de petrecere a timpului foarte amplă, toate brandurile de modă etc.



Reconversie urbană în cartierul Tudor Vladimirescu din Pitești

Reporter: Ce construieți în Pitești?

Mihail Vasilescu: În Pitești

avem un proiect de reconversie urbană în apropierea centrului orașului, mai precis în cartierul Tudor Vladimirescu, dincolo de calea ferată. Avem acolo un site de 13 hectare unde acum se desfășoară activități de industrie grea în apropierea blocurilor.

Activitățile care se desfășoară acum acolo vor fi relocalate, astfel încât nu se vor pierde locuri de muncă și în locul lor inserăm activități mult mai prietenoase cu mediul înconjurător și mult mai potrivite cu țesutul urban existent în imediata vecinătate.

MAGGIE KITSHOFF, PRIME KAPITAL:

"Proiectele imobiliare mixed-use în zone brownfield ar reduce haosul din orașe"

Proiectele imobiliare de tip mixed-use ar putea ajuta la reducerea haosului din orașe, iar zonele neutilizate, precum fostele fabrici, reprezintă locații potrivite pentru noi dezvoltări rezidențiale, este de părere Maggie Kitshoff, Residential Projects Director Prime Kapital.

Domnia sa a afirmat, recent, că regenerarea urbană a zonelor de tip brownfield, din orașele românești, este foarte importantă întrucât ajută la îmbunătățirea standardului de viață al comunităților din jurul acestora.

Reprezentantul Prime Kapital a explicat: "Scenariile noastre de business iau în calcul și eventualitatea unei recesiuni economice, dar noi ne uităm la România pe termen lung și credem că putem crește foarte mult pe segmentul rezidențial aici. (...) Există platforme industriale vechi, cu clădiri care merită păstrate. Populația orașelor este în continuă creștere, iar cererea de locuințe trebuie acoperită,

astfel că, în loc să creăm mai mult haos și mai mult trafic în oraș, mai bine dezvoltăm zonele neutilizate".

În plus, regenerarea urbană este benefică și pentru oamenii care locuiesc în apropierea zonelor brownfield, întrucât clădirile nesigure ale fostelor fabrici, abandonate în prezent, ar fi transformate, iar odată cu acestea și ariile sau cartierele respective, consideră doamna Kitshoff.

Spre deosebire de țări precum Statele Unite al Americii, însă, unde guvernul subvenționează o parte din costurile dezvoltărilor imobiliare în zonele brownfield, în România, dezvoltatorii suportă întregul cost, a mai precizat domnia sa.

Maggie Kitshoff a amintit că lucrările de construcție a ansamblului rezidențial Avalon Estate, situat în nordul Capitalei, vor demara în luna septembrie a acestui

an, și au ca termen de finalizare anul 2024, adăugând că firma pe care o reprezintă vrea să obțină aprobările pentru întregul proiect, nu pentru fiecare fază în parte:

"Strategia noastră este să dăm în folosință o mică parte din proiect pentru a vedea cum funcționează și cum reacționează clienții la funcționalități. Ne dorim să avem în permanență o conversație cu clienții pentru că am observat că acum sunt mai mulți oameni, decât am fi anticipat în urmă cu trei ani, care caută apartamente de patru camere".

Prime Kapital pune accent pe dezvoltările imobiliare de tip mixed-use și pe crearea de "mici orașe în interiorul orașelor", deoarece nu doar în România, ci și în restul lumii se dezvoltă o cultură a sharingului, în care oamenii își doresc să trăiască împreună, iar cartierele trebuie gândite să funcționeze precum o comunitate auto-suficientă și auto-sustenabilă, a conchis domnia sa.

Pe amplasamentul respectiv vom construi un mall de circa 80.000 mp și o componentă de infrastructură publică ce lipsește de foarte mulți ani din oraș - anume o pasarelă auto și pietonală ce va lega acel cartier în care locuiesc mai bine de 16,000 de piteșteni (peste 10% din populația Piteștiului) de restul orașului.

Respectiva infrastructură necesită o investiție de peste 6 milioane euro pe care o vom finanța din surse proprii și o vom dona municipalității la final. Investiția în acest proiect este de 80 de milioane de euro, acum fiind în faza de PUZ. Urmează să primim autorizația până la finalul acestui an - începutul anului următor.

Reporter: Cum văd autoritățile locale proiectul acesta?

Mihail Vasilescu: Autoritățile și comunitatea locală susțin proiectul. Am întâlnit însă rezistență din partea unui număr restrâns de persoane care, până la apariția proiectului, nostru nu aveau nimic în comun cu Piteștiul, cu atât mai puțin cu cartierul Tudor Vladimirescu și cu binele locuitorilor din zonă. Aceste persoane se folosesc de tot felul de tertipuri pentru obținerea de beneficii necuvenite. Am depus deja o plângere penală împotriva celor care ne-au șantajat amenințând cu bloca-



Pitești, proiect Prime Kapital de reconversie urbană

rea proiectului dacă nu le plătim sumele solicitate și vom continua să ne apărăm viguros drepturile și să lucrăm pentru finalizarea cu succes a proiectului.

Prime Kapital a investit aproape două milioane de euro în relocarea unei linii de înaltă tensiune la Târgoviște, pentru construirea unui mall

Reporter: În ce investiții la Târgoviște?

Mihail Vasilescu: Tot într-un proiect de regenerare urbană ce vizează conversia unei foste unități militare într-un proiect mixt public-privat. Noi dezvoltăm componenta privată ce constă într-un centru comercial regional, cu o suprafață închiriabilă de 35.000 mp.

Am câștigat la licitație drepturile de construire pe acel teren în imediata vecinătate a centrului orașului și ușor accesibil și din regiune prin șoseaua de centură. Până acum, am investit aproape două milioane de euro în lucrări de infrastructură ce au vizat relocarea unei linii de de înaltă tensiune și am obținut autorizația

de construire și urmează să începem lucrările de construire până la finalul lunii mai.

Reporter: Ce proiecte desfășurați în afara țării?

Mihail Vasilescu: În afara României am achiziționat un centru comercial în Polonia pe care îl extindem acum și două în Bulgaria ce urmează să treacă printr-un proces de remodelare și extindere.

Reporter: Veți continua să investiți pe piața imobiliară?

Mihail Vasilescu: Urmărim în continuare dezvoltarea de astfel de proiecte. Noi avem o echipă foarte experimentată și o bază de capital foarte solidă ce ne permit să intrăm în multe piețe și să realizăm proiecte la scară mare care să contribuie substanțial la dezvoltarea sustenabilă a comunităților în care investim.

Reporter: Vă mulțumesc!

Centru comercial, Târgoviște, proiect Prime Kapital

