

## AFI Europe România

### Un centru comercial va fi livrat anul acesta și două clădiri de birouri anul viitor

**AFI Europe România**, unul dintre puținii dezvoltatori internaționali care și-a menținut ritmul de realizare a proiectelor imobiliare în România după contracția pieței, își continuă planurile ambițioase cu noi centre comerciale și clădiri de birouri.

În prezent, AFI lucrează la finalizarea centrului comercial AFI Palace Ploiești, a doua și a treia clădire de birouri din ansamblul AFI Park (clădirile de birouri de lângă AFI Palace Cotroceni) și a început recent fundația la centrul comercial B. Noi, în București.

#### AFI Palace Ploiești este aproape gata

David Hay, CEO AFI Europe România, ne-a declarat că centrul comercial AFI Palace Ploiești va fi inaugurat pe 3 octombrie 2013, în urma unei investiții totale de aproximativ 50 milioane de euro. În luna august, construcția era realizată în proporție de 90%, rămânând de finalizat fațada, finisajele, de făcut unele ajustări, precum și

amenajarea peisagistică. Lucrările au fost demarate în iunie 2012 de Danya Cebus, compania de construcții din cadrul grupului AFI.

Centrul comercial este dezvoltat pe parter și un etaj și dispune în total de o suprafață închirială de aproximativ 33.000 mp, din care 4000 mp reprezintă extinderea realizată pentru cinematograful și zona de divertisment (cazino, patinoar, locuri de joacă).

În august, AFI Palace Ploiești era închiriat în proporție de peste 90%, pentru restul suprafețelor contractele fiind în curs de semnare sau în stadii de negocieri foarte avansate. La deschiderea oficială, dezvoltatorul estimează un grad de ocupare de aproape 100%.

Conceptul centrului comercial este unul simplu și clar, care să faciliteze orientarea vizitatorilor și să asigure iluminarea naturală, alături de coridoare spațioase: parterul este străbătut de un coridor lung, care comunică direct cu etajul printr-un

atrium larg, acoperit cu sticlă. La etaj este prevăzut și un al doilea coridor transversal, de asemenea acoperit cu sticlă.

Parterul va găzdui un hipermarket cu o zonă de vânzare de 8.200 mp (la care se adaugă 4.100 mp zone de depozitare la subsol), un magazin de electrocasnice și zona de servicii. Magazinele de modă vor fi toate amplasate la etaj, alături de zona de divertisment și restaurante, pentru a încuraja vizitatorii să parcurgă ambele nivele.

Centrul comercial va mai include printre altele un patinoar de peste 450 mp și un loc de joacă pentru copii de 250 mp la parter, un cinematograful cu șase săli (Cinema City), cazino, respectiv o sală de sport de 2.000 mp (la subsol).

În total vor fi aproape 100 de magazine și restaurante.

De asemenea, centrul comercial va fi deservit de aproximativ 1.000 de locuri



David Hay, CEO AFI Europe România

de parcare, dintre care în jur de 300 la subsol, iar restul la nivelul solului.

Principiile utilizate în elaborarea conceptului sunt aceleași cu cele aplicate la AFI Palace Cotroceni și la toate centrele comerciale dezvoltate de grupul AFI în Cehia, Rusia și Israel, afirmă David Hay.

Principala provocare pentru proiectul din Ploiești (valabilă pentru toate centrele comerciale) a vizat stabilirea unui mix optim de chiriași.

La Ploiești va fi aplicat un mix de chiriași similar celui din AFI Palace Cotroceni (n.r. centrul comercial de referință al companiei în România), însă la o scară mai mică, în concordanță cu dimensiunea noului centru comercial.

„Toți chiriașii sunt branduri internaționale sau naționale. Este principiul pe care îl urmărim în toate proiectele”, subliniază domnul Hay.

Pentru a păstra un echilibru între proporția ocupată de fiecare tip de chiriaș, dezvoltatorul a trebuit să refuze anumite companii interesate să închirieze, aceasta în contextul în care centrul comercial a fost extins. Extinderea a fost prevăzută de la demararea proiectului, dar lucrările nu au demarat decât după asigurarea contractului cu cinematograful. Extinderea va fi gata la deschiderea centrului comercial, mai puțin cinematograful, a cărui amenajare va mai dura, inaugurarea lui fiind prevăzută în intervalul martie-aprilie anul viitor. Restul zonei de divertisment va fi deschisă în octombrie anul acesta, a precizat domnul Hay.

Dezvoltatorul nu mai intenționează să extindă pe viitor centrul comercial din Ploiești deoarece terenul de 4 hectare nu mai permite o extindere pe orizontală, iar extinderea cu încă un etaj

AFI Palace Ploiești, august 2013



nu ar avea sens pentru că ar depăși cu mult dimensiunea potrivită pentru oraș. „Vrem un mall funcțional. La dimensiunea aceasta ai chirie sustenabile”, argumentează domnul Hay.

Ținta dezvoltatorului pentru mall-ul din Ploiești este să ajungă în timp la un număr de aproximativ 20.000 - 25.000 de vizitatori pe zi.

### Centrul comercial din Ploiești va obține certificat de clădire „verde”

Centrul comercial are o suprafață construită de 66.000 mp. Construcția este realizată în proporție de 85% din beton armat, la care se adaugă o mică zonă pe structură ușoară la etaj. Compartimentările sunt din gips carton și în mai mică măsură din BCA.

Constructorul, Danya Cebus, a beneficiat și de experiența a 50 - 60 de lucrători români care au executat anterior construcții în Israel, precizează domnul Hay.

Provocările întâmpinate pe parcursul derulării construcției au vizat pentru început adaptarea proiectului la terenul relativ mic, de aproximativ 4 hectare, fapt ce a impus de fapt construcția centrului comercial pe două nivele.

În rest, ca la orice proiect comercial, chiriașii au solicitat unele modificări, de exemplu mutarea unor pereți, realizarea unor ieșiri suplimentare etc. În comparație, la o clădire de birouri cu spații deschise modificările sunt minime. Într-un centru comercial fiecare chiriaș are necesități specifice, explică domnul Hay.

AFI Palace Ploiești va fi un centru comercial foarte eficient energetic și prietenos cu mediul. Acest fapt va fi confirmat prin obținerea unui certificat de sustenabilitate în sistem LEED.

David Hay mărturisește că este mai dificil de aplicat un astfel de standard pentru un centru comercial dar „este un lucru necesar pe o astfel de piață și lucrul corect de făcut” (n.r. până acum în România certificatele pentru clădiri „verzi” au vizat aproape în exclusivitate ansamblurile de birouri). De acest standard beneficiază și chiriașii, deoarece presupune reduceri importante de costuri cu utilitățile (mai ales electricitate) și mentenanța.

În acest scop, dezvoltatorul a implementat de la început tehnologiile necesare, de exemplu aplicarea de sticlă termoizolantă, echipamente și sisteme de calitate, iar majoritatea corpurilor de iluminat sunt cu LED sau alte sisteme care aduc reduceri de costuri. „Investiția inițială este mai mare, dar aduce economii pe termen

### A demarat realizarea fundațiilor la centrul comercial B. Noi

AFI Europe România a început recent fundația noului centru comercial B. Noi, situat în cartierul Bucureștii Noi din Capitală. „Am derulat proiectul la o viteză redusă, dar vrem să intensificăm procesul. Sperăm să fie gata la sfârșitul anului 2014”, a precizat David Hay.

Calendarul dezvoltării este legat de începerea și finalizarea lucrărilor de extindere a liniei de metrou ce va trece prin fața terenului. Lucrările la extinderea liniei de metrou urmau să înceapă în august 2013.

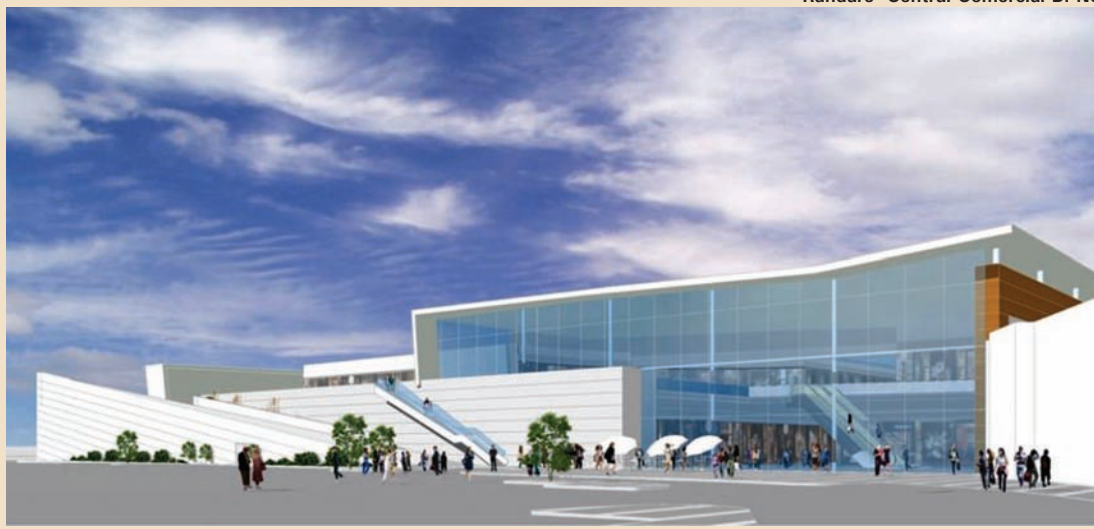
Centrul comercial va avea o suprafață închirială de aproximativ 30.000 mp, dispusă preponderent la nivelul

parterului, în timp ce etajul va găzdui exclusiv zona de divertisment și restaurante. Centrul comercial va include și un hipermarket, iar lucrările vor fi executate tot de Danya Cebus.

În perspectivă, AFI Europe mai intenționează să dezvolte un parc de retail pe un teren pe care îl deține în centrul Aradului. Construcția va începe în momentul în care va fi încheiat un acord cu un hipermarket sau un magazin de bricolaj (DYI), adaugă reprezentantul AFI Europe România.

Dezvoltatorul are în vedere extinderea și în alte orașe, cele mai atractive rămânând orașele mari.

Randare Centrul Comercial B. Noi



lung”, subliniază domnul Hay.

Suplimentar, ar mai fi putut fi aplicate panouri fotovoltaice, având în vedere acoperișul generos de 17.000 mp. Acest lucru nu s-a făcut din cauza incertitudinii privind acordarea în viitor a certificatelor verzi pentru energia electrică livrată în rețea, menționează reprezentantul AFI.

### Încă două turnuri de birouri sunt în construcție în Cotroceni

Pe zona de birouri, AFI Europe România dezvoltă a doua și a treia clădire din ansamblul AFI Park. La finele lunii august, structura la a doua clădire era ridicată până la etajul șase (din zece), lucrările fiind demarate din decembrie 2012. În paralel, au fost săpate fundațiile pentru a treia clădire. Antreprenorul general al lucrării este tot Danya Cebus.

A doua clădire de birouri urmează să fie inaugurată în luna aprilie 2014, iar a treia în noiembrie 2014. „Vrem să lucrăm încontinuu, mai avem clădirile 4 și 5”, afirmă David Hay.

În luna august, AFI ajunsese la negocieri foarte avansate pentru închirierea celor două clădiri noi, în special către companii de IT și

departamente de IT ale unor instituții financiare. Negocierile vizează aproximativ 13.000 - 14.000 mp din suprafața închirială a celor două clădiri (însușind 24.000 mp). De altfel, unii chiriași din prima clădire livrată plănuiesc să se extindă și în următoarele.

Toate clădirile de birouri din ansamblul Cotroceni vor fi certificate LEED Gold, ne asigură domnul Hay.

Tot pe zona de birouri, până în anul 2015, AFI Europe își propune să înceapă și proiectul AFI Business Park pe fosta platformă industrială Inox, aflată în apropiere de hotelul Marriott, din București. Aici, pe un teren de 1,7 hectare, dezvoltatorul intenționează să construiască în trei faze un parc de afaceri cu o suprafață închirială de aproximativ 50.000 mp. În prezent, compania lucrează la proiectare. Clădirea va viza, de asemenea, obținerea unui certificat de sustenabilitate, minim LEED Gold.

### AFI nu renunță la ideea de a construi rezidențiale în România

În opinia directorului general AFI Europe România, piața rezidențială încă nu întrunește condițiile pentru construirea unui ansamblu rezidențial

AFI. „Cu siguranță vom face un proiect rezidențial pe viitor, poate peste unul sau doi ani, depinde de piață. Acum nu este o cerere reală, ci doar una legată de Prima Casă. În afara programului este foarte dificil de dezvoltat”, afirmă David Hay.

Compania dispune de terenuri propice pentru dezvoltări rezidențiale în Pipera, Bucureștii Noi și Măgurele.

### Piața imobiliară se află pe un „trend bun”

În ansamblu, șeful AFI Europe România este încrezător în evoluția economică din România și, implicit, în evoluția pieței imobiliare. „Trendul este bun. Pe retail vedem că vânzările chiriașilor cresc încontinuu, iar pe birouri sesizăm o cerere mare din partea companiilor de IT”, mai spune David Hay.

AFI Palace Cotroceni, principalul activ al companiei în România, a înregistrat o creștere constantă a vânzărilor realizate de chiriași. Aceasta în contextul în care numărul mediu de vizitatori a ajuns la peste 52.000 pe zi în prima jumătate a anului curent.

