

# Floreasca Park

## Imobil de birouri cu eficiență energetică sporită

**Dezvoltatorul imobiliar** Portland Trust și AREA Property Partners (n.r. care deține în parte Portland Trust) construiesc în zona Calea Floreasca - Barbu Văcărescu din București un proiect de birouri - Floreasca Park, cu o valoare totală estimată la 70 milioane de euro. Ansamblul va avea aproximativ 37.500 mp închiriabili, dispuși în două clădiri cu regim de înălțime două subsoluri + parter + 6 etaje + etaj tehnic.

Lucrările de construcție au început în luna mai a anului curent și urmează să fie finalizate în trimestrul IV din 2013. În luna septembrie se luca la fundații.

Bog'Art a fost desemnat antreprenorul general al lucrării, iar proiectarea a fost realizată de West Group Architecture și B23T International Service.

În perspectivă, Portland Trust are în vedere o a doua fază de construcție.

Robert Neale, director general Portland Trust, ne-a declarat: „Sperăm să extindem proiectul la mai multe clădiri în afara primelor două. De altfel, faza a doua a proiectului reprezintă singura investiție de perspectivă pe care o avem planificată la momentul de față”.

În continuare, dezvoltatorul se va axa exclusiv pe București. Principalul criteriu pentru începerea unui nou proiect are în vedere locația. Aceasta trebuie să fie de top, în apropierea unei stații de metrou și să permită construirea unei clădiri de minim 25.000 mp închiriabili, menționează domnul Neale.

### **Ansamblul este conceput pentru eficiență energetică sporită**

Ca element distinctiv, Floreasca Park va fi construit în conformitate cu



Stadiul lucrărilor, la finele lunii septembrie, pe șantierul Floreasca Park. Antreprenorul general este Bog' Art.

prevederile și recomandările sistemului internațional de certificare a clădirilor sustenabile BREEAM, respectiv cele pentru clasa „Excellent”. Astfel, conceptul imobilului vizează atingerea unui consum redus de energie, obținerea unor spații moderne, funcționale și foarte eficiente.

„Introducând utilizarea surselor alternative de energie pe piața locală, Floreasca Park transpune în practică acele concepte privind economisirea energiei. Tehnologiile utilizate vor aduce economii importante în privința consumului de energie electrică, reducând costurile de funcționare a

clădirii cu până la 30% față de proiectele convenționale”, a precizat Robert Neale.

Decizia pentru obținerea certificării BREEAM a fost motivată deopotrivă de angajamentul companiei privind responsabilitatea socială și mediul, dar și dorința de a obține un produs atractiv pentru investitorii instituționali. Desigur, dacă este posibilă o reducere a costurilor de operare și a emisiilor de carbon ale clădirii, atunci în mod cert chiriașul va beneficia de acest lucru.

În eventualitatea în care la un moment dat o clădire clasa A este vândută către un investitor instituțional, atunci acesta se așteaptă ca imobilul să îndeplinească anumite standarde privind consumul energetic și emisiile, argumentează domnul Neale.

În prezent, certificarea (precum BREEAM sau LEED) constituie o cerință uzuală venită din partea chiriașului. Cu toate acestea, clienții nu sunt în general dispuși să plătească o chirie mai mare

pentru o astfel de clădire, în pofida costurilor de funcționare mai mici. În perspectivă, un nivel ridicat de eficiență va deveni normă deoarece legislația va cere acest lucru. În prezent însă, impulsul este dat de angajamentul asumat de antreprenor, presiunea venită din partea chiriașilor și necesitatea de a avea un produs vandabil, în conformitate cu așteptările investitorilor instituționali, a adăugat Robert Neale.

În cadrul proiectului va fi implementată o serie de tehnologii pentru creșterea eficienței energetice în paralel cu reducerea emisiilor de dioxid de carbon. Astfel, sistemul de ventilație este prevăzut cu schimbător de căldură la nivelul solului, pentru a pre-încălzi sau pre-răci aerul care intră în clădire, utilizând diferența de temperatură dintre aerul din clădire și sol. În paralel, prin implementarea unei soluții BMS (n.r. sistem de administrare a clădirii) și instalarea unor senzori de vreme, va fi

Portland Trust a fost înființat în 1997, iar în 1999 a fost parțial preluată de Apollo Real Estate Advisors, devenit ulterior AREA Property Partners. Dezvoltatorul este activ pe piețele din Cehia și România.

În România, Portland Trust s-a axat pe proiecte comerciale, respectiv pe dezvoltarea de birouri în locații centrale din București (Bucharest Business Park, Opera Center I și II și Floreasca 169A) și realizarea unui parc industrial de anvergură - Bucharest West.

asigurată răcirea automată pe timp de noapte a clădirii. De altfel, performanța clădirii va fi permanent monitorizată conform specificațiilor BREEAM. Pentru reducerea consumului de curent electric, vor fi utilizate ascensoare eficiente energetic, iar iluminarea exterioară va fi asigurată de corpuri de iluminat eficiente, cu LED-uri.

Pentru reducerea fluxului de căldură dinspre exterior, vor fi aplicate un sistem de umbrire a fațadelor și vitraje de înaltă calitate.

De asemenea, proiectarea clădirii a avut în vedere utilizarea la maxim a luminii naturale în timpul zilei, reducând astfel nivelul energiei consumate.

„Este firesc pentru chiriași să compare costurile și beneficiile potențiale ale clădirilor noi, dar în ultima perioadă s-a evidențiat și importanța alegerii unei clădiri care protejează mediul. Aceste soluții «verzi» nu se reflectă doar în reducerea consumului și a costurilor, dar și prin creșterea productivității ocupanților de-a lungul zilei. Floreasca Park prezintă unul dintre cele mai bune concepte de pe piața locală”, a declarat Horațiu Florescu, președinte și CEO The Advisers / Knight Frank, compania desemnată ca agent exclusiv pentru închirierea ansamblului de birouri.

În septembrie proiectul Floreasca Park era deja preînchiriat în proporție de peste 70%.

Parcul de afaceri dispune de suprafețe închiriable mari pe nivel, între 1.728 și 1.840 mp în clădirea A și de până la 3.600 mp pe nivel în clădirea B. Etajele sunt proiectate astfel încât spațiile generoase disponibile să poată fi utilizate la maxim și să permită optimizarea. Ansamblul beneficiază de o bună accesibilitate, având în vedere apropierea de stația de metrou Aurel Vlaicu și prezența pasajului Pipera, care fluidizează traficul din zonă, a adăugat reprezentantul The Advisers / Knight Frank.

### În viitor ar putea fi o penurie de spații de birouri și retail

În privința evoluției pieței imobiliare autohtone, directorul general Portland

Trust se așteaptă la o penurie în furnizarea de spații de birouri și de retail, având în vedere că în prezent este foarte dificilă semnarea unui contract de pre-închiriere și obținerea finanțării. Prin urmare, chiriile nu ar trebui să fluctueze semnificativ în nicio direcție în cazul clădirilor de clasa A. Pe piața spațiilor de retail există o supraofertă, iar chiriile sunt în prezent în curs de ajustare la acest disponibil excedent, precum și la reducerea cheltuielilor de consum ale populației, consideră domnia sa. |

# Green Gate

## Turnul Green Gate va costa circa 55 milioane de euro

**Green Gate Development** construiește pe bd. Tudor Vladimirescu din București o clădire de birouri clasa A cu o suprafață totală închiribilă de aproximativ 30.000 mp. Proiectul, denumit Green Gate, presupune o investiție estimată la 55 milioane de euro. Aceasta reprezintă prima investiție a dezvoltatorului în România.

Clădirea va avea un regim de înălțime de patru subsoluri + parter + 10 etaje + etaj tehnic și o suprafață construită de 49.600 mp. Chiriașii vor avea la dispoziție 450 de locuri de parcare subterane și în jur de 20 supraterane.

Vladimira Novakova, managing director Green Gate Development, a declarat: „A durat mult să ajungem unde suntem astăzi, au fost multe sușuri și coborâșuri, în special la începutul crizei, când activitatea de închiriere era înghețată și accesul la finanțare limitat. Ne angajăm să livrăm acest proiect la jumătatea anului 2014”.

Terenul cu o suprafață de 6.500 mp pe care va fi ridicată clădirea a fost achiziționat încă din anul 2008 la un preț destul de ridicat. Alegerea parcelei din Bd. Tudor Vladimirescu a fost motivată de apropierea de Palatul Parlamentului, centrul orașului și Piața Unirii. În plus, accesibilitatea este bună, concurența este redusă, iar zona se află în curs de dezvoltare.

Autorizația de construire a fost eliberată în anul 2010. Proiectul a suferit ulterior mici modificări de optimizare. Demararea lucrărilor a fost condiționată

însă de obținerea finanțării bancare. Astfel, în luna iunie a anului curent, dezvoltatorul a semnat contractul de finanțare cu banca cehă PPF Bank pentru un credit de 39 milioane de euro, necesar construcției propriu-zise.

Aceste fonduri se adaugă contribuției proprii, de aproximativ 16 milioane de euro, reprezentând printre altele costul achiziției terenului, obținerea avizelor și proiectarea.

„Se pare că acum este timpul potrivit să construim pentru a finaliza la 5 ani de la vârful pieței, în 2008-2009. Cred că vom livra produsul corect către clienți avizați, care vor produse de înaltă calitate”, a afirmat reprezentantul Green Gate Development.

La o chirie medie de 15 euro pe mp pe lună, clădirea ar putea genera un venit anual de 5 milioane de euro. În perspectivă, dezvoltatorii nu exclud vânzarea clădirii către un investitor dacă se vor prezenta oportunități în acest sens, dar până atunci eforturile se vor concentra pe închirierea și operarea clădirii, a mai spus doamna Novakova.

În luna septembrie proiectul era pre-închiriat în proporție de aproximativ 35%. Principalul chiriaș este o companie din domeniul IT, contractul fiind încheiat pe o perioadă de 7 ani, au precizat reprezentanții The



Stadiul șantierului la finele lunii septembrie

Advisers / Knight Frank, agentul exclusiv pentru închiriere.

Disponerea și dimensiunea spațiilor pe nivel poate fi ajustată în funcție de necesitățile chiriașului. Astfel, companiile pot opta pentru închirierea unui întreg nivel (aproximativ 2.500 mp utili) sau doar a unui segment din acesta. Fiecare nivel poate găzdui până la șase chiriași. La parter vor fi amplasate spații de retail, o cantină și o cafenea.

### Bog'Art va construi clădirea în 17 luni

Lucrările au început în luna septembrie și urmează să fie finalizate în primul trimestru din 2014. Antreprenorul general al lucrării este compania Bog'Art, valoarea contractului semnat fiind de 29,5 milioane de euro.

Bog'Art s-a implicat, de asemenea, în optimizarea funcționalității clădirii și a costurilor. În medie, vor lucra pe șantier 180 de persoane, cu un maxim în jurul a 300 - 350 de persoane. Durata lucrărilor este de 17 luni, a precizat Sorin Greu, director general Bog'Art Construcții & Ambient.

Antreprenorul general a fost desemnat în urma unei licitații îndelungate, la care s-au prezentat 12

Green Gate Development este controlată de grupul ceh de construcții și dezvoltări imobiliare S Group Holding, prin intermediul unei companii cipriote și de alți doi investitori cehi – persoane fizice.

Managementul proiectului este asigurat de Syner Romania, subsidiara grupului ceh.

S Group Holding mai are proiecte imobiliare mari finalizate sau în derulare în Cehia, Slovacia și Rusia.



### Se va reveni la o piață dominată de proprietarii de birouri

Cererea de birouri în București ar putea ajunge până la sfârșitul anului la 300.000 mp, față de 250.000 în anul 2011, estimează Horațiu Florescu, președinte și CEO The Advisers / Knight Frank.

„De la o piață dominată de chiriași se va ajunge la o piață a proprietarilor, deoarece nu multe companii vor livra proiecte”, crede domnul Florescu. În fapt, în primele 9 luni ale anului curent, au fost finalizati doar 20.000 mp de clădiri de birouri în București. În paralel, zonele Pipera și Piața Victoriei încep să se umple.

Pe de altă parte, chiriașii sunt din ce în ce mai sofisticati, se uită la specificațiile tehnice ale clădirii, la costurile de funcționare. Prin urmare, în timp ce clădirile bune vor fi pline, cele cu un concept slab ar putea rămâne goale sau parțial goale, afirmă Horațiu Florescu.

Proiectul Green Gate vine cu un concept nou în ceea ce privește sustenabilitatea și componenta verde, iar costurile de funcționare se vor situa sub media pieței, fapt ce îi va aduce un avantaj competitiv important, mai spune președintele The Advisers / Knight Frank.

ofertanți. Criteriile de selecție nu au vizat doar prețul lucrării, ci și experiența antreprenorului, credibilitatea, referințele și capacitatea de a livra la timp, a explicat doamna Novakova.

### Green Gate va obține certificat BREEAM

Clădirea a fost concepută pentru a îndeplini criteriile de sustenabilitate în vederea obținerii certificatului BREEAM, calificativul „Excellent”. Acesta atestă că este o clădire foarte eficientă din punct de vedere energetic, a precizat Michael Vit, proiect manager în cadrul Green Gate Development.

„Certificarea BREEAM este o dovadă pentru chiriași și potențiali investitori că avem o clădire bună. De asemenea, sustenabilitatea este ceva în care credem.

În plus, costurile de operare sunt mai mici”, argumentează doamna Novakova decizia inițierii procedurii de certificare.

Clădirea va dispune de o fațadă reflectorizantă, care va asigura o bună iluminare naturală și în același timp o reducere a pierderilor de căldură. De asemenea, construcția implementează un sistem de înaltă eficiență pentru încălzire, ventilație și răcire. Controlul parametrilor din interiorul clădirii va fi asigurat printr-un sistem de administrare a clădirii.

Construcția va fi foarte sigură în cazul producerii de seisme datorită adoptării unei soluții de izolare a fundației, utilizând cele mai noi tehnologii pe plan internațional.

Față de proiectul inițial, pentru confortul chiriașilor, a fost introdus și conceptul de grădină verticală (n.r.

amenajarea de spații verzi pe fiecare nivel al clădirii).

### Green Gate Development ar putea începe și alte proiecte de birouri

Decizia dezvoltatorului ceh de a intra pe piața din România a avut în vedere potențialul de creștere al pieței locale, având în vedere că Bucureștiul are doar 1,7 milioane mp de birouri, clasa A și B. În comparație, piața imobiliară din Praga a ajuns la saturație, cu 2,6 milioane mp de birouri, doar clasa A.

De altfel, dezvoltatorul ceh ia în considerare începerea altor proiecte în România, chiar și înainte de finalizarea Green Gate. Acestea ar fi tot proiecte de birouri amplasate în București. Deocamdată compania nu deține alte terenuri în România, ci așteaptă o eventuală ieftinire a acestora, menționează directorul Green Gate Development.

În opinia domniei sale, România este destul de bine cotate de bănci în ceea ce privește piața imobiliară și nu este percepută ca fiind mai riscantă, având în vedere că piața nu este saturată. „A fost dificil de obținut finanțarea pentru proiectul din București, deoarece băncile cer dezvoltatorilor să aibă o rată de pre-închiriere mare pentru a le acorda finanțarea, iar o rata de pre-închiriere mare nu poate fi atinsă decât după începerea construcției. Este important să ai un istoric cu banca și să o convingi că proiectul are sens”, mărturisește doamna Novakova.





**Centru de sănătate și securitate în muncă**  
**REMEDIA & IANUS**  
 București Str. Soldat Alexandru Magatti nr. 13/A  
 tel: 021-326-7365  
 fax: 021-320-4387  
 mobil: 0722-258-427  
 e-mail: admin@remediadid.ro  
 www.remediadid.ro

**REMEDIA DID SĂNĂTATE ȘI SECURITATE ÎN MUNCĂ ÎNTR-UN MEDIU NATURAL ȘI SUSTENABIL**

**Medicina Muncii și Protecția Muncii mereu rezolvată, înseamnă liniștea să te ocupi de afacere.**

Serviciile livrate de firmele noastre se pot caracteriza simplu prin:

1. unde ai nevoie - 2. cât ai nevoie - 3. când ai nevoie

Puțin mai detaliat:

Noi oferim serviciile noastre de Medicina Muncii la sediul nostru sau, la solicitare, la sediul firmei dumneavoastră.

Vă asigurăm costuri flexibile de timp și de bani, adaptate specificului firmei partenere, personalizate pe nevoile dumneavoastră, satisfăcând cerințele legii în domeniul de activitate al partenerului.

Serviciile noastre sunt personalizate și optimizate exact cât aveți nevoie să respectați cerințele legii.

Programăm și livrăm serviciile când legea prevede și nu vă deranjăm în activitate.

Colaborând cu noi duceți la îndeplinire o obligație importantă într-un mod profesional satisfăcând exigențele legii în domeniu.

Cu o experiență de mai bine de peste 10 ani pe piață, cu clienți satisfăcuți vă asigurăm liniștea de a vă ocupa de afacerea dumneavoastră.

**Grupul nostru de firme oferă servicii de SSM (Sănătate și Securitate în Muncă) acoperind toate aspectele obligatorii prevăzute în legislație:**

1. Evaluarea riscurilor de accidentare și îmbolnăvire profesională
2. Elaborarea și implementarea măsurilor de protecția muncii particularizate pentru firma dumneavoastră
3. Instruirea permanentă a persoanei desemnate de către dumneavoastră pentru SSM
4. Asistența permanentă a persoanei desemnate pentru SSM
5. Evaluarea stării de sănătate și Avizul de Aptitudine Medicale la angajare conform legislației de Medicina Muncii în vigoare
6. Evaluarea stării de sănătate a angajaților la controalele periodice
7. Comunicarea permanentă cu managementul organizației dumneavoastră privind SSM
8. Elaborarea unui raport anual de activitate privind SSM în organizația dumneavoastră.

Mantra noastră este: **PREVENIREA**

Este mult mai puțin costisitor să mențineți sănătatea forței de muncă decât să o pierdeți, să o tratați sau să o înlocuiți.