

IOANNIS PAPALEKAS IESE LA RAMPĂ:

## “Banii s-au ieftinit foarte mult”

“Avem în plan să investim încă un miliard de euro în următorii doi ani”

“Ideea este să învățăm din greșelile făcute în Grecia, ca acestea să nu fie repetate”

Ioannis Papalekas, unul dintre cei mai mari investitori imobiliari din România, considerat “vulturul fără chip” întrucât nu obișnuiește să apară prea des în mass-media, și-a prezentat recent intențiile privind business-ul său în România.

El a anunțat că va termina acest an cu active de peste 1 miliard de euro în portofoliul fondului pe care îl conduce – “Globalworth” - și are în vedere să mai investească încă un miliard de euro în următorii doi ani. “Globalworth” este interesat și de sectorul logistic și industrial din zone precum Cluj, Timișoara și Constanța, unde va investi circa 300 de milioane de euro.

Papalekas mai vrea să dezvolte și un proiect rezidențial în zona Floreasca din Capitala, la fosta fabrica Automatica.

**Reporter:** La ce valoare totală se ridică investițiile Globalworth în acest an?

**Ioannis Papalekas:** Probabil că vom încheia anul acesta cu active de peste 1 miliard de euro. Vom livra clădirile “Bucharest One” și “Gara Herăstrău”, vom finaliza achiziția de la Skanska - Green Court- , prima clădire și vrem să o cumpărăm și pe cea de-a doua.

În fiecare colț al Bucureștiului avem investiți câte 50 milioane euro. Suntem foarte activi pe zona de achiziții și vrem să ne dezvoltăm, în special în zona industrială și logistică.

Avem în plan să investim încă un miliard de euro în următorii doi ani și ne axăm pe Timișoara, piață unde am intrat deja.

Deținem peste 150.000 metri pătrați livrați pe partea logistică și vom începe să construim încă 150.000 de mp tot pe partea logistică.

De asemenea, vom demara construcția de birouri în Timișoara, iar pe partea logistică ne interesează foarte mult și zonele Cluj și Constanța.

În Timișoara am ajuns la randamente de 10-11% ca dezvoltator.

**Reporter:** Dar zona București-Ilfov cum vi se pare din punct de vedere al dezvoltării pe partea de logistică?

**Ioannis Papalekas:** În București, competiția este foarte mare, sunt multe parcuri industriale, iar noi nu am intrat niciodată aici.

Când concurența este mare, așa cum este în București, câștigă chiriașul, nu noi.

În prezent este interesantă piața birourilor din București, sunt multe creșteri, nu numai pe partea de re-locare.

Există expansiune și chiriași noi pe piața birourilor, care are mulți jucători și care va deveni și mai mare.

Nu cred, însă, că această creștere va ține pasul cu construcțiile.

Din acest punct de vedere, cred că în următorii trei-patru ani ar putea apărea probleme pe piața birourilor.

La fel se întâmplă și cu partea de logistică în București. Au intrat prea mulți, foarte repede.

Pentru un chiriaș mare se bat zece dezvoltatori.



În Timișoara, Cluj sau Constanța nu este așa, de aceea zonele acestea sunt interesante pentru noi.

**Reporter:** În Constanța când ați luat decizia să investiți?

**Ioannis Papalekas:** Anul acesta. Eu cred că România se schimbă, poate funcționa ca un hub de IT.

Toate zonele din țară se dezvoltă, ceea ce aduce mari creșteri la internet. Pentru o astfel de creștere ai nevoie de logistică – depozite, transport, porturi.

**Reporter:** Veți începe să dezvoltați anul acesta vreun proiect pe zona birourilor?

**Ioannis Papalekas:** Recent am demarat Globalworth Campus.

Construim prima fază chiar acum - 55 de milioane de euro, iar faza a

doua va fi de circa 40 milioane de euro.

Terenurile ne-au costat peste 25 milioane de euro.

**Reporter:** Din bugetul de un miliard de euro pe care doriți să-l investiți în următorii doi ani, cât se va orienta către logistică și cât spre birouri?

**Ioannis Papalekas:** 300 de milioane de euro vrem să investim în logistică și restul pe partea de birouri și rezidențial.

Mai mult, avem și alte investiții pe care le facem. De exemplu, vrem ca, anul viitor, să intrăm din nou pe zona rezidențială. Avem în vedere să achiziționăm fosta fabrică Automatica de pe Calea Floreasca, la intersecția cu Bulevardul Mircea

Eliade. Mi se pare cea mai frumoasă zonă pentru rezidențiale, am în vedere un proiect pentru middle-upper class, care va include turnuri cu locuințe.

**Reporter:** Vreți să vă finanțați în continuare de pe Bursă?

**Ioannis Papalekas:** Da. Bursa nu înseamnă numai equity, sunt multe surse de bani dacă vrei să te finanțezi de acolo - există equity, securitisation, bonduri. Noi facem un mix din toate.

**Reporter:** Ce randamente bugetați pe zona rezidențială?

**Ioannis Papalekas:** Cred că putem să ajungem la o rată internă de rentabilitate de peste 30%, în condițiile în care piața se va deschide foarte mult pe rezidențial.

Pentru prima dată, Europa prințează mulți bani, în jur de un trilion și jumătate de euro. De anul viitor, fiecare român, fiecare european, va putea să acceseze un credit ipotecar cu o dobândă de sub 4%, ceea ce va duce la creșterea prețurilor pe imobiliare în zona rezidențială.

Ioannis Papalekas deține în prezent 42% din compania Globalworth, participatia sa scăzând de la 67% inițial, ca urmare a creșterilor de capital. Încă din timpul lansării ofertei publice inițiale a Globalworth la bursa londoneză, Papalekas l-a numit ca director non-executiv pe Eli Alroy, cel care timp de 17 ani a condus activitatea Globe Trade Centre - unul dintre cei mai importanți investitori imobiliari din România și din regiune. Papalekas i-a mai atras în acționariatul noii sale companii și pe reputații bancheri elvețieni de la Pictet & Cie, pe Péter și Gábor Futó, tată și fiu, proprietarii grupului maghiar Futoreal, dar și pe omul de afaceri Shlomo Tisser, care deține, prin intermediul Villar International, 3,53% din Globalworth.

Acum câțiva ani, Papalekas a atras două mari fonduri de investiții - York Capital Management și Oak Hill Advisors. Fiecare dintre ele administrează active de peste 21



Eli Alroy

**Reporter:** Se vor mai ieftini banii?

**Ioannis Papalekas:** S-au ieftinit foarte mult deja. Euribor este deja negativ și în piața internațională te poți finanța astăzi cu sub 3%, când acum 2 ani nici nu aveai acces și dacă aveai acces costul se ridica la peste 8-9%.

Acum se ieftinesc banii nu numai pentru mine, dar și pentru utilizatorii finali, ceea ce este interesant și pentru noi, și pentru stat, și pentru utilizatorul final. Vedeți Portugalia, care a reușit să emită bonduri guvernamentale cu rata negativă de -20 bips, în condițiile în care acum 3 ani, în 2012, nu se putea finanța datoria externă.

La fel vezi zilnic și în multe companii.

Piața de High yield global este la cel mai mic nivel din ultimii 30 de ani.

Probabil că anul viitor nume mari din piața fondurilor de investiții vor reveni pe piața locală imobiliară, în contextul în care randamentele în țările din vest sunt în scădere, ajungând la aproape 4% yield.

de miliarde de dolari. Cele două fonduri au preluat un credit contractat acum câțiva ani, în valoare de 65 de milioane de euro, pe care l-au convertit în acțiuni la Globalworth.

Oak Hill Advisors este doar una dintre firmele fondate de miliardarul Robert Bass, 66 ani, a cărui avere este estimată la 2,91 miliarde de dolari și care ocupă locul 220 în topul Forbes al celor mai bogați americani. Robert și cei trei frați au moștenit în urmă cu 40 de ani averea de la unchiul lor, Sid Richardson, un magnat al petrolului din Texas.

Fondatorul York Capital Management, James Dinan, 54 de ani, se află pe locul 301 în rândul celor mai bogați americani, potrivit Forbes, cu o avere estimată la 2,04 miliarde de dolari. Printre companiile în care fondul de investiții York Capital a ales să investească se numără T-Mobile, General Motors, W.R. Grace&Co, Hertz Global Holdings sau American Airlines.

**Reporter:** Mall-uri vă interesează să construiți?

**Ioannis Papalekas:** Nu. Sunt prea multe mall-uri și sunt alții jucători care s-au specializat pe acest segment. Nu am ce să caut acolo.

**Reporter:** Care sunt principalii competitori pe zona birourilor?

**Ioannis Papalekas:** Mulți construiesc pe segmentul birourilor - IMMO, Skanska, NEPI, Portland, Immofinanz - și sunt semne că intenționează să intre și alții.

**Reporter:** Și efectul în preț?

**Ioannis Papalekas:** Din păcate, scad chiriile.

Deocamdată nu este "supraîncălzit", dar cred că va fi. Nu cred că va fi o creștere atât de mare în același

pas cu construcțiile. Dar există interes mare deocamdată. Numai dacă se continuă ritmul acesta de creștere a companiilor internaționale va fi și piața de birouri stabilă, chiar dacă se construiește mai mult.

**Reporter:** Care e raportul debt/equity anul acesta și în general?

**Ioannis Papalekas:** Astăzi avem în jur de 40% și ținem acest ritm.

## Papalekas vrea să construiască un resort în insula Mykonos

**Reporter:** Au apărut informații în presa greacă că investiți într-un restaurant-club în Mykonos.



**Ioannis Papalekas:** În Grecia, am cumpărat deja o proprietate în localitatea Psarou Beach din Mykonos. Restaurantul NAMOS, care se află acolo, este cunoscut de 60 de ani și a devenit atât de faimos, încât presa din Grecia a spus că am cumpărat doar acest activ. În spa-

Firma Globalworth avea, la sfârșitul anului trecut, un portofoliu imobiliar în România, evaluat la circa 600 milioane euro, excluzând clădirile Unicredit, Nusco Tower și Green Court, Bucharest One și Orange Court.

Anul trecut, compania a încheiat șapte tranzacții care au vizat în majoritate proiecte în care omul de afaceri deținea participații și pe care le-a preluat integral (clădirile de birouri BOB, BOC, Tower Center International, complexul de locuințe Upground Towers), dar și terenul pentru complexul de birouri Globalworth Campus (Pipera) și un parc logistic din Timișoara.

În acest an, compania urmează să finalizeze în acest an preluarea a trei clădiri de birouri (Unicredit, Nusco Tower și prima clădire din complexul Green Court) și mai are în dezvoltare patru proiecte imobiliare.

tele lui, însă, sunt buticuri, complexul Belvedere, care are 60 de vile și mai e spațiu de dezvoltat. Am cumpărat toată zona pe care o dezvoltăm, în septembrie începem construcția, vrem să facem un resort în următorii 5 ani.

**Reporter:** Aveți așteptări optimiste cu privire la evoluția economiei mondiale și românești?

**Ioannis Papalekas:** Bineînțeles. Sistemele nu se prăbușesc.

Crizele economice reprezintă de fapt o restartare a sistemului și nu cred că, în prezent, există pericolul să intrăm într-o nouă criză.

Ca să ai o criză, îți trebuie un bubble și nu cred că ne aflăm într-un bubble acum.

Îndatorarea este foarte joasă, în special în România, care pentru mine este una din cele mai bune țări la nivel european și global.

Ca să vă dau un exemplu, Grecia, o țară cu zece milioane de oameni, a absorbit 500 de miliarde de euro, fiind îndatorată de două ori jumătate din PIB.

România este o țară cu 20 de milioane de oameni și care are datorii de 30 de miliarde de euro, ceea ce este foarte puțin. Și acești 30 de miliarde includ și rezerve FMI care stau la Banca Națională.

Prin aderarea la UE, România va

primi fonduri europene de zeci miliarde de euro.

Când România va avea o îndatorare de o valoare măcar la fel ca PIB-ul, atunci putem spune că este o economie normală, stabilă.

**Reporter:** Credeți că va ieși Grecia din zona euro?

**Ioannis Papalekas:** Nu cred că Europa vrea ca Grecia să iasă din zona euro.

Dacă se va întâmpla acest lucru, ce țară va urma?

Într-adevăr, datoriile Greciei sunt foarte mari, asta este o învățătură pentru toată Europa.

Dar îndatorarea Europei este 13 trilioane de euro, iar Grecia are astăzi un default de 20 de miliarde de euro. Vorbim de un leu la nivelul economiei. Cam așa este problema Greciei în Europa.

Grecii nu plăteau taxe, dar acum o vor face, au început să se mobilizeze în acest sens atât statul, cât și grecii.

Ușor, ușor vom ajunge la liman. Ideea este să învățăm din greșelile făcute în Grecia, ca acestea să nu fie repetate. Mai ales în România, unde dezvoltăm.

**Reporter:** Cum îi faci pe greci să plătească taxe?

**Ioannis Papalekas:** Vor învăța să facă și acest lucru. Nu se poate

altfel.

**Reporter:** Cum vă înțelegeți cu băncile?

**Ioannis Papalekas:** Foarte bine. Pentru că Europa printează foarte mulți bani, aceștia vor merge și la companii, ceea ce înseamnă că și eu pot să accesez acum banii dintr-o bancă centrală.

Băncile locale se vor afla în situația în care foarte multe companii se vor refinața internațional, iar băncile vor rămâne cu multă lichiditate și probabil că de aici va începe problema, când băncile vor începe să aibă un apetit mai mare pentru risc.

Ele nu pot să-și țină banii cu dobândă zero la Banca Națională și atunci vor da credite pentru tot felul de lucruri și investiții care nu produc, din păcate. Și acesta este un sistemic risk, de unde încep problemele.

**Reporter:** Cine mai are încredere în bănci?

**Ioannis Papalekas:** Toată lumea are încredere în bănci, toată lumea caută bani, în fiecare zi, și ne adresăm băncilor. Nu putem crește fără ajutorul băncilor, dar aceasta este și misiunea băncilor, de a elibera credite și de a suporta economia.

