

REAL ESTATE NEWSLETTER

6 - 12 Martie 2006

Tiduri

- ✚ *Ploua cu mall-uri*
- ✚ *Cartierul "Henri Coanda", o telenovela imobiliara*
- ✚ *Amenintand cu un proces de lunga durata, Turcii de la Casa Radio l-au invins pe ministrul Borbely*
- ✚ *Selgros numarul 12, la Ploiesti*
- ✚ *Cererea de depozite comerciale si locatii creste in Europa*
- ✚ *Zona comerciala a Proiectului Baneasa se inaugureaza in aprilie*
- ✚ *Kaufland vrea sa deschida 50 de magazine in patru ani*
- ✚ *Satul Francez din Micul Paris*
- ✚ *10 milioane de euro pentru un cartier de lux in Cluj-Napoca*
- ✚ *Kaufland, obiectiv de 50 de magazine*
- ✚ *Regis Mougel: Mai este inca loc pe piata hypermarketurilor*
- ✚ *Miine am putea sti cui revin terenurile din Henri Coanda*
- ✚ *A inceput razboiul pentru Centrul Iasului*
- ✚ *Kaufland vrea 50 de magazine in Romania*
- ✚ *Semanatoarea (SEM) devine un mare complex imobiliar*
- ✚ *"Plus Discount" va deschide un magazin in Braila*
- ✚ *700 milioane de euro schimba Semanatoarea in Sema Parc*
- ✚ *"City Center Residence" va avea peste 100 de apartamente*
- ✚ *Praktiker: Tintele principale sunt orasele de dimensiuni medii*
- ✚ *Halele industriale se construiesc ieftin si se amortizeaza rapid*
- ✚ *Grant Center, la Sinaia*

- ✚ *Vicele Orban, critic la adresa calitatii locuintelor din Capitala. Desi blocurile sunt vechi si urate, preturile apartamentelor au luat-o razna*
- ✚ *Nou proiect imobiliar: Bucurestiul, "liber de industrie"*
- ✚ *Centru comercial de trei milioane de euro la Sinaia*
- ✚ *Concernul austriac REWE, invins de un patron sucevean*
- ✚ *Proprietarii de terenuri din zona Esplanada, chemati la negocieri*
- ✚ *Cel mai mare proiect integrat de dezvoltare urbana*
- ✚ *"Winmarkt" (WINI) investeste 8,5 milioane euro in proiectul Grand Center Ploiesti*
- ✚ *Centru comercial de 3 mil. euro la Sinaia*
- ✚ *Patronul de la Semanatoarea (SEM) isi muta combinele ca sa faca loc mall-urilor si birourilor*
- ✚ *Imobil de birouri de patru milioane de euro*
- ✚ *Primul cartier de lux din Cluj va costa 10 milioane de euro*
- ✚ *Nou proiect rezidential*
- ✚ *Profit bun la Praktiker*
- ✚ *Complex rezidential si in Timisoara*
- ✚ *Bucharest Business Park a fost inchiriat in intregime*
- ✚ *Bucurestenii "cer" inca zece mall-uri*
- ✚ *Romania, codasa in atragerea de investitii imobiliare*
- ✚ *Cartierul "Henri Coanda" sta sa cada*
- ✚ *Primaria tocmește evaluator pentru terenurile din Unirii*
- ✚ *Videanu demareaza proiectul „Esplanada“*
- ✚ *Stefan Adrian Iurascu: Bomba imobiliara de peste 300 milioane euro, in Bucuresti*
- ✚ *A inceput constructia hipermarketului "Cora" din Cluj-Napoca*
- ✚ *Rezultate in crestere pentru "Carrefour"*
- ✚ *GORJ: Spatii comerciale si parcare etajata in Tirgu-Jiu*
- ✚ *In Oradea vor fi construite 4.500 de apartamente*
- ✚ *Galerie comerciala de 20 mil. euro langa targul auto din Vitan*

- ✚ *Cora iese din Bucuresti si merge la Cluj*
- ✚ *Domo s-a dus in Bulgaria*
- ✚ *Domo, Altex si Flamingo ataca Balcanii*
- ✚ *Hypermarket "Cora", ridicat pe un teren in litigiu*
- ✚ *Al patrulea lant de hipermarketuri*
- ✚ *Replica - Casa Radio va fi reevaluat*

Highlights

- ✚ *Malls everywhere*
- ✚ *Henri Coanda quarter, a real estate soap opera*
- ✚ *Turkish investors within Casa Radio defeated Minister Borbely*
- ✚ *Selgros Cash&Carry invests EUR 15mln in new unit*
- ✚ *Demand for commercial storages and locations increases throughout Europe*
- ✚ *Shopping area within Baneasa Project to be inaugurated in April*
- ✚ *French Village from Little Paris*
- ✚ *First luxurious neighbourhood in Cluj, EUR 10mln investment*
- ✚ *Kaufland revises expansion target*
- ✚ *Regis Mougel: there is still enough room on hypermarkets' sector*
- ✚ *On March 8th, we could find out who are the owners*
- ✚ *War waged for Iasi center*
- ✚ *Major real estate project likely to be announced today*
- ✚ *Plus Discount to open another unit at Braila*
- ✚ *City Center Residence to include more than 100 apartments*
- ✚ *Praktiker's main targets: medium-sized cities*

- ✚ *Industrial halls are cheap to build and fast to amortize*
- ✚ *Grant Center to be developed at Sinaia*
- ✚ *Austrian concern REWE, beaten by a Suceava –based owner*
- ✚ *Land owners from Esplanada region were summoned for negotiations*
- ✚ *Winmarkt (WINI) to invest EUR 8.5mln in Grand Center Ploiesti*
- ✚ *EUR 3mln commercial center at Sinaia*
- ✚ *New real estate project: a Bucharest free of industry*
- ✚ *Semanatoarea owner relocates combines to make room for malls and offices*
- ✚ *Standpoint Invest to invest EUR 4mln in Bucharest Real Estate Project*
- ✚ *New residential complex in Timisoara*
- ✚ *Bucharest Business Park fully rented*
- ✚ *Real estate investments in Romania are dropping*
- ✚ *Henri Coanda quarter about to fall*
- ✚ *The City Hall to appoint an evaluator for Esplanada land*
- ✚ *Esplanada will be property of City Hall*
- ✚ *Stefan Adrian Iurascu: over EUR 300mln real estate bomb in Bucharest*
- ✚ *Carrefour reported increasing results*
- ✚ *GORJ: commercial spaces and multi- level parking lot in Tirgu-Jiu*
- ✚ *4,500 apartments to be built in Oradea*
- ✚ *EUR 20mln commercial gallery*
- ✚ *Romania Hypermarche starts works on Cora Cluj*
- ✚ *Domo, Altex and Flamingo attack the Balkans*
- ✚ *Cora hypermarket, raised on a lot in litigation*
- ✚ *Metro will open 7 Real stores in Romania.*
- ✚ *Casa Radio to be reassessed*

Stiri pe larg

Ploua cu mall-uri

Clujul a ramas codas in ceea ce priveste hipermarket-urile si mall-urile * Lucrurile se vor schimba radical in 2006 si 2007 * Anul acesta, de Craciun, clujenii isi vor face cumparaturile din cel putin doua hipermarket-uri * Craciunul 2007 va aduce Clujului doua mall-uri

Dupa o seceta de mai bine de 10 ani, timp in care Clujul a devenit codas la capitolul mall-uri si hipermarket-uri, in 2005 si mai ales in 2006 se anunta o explozie de centre comerciale. Astfel, la finele acestui an, clujenii isi vor putea face cumparaturile la cel putin doua hipermarket-uri. Mai departe, Craciunul lui 2006 le va oferi clujenilor, probabil, posibilitatea de a se relaxa si de a face cumparaturile la doua mall-uri in adevaratul sens al cuvintului: Polus si Julius

Mall.

3, 2, 1, Polus

Una din cele mai mari investitii din Cluj-Napoca se anunta ca fiind Centrul Comercial Polus. Acesta va fi amplasat in vecinatatea Metro si Praktiker, pe controversatul teren care a apartinut Universitatii de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara. Acum, dupa ce orice pretentii asupra terenului au incetat, proiectul Polus a intrat in linie dreapta. "Sper ca cel tarziu in luna octombrie a anului viitor sa finalizam lucrarile. Fiind vorba de un proiect de anvergura, vom avea nevoie de ceva timp", a declarat omul de afaceri clujean Paszkany Arpad, reprezentantul companiei care va investi in Polus. Polus Center Cluj sau Centrul Comercial Polus va fi o investitie de 140 milioane euro, la care se vor adauga 20-30 milioane euro ale societatilor care vor veni. Investitia va fi cea mai mare din Cluj-Napoca si printre cele mai mari din Ardeal. Important este ca firma va avea sediul fiscal pe plan local, in Cluj, lucru rar pentru o asemenea investitie, astfel ca taxele si impozitele vor intra in bugetul local. De asemenea, in economia clujeana va avea loc o adevarata explozie, datorata atat concentrarii economice de la Polus, cat si datorita dezvoltarii secundare a furnizorilor de produse catre Polus. Deja s-au investit 3,5 milioane euro in proiecte, taxe, autorizatii, bransamente si introducerea utilitatilor, iar 80% din aceasta suma a intrat in economia Clujului. Vom crea aproape 2.000 de locuri noi de munca, fara a le socoti aici pe cele din perioada constructiei si pe cele din industria paralela, adica de la furnizori. Complexul comercial va avea o suprafata totala de 140.000 mp din care 82.000 mp vor fi construiti. Polus Center va cuprinde un hipermarket, Carrefour, 4-5 unitati de comert (mobila, electronica, haine), un cinematograful Multiplex cu 12 sali, o zona de divertisment, unde periodic se vor organiza concerte si alte evenimente speciale, o zona de restaurante, fast food-uri, o zona de comert mic si mijlociu, o zona de banci si o zona de dezvoltare. Totul va fi pe sistemul american de imbinare a utilitatii cu placutul. Accesul la hipermarket va fi permis in principiu pana la ora 21.00 - 22.00, iar in unele cazuri poate va fi si non stop. In zona de divertisment accesul va fi permis pana spre ora 3-4. Si inca un amanunt, accesul la hipermarket va fi liber, fara legitimatii. "In ceea ce priveste preturile, acestea vor fi sub media pietei clujene, intrucat ne vom ghida dupa un principiu simplu, prin care vom evita situatiile de monopol: in afara hipermarket-ului si al multiplexului nu vor avea voie sa fie prezente doua firme cu acelasi actionariat. Arhitectura complexului va exista si va fi una tipic transilvaneana, adica cu turnulete. Nu vom avea un complex din sticla si beton in care fiecare spatiu va fi sacrificat pentru comercializarea sa. Complexul va beneficia

de pietre interioare, alei interioare largi, terase si 14.000 de locuri de parcare”, a declarat omul de afaceri clujean Paszkany Arpad, reprezentantul companiei care va investi in Polus.

Julius Mall la anul

Un alt complex comercial care va aparea la Cluj va fi Julius Mall. Dupa o licitatie extrem de controversata, in zona “Univers T Gheorgheni”, societatea ieseanului Iulian Dascalu va construi la Cluj un centru comercial multifunctional. Acesta va avea doua nivele si un corp administrativ edificat pe 6 nivele. Structura acestora va fi realizata din cadre de beton cu deschideri de 9 x 9 metri si o inaltime de 6,6 metri. Cu o suprafata construita de 27.775 de metri patrati, centrul va permite desfasurarea comertului de retail pe 11.787 de metri patrati. De asemenea, centrul comercial va beneficia de un cinematograful multiplex, fast food-uri, restaurante, baruri, sala de fitness, patinoar si parc de joaca pentru copii. Reprezentantii Julius Grup au declarat ca, in functie de primirea avizelor necesare, vor incepe lucrarile undeva in vara acestui an si se spera ca ele vor fi finalizate in mai putin decat termenul prevazut, de 20 de luni, adica pana in luna decembrie a anului viitor.

Dublura Kaufland

Alaturi de Polus si Julius Mall, la Cluj-Napoca vor rasari si o serie de complexe comerciale de “tip hala”. Compania germana Kaufland se mandreste chiar cu doua asemenea proiecte pentru Cluj. Dupa o prezenta de 75 de ani in Germania, acum Kaufland va inaugura la Cluj-Napoca doua magazine. In primul rand este vorba de magazinul Kaufland de pe Calea Manastur - strada Campului. Lucrarile la acesta au inceput deja in vara anului trecut, iar reprezentantii firmei au promis clujenilor ca de Craciunul 2006 isi vor putea face cumparaturile la Kaufland Manastur.

Pana acum, Kaufland a deschis patru hipermarket-uri, in Bucuresti, Ploiesti, Ramnicu Valcea si Alba Iulia. Pe langa complexul din Manastur, Kaufland va debuta in curand si lucrarile la hipermarket-ul din cartierul Marasti, pe controversatul teren “de la serele RADP”. Nu este exclus ca si acesta sa fie finalizat pana in 1 ianuarie 2006.

Cora de Craciun

Pe varianta Manastur - Grigorescu a aparut deja un sens giratoriu. Acesta va devia circulatia catre complexul Cora, care se intentioneaza sa fie finalizat cel tarziu pana la finele acestui an. Deocamdata, reprezentantii Cora pastreaza misterul asupra hipermarket-ului Cora de la Cluj, dar probabil ca acesta va fi in “stilul” Cora consacrat deja. Marca Cora a aparut in 1850, de atunci cunoscand o expansiune internationala constanta, fiind prezenta acum cu 81 de hipermarket-uri in mai multe colturi ale lumii.

Planuri marete

Pe langa aceste mall-uri care sunt o certitudine, asa cum GAZETA v-a prezentat, in Cluj mai exista o serie de proiecte. Astfel, in zona Selgross, compania Winmarkt se lupta cu omul de afaceri clujean Sorin Dan pentru a intra in posesia unui teren. De asemenea, in zona “Aurel Vlaicu - Expo Transilvania”, un trio format din Broadhurst - Winmarkt - Eurom Bank intentioneaza sa realizeze un ansamblu rezidential care, alaturi de blocuri, va cuprinde si un centru comercial. Mai mult, in capatul cartierului Manastur va avea loc o explozie comerciala. Pe partea dreapta a drumului catre Oradea, alinate cu Metro, Polus, Praktiker si Reprezentanta VW, urmeaza sa fie realizate alte doua investitii de proportii. Este vorba de Bosh si Arabesque, cele doua societati intentionand sa isi deschida acolo cate un show room. Bosh este reprezentanta binecunoscutei firme germane, iar Arabesque este o societate cu filiale in toata tara, distribuitoare, printre altele, de materiale de constructii, lacuri, vopsele, parchet si instalatii sanitare.

Proiecte colaterale

De asemenea, in zona “Manastur capat” - mai precis, Valea Garbaului, - se preconizeaza construirea unui modern stadion. Iar cum acesta va fi unul la standarde FIFA / UEFA, el va atrage zeci de mii de spectatori, unii poate chiar din strainatate, ca sa nu mai vorbim de cei din afara Clujului. Iar acestia

vor cheltui sume considerabile de bani in zona intr-o serie de "puncte comerciale" din zona. Ca si cum toate acestea nu ar fi fost de-ajuns, crearea unui parc de distractii langa Colina prinde din ce in ce mai mult contur. In prezent, societatea italiana Zamperla se afla in tratative cu Primaria pentru realizarea unei asocieri in vederea construirii parcului. De asemenea, in locul strandului Sun de pe varianta Manastur - Grigorescu se intentioneaza crearea unui parc de distractii Aqualand. Noul stadion, parcul de distractii, precum si Aqualand-ul, in ciuda faptului ca nu sunt mall-uri, vor impulsiona din punct de vedere comercial intregul oras. (Gazeta de Cluj, 6 martie 2006)

Cartierul "Henri Coanda", o telenovela imobiliara

Peste 500 de familii indatorate la banci pentru casele ANL risca sa ramana fara terenul dat de stat, din cauza unui revendicator intarziat. Cartierul ANL "Henri Coanda" sta pe loc de cateva luni. Unele case au fost ridicate pana la acoperis, altele sunt abia la fundatie. Desi platesc deja rate la banca, proprietarii lor nu stiu ce-i asteapta pana cand justitia nu-si va spune cuvantul: in favoarea lor sau a revendicatorului Radu Fotino, care sustine ca are dreptul la mai bine de jumătate din terenul destinat de fostul guvern Nastase locuintelor pentru tineri. Pretinsul proprietar s-a declarat dispus sa negocieze fie cu ANL, fie cu tinerii care au inceput sa-si inalte case pe terenul dat in folosinta gratuita de catre stat. Pretul unui metru patrat de teren in zona e acum de 200 de euro, iar daca Fotino castiga procesul, stapanii caselor ANL vor fi nevoiti sa-i rascumpere acestuia pamantul. Primaria Voluntari se spala pe maini Cartierul ANL se intinde pe 52 ha, jumătate in sectorul 1, jumătate in orasul Voluntari. Revendicarile au inceput sa apara imediat dupa alegeri, in ambele jumătăti. In sectorul 1 s-au rezolvat, iar constructiile s-au reluat. In Voluntari, Radu Fotino a apelat la justitie, dupa ce primaria i-a spus ca nu mai are pamant. El a si castigat, desi pe terenul cerut se inaltau deja casele ANL, iar legile proprietatii spun ca nu se pot face restituiri in natura acolo unde terenurile au intrat in circuitul civil. "Domnul Fotino n-a fost pus in posesie in 2003, cand i s-a recunoscut dreptul de proprietate, deoarece comuna nu mai avea terenuri libere si urma sa-si primeasca terenul de la Agentia Domeniilor Statului. La data revendicarii, Fotino a prezentat o harta din care reiese ca terenul lui e la un kilometru est de "Henri Coanda". Acum a vazut ca e rost de bani acolo si a prezentat in instanta o expertiza dubioasa, care spune ca terenul lui se suprapune exact peste cartierul ANL", explica primarul orasului Voluntari, Florin Pandelescu. Proprietarii se bat in expertize Angela Bubulac, presedinta Asociatiei Proprietarilor din "Henri Coanda", spune ca revendicarea lui Fotino ar fi dubioasa si acuza ANL ca n-a spus la timp de proces: "Noi am aflat cand Fotino deja castigase si banuim ca exista o intelegere intre reprezentanta lui Fotino, Luminita Rasnoveanu, secretar general PNL, si presedintele ANL, care e tot liberal". Miercuri, 8 martie, la Tribunalul Bucuresti se judeca recursul facut de ANL si Primaria Voluntari la procesul castigat de Fotino. Avocatii asociatiei din "Coanda" vin cu doua contraexpertize prin care vor incerca sa arate ca terenul lui Fotino nu ar coincide cu cel al ANL. ANL oscileaza intre justitie si mica intelegere Gheorghe Popescu, directorul ANL, oscileaza: "Tribunalul va sesiza ca terenul ocupat de ANL nu este al domnului Fotino". Dupa cateva replici, el conchide: "Singura solutie pentru continuarea lucrarilor ar fi ca oamenii sa negocieze individual cu proprietarul terenurilor si sa plateasca". Bogdan Vasilescu are 34 de ani, un copil de 2 ani si jumătate si un credit ipotecar la BCR de peste 30.000 de euro pentru o casa despre care deocamdata nu stie daca se va concretiza. "Am facut un credit pe 20 de ani si am dat un avans de 10.500 de euro, bani stransi dupa un an de munca in SUA", povesteste Vasilescu. El spune ca nu si-ar permite sa cumpere terenul de 300 de mp, care ar valora mai mult decat casa. Mostenitorul acuza Primaria Voluntari si ANL Luminita Rasnoveanu, mandatarul legal al lui Radu Fotino, sustine ca acesta este mostenitorul a 26 de hectare in cartierul "Henri Coanda" si va mai cere inca 6 ha. Isi vrea

terenul sau banii, 28 de milioane de euro, conform unei expertize facute la initiativa lui. Are doua hotarari judecatoresti de partea sa, una emisa de Judecatoria Sectorului 1 si alta de Judecatoria Buftea. Prima impiedica ANL sa continue lucrarile de constructie, iar cea de-a doua ii recunoaste dreptul de proprietate asupra terenului. Rasnoveanu respinge acuzele legate de apartenenta sa politica, spunand ca il reprezinta gratuit pe Fotino. Ea acuza, la randu-i, ANL si Primaria Voluntari ca s-ar fi inteles sa construiasca in pofida notificarilor facute de proprietar. "Acolo nu erau case cand am facut prima notificare, iar ANL nu a construit decat pe bucata de pamant pentru care exista cerere de revendicare. Cred ca e un fel de parteneriat intre primarie si ANL", acuza Rasnoveanu. (Evenimentul Zilei, 6 martie 2006)

Amenintand cu un proces de lunga durata, Turcii de la Casa Radio l-au invins pe ministrul Borbely

Lucrarile la proiectul Dambovita Center ar putea demara in 4-5 luni. Dupa ce anuntat in mai multe randuri ca va rezilia contractul de construire a proiectului Dambovita Center, pe locul unde se afla actuala cladire Casa Radio, ministrul Laszlo Borbely se recunoaste invins de catre investitorii turci. "Am analizat situatia privind proiectul Dambovita Center si un eventual proces ar dura cel putin trei ani", declara ministrul de resort. La aproximativ trei ani de la semnarea contractului pentru transformarea fostei Case Radio din Bucuresti intr-un complex multifunctional, autoritatile promit ca anul acesta vor incepe lucrarile. „Proiectul Dambovita Center, ce se va realiza pe amplasamentul Casei Radio, va demara in maximum 4-5 luni, ne-a declarat ministrul-delegat pentru lucrari publice si amenajarea teritoriului, Laszlo Borbely. Potrivit acestuia, cladirea si terenul reprezinta contributia ministerului, care va primi o cota de numai 10% din totalul veniturilor realizate. "Suntem in negocieri cu investitorii turci de la Dambovita Center. Urmeaza o noua evaluare a terenului si a cladirii, pentru ca nu este avantajos contractul actual, in care Compania Nationala de Investitii (CNI) detine numai 10 la suta din contract", a precizat ministrul de resort. Borbely a mai spus ca investitorii turcii au recunoscut ca sunt altii decat cei cu care a fost semnat contractul in martie 2003. „Investitorii actuali ne-au spus ca au preluat proiectul de la semnarii contractului, respectiv un grup de firme turco-britanic”, ne-a explicat Laszlo Borbely. Ministrul-delegat pentru lucrari publice a afirmat ca ar putea avea loc o licitatie privind subcontractarea lucrarilor. Conform contractului, asocierea a fost incheiata pe o perioada de 49 de ani. Complexul Dambovita Center va include un hotel de cinci stele, un mall cu sase cinematografe, linii de bowling, supermarketuri, apartamente rezidentiale cu room-service, un spital privat, un centru sportiv, o parcare pe patru etaje si 30 de fast-food-uri. Hotelul si mallul vor fi terminate in trei ani de la data constructiei. (Gandul, 6 martie 2006)

Selgros numarul 12, la Ploiesti

Selgros Cash&Carry va deschide pe 7 martie, la Ploiesti, cel de-al doisprezecelea magazin din Romania, investitia ridicandu-se la 15 mil. euro. Magazinul este situat la iesirea spre Targoviste si are o suprafata de 10.000 de metri patrati. In afara magazinului de la Ploiesti, Selgros intentioneaza sa mai deschida inca o unitate in cursul acestui an. Cei doi asociati ai Selgros Cash&Carry, firmele germane Rewe si Fegro Markt, au aprobat la finele anului trecut majorarea capitalului Selgros cu 30 mil. euro, suma care va sustine investitiile din acest an. In cursul anului trecut, compania si-a revizuit planurile de extindere pe piata romaneasca, marind numarul vizat de unitati deschise de la 15 la 20. (Ziarul Financiar, 6 martie 2006)

Cererea de depozite comerciale si locatii creste in Europa

In Europa, cautarea de locatii industriale inregistreaza un boom, iar cererea de depozite pentru lanturile de distributie creste de asemenea datorita modei de a importa produse de pe pietele asiatice, scrie The Wall Street Journal Europe. "Numarul de cumparatori care stau la coada pentru a gasi un depozit este enorm", a spus Angus McIntosh, partener si seful departamentului de cercetare la firma de consultanta imobiliara King Sturge din Londra. Depozitele comerciale au in mod normal 10.000 de metri patrati si sunt folosite de catre retaileri si producatori. "Competitia dintre investitori pentru depozite va face ca beneficiile sa scada si ca preturile sa creasca anul acesta", a spus Michael Hadock, seful departamentului de cercetare la firma de consultanta CB Richard Ellis din Londra. Depozitele sunt foarte rare, deoarece investitorii prefera mai degraba sa detina decat sa inchirieze spatiile de depozitare, multe dintre cele deja existente nefiind scoase la vanzare tocmai din acest motiv. "Distribuitoarii au de obicei un cost al capitalului foarte mic, ceea ce inseamna ca randamentul ar trebui sa scada mult mai mult pentru a deveni eficient in asa fel incat retailerii sa inchirieze spatiile", a spus Hadock. Potrivit CB Richard Ellis din Londra, vanzarile de depozite sunt aproape duble fata de acum doi ani. Astfel, s-au obtinut 9,9 miliarde de euro sau 11,7 mld. dolari din afacerile cu depozite anul acesta, din totalul de 138 de miliarde de euro rezultati din astfel de afaceri pana acum. Cifra reprezinta dublul nivelului de 5 miliarde de euro atins anul trecut in tranzactiile cu spatii de depozitare. Diferite clase de investitori, de la fondurile de pensii la fondurile de investitii germane, cumpara depozite pentru a-si diversifica portofoliile, a spus McIntosh. "Depozitele sunt vazute ca o clasa de active stabile, fata de birouri, unde piata tinde sa oscileze." Pretul depozitelor, in comparatie cu cel al birourilor, este stabilit mai mult din venitul provenit din inchiriere decat din valoarea capitalului, care tinde sa fluctueze in concordanta cu miscarile de pe piata. Pentru investitorii cu foarte multi bani, construirea unui depozit considerabil de mare nu este simpla, a spus McIntosh. Un investitor poate achizitiona un depozit mare in Europa pentru suma de 20 mil. euro, in timp ce o cladire de birouri clasa A din centrul orasului costa mai mult de 100 de milioane de euro, asta insemnand ca investitorii trebuie sa achizitioneze mult mai multe depozite decat cladiri pentru birouri pentru a putea investi sume mari de bani. Cele mai cautate sunt in special depozitele de tip paneuropean, deoarece ele le permit investitorilor sa investeasca bani si sa castige in acelasi timp acces la mai multe piete de desfacere simultan. Cererile clientilor pentru depozite indica faptul ca retelele de depozite cele mai cautate sunt in nordul Frantei, Spania si centrul Europei. Nordul Frantei devine un punct central, deoarece este aproape de porturi mari ca Rotterdam sau Calais, dar si de aeroporturi internationale cum ar fi aeroportul international Charles de Gaulle din Paris sau aeroportul Zaventem din Bruxelles. Popularitatea Spaniei se datoreaza cresterii PIB la 3,3% in comparatie cu media europeana de 1,5%, potrivit King Sturge. Europa Centrala se confrunta si ea cu o cerere accentuata de spatii de depozitare datorita cresterii puternice a PIB. Astfel cresterea PIB-ului in Polonia a fost de 3% anul trecut iar anul acesta se spera ca indicatorul sa atinga 4,7%. Polonia devine si ea cunoscuta, deoarece este locatia ideala pentru bunuri transportate intre Rusia si Europa de Vest. Europa Centrala inca duce lipsa de spatiu pentru depozitele marilor distribuitori, ceea ce o transforma intr-o zona in plina dezvoltare. "In ultimii sapte ani, suprafata totala destinata depozitarii din Europa Centrala a crescut de sapte ori", a spus John Verpeleti, responsabilul pe Europa Centrala la AXA Real Estate Investment Management din Budapesta. El a mai spus ca cererea a fost impulsionata de producatorii de masini, care s-au mutat in aceasta zona pentru a profita de forta de munca ieftina. Luna trecuta, AXA Real Estate Investment Management a achizitionat un portofoliu de depozite in Slovacia de la furnizorul belgian de lofistica Immo Industry Group si de la J&T Bank

pentru aproximativ 250 de milioane de euro. "Investitorii va trebui sa se orienteze spre pietele noi pentru a gasi alte oportunitati de depozitare", a spus Guy Frampton, director executiv la Industrial and Logistics Europe in cadrul CB Richard Ellis din Londra. Astfel de pietele de desfacere includ Moscova si Kiev, capitala Ucrainei. Cresterea puternica a Rusiei a fost favorizata de retailerii dornici de a profita de o parte din expansiunea Rusiei. Retailerul german Metro a intrat in Rusia in noiembrie 2000 si a construit de atunci 18 magazine acolo. (Ziarul Financiar, 6 martie 2006)

Zona comerciala a Proiectului Baneasa se inaugureaza in aprilie

Prima parte a minioraselului care va fi construit in nordul Bucurestiului va fi inaugurata in luna aprilie a acestui an si va cuprinde galeria comerciala Feeria Shopping Center, ancorata de Carrefour, precum si Bricostore, Media Galaxy, Mobexpert. Proiectat pe doua niveluri, centrul comercial va include magazine de lux si centre de recreere, precum si o parcare de 8.000 de locuri, proiectata pentru deservirea intregii zone comerciale. In momentul in care va fi finalizata, zona comerciala va reprezenta una dintre cele mai intinse locatii de acest tip din Europa Centrala si de Est, cu o suprafata construita desfasurata de aproape 200.000 de metri patrati. Odata cu incheierea celor trei etape de constructie, aceasta va cuprinde un mall cu numeroase facilitati, un hipermarket de 16.000 de metri patrati, un magazin de bricolaj de 10.000 de metri patrati, peste 35.000 de metri patrati de galerii de mobila, 65.000 metri patrati de magazine ale unor firme internationale si patru zone dedicate gastronomiei. 1,2 miliarde euro investitie finala Proiectul Baneasa se va finaliza in anul 2015, investitia totala fiind evaluata la peste 1,2 miliarde euro, reprezentand pana in momentul de fata cea mai mare investitie imobiliara din Romania. Planificarea si proiectarea sa au inceput acum cinci ani, pâna in prezent fiind investite peste 22 de milioane de dolari. Conceptul urbanistic pe care se bazeaza acest proiect consta in crearea unei zone deschise, parte integranta a Capitalei, care sa integreze o zona rezidentiala, un parc de afaceri si o zona comerciala. Suprafata pe care va fi construit proiectul reprezinta 1% din Bucuresti, aceasta fiind situata la limita nordica a sectorului 1, in perimetrul marcat de Aeroportul Baneasa, DN1, Aleea Privighetorilor si zona Iancu Nicolae. Locuintele vor beneficia de toate utilitatile Proiectul Baneasa va fi realizat in trei etape. Pentru prima faza este prevazuta construirea celei mai mari parti a zonei comerciale, dar si demararea lucrarilor la parcul de afaceri si la zona rezidentiala (centrul comunitar, vilele cu apartamente, primele locuinte insiruite si vilele individuale). In faza a doua a proiectului, va fi terminata zona comerciala, se va continua construirea parcului comercial si a zonei comerciale, prin ridicarea scolilor, a cluburilor, a locuintelor insiruite si a vilelor. Ultima faza a proiectului este dedicata definitivarii lucrarilor la parcul de afaceri, inclusiv la hotel, precum si la zona rezidentiala. De mentionat faptul ca intreg cartierul va fi racordat la utilitati, lucru rar intalnit la alte proiecte de acest tip. 20 de hectare de drumuri Constructia minioraselului din nordul Bucurestiului va contribui si la imbunatatirea traficului in zona. Accesul in Baneasa se va face prin 12 puncte principale, 8 pentru zona comerciala si de afaceri, pe latura vestica, si 4 pentru zona rezidentiala. In acest fel, construirea cartierului va contribui la decongestionarea traficului in zona Aleii Privighetorilor, in conditiile in care drumurile ce urmeaza a fi construite in noul cartier vor insuma o suprafata totala de 20 de hectare. Pe teritoriul proiectului se vor contura un sistem principal de drumuri, concretizat in prelungirea Bulevardului Jandarmeriei, constructia unui drum perimetral al proiectului, dar si o structura de drumuri principale care va traversa atat zonele de birouri, cat si zona rezidentiala. Ca un proiect separat de dezvoltare a infrastructurii de drumuri, apartinand Primariei Capitalei, pe DN1 se vor crea doua pasarele, tot in scopul decongestionarii traficului, prin separarea traficului de lunga distanta de cel local. Pachet integrat pentru locuinte individuale Un proiect

deosebit de interesant il reprezinta zona rezidentiala, care va cuprinde in final cel putin 3.000 de spatii de locuit, de la apartamente si case insiruite la case unifamiliale, precum si toate facilitatile necesare - piata centrala si magazine, scoli, biserica, facilitati sportive, birouri bancare, centru medical, cabinete de avocatura, cluburi de intretinere si sali de sport, parcuri si terenuri de joaca pentru copii. Una dintre cele mai importante particularitati ale zonei rezidentiale este aceea ca locuintele sunt dispuse aerisit. Locuitorii din aceasta zona vor respecta un set de reguli comunitare de natura sa conserve valoarea ansamblurilor rezidentiale. Pretul de vanzare pentru primele 51 de unitati locative din (tip cladiri cu apartamente) sunt in medie cuprinse intre 1.400 si 1.500 de euro pe metru patrat. Oferta de pret a produselor de tip rezidential din zona Baneasa se face luand in considerare pachetul complet format din locuinta, spatii comune, spatii de depozitare tip boxa si loc de parcare. (Saptamana Financiara, 6 martie 2006)

Kaufland vrea sa deschida 50 de magazine in patru ani

Piata de retail devine din ce in ce mai competitiva, planurile de extindere ale companiilor de profil fiind tot mai ambitioase. Situatiile sunt valabile si pentru nemtii de la Kaufland. In incercarea de a deveni lideri de piata pe segmentul de retail alimentar, compania isi "ataca" concurentii pe doua planuri: atat prin prezenta pe un numar mare de piete, cat si prin discounturile practicate. Astfel, compania si-a planificat sa ajunga in urmatoorii patru ani la un numar de 50 de magazine, cu 10 mai mult decat anuntase initial. Si aceasta numai intr-o prima etapa, sustine Gunter Grieb, directorul general al companiei. Pana la ora actuala, grupul a deschis in tara noastra cinci magazine la Bucuresti, Ramnicu Valcea, Ploiesti, Alba Iulia si Timisoara. Inca cinci Kaufland in 2006. In cursul acestui an se vor deschide noi unitati Kaufland la Baia Mare, Targu Mures si Galati. Totodata, un alt magazin din retea va fi deschis la inceputul verii in Suceava, iar cel de-al doilea magazin din Bucuresti va fi finalizat pana la sfarsitul acestui an. Nu in ultimul rand, potrivit lui Grieb, printre viitoarele locatii ale magazinelor Kaufland s-ar putea numara si Bistrita, Constanta, Hunedoara, Satu Mare, Targoviste si Zalau. Termenul de finalizare a acestora nu se cunoaste inca. De altfel, principalele locatii vizate de Kaufland pentru deschiderea de magazine sunt orasele cu peste 150.000 de locuitori. Suprafata de vanzare a hipermarketurilor variaza intre 3.500 si 5.000 de metri patrati. Investitii initiale de 150 de milioane de euro. In conditiile in care cheltuielile medii pentru constructia unui magazin Kaufland se ridica la 8-10 milioane de euro, compania a investit pana acum in tara noastra peste 150 de milioane de euro. Fondurile au fost alocate atat pentru constructia celor cinci magazine, precum si pentru sediul companiei si depozitul central, de la Ploiesti. Totodata, suma include lucrarile la hipermarketurile aflate in constructie. "Speram ca pana la sfarsitul anului sa finalizam constructia la modulele doi si trei de la depozitul central de la Ploiesti. Primul modul, deja operational, are 10.000 de metri patrati, al doilea va avea tot 10.000, al treilea modul fiind de 30.000 de metri patrati", a mai declarat Grieb. (Evenimentul Zilei, 7 martie 2006)

Satul Francez din Micul Paris

Primul complex rezidential din Bucuresti gazduieste, in conditii modeste, dar pe mii de euro, capitalisti straini detasati temporar in Romania Porche Cayenne, BMW X5, Mercedes, Land Rover, Nissan, Audi, Renault. Intrati, intrati, n-ati nimerit gresit, nu e salon auto, e Satul Francez cu caii lui

putere parcati la usa. Nu e el avanpostul luxului in materie imobiliara, dar e primul cartier rezidential construit imediat dupa Revolutie in Bucuresti. Prin urmare, nu da nimeni pe spate cand intra intr-o casa din cele 70 cate are satul. Cuvantul definitoriu ar fi "decenta", iar cine a vazut la TV celebra casa din Zambaccian are ocazia sa fie dezamagit profund de austeritatea ce domneste in casele asa-zis frantuzesti, inchiriate acum cu luna de primarie. Vechi, dar scumpe Cele mai ieftine sunt apartamentele de 100 de mp, iar cele mai scumpe vilisoarele cochete cu gradina. Plaja chiriilor incepe la 1.500 de euro pe luna si trece de 4.000 de euro. Comparativ cu vilele inghesuite construite in jurul lui, Satul le ofera locatarilor oarecare intimitate, ceva mai mult spatiu exterior si multa liniste. Dar casele nu au finisaje de lux, nici termopane, iar dotarile au fost de ultima ora in 1993 cand s-a construit cartierul. "WTC n-a mai facut investitii in sat de 12 ani. Noi l-am preluat anul trecut in martie si avem surpriza ca incep sa cada boilerele, aparatura electrocasnica, una, alta", arata Virgil Carstea, noul sef al satului, avatarurile faptului ca Primaria Capitalei s-a pricopsit cu un cartier rezidential considerat de lux. Chiriasii cosmopoliti vor brazde de ceapa Casele sunt gata mobilate, au camere si bai relativ mici, parchetul nu e adus din China, iar gresia e banala. Nimic nu tradeaza luxul, doar strictul necesar unei familii silite sa locuiasca o vreme departe de tara de bastina. Pentru ca majoritatea doamnelor stau acasa, cat timp domnii ii ajuta pe romani sa invete capitalismul, li se nasc si idei gospodaresti. O sotie de diplomat i-a cerut intr-o zi baiatului care ingrijeste gradinile sa-i faca doua brazde, de ceapa si cartofi. "Cum ar veni, da 4.000 de euro chirie pe luna, da' face economie la mancare", socoteste romaneste gradinarul. Paza, aer curat, piscina gratis Satul Francez a fost construit in urma asocierii intre Primaria Capitalei, pe vremea lui Halaicu, si Bouygues, companie franceza care a investit in World Trade Center. Satul (anexa a WTC) era destinat expatriatilor, care veneau la inceputul anilor '90 in Romania si nu gaseau locuinte corespunzatoare de inchiriat. WTC s-a trezit dator la stat si, anul trecut, Satul, preluat initial de AVAS, a ajuns in curtea Primariei, care l-a mostenit cu tot cu chiriasi. Municipality a castigat in 2005 vreo 75 de miliarde de lei din inchirierea caselor si daca ar avea bani ar mai putea construi cateva pe parcelele dintre vile. Satul a fost ridicat in jurul Clubului de sport «Le Club», peste drum de Parcul Herastrau, in spatele Ambasadei Chinei. Chiriasii se bucura de paza non-stop, de serviciile unui doctor, o gradinita pentru copii si intrare gratuita la clubul sportiv, cu piscina, sauna si teren de tenis. CHIRIASI CELEBRI *Zenga, Protasov, Peter Imre* Cel mai vechi chirias (de peste sapte ani) e omul de afaceri Peter Imre, care are cea mai mare gradina si cea mai mare chirie. Alte doua celebritati au respirat aerul de langa Herastrau pe perioada cat au antrenat la Steaua: Zenga si Protasov. Ultimul a facut impresie de «om cumsecade» in randul personalului administrativ, spre deosebire de Imre care pare «cam cu fite». Fitosi mai sunt considerati rezidentii francezi si cei indieni. In rest, satul e locuit de angajati ai ambasadelor Coreii, Germaniei, companiilor Renault, Holcim, LG, Siemens, BRD, ING. (Evenimentul Zilei, 7 martie 2006)

10 milioane de euro pentru un cartier de lux in Cluj-Napoca

Compania Casa Real Estate (CRE) va construi un cartier de lux in Cluj-Napoca, primul proiect de acest tip din municipiu, printr-o investitie in valoare de circa 10 milioane de euro, a declarat Diana Calfa, managing director al societatii. Calfa a precizat ca proiectul include, pe langa cele 50 de locuinte (case individuale cu gradina, case in duplex-uri, apartamente in vile si penthouse-uri), o zona de relaxare, cu piscina, terenuri de tenis, sala de fitness, sauna, sala de masaj si relaxare, centru de ingrijire si infrumusetare, precum si o zona destinata copiilor. Proiectul este denumit Bella Park si va fi amplasat in apropierea altui proiect derulat de compania de investitii si dezvoltare imobiliara CRE,

specializata in constructia de ansambluri rezidentiale si managementul investitiilor imobiliare. CRE a finalizat recent ansamblul rezidential Dora Park din zona Buna Ziua din Cluj-Napoca, cuprinzand 12 locuinte. Compania a fost infiintata in august 2004 de fondul american de investitii SEAF (Small Enterprise Assistance Funds), Trans Balkan Romania Fund (aflat sub controlul SEAF) si societatea Telezimex SA din Cluj. Parteneriatul a atras, ulterior, noi finantatori, precum fondul american de investitii SEAF Growth Fund, un investitor privat olandez si Alpha Bank. SEAF Trans-Balkan Romania Fund este un fond de investitii cu capital de risc, prezent pe piata romaneasca din 2001. Societatea Telezimex, cu actionariat romano-olandezo-american, are activitati pe piata distributiei de componente si accesorii electronice. (Ziarul Financiar, 7 martie 2006)

Kaufland, obiectiv de 50 de magazine

Operatorul de hypermarketuri Kaufland Romania si-a majorat tinta de extindere a retelei din Romania de la 40 la 50 de magazine, urmand sa deschida in cursul acestui an noi unitati la Baia Mare, Targu-Mures si Galati, a declarat directorul general al firmei, Gunter Grieb. Operatorul de hypermarketuri Kaufland Romania si-a majorat tinta de extindere a retelei din Romania de la 40 la 50 de magazine, urmand sa deschida in cursul acestui an noi unitati la Baia Mare, Targu-Mures si Galati, a declarat directorul general al firmei, Gunter Grieb. "Intentionam ca, intr-o prima etapa, sa ajungem la 50 de magazine in urmatorii patru ani", a precizat Gunter Grieb. Un alt magazin Kaufland va fi deschis la Suceava la inceputul verii, iar in privinta celui de-al doilea magazin din Bucuresti, care va fi situat pe Bulevardul Barbu Vacarescu, directorul general al Kaufland a precizat ca acesta urmeaza sa fie finalizat pana la sfarsitul anului. Totodata, Grieb a nominalizat printre viitoarele locatii ale magazinelor Kaufland si orasele Bistrita, Constanta, Hunedoara, Satu Mare, Targoviste si Zalau, fara sa precizeze termenul de finalizare a lucrarilor de constructie. Principalele locatii vizate de Kaufland pentru deschiderea de magazine sunt orasele cu peste 150.000 de locuitori, suprafata de vanzare a hypermarketurilor variind intre 3.500 si 5.000 mp. Investitia medie intr-un magazin Kaufland este de 8-10 milioane de euro. Kaufland detine in Romania cinci magazine, la Bucuresti, Ramnicu Valcea, Ploiesti, Alba Iulia si Timisoara. Grupul Schwarz, din care face parte si Kaufland, are peste 166.000 de angajati, realizand in 2005 o cifra de afaceri de peste 40 mld. euro. (Ziarul Financiar, 7 martie 2006)

Regis Mougel: Mai este inca loc pe piata hypermarketurilor

Directorul general al operatorului francez de hypermarketuri Auchan in Romania spune ca strategia retelei se va concentra in mod deosebit pe politica de discount. "Cred ca este inca loc pe piata romaneasca pentru o scadere a preturilor. Politica Auchan este reprezentata oriunde in lume de concentrarea agresiva asupra preturilor si acelasi lucru il vom face si pe piata romaneasca", spune francezul Regis Mougel. Auchan va avea insa de luptat cu alti doi operatori francezi de hypermarketuri, Carrefour si Cora, care opereaza in prezent cinci si, respectiv, doua magazine. "Piata romaneasca se afla in acest moment in plina dezvoltare; exista o nevoie reala a clientilor si exista loc pe piata pentru un nou jucator", crede Mougel. El sustine ca in prezent pe piata locala doar operatorul german Kaufland se apropie de politica de discount agresiv pe care o va promova Auchan. "Este insa vorba (in cazul Kaufland - n. red.) de o suprafata de magazin mai redusa. Noi operam magazine mari,

de pana la 15.000 - 16.000 de metri patrati", completeaza Mougel. Primul magazin al retelei Auchan este situat in zona de sud-est a Capitalei, in sectorul 3 si urmeaza sa fie deschis in a doua parte a acestui an. Hypermarketul are o suprafata de 16.000 de metri patrati, iar centrul comercial va include si o galerie comerciala importanta. "Strategia noastra de expansiune vizeaza cresterea numarului de magazine cu cel putin doua unitati pe an, in conditiile in care investitia pentru un magazin este situata intre 40 si 50 de milioane de euro", spune Mougel. Astfel, planurile francezilor ar putea insemna pe termen mediu si lung investitii de peste 500 de milioane de euro. "Cred ca si urmatoarele doua magazine vor fi deschise tot in Bucuresti, urmand ca ulterior sa ne indreptam si catre orasele importante din provincie, adica cele cu peste 200.000-250.000 de locuitori", mai spune Mougel. Potrivit informatiilor din piata imobiliara, printre locatiile unde s-ar putea realiza hypermarketuri Auchan se afla centrul comercial Cotroceni Park, ce urmeaza a fi dezvoltat de catre Africa Israel Investment si New Century Holding in zona de vest a Capitalei. "Suntem in discutii pentru locatii atat in Bucuresti, cat si in provincie, insa nu pot spune deocamdata mai multe", adauga Mougel. Planurile Auchan iau in calcul atat implantari in cadrul unor centre comerciale, cat si locatii de sine statatoare. "Ambele pot fi interesante. Importanta unui teren este data insa de potentialul zonei, numarul de locuinte din imediata apropiere, infrastructura etc.", adauga Mougel. Concurenta in segmentul hypermarketurilor va creste in acest an si prin intrarea Real, divizia de profil a grupului german Metro. Real urmeaza sa deschida primul sau magazin la Timisoara, alte locatii prevazute pentru magazine fiind, potrivit informatiilor din piata, in alte orase importante din tara. Nu in ultimul rand, grupul austriac Spar se pregateste sa isi aduca pe piata romaneasca mai multe divizii, printre care si cea de hypermarketuri. "Daca facem o comparatie cu tarile vecine, piata romaneasca se afla in prezent in faza de inceput a dezvoltarii. Spre exemplu, in Budapesta, la o populatie comparabila, exista deja 20 de hypermarketuri, in timp ce in Bucuresti sunt doar 5. Este adevarat ca puterea de cumparare (in Bucuresti - n. red.) este mai scazuta, dar este in crestere in ultimii ani", completeaza Mougel. Francezul are deja experienta pe piata romaneasca de retail, fiind cel care a condus pana la jumatatea anului 2004 dezvoltarea retelei de hypermarketuri Cora. Hypermarketul, cel mai mare format de magazin de pe piata romaneasca, a inregistrat in ultimii doi ani cea mai puternica ascensiune intre noile forme de comert. Planurile de investitii ale retelelor de profil ar putea depasi un miliard de euro la orizontul anului 2010. Pe o piata de retail estimata la 10 miliarde de euro, hypermarketul cunoaste an de an, alaturi de celelalte forme moderne de comert (supermarket, magazin cash & carry, discounter, magazin de bricolaj etc.), o dinamica deosebita, jucatorii internationali anuntand an de an vanzari mai mari decat asteptarile initiale. Spre deosebire de vestul si centrul Europei, unde magazinele sunt cautate in special pentru apropierea de casa si preturile reduse, pe piata romaneasca cumparatorii se asteapta ca magazinele sa fie cat mai mari si sa aiba cat mai multe produse, chiar daca pentru aceasta trebuie sa traverseze un oras intreg, potrivit studiilor de piata. (Ziarul Financiar, 7 martie 2006)

Miine am putea sti cui revin terenurile din Henri Coanda

Miine, 8 martie, urmeaza sa aiba loc infatisarea in procesul care se deruleaza intre Agentia Nationala pentru Locuinte (ANL) si persoanele care si-au revendicat terenurile unde trebuia sa fie construit cartierul rezidential Henri Coanda. Laszlo Borbely, ministrul delegat pentru lucrari publice si amenajarea teritoriului, ne-a precizat ca este vorba despre 25 de hectare de teren din orasul Voluntari. ANL a sistat lucrarile de construire in aceasta zona, urmind ca ele sa fie reluate dupa incheierea procesului, in cazul in care acesta va fi cistigat de catre Agentie. In ceea ce priveste situatia din

sectorul unu al Capitalei (zona unde va fi construita o parte din cartierul Henri Coanda), ministrul de resort ne-a spus ca, in acest caz, problemele au fost rezolvate, iar lucrarile de construire a imobilelor din aceasta zona vor fi demarate in scurt timp. (Bursa, 7 martie 2006)

A inceput razboiul pentru Centrul Iasului

De citeva luni, terenurile virane din centru aflate in proprietatea Primariei atrag oameni de afaceri locali, dar si americani si evrei. Cele citeva zeci de hectare reprezinta in acest moment o miza uriasa. Pentru a-i indupleca pe edili, toti anunta uriase planuri de investitii. In fata ofertelor generoase, primarul pare dispus sa sacrifice chiar si putinele parcuri din zona centrala.

Teren tinta: 4.700 mp in Tirgu Cucu

"Ziarul de Iasi" va prezinta citeva din zonele cele mai "fierbinti" din zona zero a Iasului. Concret, Tirgu Cucu, zona Elena Doamna, zona Fundatiei sint pregatite pentru investitii uriase si spectaculoase. Parcari subterane pe mai multe etaje, spatii pentru locuinte, birouri, dar si obiective de interes public asteapta sa fie construite. Oamenii de afaceri au anuntat deja planuri si proiecte de zeci de milioane de euro si au pregatite echipele de arhitecti. Sefii Primariei si ai Consiliului Local (CL) au acum o mare responsabilitate. Trebuie sa stabileasca exact destinatia fiecarui teren si modul in care acesta va fi valorificat de privati. Poate fi o afacere de succes prin care sefii orasului sa sporeasca avutia locala sau poate fi o cale spre afaceri discutabile in care cistigurile orasului sa fie foarte mici. Unul dintre aceste terenuri se afla in Tirgu Cucu, vizavi de rondul de tramvai, linga blocurile tip vila. Situat in centrul orasului, terenul viran are un potential urias pentru orice investitor. Practic, orice investitie este posibila, iar succesul ar fi aproape garantat, dat fiind locatia centrala si accesul relativ usor din orice directie. Timp de zeci de ani, nimeni nu s-a atins de terenul de 4.700 mp, acesta devenind acum o pirloaga. In ultimele luni insa, pirloaga a stirnit interesul mai multor persoane. Practic, acum se duce o lupta in trei pentru terenul din Tirgu Cucu. Povestea terenului a inceput in 2002, cind a fost dat in folosinta gratuita pentru ridicarea unui nou Palat de Justitie. Pina in toamna lui 2005, CL a prelungit anual concesionarea terenului catre Ministerul Justitiei. In 2005 insa magistratii ieseni au avut surpriza de a nu li se mai prelungi concesiunea. Oficialii Primariei au motivat decizia prin realizarea unui plan urbanistic in zona, care ar trebui sa reglementeze ce si cum se poate construi inclusiv pe terenul destinat initial Palatului de Justitie. "Am avut o intilnire cu patru reprezentanti ai Tribunalului si mi-au spus ca 4.000 de mp nu sint sufficienti si ca ar avea nevoie de 7.000 mp. Mi-au spus ca, daca s-ar identifica o alta locatie in centrul orasului, ar fi multumiti. Oricum, pentru zona respectiva se va realiza un PUZ, iar pina la definitivarea lui nu se va face nimic", a declarat cu putin timp in urma primarul Gheorghe Nichita. Intre timp, pe fir a intrat omul de afaceri Danut Prisecariu. Acesta a depus in urma cu citeva luni o solicitare scrisa la Primarie prin care isi arata disponibilitatea de a investi pe cei 4.700 de mp in jur de 25 milioane euro. Practic, Prisecariu ar vrea sa construiasca spatii comerciale, de birouri, un hotel, un parc si parcari subterane. In adresa trimisa Primariei, Prisecariu se arata dispus sa accepte orice forma de colaborare cu CL pentru folosirea terenului. Situatiya s-a complicat si mai tare in urma revendicarilor de la legea 247. Astfel, in jur de 1.000 de mp, din cei 4.700 mp, sint ceruti de mai multi evrei.

In catare, parcul dintre "Europa" si "Petre Andrei"

La citeva sute de metri spre Bucsinescu, o alta suprafata publica de aproximativ un hectar face cu ochii investitorilor. Actualmente parc, suprafata dintre Hotel "Europa" si Universitatea "Petre Andrei" a fost mai tot timpul in atentia oamenilor de afaceri. Printre acestia se numara Zaharia Schrotter, Sorin Ionescu si Gabriel Surdu. Toti au fost interesati de diverse investitii pe acest teren. Pe de alta parte, terenul ar putea reprezenta o solutie pentru viitorul Palat de Justitie. "Schrotter a venit cu un grup de investitori interesati sa realizeze un Aqualand la Strand. Au solicitat si terenul de vizavi de Europa. Ar fi vrut sa faca acolo un Mall. Le-am propus un centru expozitional, iar parterul sa fie dat municipalitatii. Pina la urma au renuntat", a afirmat Nichita. Omul de afaceri Zaharia Schrotter nu isi aminteste sa fi discutat despre o investitie in parcul din Centru. "Am avut multe discutii, nici nu mai stiu. Cert este ca eu nu am avut si nici nu am vreo afacere cu statul. Nu am nici proprietati in zona respectiva. Mi-as dori sa investesc, dar nu gasesc canalul de comunicare cu Primaria si Consiliul Local", a precizat Schrotter. Pe de alta parte, si omul de afaceri si consilierul judetean PSD Gabriel Surdu s-a aratat interesat de teren. In plus, acesta ar putea avea un avantaj fata de alti investitori. Astfel, Surdu ar putea solicita oricind concesionarea directa a terenului de acolo. "Avind in vedere ca are proprietati in zona, poate cere o eventuala extindere pentru o investitie mare. Terenul de acolo ar putea fi o varianta si pentru Palatul de Justitie", a explicat Nichita. Anul trecut, societatea "Argenta" a intentionat sa ridice un sediu de banca pe teren. Aceeasi firma, in parteneriat cu Gabriel Surdu si alti oameni de afaceri, are deja un alt plan de investitii in zona. "Eu detin in zona 350 mp si in coproprietate alti 900 mp. Argenta are mai mult teren. Vom respecta prevederile planului urbanistic. Stiu ca acolo ar urma sa se construiasca un bloc de 14 etaje, spatii comerciale, precum si o parcare subterana sub toata suprafata. Asteptam sa se finalizeze retrocedarile si reconfigurarea terenurilor", a explicat Surdu. Acelasi lucru il asteapta si directorul "Instalatii Grup", Sorin Ionescu. Astfel, Ionescu ar fi si el interesat de o eventuala investitie in zona. "Eu nu am teren acolo, dar cunosc pe cineva care are, un fost coleg de facultate. Mi s-a propus sa investesc, dar nu fac nimic pina cind nu vad un plan urbanistic. Sa stiu ce se poate face acolo", a declarat Ionescu. Sefii Primariei s-au gindit deja la ce s-ar putea realiza pe acea suprafata de teren. Obiectivele asteapta insa realizarea unui plan urbanistic in care sa fie incluse. "Acolo se pot construi spatii comerciale, hoteluri, spatii pentru birouri, parcuri. Mult teren va fi alocat pentru spatiile verzi", a explicat Iulian Vagner, consilierul primarului pe probleme de urbanism.

Parcari sub si supraterane in spate la BRD si Mitropolie

Alte doua terenuri ultracentrale vor fi incluse intr-o afacere ce se anunta foarte spectaculoasa. Astfel, Primaria incearca de mai mult timp sa concesioneze parcarile din Iasi. Surse din cadrul Primariei sustin ca unul dintre cei interesati de concesionarea serviciului este omul de afaceri Danut Prisecariu. La pachet, Primaria va da si doua terenuri din Centru pentru realizarea de parcari sub si supraterane. Afacerea pare sigura: investitorul concesioneaza serviciul, face investitiile, dupa care isi scoate banii din taxele percepute la parcuri. In aceasta afacere ar urma sa intre terenurile din spatele BRD si cel din spatele Mitropoliei. Daca in spatele BRD exista inca trei proprietari de teren, in spatele Mitropoliei terenul este liber. Ambele suprafete au fost ferite de noua lege a proprietatii, asa ca nu exista cereri de revendicare pe ele. Angajatii Primariei pregatesc deja caietul de sarcini pentru scoaterea la licitatie a parcarilor, iar in prima sedinta de CL se va aproba caietul de sarcini al licitatiei.

Fosta piata Dimitrov si parcare "Romtelecom", legate de Surdu?

Interese enorme a ridicat in ultimii ani si terenul din apropiere de rondul de la Fundatie. Mai multi oameni de afaceri, printre care si consilierul judetean PSD Gabriel Surdu, se pregatesc sa investeasca acolo in jur de 25 milioane euro. Initial, investitia ar urma sa se realizeze doar pe suprafata fostei

Piete Dimitrov. Terenul de acolo a fost achizitionat anul trecut de un grup din care face parte si Surdu. Actorii acestei tranzactii "bomba" au fost oameni de afaceri evrei, Surdu si pensionara Iolanda Teitler, proprietara de atunci a terenului. Suprafata de 1.000 de mp a fost achizitionata cu 650.000 euro de la Teitler. In acest moment este in plina desfasurare un concurs de idei urbanistice pentru "mobilarea" respectivului teren. Investitorii au anuntat deja ca acolo vor aparea restaurante, spatii comerciale, de birouri, parcare subterane pe mai multe etaje. In concurs a fost prinsa si parcare de aproape 1.800 mp de langa "Romtelecom". Suprafata de acolo este mai mare, dar exista si citeva revendicari depuse la Legea 247. Chiar daca pina acum la Primarie nu s-a inregistrat nici o solicitare pentru acea suprafata, Gabriel Surdu si-a manifestat deja intentia de a investi acolo. "Am fi interesati sa concesionam si acea parte de pamint. In planurile noastre intra si o legatura subterana intre terenul fostei pieti si cel care este acum parcare", a afirmat Surdu. Totodata, consilierul judetean al PSD intentioneaza sa investeasca, alaturi de partenerii sai de afaceri, in fostul Han Binder. Acesta este situat la capatul dinspre Fundatie al Bulevardului Independentei, in dreptul fostei statii de transport in comun, langa terenul cumparat de la Iolanda Teitler. "Acest lucru va fi posibil daca locatarii care stau acum acolo isi vor da consimtamintul. Le vom oferi locuinte la schimb. Cladirea va ramine neschimbata din punct de vedere arhitectural si va fi hotel, cum era inainte. Va avea si o curte interioara", a povestit Surdu. Un alt om de afaceri interesat de parcare de langa "Romtelecom" este Sorin Ionescu. Directorul "Instalatii Grup" intentioneaza sa depuna o cerere la Primarie pentru ridicarea unei cladiri de birouri. "Am de gind sa depun cit de curind cererea. Sa vad ce solutie se va adopta", a explicat Ionescu.

"Pas" pentru blocuri ANL pe Sf. Lazar

In vizorul oamenilor de afaceri a intrat si o suprafata de teren public situata la intersectia strazilor Sfintul Lazar si Smirdan. Situata la mica distanta de bulevardul Anastasie Panu, langa sediul SRI, terenul public se preteaza oricarei investitii. Are toate calitatile necesare unei investitii sigure: este situat in centrul orasului, cu un vad cit se poate de important pentru potentiali clienti, utilitatile trec pe aproape si nici caile importante de acces nu lipsesc. Cel interesat de terenul Consiliului Local este omul de afaceri Bogdan Cihodaru. Initial, pe site-ul Primariei a aparut un proiect de hotarire prin care se aproba un plan urbanistic care lua in calcul o suprafata de peste 16.000 mp. In aceeasi hotarire se stipula ca suprafata studiata apartine in mare parte CL. Concret, Cihodaru are o proprietate de aproximativ 500 mp si urma sa i se concesioneze un teren public de 30 de ori mai mare: peste 15.000 mp. Dupa ce reporterii "Ziarului de Iasi" au cerut informatii despre aceste proiect de hotarire, sefii Primariei si-au dat seama ca s-a facut o greseala. "A gresit un angajat de la urbanism. Cihodaru nu a solicitat in concesiune decit o suprafata de 900 mp. In plus, CL nu detine in zona decit 1.600 mp, restul reprezentind proprietati private. Cihodaru a facut cererea in vara anului trecut, iar in august i s-a raspuns ca nu poate obtine concesionarea celor 900 mp pentru ca nu are inca o constructie. Va fi licitatie, pentru ca o concesionare directa se poate doar in cazul in care se doreste extinderea unei constructii existente. Or Cihodaru nu are constructia", a declarat Andrei Trofor, purtatorul de cuvint al Primariei. Suprafata de teren a intrat si in planurile ANL. Astfel, sefii ieseni ai agentiei au formulat o cerere prin care solicitau terenul din Smirdan pentru realizarea de locuinte cu credit ipotecar. "Daca un privat poate cere terenul de acolo pentru locuinte, de ce nu poate si o agentie a statului", a intrebat Sebastian Peterca, seful ANL Iasi. Un prim raspuns al Primariei a fost propunerea unei alte locatii pentru ANL, terenul din Centru fiind pastrat pentru alt gen de investitii.

Sediu PNL in parcul din Tg. Cucu?

In bataliile pentru teren in centrul Iasului a intrat anul trecut si Partidul National Liberal. Deputatul liberal Relu Fenechiu a solicitat acordarea unei suprafete de teren, cu titlu gratuit, pentru ridicarea unui nou sediu de partid. Astfel, liberalii ieseni au obtinut avizul de principiu al CL pentru 2.000 mp din centrul orasului. Suprafata solicitata de liberali se afla in Tirgu Cucu, linga rondul in care intorc tramvaiele RATP. La fel ca multi oameni de afaceri, si liberalii asteapta finalizarea planului urbanistic demarat de Primarie. Licitatia pentru realizarea PUZ-ului din zona Tirgu Cucu, spatele BRD si parcul din zona hotelului "Europa" va fi organizata pe 20 martie. "Planul urbanistic va stabili exact ce si cum se poate construi in aceste zone. Se va stabili si daca zona se preteaza pentru ridicarea unui sediu de partid", a subliniat Nichita.

Alte doua terenuri de linga "Europa"

Municipalitatea mai detine in Centru citeva portiuni de teren extrem de interesante pentru investitori. Deocamdata, pentru acestea nu s-au inregistrat nici macar intentii de investitii. Unul din aceste terenuri este situat in aceeasi zona de la intersectia Elena Doamna cu A. Panu, peste drum de hotelul "Europa". "Exista o parcare acolo. Noul plan urbanistic va stabili ce se va putea construi acolo. Cert este ca nu va ramine in acelasi stadiu ca pina acum", a afirmat Vagner. In acest moment, parcare este folosita de citeva autobuze care au curse in judet. Un alt teren important care a fost lasat in paragina este localizat in spatele hotelului "Europa". Acum, acolo nu este decit o gaura, sapata de "Bursa Moldovei". "Lucrarile au stagnat pentru ca exista un proces intre reprezentantii Bisericii Barboi si Bursa Moldovei. Cei de la biserica sustin ca santierul afecteaza cladirea bisericii", a explicat Vagner. Terenul in suprafata de 1.270 de mp a fost concesionat de la CL de "Bursa Moldovei". "Vrem sa realizam o cladire pentru birouri, dar acum avem suspendata autorizatia de constructie din cauza procesului. Cladirea va avea parter si alte trei etaje", a precizat Sorin Virvan, seful de la "Bursa Moldovei".

Palas, un proiect cu valoare de precedent

Timp de 16 ani, pe terenurile municipalitatii din zona zero a orasului nu s-a intimplat mai nimic. Multe din ele au intrat in vizorul oamenilor de afaceri in ultima perioada. Fenomenul a luat amploare dupa asocierea dintre Consiliul Local si firma "Iulius Grup" pentru ansamblul Palas. Conform contractului dintre cele doua parti, CL a pus la dispozitie in jur de 12 ha de teren situate in spatele Palatului Culturii, iar investitorul va construi obiectivele stabilite impreuna cu municipalitatea. Proiectul a fost contestat de mai multi oameni de afaceri, principalele discutii ducindu-se pe marginea conditiilor in care municipalitatea poate realiza o astfel de asociere. Alesii din Consiliul Local au votat, cu o majoritate covirsitoare, asocierea, aceasta fiind una din modalitatile prevazute de lege. In cazul proiectului Palas, CL s-a asociat cu "Iulius Grup" pentru un venit anual de 10% din profit, dar nu mai putin de 105.000 euro, in conditiile in care societatea privata si-a propus o investitie estimata la 150 milioane euro si crearea citorva mii de locuri de munca. Dupa realizarea investitiei, mare parte din obiectivele rezultate vor fi spatii pe care le va folosi fiecare iesean. Astfel de exemple vor fi parcurile, zonele de agrement, patinoarul, teatrul de vara sau parcarile. Alte investitii preconizate a se realiza in spatele Palatului sint spatii comerciale, de birouri si locuinte. Pe linga valoarea deosebita si posibilul impuls pe care l-a dat efervescentei pietei locale a constructiilor, Palas-ul este privit de oamenii de afaceri si ca un precedent in ceea ce priveste asocierea directa a Primariei cu investitorii. Reusita proiectului ar indreptati si pe altii sa ceara conditii similare, in timp ce Primaria va avea sarcina de a stabili limitele unei asocieri directe, in ceea ce priveste valoarea investitiei, profitul orasului sau alti factori determinanti. (Ziarul de Iasi, 7 martie 2006)

Kaufland vrea 50 de magazine in Romania

Operatorul de hipermarket-uri Kaufland Romania si-a majorat tinta de extindere a retelei din Romania de la 40 la 50 de magazine. Noi unitati ar urma sa fie deschise in cursul acestui an la Baia Mare, Targu Mures si Galati, potrivit directorului general al firmei, Gunter Grieb. "Intentionam ca, intr-o prima etapa, sa ajungem la 50 de magazine in urmatorii patru ani", a precizat Gunter Grieb, pentru Mediafax. Principalele locatii vizate sunt orasele cu peste 150.000 de locuitori, suprafata de vanzare a hipermarket-urilor variind intre 3.500 si 5.000 de metri patrati. Investitia medie intr-un magazin Kaufland este de 8-10 milioane de euro. Kaufland detine in Romania cinci magazine, la Bucuresti, Ramnicu Valcea, Ploiesti, Alba Iulia si Timisoara. (Curierul National, 7 martie 2006)

Semanatoarea (SEM) devine un mare complex imobiliar

Ion Radulea, cel care controleaza firma, vrea sa dezvolte un proiect rezidential de sute de milioane de euro pe platforma industrială. Compania River Invest, detinuta de grupul MYO-O - proprietarul producatorului de combine Semanatoarea -, va dezvolta un proiect imobiliar de mai multe sute de milioane de euro, pe o suprafata de peste 35 de hectare intr-o zona semicentrala din Capitala, sustin surse de pe piata de real-estate. Grupul MYO-O este controlat de omul de afaceri Ion Radulea. Investitia ar putea fi anuntata astazi in cadrul unei conferinte de presa, fiind promovata drept "cel mai mare proiect imobiliar din Bucuresti". Valoarea investitiilor din cadrul proiectului derulat pe platforma Semanatoarea ar putea depasi proiectele similare anuntate pana in prezent, potrivit informatiilor din piata, fiind cel mai mare proiect imobiliar integrat din interiorul Bucurestiului, din punctul de vedere al suprafetei. Acesta va cuprinde spatii de birouri, rezidentiale si comerciale. Proiectul va fi amplasat pe platforma industrială a companiei Semanatoarea, in apropierea complexului studentesc Regie din Bucuresti. Suprafata terenului pe care va fi amplasat proiectul este de peste 35 de hectare (350.000 mp), potrivit informatiilor din piata. Pentru comparatie, suprafata terenului pe care va fi dezvoltat proiectul imobiliar Esplanada (cel mai mare anuntat pana acum in interiorul Capitalei; langa Camera de Comert) este de aproximativ 100.000 de metri patrati, iar investitiile necesare pentru realizarea proiectului sunt estimate la peste 1 miliard de euro la momentul finalizarii. Pe de alta parte, compania Baneasa Investments, detinuta de un grup de firme controlate de oamenii de afaceri Gabriel Popoviciu si Radu Dimofte, a anuntat ca va investi 1,2 miliarde de euro intr-un proiect ce include spatii de birouri, comerciale si rezidentiale. Proiectul ocupa o suprafata de peste 200 de hectare si este situat in zona de nord a Capitalei. Contactati de ZF, oficialii MYO-O au confirmat existenta unui proiect imobiliar amplu, dar nu au dorit sa faca alte comentarii. Vehiculul investitional River Invest este controlat de societatile MYO-O, Agroprest, Intermed Consulting & Management si Sema Parc, si de Adrian Coralevici, potrivit datelor Registrului Comertului. Intermed Consulting & Management este controlata de Ion Radulea, presedintele MyO-O, actionarul majoritar al Semanatoarea. Este posibil ca pe langa acestia sa fie implicati si alti investitori. Pretul terenurilor din zona Semanatoarea variaza in jurul valorii de 500 de euro/mp, ceea ce ar face ca valoarea de piata estimativa a terenului sa fie de peste 170 de milioane de euro. In general pe piata imobiliara terenul reprezinta o pondere de pana la 25%-30% din valoarea unui proiect, ceea ce inseamna ca investitia totala in cadrul proiectului de pe platforma Semanatoarea ar putea depasi 500 de milioane de euro. MYO-O a devenit, in anul 2000, actionar majoritar la Semanatoarea Bucuresti. Reprezentantii

companiei au afirmat de mai multe ori ca intentioneaza sa dezvolte un proiect imobiliar pe platforma industrială a societății. Anul trecut, omul de afaceri Ion Tiriac a discutat cu patronul Semanatoarea dezvoltarea unui proiect comun in aceasta zona impreuna cu o firma spaniola. Asocierea cu Tiriac a cazut, conform informatiilor disponibile din piata. Omul de afaceri are un parteneriat cu Riofisa pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare pe piata romaneasca. (Ziarul Financiar, 7 martie 2006)

"Plus Discount" va deschide un magazin in Braila

* locatia magazinului va fi in cartierul Vidin, linga Liceul "Progresul" * investitia se va ridica la 1,5 milioane de euro, iar marfa va avea, in general, 80% provenienta romaneasca si 20% europeana

De anul acesta, brailenii vor avea la dispozitie inca un supermarket pentru a-si face cumparaturile, asta deoarece ieri, la Palatul Administrativ, s-au semnat, in cadru oficial, documentele care vor permite construirea unui magazin "Plus Discount" in Braila. Conform informatiilor oferite de Uwe Klostermann, directorul general al "Plus Discount Romania SCS", noul magazin, care va fi construit in cartierul Vidin, linga Liceul "Progresul", va fi primul din seria de 3 sau 4 care vor oferi servicii brailenilor. "Noi dorim sa construim in Romania 100 de magazine in urmatoorii 3 ani. In acest moment avem 14 magazine deschise, pina in aprilie se vor mai deschide 7, iar pina la sfirsitul lui 2006 vom avea peste 50 de magazine. In Braila am dori sa deschidem in total 3 - 4 magazine, incepind cu cel din Vidin, care, speram noi ca va fi gata pina in luna septembrie. Pentru inceput, acest magazin va crea in jur de 30 de locuri de munca". Klostermann a mai adaugat ca atit firma pe care o reprezinta cit si autoritatile locale au ales cartierul Vidin deoarece, in acest moment, in zona nu exista concurenta din partea altui magazin similar, iar preturile practicate sint potrivite situatiei financiare a brailenilor care locuiesc acolo. Acesta a mai precizat ca investitia se ridica la 1,5 milioane de euro si ca marfa va avea in general 80% provenienta romaneasca si 20% europeana. La rindul sau, presedintele CJ, Gheorghe Bunea Stancu, a tinut sa precizeze ca pentru construirea mgazinului CJ a concesionat 4.000 mp, iar Primaria 700 mp, pentru parcare. "Noi ne bucuram ca am reusit sa deschidem acest magazin in acel cartier in care nu se intimpla prea multe si care este si unul dintre cele mai sarace. Am tinut neaparat sa il facem pe primul acolo deoarece ei se afla si la distanta de zona centrala si comerciala a orasului. Am convingerea ca impreuna cu domnul primar Cibu vom identifica si alte locatii pe raza municipiului Braila pentru a ridica astfel de magazine. Noi am pus la dispozitie 4.000 mp, iar Primaria 700 mp pentru parcare, astfel incit cei aproape 5.000 mp sa ofere conditii optime". (Obiectiv Vocea Brailei, 8 martie 2006)

700 milioane de euro schimba Semanatoarea in Sema Parc

Peste 42 de hectare de teren din zona central-vestica a Capitalei vor fi transformate in cel mai mare proiect de dezvoltare urbana din Bucuresti, unde luna viitoare va incepe constructia unui impozant complex de birouri, comercial si rezidential ridicat pe o suprafata de aproape 700 de mii de metri patrati. Sema Parc va fi amplasat pe malul drept al raului Dambovita, pe locul unde astazi se afla inca fosta intreprindere Semanatoarea, de la care a pastrat o parte a denumirii, iar suma totala a investitiei se ridica la 700 milioane de euro. Proiectul a fost realizat de o echipa internationala si va consta intr-un complex de cladiri de birouri de clasa A si A plus, un spatiu comercial amplu, care va ocupa nu mai putin de 172.900 mp si apartamente de lux construite pe 122.150 mp. "Sema Parc va schimba

ideea romanilor despre parcurile imobiliare. Va fi locul din inima Capitalei unde poti avea serviciul, locuinta si unde vei avea posibilitatea totodata sa te recreezi, in spatiile generoase special amenajate pentru asta. Noi suntem convinsi ca acest proiect va da sens ideii de integrare si va imbunatati substantial imaginea Bucurestiului, percepta pana acum drept proiectia dezvoltarii imobiliare haotice de dupa 1990", a declarat ieri Radu Lucianu, partener in cadrul companiei de consultanta imobiliara Eurisko, la lansarea proiectului Sema Parc. "Conceptul Sema Parc, aplicat pe o fosta locatie industriala, trebuie sa devina un exemplu pentru alte asemenea terenuri din Bucuresti. In ciuda faptului ca exista multi sustinatori ai ideii de extindere a orasului, personal consider ca sunt inca suficiente locatii neexploatate in Capitala. Schimbarea destinatiei initiale a unor platforme industriale reprezinta investitii cu un randament mult mai eficient comparativ cu cel al proiectelor care vizeaza imprejurimile orasului", a mai declarat Radu Lucianu. Lucrarile vor incepe efectiv luna viitoare, urmand ca proiectul sa fie dezvoltat in doua etape majore, respectiv pana an 2010 se vor finaliza peste 50 la suta din cladirile de birouri, partea rezidentiala si comerciala, iar restul cladirilor office vor fi finalizate pana in 2015. Primele cladiri de birouri, ridicate pe o suprafata de 49.000 mp, vor fi predate in al doilea semestru al anului viitor. In august anul acesta va incepe ridicarea primului centru comercial, iar in octombrie vor fi demarate lucrarile la proiectul rezidential. In zona de afaceri, ca si in cea rezidentiala, cladirile vor fi dotate cu toate facilitatile vietii moderne - telecomunicatii prin fibra optica, televiziune digitala, acces la Internet. Zona office va fi impartita in trei categorii, respectiv cladiri de tip urban, pozitionate frontal, pe malul Dambovitei, destinate companiilor mari, cu un puternic impact de imagine, cladiri de tip curte interioara, de 10.000-15.000 mp fiecare, potrivite unor companii de dimensiuni mai mici, si cladiri pavilion, independente sau interconectabile, cu administratie proprie, zona de parcare si facilitati destinate unei firme sau mai multor companii care inchiriaza spatiul respectiv. Zona rezidentiala va cuprinde peste 1.200 de apartamente de locuit, cu suprafete cuprinse intre 80 si 260 mp, in cladiri de 4-5 nivele. Zona comerciala cuprinde o suprafata de 180.000 mp pe care va fi ridicat un mall si un hypermarket, cu tot ce presupun aceste amplasamente (centru de divertisment, cinema, restaurante, cafenele). De asemenea, in acelasi perimetru va fi construit un hotel de 4 stele, dispus pe 18 etaje. Una dintre caracteristicile Sema Parc, dincolo de amploarea proiectului si valoarea investitiei, este faptul ca toate locurile de parcare din complex vor fi amplasate in subteran, pentru suprafata fiind proiectata numai spatii verzi si locuri de joaca. De asemenea, terasele cladirilor vor fi ocupate de gradini. Din echipa care contribuie la dezvoltarea Sema Parc fac parte River Invest, Westfourth Architecture, Gleeds si Salans, iar pentru acoperirea din punct de vedere financiar sunt implicate doua institutii bancare din Romania si una din strainatate.

Circurile foamei si parcurile industriale - mana cereasca pentru investitori

Fostele "circuri ale foamei" si parcurile industriale, destul de multe in Capitala, sunt adevarate mane ceresti pentru investitori, mai ales ca trebuie sa fie pozitionate in afara Capitalei pana anul viitor, cand vom adera la Uniunea Europeana. Potrivit expertilor imobiliari, amplasamentul central al parcurilor industriale, cladirilor mamut neterminate, garajelor etc. le face extrem de dorite si scade mult costul transformarii lor in afaceri profitabile, din moment ce sunt deja dotate cu utilitati si beneficiare de mijloace de transport in apropiere. Trei dintre cele patru mall-uri din Bucuresti au fost dezvoltate pe structura unor foste "circuri ale foamei", au suprafete cuprinse intre 50.000 si 100.000 de metri patrati, si au fost finalizate in anii 1999 si 2004. Al treilea mall care foloseste structura vechilor constructii a fost inaugurat in octombrie 2005 in zona de sud - City Mall - si apartine firmei Jaguar Development. De asemenea, in centrul Bucurestiului va mai aparea un minioras, cu mall, centre de afaceri, birouri, sali de conferinte, hoteluri, parcuri suspendate si va fi amplasat la

intersectia bulevardelor Unirii, Nerva Traian, Octavian Goga si Mircea Voda. Edilii Capitalei sunt chiar bucurosi ca exista investitori dispusi sa preia aceste sarcini care in caz contrar le-ar reveni. "E usor sa fii in administratia locala cand exista astfel de investitori care te ajuta in indeplinirea obligatiilor. Dupa aderare, toate amplasamentele industriale trebuie mutate in afara orasului, iar acest proces presupune un efort mare si investitii importante, care sa le transforme in zone cu aspect urban", a declarat ieri viceprimarul Bucurestiului, Ludovic Orban. (Curierul National, 8 martie 2006)

"City Center Residence" va avea peste 100 de apartamente

Compania imobiliara "Regatta" a anuntat ieri ca Bucurestiul se va imbogati cu un nou complex rezidential, amplasat intre Parcul Carol si Palatul Parlamentului. La o distanta de numai citeva minute de Piata Unirii, "Europa Group Hanner" va dezvolta un ansamblu de sase blocuri cu apartamente. Cu o valoare a investitiei de circa 20 milioane euro, "City Center Residence" va fi compus din imobile dispuse pe subsol, parter, patru etaje si inca doua retrase. Proiectarea a fost asigurata de "BBM Group". Suprafata de teren pe care va fi ridicat cartierul masoara 5.081 mp, iar suprafata totala construita este de aproximativ 18.500 mp. Potrivit unui comunicat de presa remis redactiei, cele sase blocuri vor totaliza 104 apartamente. Din acestea, noua vor avea o singura camera, 21 - cite doua camere, 59 - trei camere. De asemenea, vor exista 14 duplexuri cu cite patru camere si un duplex cu cinci camere. Suprafetele variaza intre 52 si 220 mp, iar preturile de vinzare sint cuprinse intre 125.000 si 500.000 euro. Investitorul sustine ca va folosi cele mai noi tehnici si materiale de constructie, iar disponerea camerelor este facuta astfel incit sa nu existe pierderi inutile de spatiu. Constructia va avea structura din beton armat si va fi dotata cu diafragme rezistente la cutremur, etajele fiind despartite de planseu din beton armat. In constructia cladirilor va fi folosit beton de clasa superioara, impermeabil. Subsolutul va oferi doua spatii pentru parcare, cu o capacitate de 50 de autoturisme fiecare. Cele doua intrari in parcare vor fi echipate cu porti moderne, cu comanda la distanta si bariere cu dispozitive pentru cartele. De asemenea, la subsol vor fi spatii tehnice pentru a asigura necesitatile locatarilor complexului: centrala termica pentru incalzirea spatiilor comune, punct de transformare, rezervor pentru protectia impotriva incendiilor, adapost protectie civila, camere de depozitare. Vor fi disponibile lifturi cu acces direct din parcare subterana la fiecare etaj. Parterul cladirii va fi destinat holurilor de intrare in apartamente si va avea pardoseala din piatra naturala. Un element de originalitate al acestui complex il constituie amenajarea, la parter, a unor spatii de birouri care vor fi prevazute cu intrari separate, astfel incit profesiunile liberale sa nu deranjeze linistea locatarilor complexului. De asemenea, la nivelul parterului este prevazut un spatiu administrativ pentru intreg ansamblul. Finisajele de care vor dispune cele sase imobile sint de buna calitate, asigurind izolare, protectie si armonie estetica in acelasi timp. Timplaria exterioara va fi executata din PVC colorat la exterior cu geamuri termoizolante Low-e, cu un nivel ridicat de protectie solara si izolatie fonica. Gresia, faianta, obiectele sanitare si armaturile provin din import Italia, Spania, Germania. Balcoanele vor fi dotate cu jardiniere in care vor fi plantate multe flori. In interiorul "City Center Residence" va fi amenajata o curte pavata cu spatii cu dale si zone verzi plantate, iar intregul ansamblu va fi inconjurat cu un trotuar de garda. Va exista o delimitare printrun gard de caramida pentru siguranta si linistea locuitorilor, precum si post permanent de paza. Intrarea in complex se va face prin patru porti metalice. (Bursa, 8 martie 2006)

Praktiker: Tintele principale sunt orasele de dimensiuni medii

Directorul general al rețelei de magazine de bricolaj Praktiker a ridicat obiectivul de expansiune pe piața românească, după ce până la sfârșitul acestui an rețeaua ar putea ajunge la cel puțin 14 magazine. "Inițial aveam ca obiectiv atingerea pe termen mediu a unui nivel de 15 magazine. Valoarea va fi aproape atinsă la sfârșitul anului, astfel ca obiectivul cu care lucrăm acum este de 20 de magazine", spune Guenter Vosskaemper, director de țară Praktiker pentru România. Grupul german a deschis în fiecare an de la intrarea sa pe piața în anul 2002 câte trei magazine, anul trecut fiind cel mai prolific, cu patru magazine. "Vom continua și în 2006 în același ritm ca și în ceilalți ani, tintele principale fiind orasele de dimensiuni medii", adaugă Vosskaemper. Investiția medie pentru un magazin Praktiker este de 7 milioane de euro, ceea ce duce investițiile totale în cele 11 magazine de bricolaj din România ale germanilor la 75 de milioane de euro, potrivit propriilor estimări. Spre deosebire de principalul său concurent pe piața locală, Bricostore, grupul german a optat pentru deschiderea magazinelor în spații închiriate și nu locații aflate în proprietatea sa, ceea ce a conferit mai mult dinamism, spune reprezentantul Praktiker. "Aceeași strategie o vom urma și în ceea ce privește deschiderile viitoare. Cel puțin aceasta este strategia noastră în acest moment", adaugă Vosskaemper. De altfel, grupul german, confruntat cu probleme financiare, a decis la sfârșitul anului trecut să vândă cele 53 de magazine aflate în proprietatea sa în Germania (35 de unități), Grecia (opt locații) și Ungaria (zece unități) și chiar a sediului central. Valoarea s-a apropiat de jumătate de miliard de euro, însă tranzacția nu a însemnat închiderea magazinelor Praktiker. Acestea vor funcționa în continuare, spun reprezentanții Praktiker, însă fluxul de lichidități generat de vânzarea proprietăților va permite germanilor să se dezvolte mai ales în zonele cu potențial, cum este cazul României sau al Bulgariei. Praktiker a deschis primul magazin de pe piața românească în toamna anului 2002, în imediată apropiere a Metro Cash & Carry din Voluntari. De atunci, divizia de magazine de bricolaj din cadrul gigantului german Metro a deschis în fiecare an câte trei unități. Excepția a fost reprezentată de anul trecut când germanii au deschis patru magazine. Ritmul deschiderilor este superior celui anunțat de principalul concurent de pe piața locală al germanilor, grupul francez Bresson, care a anunțat un ritm de expansiune de două magazine pe an. Bricostore deține trei magazine situate în București, de anul trecut rețeaua extinzându-se și în provincie, prin magazinele de la Brașov și Ploiești. Strategia Bricostore a vizat până acum doar locații situate în imediată apropiere a unor hypermarketuri, în timp ce Praktiker a optat și pentru centre comerciale care nu includeau hypermarketuri. Două dintre aceste magazine, cel din Brașov și Militari Shopping Center (București), au fost deja achiziționate de către doi investitori străini - Ballymore Properties și Meinl Europeana Land. "Investitorii au realizat faptul că au o afacere pe termen lung cu noi, ceea ce reprezintă o investiție bună pentru ei. Colaborăm cu diferiți investitori (pentru dezvoltarea rețelei de magazine - n. red.) și vom continua această strategie", adaugă Vosskaemper. Jucătorii internaționali, precum Bricostore, nu sunt singurii cu care concurează Praktiker. Grupurile locale care au și rețele regionale, precum Dedeman Bacău, Ambient Sibiu sau Tiger Amira Oradea, sunt concurenți puternici. "Suntem deja prezenți cu magazine în zona de est a țării unde intrăm în concurență cu ei. Avem un concept bun cu formatul nostru și suntem pregătiți să facem față concurenței. Este natural pe de altă parte ca și ei să își dezvolte afacerile în zona de sud a țării, precum vor face și alte companii internaționale care vor intra pe piața românească", adaugă Vosskaemper. Praktiker România estimează pentru anul trecut o dublare a cifrei de afaceri, față de valoarea de peste 60 mil. euro din anul 2004. "Nu putem face comentarii legate de cifra de afaceri din acest an, însă vânzarile vor crește prin dezvoltarea sustenabilă a magazinelor existente, dar și prin deschiderea unor noi. Același lucru este valabil și pentru profituri", explică Vosskaemper. Praktiker este a doua divizie a grupului german Metro venită pe piața românească după ce în anul 1996 a fost deschis primul magazin de tip

cash & carry sub brandul Metro. Intre timp, Metro a ajuns la 23 de magazine si vanzari de peste 1 mld. euro, fiind din acest punct de vedere cea mai mare retea de comert de pe piata locala si una dintre cele mai mari companii din Romania. In plus, de anul acesta Metro va deschide oficial si primul sau hypermarket sub brandul Real. Spre deosebire de magazinele cash & carry si cele de bricolaj, intrarea germanilor pe segmentul de hypermarketuri nu se va face prin Bucuresti, ci prin Timisoara. (Ziarul Financiar, 8 martie 2006)

Halele industriale se construiesc ieftin si se amortizeaza rapid

Construirea de spatii de depozitare reprezinta una dintre afacerile pe care pariaza investitorii din domeniul imobiliar. Spatiile industriale - hale si depozite - sunt peste tot la periferia marilor orase. Cladirea apare in maximum o luna, spun constructorii. Terenul este ieftin, iar constructia se poate intinde pe o suprafata cat de mare. Afacerea de pe Centura Halele de productie si depozitele de marfuri reprezinta una dintre afacerile in floritoare dezvoltate in ultimii ani in jurul marilor orase, mai ales de-a lungul rutelor ocolitoare. Specialistii din domeniul imobiliar o recomanda pe termen lung, datorita riscului scazut, investitia amortizandu-se in maximum zece ani. Cine construiesc asemenea spatii merge la sigur, pentru ca cererea este in continuare crescuta, in special din partea companiilor straine de logistica, productie si distributie de bunuri de larg consum, electrocasnice si mobilier. Investitie mica, profit mare Proiectele de hale si depozite nu presupun investitii majore, spre deosebire de constructiile rezidentiale. In primul rand, terenul este deocamdata ieftin, de cativa euro pe metrul patrat. Spre exemplu, periferiile Capitalei au preturi cuprinse intre 10 - 40 euro/mp, in timp ce zonele din oras depasesc cateva sute de euro/mp. "Foarte important este ca terenul sa aiba utilitati, de aceea se prefera imediata vecinatate a altor investitii imobiliare", spune arhitectul Mircea Bursuc. Un alt aspect care recomanda afacerea este cel legat de costurile de proiectare, de aproximativ 5 euro/mp, fata de 10 euro/mp cat este in oras. In privinta ideilor constructive, marile companii din strainatate vin de obicei si cu proiectul, pus in practica de constructorii romani. "Proiectele tehnice din alte tari trebuie adaptate normativelor romanesti in vigoare", mai spune specialistul. 200 mp se fac intr-o luna Chiar daca unele firme se lauda ca pot construi o hala in cateva zile, arhitectii atrag atentia ca o constructie bine realizata are nevoie de fundatie. Spre exemplu, un spatiu de depozitare realizat din structuri metalice, avand o suprafata de aproximativ 200 mp se construiesc in termen de o luna. Cine vrea sa cumpere o hala cu infrastructura, fara instalatii si fara geamuri si usi trebuie sa scoata din conturi cel putin 167 euro pe fiecare metru patrat construit (pretul nu include TVA). (Adevarul, 8 martie 2006)

Grant Center, la Sinaia

Primul centru comercial modern de pe Valea Prahovei va fi deschis, la finele acestui an, la Sinaia, in urma unei investitii de 3 milioane de euro realizata de compania Winmarkt (WINI). Grand Center Sinaia va fi amenajat pe structura actualului magazin Carpati, lucrarile urmand sa fie finalizate in luna noiembrie 2006. Cladirea are un concept futurist, noul centru fiind destinat, in primul rand, turistilor care viziteaza statiunile din zona. Complexul va cuprinde, pe langa magazine, si o zona de petrecere a timpului liber si un bar panoramic situat la ultimul etaj, la care se va ajunge printr-un lift exterior din sticla. In afara de acest proiect, compania va moderniza in acest an alte trei spatii

comerciale pe care le are in proprietate, la Galati, Vaslui si Ploiesti, valoarea totala a investitiilor fiind de circa 15-16 milioane de euro. (Adevarul, 8 martie 2006)

Vicele Orban, critic la adresa calitatii locuintelor din Capitala. Desi blocurile sunt vechi si urate, preturile apartamentelor au luat-o razna

Bucurestii ofera o calitate extrem de redusa a locuirii, in comparatie cu alte capitale europene, dezvoltarile rezidentiale au fost construite haotic, iar preturile locuintelor sunt foarte ridicate si nejustificate, a declarat, ieri, viceprimarul Capitalei, Ludovic Orban. "In Bucuresti nu au existat dezvoltari urbane ample, s-au dezvoltat, practic, niste ciupercarii. si-a facut cineva o casa pe malul unui lac si au venit altii, care au construit cateva sute, fara retele de strazi, de apa sau canalizare, fara functiuni publice elementare, precum scoli, magazine, sectii de politie sau pompieri", a declarat Orban. Viceprimarul a participat, ieri, la lansarea proiectului imobiliar Sema Parc, care cuprinde, printre altele, constructia a peste 1.200 de locuinte. "Este nevoie de astfel de proiecte. (...) Calitatea locuirii in Bucuresti este departe de cea din alte capitale europene. Locuim in blocuri construite in perioada comunismului, blocuri vechi si cu aspect urat, fara parcare, spatii verzi sau locuri de joaca pentru copii. Cu toate acestea, preturile apartamentelor au luat-o razna, sunt extrem de mari pentru ca cererea este mai mare decat oferta, tocmai pentru ca nu exista proiecte rezidentiale dezvoltate pe scara larga", a spus Orban. Piata rezidentiala are totusi viitor Potrivit oficialului, Bucurestiul ar putea inregistra, in urmatorii ani, o dezvoltare rapida a pietei rezidentiale. Orban a promis sprijinul administratiei locale pentru proiectul Sema Parc si a afirmat ca Splaiul Unirii va fi transformat intr-o artera importanta a Capitalei, urmand sa fie asigurata legatura rutiera, prin sosele cu patru benzi, cu autostrazile Bucuresti-Pitesti si Bucuresti-Constanta. Proiect imobiliar de 700 milioane euro, pe malul Dambovitei Compania River Invest va dezvolta in zona central-vestica a Capitalei, pe malul raului Dambovita, un proiect imobiliar constand in cladiri de birouri, zona comerciala si rezidentiala. Proiectul, in valoare de peste 700 milioane euro, va ocupa o suprafata totala construita de 659.000 metri patrati. Potrivit unui comunicat transmis ieri, birourile vor totaliza 364.000 de metri patrati, spatiile comerciale - 173.000 de metri patrati, iar locuintele - 122.000 de metri patrati. Proiectul va fi dezvoltat pe o suprafata de peste 42 de hectare si este programat pentru finalizare in anul 2015. Cladirile ar putea fi amplasat pe un teren apartinand fabricii Semanatoarea, controlata de grupul MYO-O, acelasi care detine si firma River Invest. (Adevarul, 8 martie 2006)

Nou proiect imobiliar: Bucurestiul, "liber de industrie"

In maximum trei ani, Bucurestiul va deveni o capitala libera de industrie. "Tot ce inseamna industrie trebuie mutat in afara Bucurestiului dupa 1 ianuarie 2007, prin integrarea in UE", a declarat, ieri, Ludovic Orban, viceprimarul Capitalei. Potrivit acestuia, vor fi dezafectate sase zone industriale din Bucuresti, primele vizate fiind fabricile Laromet, Rocar, Vulcan si Timpuri Noi. Vechile uzine fie vor fi mutate, fie vor trage obloanele pentru a face loc altor afaceri care vor schimba fata Capitalei. "Proprietarii pot vinde terenul integral sau pot demara alte afaceri in asociere", spune Ludovic Orban. Deja vechea platforma industrială Semanatoarea isi schimba destinatia si se transforma in Sema Parc, primul proiect imobiliar integrat. River Invest, compania care va dezvolta Sema Parc a anuntat ieri ca va investi 700 milioane euro intr-un proiect care include 1.200 de locuinte, o "zona de afaceri" si o

"inima" comerciala. Pentru a pastra cat mai multe spatii verzi la suprafata, Sema Parc va avea 15.000 de locuri de parcare in subteran. In zona rezidentiala vor fi peste 1.200 de apartamente de 80-260 mp, in cladiri cu 4-5 niveluri, cu sali de sport, centre medicale, parcuri si terenuri de joaca . "Pretul estimat pentru case este de 1.000-1.200 euro/mp, dar pretul final va fi dictat de piata, peste patru ani", a declarat Ion Radulea, presedintele River Invest. (Averea, 8 martie 2006)

Centru comercial de trei milioane de euro la Sinaia

Primul centru comercial modern de pe Valea Prahovei va fi deschis, la finele acestui an, la Sinaia, in urma unei investitii de circa trei milioane de euro realizata de compania Winmarkt. Grand Center Sinaia va fi amenajat pe structura actualului magazin Carpati, lucrarile urmand sa fie finalizate in luna noiembrie. Cladirea are un concept futurist, noul centru fiind destinat in primul rand turistilor care viziteaza statiunile din zona. Complexul va cuprinde, pe langa magazine, si o zona de petrecere a timpului liber si un bar panoramic, situat la ultimul etaj, la care se va ajunge printr-un lift exterior din sticla. (Romania Libera, 8 martie 2006)

Concernul austriac REWE, invins de un patron sucevean

Concernul austriac REWE, care, printre altele, utilizeaza in Romania pentru supermagazinele sale marca "XXL Megadiscount", este obligat fie sa renunte la aceasta denumire, fie sa-i plateasca franciza patronului unei companii din Radauti. In ambele cazuri, potrivit unei decizii a Inaltei Curti de Casatie si Justitie, pronuntata recent, dupa ani de zile de procese, austriecii sunt obligati sa-i plateasca despagubiri lui Daniel Fadur, patronul XXL Company SRL. Marca XXL este protejata pe teritoriul Romaniei incepand cu data de 25 martie 1997, fiind inregistrata la OSIM pe numele companiei sucevene. La data de 1 februarie 2001, societatea REWE Romania SRL a inceput procedurile de inregistrare a marcii "XXL Megadiscount". Dupa efectuarea verificarilor, la data de 27 septembrie 2002, OSIM a emis un aviz de refuz provizoriu la cererea REWE de inregistrare a marcii, iar la 10 ianuarie acelasi an avizul a devenit definitiv. Cu toate acestea, magazinul de pe Soseaua Fundeni din Capitala poarta si in momentul de fata numele de "XXL Megadiscount". Vazand ca situatia nu se rezolva pe cale amiabila, Fadur, care la acea data detinea si compania Taxi XXL din Bucuresti, a actionat in judecata compania REWE, invocand prevederile Legii 11/1991 privind concurenta si cele ale Legii 84/1998 privind marcile si indicatiile geografice. La articolul 35 al acestei din urma legi se precizeaza ca "titularul marcii poate cere instantei judecatoresti competente sa interzica tertilor sa foloseasca, in activitatea lor comerciala, fara consimtamantul titularului, un semn identic cu marca pentru produse si servicii". Nici compania REWE nu a stat cu mainile-n san si a actionat in instanta atat OSIM, cat si XXL Company din Radauti, cerand anularea inregistrarii de catre aceasta din urma a marcii XXL. In cererea sa de chemare in judecata, austriecii au incercat sa acrediteze ideea ca sintagma "XXL" este una de uz comun si, in consecinta, nu ar fi putut fi inregistrata ca marca. Aceasta cu toate ca insasi compania REWE ceruse, cu un an inainte, inregistrarea la OSIM a marcii.XXL, franciza de Radauti La data de 14 februarie 2006, dupa o serie de procese ce parea interminabila, Inalta Curte de Casatie si Justitie emite sentinta nr. 1960, prin care i se da dreptate omului de afaceri sucevean. In consecinta, acesta cere acum ca austriecii sa-i plateasca franciza pentru utilizarea marcii sau sa renunte la ea. "Oricum, voi cere de la REWE sa-mi

plateasca franciza pentru cei cinci ani in care au utilizat marca. Potrivit legislatiei in vigoare, valoarea francizei se ridica la 10% din cifra de afaceri a companiei. Numai in anul 2004, potrivit datelor disponibile pe site-ul Ministerului Finantelor, cifra de afaceri a REWE Romania a depasit 2.000 miliarde de lei vechi", ne-a declarat omul de afaceri din Radauti. (Romania Libera)

Proprietarii de terenuri din zona Esplanada, chemati la negocieri

Cei 11 proprietari de terenuri din zona Esplanada au fost chemati sa vina maine la Primaria Capitalei pentru a purta negocieri cu edilii. Municipalitatea vrea sa exproprieze pentru cauza de utilitate publica respectivele terenuri, pe care urmeaza sa fie construit un mare proiect imobiliar. Cateva mii de metri patrati din cele 10,8 hectare care vor fi alocate constructiei se afla in proprietatea unor persoane fizice care le-au dobandit in baza Legii nr. 10/2001. La fata locului, vor veni evaluatori care vor aprecia valoarea terenurilor, in functie de care se va stabili cuantumul despagubirilor. Primarul Adrian Videanu a anuntat recent ca va constitui un fond de 100 de milioane de euro din care va plati despagubirile pentru cetatenii expropriati. (Romania Libera, 8 martie)

Cel mai mare proiect integrat de dezvoltare urbana

Fosta zona industriala din apropierea uzinei Semanatoarea va fi transformata total in urmatoorii noua ani, perioada in care se vor construi cladiri de birouri, un hotel, un mall, apartamente, spatii de parcare subterane, zone verzi etc. Proiectul, dezvoltat de firma River Invest, consta in amenajarea a peste 42 de hectare situate in sectorul 6, pe malul Dambovitei. Suprafata totala construita a Sema Parc, asa cum se numeste proiectul, este de 659.000 de metri patrati. Proiectul a fost pus la punct de o echipa internationala si a fost realizat in 18 luni. Valoarea totala a investitiei va fi de 700 de milioane de euro. Sema Parc va cuprinde un complex de cladiri de birouri clasa A si A+, cu o suprafata de 363.950 de metri patrati, un spatiu comercial de mare amploare care se va intinde pe 172.900 de metri patrati si apartamente de lux construite intr-un spatiu rezidential cu suprafata de 122.150 de metri patrati. Birourile vor fi dotate cu sisteme de telecomunicatii prin fibra optica, televiziune digitala si acces la Internet in banda larga, aceste facilitati fiind prezente si in zona rezidentiala. Zona de locuit va cuprinde 1.200 de apartamente, cu suprafete cuprinse intre 80 si 260 de metri patrati, in cladiri cu patru-cinci etaje. In apropiere vor fi amenajate zonele de servicii: sali de sport, centre medicale, cabinete de avocatura, cluburi de intretinere, parcuri si terenuri de joaca pentru copii, gradinite etc. Zona comerciala va cuprinde un mall si un supermarket, cu un centru de divertisment: cinematograful multiplex, restaurante, cafenele si spatii expozitionale. In acelasi perimetru va fi construit un hotel de patru stele cu 18 etaje. In zona vor fi realizate 15.000 de locuri de parcare, toate in subteran. Spatiile verzi se vor intinde pe 150.000 de metri patrati, ceea ce inseamna aproape un sfert din totalul suprafetei ce va fi dezvoltata. Statia de metrou Semanatoarea va fi integrata in zona de acces in viitorul mall, pentru a asigura fluenta publicului. Proiectul va fi dezvoltat in doua etape majore: pana in 2010 se vor finaliza peste 50% din cladirile de birouri, iar restul va fi terminat in 2015. In luna aprilie a.c. vor demara lucrarile la primele cladiri de birouri; ele vor fi gata in al doilea semestru al lui 2007. Zonele industriale, in afara orasului Zonele industriale trebuie scoase in afara Bucurestiului, dupa cum a afirmat Ludovic Orban, viceprimarul general al Capitalei. Abandonarea zonelor industriale, cum este si cea pe care se va realiza proiectul Sema Parc, presupune demolari,

viabilizare si investitii pentru a le transforma in zone cu aspect urban. Orban a apreciat proiectul drept foarte util pentru Bucuresti, pentru ca in cei 16 ani de la Revolutie nu au existat dezvoltari urbane facute in mod integrat. In prezent, calitatea locuirii in Capitala este departe de nivelul celorlalte capitale europene, in timp ce preturile au tot crescut. Alte proiecte imobiliare Pe langa Sema Parc, in Capitala mai exista si alte proiecte imobiliare importante care vor fi finalizate in urmatorii ani. Unul dintre ele este proiectul Baneasa, un amplu concept de dezvoltare urbana din Europa Centrala si de Est, cu o suprafata care reprezinta 1% din totalul Bucurestiului (peste 220 de hectare) si presupune o investitie de peste un miliard de euro. Alt proiect mare este cel care se va realiza in zona Espanadei de pe Bd. Unirii, unde se vor construi primele cladiri zgarie-nori din Capitala. La ultimele etaje vor fi amenajate locuinte de lux, iar in apropiere vor fi spatii de birouri, parcare, un mall, zone verzi etc. Si acest proiect are valoarea in jurul cifrei de un miliard de euro. Investitii ceva mai mici se vor realiza la mall-ul de la Piata Obor, Central Park - cu aproape 400 de apartamente din zona Stefan cel Mare etc. (Romania Libera, 8 martie 2006)

"Winmarkt" (WINI) investeste 8,5 milioane euro in proiectul Grand Center Ploiesti

Compania Winmarkt investeste 8,5 milioane de euro in finalizarea proiectului Grand Center Ploiesti, data inaugurarii fiind 1 septembrie 2006. Winmarkt propune pentru Ploiesti un nou concept inovativ concretizat in unirea a doua centre comerciale alaturate intr-un proiect de mari dimensiuni, numit Grand Center Ploiesti. Proiectul va marca o noua etapa in evolutia orasului Ploiesti. Grand Center Ploiesti va avea o suprafata totala construita de aproximativ 50.000 mp si va cuprinde centrul comercial Omnia si Galeriile Comerciale, legate printr-un corp din sticla, precum si o parcare pe 9 niveluri cu peste 400 de locuri de parcare. Proiectul va reusi sa transforme doua centre comerciale alaturate intr-un singur shopping center care va include zone largi de shopping, spatii pentru fast-food si cafenele, precum si o zona de petrecere a timpului liber. De asemenea, pentru copii se va amplasa un spatiu de joaca generos in jurul caruia va fi amenajata o cafenea pentru parinti. Cel de-al doilea centrul comercial, care se va deschide anul acesta in luna noiembrie, este Grand Center Sinaia, investitia in modernizarea actualului centru comercial Carpati fiind de aproximativ 3 milioane de euro. Cu un concept futurist, care va transforma complet centrul orasului Sinaia, Grand Center va fi destinat turistilor de pe valea Prahovei, dorind sa devina polul comercial din acea zona. Pe langa zona de shopping, gindita special pentru turistii din zona montana, Grand Center Sinaia va cuprinde si o zona de petrecere a timpului liber, noutatea absoluta fiind barul panoramic de la ultimul etaj la care se va ajunge printr-un lift exterior din sticla. (Bursa, 8 martie 2006)

Centru comercial de 3 mil. euro la Sinaia

Primul centru comercial modern de pe Valea Prahovei va fi deschis, la finele acestui an, la Sinaia, in urma unei investitii de circa 3 mil. euro realizate de compania Winmarkt (WINI). Grand Center Sinaia va fi amenajat pe structura actualului magazin Carpati, lucrarile urmand sa fie finalizate in luna noiembrie. Noul centru este destinat in primul rand turistilor care viziteaza statiunile din zona. Complexul va cuprinde pe langa magazine si o zona de petrecere a timpului liber si un bar panoramic situat la ultimul etaj la care se va ajunge printr-un lift exterior din sticla. In afara de acest proiect, compania va moderniza in acest an alte trei spatii comerciale pe care le are in proprietate la Galati,

Vaslui si Ploiesti, valoarea totala a investitiilor fiind de circa 15-16 milioane de euro. Grand Center Ploiesti, de exemplu, va avea o suprafata construita de aproximativ 50.000 metri patrati si va cuprinde centrul comercial Omnia si galeriile comerciale, legate printr-un corp din sticla. Totodata, clientii vor avea la dispozitie o parcare pe noua niveluri, cu peste 400 de locuri. In afara de magazine, centrul va contine restaurante si cafenele, o zona de petrecere a timpului liber si un spatiu de joaca pentru copii. Winmarkt administreaza 16 centre comerciale in orasele Cluj-Napoca, Ploiesti, Ramnicu-Valcea, Galati, Braila, Buzau, Piatra-Neamt, Tulcea, Slatina, Bistrita, Alexandria, Vaslui si Sinaia. Planurile pe termen lung ale retelei vizeaza transformarea spatiilor pe care le detine in mall-uri si amenajarea unor noi centre comerciale. Potrivit reprezentantilor companiei, pana in 2008, Winmarkt si-a propus sa ajunga la un numar de 25 de centre in toata tara. Lantul face parte din grupul de fonduri de investitii New Century Holdings (NCH), unul dintre cei mai mari proprietari de spatii comerciale din Europa de Est. (Ziarul Financiar, 8 martie 2006)

Patronul de la Semanatoarea (SEM) isi muta combinele ca sa faca loc mall-urilor si birourilor

Compania Semanatoarea, detinuta de grupul MYO-O ce activeaza pe piata utilajelor agricole, isi va muta capacitatea de productie in afara Bucurestiului pentru a face loc celui mai mare proiect imobiliar anuntat pe piata de la inceputul acestui an. "Tot ce se afla acolo va fi demolat, iar atat fabrica noastra, cat si chiriassii se vor reloca", a spus Ion Radulea, presedintele si actionarul majoritar al MYO-O. Proiectul Sema Parc, care va necesita investitii estimate la 700 de milioane de euro, va fi dezvoltat de vehiculul investitional River Invest, care este controlat de o serie de investitori printre care si Ion Radulea. "Nu m-am gandit la Semanatoarea ca la o afacere imobiliara in momentul cand am achizitionat activele companiei. La acel moment societatea era in faliment, iar MYO-O era un distribuitor de utilaje agricole", a sustinut presedintele MYO-O. Costurile legate de mutarea capacitatii de productie in extravilanul Capitalei sunt estimate de proprietarul producatorului de utilaje agricole la aproximativ 5 milioane de euro. "Avem in vedere trei locatii diferite in afara Bucurestiului, iar in perioada urmatoare vom analiza cea mai buna oferta si vom demara procedurile. Relocarea productiei se va face pana in a doua jumatate a anului urmator", a mai spus Radulea. Una dintre posibilitatile de transferare a productiei de utilaje agricole este si orasul Brasov. MYO-O si-a manifestat interesul in trecut pentru preluarea uzinei Tractorul Brasov, participand la licitatiile pentru privatizarea companiei aflata in portofoliul Agentiei pentru Valorificarea Activelor Statului. MYO-O a devenit, in anul 2000, actionar majoritar la Semanatoarea Bucuresti, dupa tentativa esuata a statului de privatizare a acesteia in favoarea firmei italiene New Holland, detinuta de grupul Fiat. MYO-O a fost infiintata in anul 1993 si are ca obiect de activitate comertul cu masini si utilaje agricole produse de Semanatoarea Bucuresti, dar si alti producatori locali si internationali. "MYO-O a cumparat pachetul de 56,7% din actiunile Semanatoarea in 1999 pentru 1,1 mil. dolari, asumandu-si in acelasi timp si realizarea unor investitii de 7,1 milioane de dolari, efectuate in proportie de 100% in prezent. In primii doi ani de la preluare, grupul MYO-O a achitat si datoriile istorice ale Semanatoarea de 5 milioane de euro", a afirmat Larisa Dinu, marketing manager al River Invest. Cifra de afaceri la nivel de grup (MYO-O, Semanatoarea si Sema Parc) a fost de aproximativ 11,5 milioane de euro (415 mld. lei) anul trecut, potrivit reprezentantilor companiei. Vehiculul investitional River Invest este controlat de societatile MYO-O, Agroprest, Intermed Consulting & Management si Sema Parc, si de Adrian Coralevici, potrivit datelor Registrului Comertului. Intermed Consulting & Management este controlata de Ion Radulea, presedintele MYO-O, actionarul majoritar al Semanatoarea. Ion Radulea spune ca finantarea proiectului va fi asigurata in proportie de 70% de banci, restul reprezentand

aportul actionarilor River Invest. River Invest negociaza cu trei banci obtinerea unei finantari de aproximativ 500 de milioane de euro. "Pentru finantarea proiectului Sema Parc discutam cu trei banci, dintre care doua de pe piata romaneasca si una din exterior, care se afla in block-start-uri pentru asigurarea de finantare. Aproximativ 70% din suma totala va proveni din credite bancare, iar restul de 30% va fi acoperit din sursele noastre proprii", a precizat Radulea. Terenul aferent acestei dezvoltari imobiliare, care va cuprinde birouri, spatii comerciale, spatii rezidentiale si un hotel, are o suprafata de 420.000 de metri patrati (42 de hectare). Pretul terenurilor din zona Semanatoarea variaza in jurul valorii de 500 de euro/mp, ceea ce ar face ca valoarea de piata estimativa a terenului sa depaseasca 200 de milioane de euro. In general pe piata imobiliara terenul reprezinta o pondere de pana la 25%-30% din valoarea unui proiect. Proiectul Sema Parc va fi amplasat pe platforma industriala a companiei Semanatoarea, in apropierea complexului studentesc Regie din Bucuresti. In zona respectiva se afla mai multe constructii apartinand Semanatoarea, inclusiv unitatea de productie, precum si un parc industrial. Spatiile de birouri vor totaliza 364.000 de metri patrati si vor respecta standardele A si A plus. Zona comerciala va acoperi aproape 180.000 de metri patrati si va include un mall cu o suprafata de 105.000 metri patrati si un hotel clasificat la patru stele, dispus pe 18 etaje, cu o suprafata construita de 18.000 de metri patrati. Proiectul va fi completat cu constructia a peste 1.200 de locuinte, cu suprafete cuprinse intre 80 si 260 de metri patrati, in imobile cu 4-5 niveluri. Pretul locuintelor este estimat de dezvoltatori la 1.000-1.200 de euro pe metru patrat, in functie de dotari. "Zona comerciala va reprezenta o investitie in valoare de 175-190 de milioane de euro, cea rezidentiala - circa 150 de milioane de euro, iar restul sumei va fi alocat pentru spatiile de birouri, cea mai importanta parte a proiectului", a spus Radulea. De asemenea, vor fi construite aproape 15.000 de locuri de parcare. Radulea a apreciat ca randamentul investitiei atinge in acest moment o valoare anuala de 8,5% in euro, fiind posibila o scadere a ratei de recuperare in anii urmasi. "Atat preturile imobilelor din cadrul proiectului Sema Parc, cat si randamentul investitiei vor fi dictate de evolutia de la momentul respectiv al pietei imobiliare", a mai spus Radulea. Prima etapa a proiectului, constand in dezvoltarea integrala a spatiilor comerciale si rezidentiale si in constructia a 50% din spatiile de birouri, va fi finalizata in 2010. Celelalte cladiri de birouri vor fi finalizate in anul 2015. "In perioada urmatoare urmeaza sa desemnam si societatile care vor incepe lucrarile de constructie in cadrul Sema Parc", potrivit presedintelui MYO-O. Compania Eurisko a fost desemnata broker exclusiv al primei etape de dezvoltare a proiectului de birouri, cu termen de livrare al doilea semestru al anului 2007. Potentialul dezvoltarii unor proiecte imobiliare pe amplasamentul fostelor unitati industriale din Bucuresti este ridicat, potrivit reprezentantilor Eurisko. "In prezent, avem in interiorul orasului patru locatii industriale, fiecare masurand peste 20 de hectare, si alte 17 cu suprafete intre 5 si 15 hectare", a precizat Radu Lucianu, partener in cadrul Eurisko. Lucrarile la primele cladiri de birouri, cu o suprafata totala de aproape 50.000 de metri patrati, vor fi initiate in luna aprilie. Constructia centrului comercial va debuta in luna august, iar pentru octombrie este programata initierea lucrarilor la zona rezidentiala. Prima etapa a zonei de birouri va fi dezvoltata de compania austriaca Credo Real Estate, in timp ce societatea ECE ProjektManagement Romania, controlata de investitori germani, a fost selectata pentru dezvoltarea zonei comerciale. Consultanta juridica a proiectului imobiliar a fost realizata de biroul local al casei de avocatura Salans. Anul trecut, omul de afaceri Ion Tiriac a discutat cu patronul Semanatoarea dezvoltarea unui proiect comun in aceasta zona impreuna cu o firma spaniola. Asocierea cu Tiriac a cazut, conform informatiilor disponibile din piata. Omul de afaceri are un parteneriat cu Riofisa pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare pe piata romaneasca. Actionarii producatorului de combine au decis la inceputul acestei saptamani retragerea de la tranzactionare de la Bursa de Valori Bucuresti a titlurilor emise de societate. Compania ofera un pret

de 5,065 lei pentru fiecare actiune rascumparata. Capitalizarea bursiera a societatii este de aproximativ 3,8 milioane de euro.

Cate proiecte de amploare poate absorbi piata imobiliara din Capitala?

Proiectul Sema Parc este in topul primelor patru proiecte imobiliare integrate din Bucuresti, din punctul de vedere al investitiilor anuntate de dezvoltatori. Problema dezvoltatorilor si a brokerilor deopotrieva devine, in conditiile in care se anunta livrarea pe piata a unor proiecte a caror valoare cumulata va depasi cu mult 3 miliarde de euro in anii urmatori, capacitatea pietei de a absorbi toate aceste proiecte. "O simpla analiza a pietei imobiliare bucurestene, comparativ cu a altor capitale din regiune, releva o oferta foarte scazuta la noi, pe toate segmentele. In timp ce in Bucuresti stocul spatiilor moderne de birouri este de 250.000 de metri patrati, in Varsovia acesta este de zece ori mai mare, iar in Budapesta si Praga de patru ori mai mare", a explicat Radu Lucianu, partener in cadrul Eurisko. Potrivit acestuia, si in privinta mall-urilor oferta este la fel de slaba. Bucurestiul are la ora actuala doar 3 mall-uri, in timp ce Budapesta are 22 de mall-uri, la un numar relativ similar de locuitori. "Estimam ca piata bucuresteană mai suporta cel putin zece mall-uri. Cat despre segmentul rezidential, statisticile autoritatilor locale arata ca necesarul actual de locuinte este de 300.000 de unitati", a mai spus Lucianu. Rata de neocupare a spatiilor de birouri din Bucuresti a fost de aproximativ 5% la sfarsitul primelor trei trimestre ale anului trecut, arata compania imobiliara CB Richard Ellis intr-un raport asupra pietei birourilor din Europa Centrala si de Est. Valoarea indicatorului este cea mai scazuta de pe pietele din regiune, ceea ce arata nivelul mare al cererii in raport cu oferta. Capitala Rusiei, cu 4,9 milioane de metri patrati de birouri, si cea a Poloniei, cu 2,3 milioane de metri patrati, ocupa locurile fruntase in ceea ce priveste stocul de birouri pe pietele din regiune, potrivit CBRE. "Calitatea locuirii in Bucuresti este departe de cea din alte capitale europene. Locuim in blocuri construite in perioada comunismului, blocuri vechi si cu aspect urat, fara spatii de parcare, spatii verzi sau locuri de joaca pentru copii. Cu toate acestea, preturile apartamentelor sunt extrem de mari pentru ca cererea este mai mare decat oferta, tocmai pentru ca nu exista proiecte rezidentiale dezvoltate pe scara larga", a spus Ludovic Orban, viceprimar al Bucurestiului. Terenul implicat in cadrul proiectului Sema Parc, de circa 42 de hectare, este cel mai extins dintre toate proiectele aflate in dezvoltare in interiorul orasului. Pentru comparatie, suprafata terenului pe care va fi dezvoltat proiectul imobiliar Esplanada (cel mai mare anuntat pana acum in interiorul Capitalei, dezvoltat de compania TriGranit) este de aproximativ 100.000 de metri patrati, iar investitiile necesare pentru realizarea acestui proiect sunt estimate la peste 1 miliard de euro la momentul finalizarii. Pe de alta parte, compania Baneasa Investments, detinuta de un grup de firme controlat de oamenii de afaceri Gabriel Popoviciu si Radu Dimofte, a anuntat ca va investi 1,2 miliarde de euro intr-un proiect ce include spatii de birouri, comerciale si rezidentiale. Proiectul ocupa o suprafata de peste 200 de hectare si este situat in zona de nord a Capitalei. Atat Sema Parc, cat si restul proiectelor urmeaza sa fie realizate in mai multe etape. Baneasa va fi finalizat in anul 2015, pe un teren cu o suprafata de 224 hectare si va include birouri (cu o suprafata de 120.000 de metri patrati), centre comerciale (mall, hypermarket, magazin de mobila, bricolaj, articole sport, galerii de mobila etc, pe o arie de 170.000 de metri patrati) si 3.000 de case individuale, colective sau apartamente in vile. Esplanada City Center va fi un centru multifunctional cu o suprafata totala de 700.000 de metri patrati, ce va cuprinde spatii de birouri, comerciale sau rezidentiale. La aceste proiecte ample se adauga si Dambovita Center, amplasat pe cheiul Dambovitei, in imediata apropiere de zona centrala a Bucurestiului. Chiar daca in cazul proiectului Dambovita Center situatia nu este inca clarificata, se asteapta ca lucrarile la ansamblul imobiliar de mari dimensiuni (cu hotel de lux, centru comercial si de distractii, cinematografe, sali de expozitii, zona rezidentiala si un spital), situat pe amplasamentul

cunoscut sub denumirea Casa Radio, sa fie reluate in perioada urmatoare. Acest proiect ar atrage investitii estimate la 130 milioane de dolari (circa 110 mil.euro), va fi amplasat pe structura fostei Case Radio si ar putea cuprinde spatii comerciale, de birouri, rezidentiale precum si hoteluri. Investitiile in proprietati imobiliare din Europa Centrala si de Est (n.r.-tranzactiile cu proprietati) au totalizat aproximativ 2 miliarde de euro in primul semestru al anului, din care circa 50% au reprezentat investitii in imobile de birouri, potrivit studiului CBRE. Din aceasta suma, aproape 90% au avut ca destinatie principalele piete din regiune, Cehia, Polonia si Ungaria, Romania reusind sa atraga doar o mica parte din aceste fonduri. In prima jumatate a anului trecut, in Europa Centrala si de Est au fost construiti peste 650.000 de metri patrati de spatii de birouri noi, mai putin cu 7% fata de aceeasi perioada a anului trecut. (Ziarul Financiar, 8 martie 2006)

Imobil de birouri de patru milioane de euro

Firma Standpoint Invest va investi aproximativ patru milioane de euro pentru construirea unui imobil de birouri in zona Unirii din Capitala. "Imobilul va fi construit pe un teren de 1.000 de metri patrati si va fi structurat pe doua subsoluri, parter si sase etaje", a precizat Cristina Rosca, director de vanzari la agentia imobiliara Real Time. Cladirea va avea o suprafata construita de 2.500 de metri patrati. Lucrarile vor incepe in luna iulie a acestui an si se vor finaliza in vara anului viitor. Standpoint Invest a intrat pe piata imobiliara anul trecut, printr-un proiect rezidential in zona Pietei Muncii din Capitala. (Adevarul, 9 martie 2006)

Primul cartier de lux din Cluj va costa 10 milioane de euro

Compania Casa Real Estate (CRE) va construi un cartier de lux in Cluj-Napoca, primul proiect de acest tip din municipiu, printr-o investitie in valoare de aproximativ 10 milioane de euro. Diana Calfa, managing director al societatii, a precizat ca proiectul include, pe langa cele 50 de locuinte (case individuale cu gradina, case in duplexuri, apartamente in vile si penthouseuri), o zona de relaxare, cu piscina, terenuri de tenis, sala de fitness, sauna, sala de masaj si relaxare, centru de ingrijire si infrumusetare, precum si o zona destinata copiilor. Proiectul este denumit Bella Park si va fi amplasat in apropierea altui proiect derulat de compania de investitii si dezvoltare imobiliara CRE, specializata in constructia de ansambluri rezidentiale si managementul investitiilor imobiliare. CRE a finalizat recent ansamblul rezidential Dora Park din zona Buna Ziua din Cluj-Napoca, cuprinzand 12 locuinte. Parteneriat multinational Compania a fost infiintata in august 2004 de fondul american de investitii SEAF (Small Enterprise Assistance Funds), Trans-Balkan Romania Fund (aflat sub controlul SEAF) si societatea Telezimex SA din Cluj. Parteneriatul a atras, ulterior, noi finantatori, precum fondul american de investitii SEAF Growth Fund, un investitor privat olandez si Alpha Bank. SEAF Trans-Balkan Romania Fund este un fond de investitii cu capital de risc, prezent pe piata romaneasca din 2001. Societatea Telezimex, cu actionariat romano-olandezo-american, are activitati pe piata distributiei de componente si accesorii electronice. (Adevarul, 9 martie 2006)

Nou proiect rezidential

In aprilie 2006 vor demara lucrarile la un nou ansamblu rezidential bucurestean - City Center Residence, lucrari care urmeaza sa fie incheiate in vara anului 2007. Noul ansamblu va fi format din sase blocuri si presupune o investitie de circa 20 milioane euro. Complexul rezidential, amplasat intre Parcul Carol si Palatul Parlamentului, se va realiza pe o suprafata de teren de 5.081 mp, iar suprafata totala construita este de aproximativ 18.500 mp. (Curierul National, 9 martie 2006)

Profit bun la Praktiker

Lantul german de magazine de tip do-it-yourself Praktiker a obtinut anul trecut un profit inainte de plata dobanzilor, a impozitelor si a amortizarii (EBITA) de 105,8 milioane de euro, in crestere cu 31,6% fata de 2004, potrivit unui comunicat al grupului, informeaza Mediafax. Avansul a fost obtinut atat prin aplicarea unui nou program de administrare a costurilor cu personalul din Germania, dar si ca urmare a rezultatelor bune consemnate de unitatile din strainatate. Compania nu a dat detalii referitoare la profitul sau vanzarile obtinute de subsidiarele din strainatate. "Acesta este unul dintre cele mai bune rezultate din istoria de 28 de ani a Praktiker. Intentionam sa repetam performanta si in 2006", a declarat in comunicat Wolfgang Werner, presedintele Praktiker. (Curierul National, 9 martie 2006)

Complex rezidential si in Timisoara

Agentia imobiliara Sedako Group va incepe in acest an primul proiect de construire a unui ansamblu rezidential, in zona de est a municipiului Timisoara. Potrivit lui Adelin Bachner, reprezentantul departamentului vanzari rezidentiale al Sedako, valoarea investitiei este estimata la 6,4 milioane de euro. Ansamblul va fi construit pe un teren de circa 13 hectare, cu parcele avand suprafetele cuprinse intre 608 si 1.099 metri patrati, si va avea 119 case. Proiectul prevede ridicarea a trei tipuri de case, structurate pe parter si mansarda, cu suprafetele construite cuprinse intre 120 si 250 de metri patrati. Lucrarile la drumuri si utilitati vor fi incepute la sfarsitul lunii martie, termenul pentru finalizarea ansamblului fiind stabilit pentru ultimul trimestru al anului viitor. Finantarea proiectului va fi realizata din surse proprii, a mai spus Bachner. Sedako a fost infiintata in 1994 si desfasoara activitati de brokeraj imobiliar, consultanta si administrare imobiliara. (Top Business, 9 martie 2006)

Bucharest Business Park a fost inchiriat in intregime

Proiectul de birouri Bucharest Business Park a fost inchiriat in intregime in momentul de fata, potrivit companiei imobiliare Colliers, brokerul acestui proiect. Cea de-a patra cladire a proiectului, care inca nu a fost finalizata, a fost preinchiriată in totalitate, printre clientii acestei faze de dezvoltare numarandu-se companiile TNT, Astra Zeneca, Eli Lilly, 3M, Romsys sau Ness. Dezvoltatorul proiectului este compania Portland Trust. Primul proiect dezvoltat de Portland Trust in Romania a fost Opera Center - Bucuresti, un ansamblu de doua imobile de birouri cu o suprafata totala cumulata de peste 15.000 de metri patrati, finalizate in anii 2000 si 2002. In luna septembrie a anului trecut,

fondul austriac de investitii CA Immo a demarat procedurile pentru achizitia BBP, tranzactie estimata de surse din piata la aproximativ 60-65 de milioane de euro. (Ziarul Financiar, 9 martie 2006)

Bucurestenii "cer" inca zece mall-uri

Bucurestenii au prea putine mall-uri, birouri si case, sustin agentii imobiliari. La acelasi numar de locuitori, Budapesta se lauda cu 22 de mall-uri, in timp ce Bucurestiul abia are trei mari galerii comerciale. "Suntem foarte departe de statele vecine, iar Bucurestiul ar suporta cel putin inca 10-12 mall-uri in urmatorii ani", crede Radu Lucianu, partener al firmei Eurisko. Piata imobiliara a Capitalei sufera si la capitolul "spatii de birouri" fata de alte capitale ale statelor foste comuniste. "Avem de zece ori mai putine birouri ca in Varsovia si suntem de patru-cinci ori mai inghesuiti la serviciu ca angajatii din Budapesta si Praga", spune Radu Lucianu. Nici casele nu sunt suficiente in Bucuresti, daca luam in calcul afluxul de populatie care se muta in fiecare an in Capitala. Cererea de locuinte pe piata imobiliara din Bucuresti este estimata in prezent la circa 300.000 metri patrati construiti. "Din pacate, nu se construiesc mai mult de 10-15.000 de locuinte pe an, chiar daca cererea reala este de cel putin zece ori mai mare", spun agentii imobiliari. (Averea, 9 martie 2006)

Romania, codasa in atragerea de investitii imobiliare

Potrivit unui studiu realizat de compania CB Richard Ellis, piata imobiliara romaneasca atrage printre cei mai putini bani din regiune, insa ceva mai multi decat tara vecina - Bulgaria. Deficitul de proprietati este principala cauza a volumului scazut al investitiilor imobiliare in Romania, explica realizatorii analizei comparative. tara noastra a atras aproximativ 429 milioane euro in intervalul 1998-2005, ca si Rusia, ceea ce reprezinta doar 3% din totalul de 14,3 miliarde euro destinat tarilor din regiune. Studiul plaseaza tara de la sud de Dunare pe ultimul loc in privinta banilor investiti in domeniul imobiliar, cu aproximativ 143 milioane euro in intervalul mentionat. La polul opus se afla Polonia, tara in care marile fonduri de investitii imobiliare au preferat sa plaseze 40% din aceste fonduri.

Riscul de a investi in imobiliar

Specialistii atrag atentia asupra riscurilor pe care le implica plasamentele imobiliare. Un ghid de investitii personale indica preturile fluctuante fara un etalon precis, proprietatile nestandardizate, dar si riscul mare de lichiditate ca fiind cateva amenintari la adresa acestui tip de afacere. (Adevarul, 10 martie 2006)

Cartierul "Henri Coanda" sta sa cada

In 2003, Ministerul Transporturilor si Locuintei anunta demararea proiectului de constructie a ceea ce trebuia, deja, sa fie cel mai modern cartier din Romania, "Henri Coanda". Cu o valoare initiala de peste 230 milioane de euro, cartierul nu numai ca nu este, inca, terminat, dar este pe cale sa-si piarda o treime din teritoriu si sa distruga investitiile catorva sute de familii. Pana astazi, pe cele 100 de

hectare alocate constructiei, jumatate in sectorul 1 si jumatate in Voluntari, ar fi trebuit sa existe aproape 3.200 de unitati locative construite prin intermediul Agentiei Nationale pentru Locuinte (ANL). In schimb, 600 de familii care au casele in diferite stadii de dezvoltare in zona Voluntari se afla in fata posibilitatii de a-si pierde investitiile si chiar de a fi evacuate. Printr-o hotarare judecatoreasca din octombrie 2005, un teren de 26 de hectare, suprapus cartierului, a fost retrocedat fostului proprietar, constructorii fiind obligati sa sisteze lucrarile si Comisia Locala Ilfov sa elibereze terenul. O parte a familiilor pagubite a reactionat, imediat, organizandu-se intr-o asociatie si incepand contestarea hotararilor judecatoresti.

Pagubitii se cred victimele unei "afaceri la cheie"

Diana Gavra, avocata pagubitilor, este de parere ca aceasta retrocedare are un iz politic si este sustinuta, neconditionat, de justitie. "Greselile facute de judecatori sunt extrem de grave. Raportul de expertiza care a suprapus terenul retrocedat cu cartierul si pe baza caruia instanta a hotarat este intocmit de cineva care nu are dreptul sa faca expertize extrajudiciare. si apoi, expertiza este gresita. Noi avem la dispozitie trei expertize separate, care arata ca terenul cu pricina este in cu totul alt loc, doar ca acolo sunt alte constructii terminate si n-ar fi avut nicio sansa. Mai mult, daca s-ar fi cercetat cartile funciare, instanta ar fi vazut ca terenul este dat in folosinta ANL, exista interdictii de instrainare si grevare si constructiile sunt intabulate. si chiar daca s-ar suprapune terenurile, restituirea nu poate fi facuta, avand in vedere ca terenul a intrat, deja, in circuitul civil", explica avocata.

"Sunt manevre planuite din timp"

Ion Radu Fotino si-a cerut terenul inca din 2001, doi ani mai tarziu, Comisia Judeteana Ilfov recunoscandu-i dreptul, dar refuzand sa-l puna in posesie. Dupa parerea "pagubitilor", totul s-a schimbat odata cu aparitia mandatarei fostului proprietar, Andra Luminita Rasnoveanu, membru PNL. "Dansa a afirmat ca terenul il putem cumpara tot noi, daca vrem. Daca Fotino va castiga, poate as cumpara terenul, dar cu bani de la stat. Daca noi nu vom putea sa-l recuperam, terenul va fi, probabil, vandut catre stat, cu complicitatea ANL, care este condusa de un alt membru PNL. Cu tot cu utilitatile construite, domnul Fotino poate pune mana pe o suma ce trece de 50 milioane de euro", este de parere unul din proprietarii implicati in procesul de revendicare. De cealalta parte, Luminita Rasnoveanu considera cererea de retrocedare cat se poate de legala si este de acord cu proprietarii intr-un singur aspect. "O mare vina, in situatia actuala, o poarta ANL. Ei stiau ca exista o cerere de retrocedare si, cu toate acestea, au inceput constructiile exact in acea zona. Iar cele 26 de hectare pe care speram sa le recuperam definitiv ne vor ajuta, probabil, si la celelalte cereri de retrocedare, din aceeaasi zona, pentru alte 41 de hectare. Avem incredere in justitie si vom respecta hotararile acesteia", a afirmat Luminita Rasnoveanu.

In acest moment, cartierul este "mort"

Daca aproape o jumatate a cartierului este, acum, disputata de cele doua parti, in jumatatea aflata pe teritoriul sectorului 1 situatia s-a desfasurat pe dos. Acolo, constructiile au fost blocate pana in luna octombrie 2005, pentru ca primarul de sector nu a eliberat nicio autorizatie de constructie, din cauza unor cereri de retrocedari. In recursul procesului din Voluntari, care trebuia sa se solutioneze pe 8 martie, instanta a amanat deznodamantul, fixand un nou termen pentru saptamana viitoare. (Adevarul, 10 martie 2006)

Primaria tocmește evaluator pentru terenurile din Unirii

Primarul general i-a chemat ieri la negocieri pe toti proprietarii de terenuri care fac obiectul proiectului imobiliar Esplanada, in zona bulevardului Unirii. La discutii s-a decis ca acestia sa beneficieze de despagubiri banesti in functie de evaluarile ce vor fi facute de specialisti, la pretul pietei, astfel incat oamenii sa fie multumiti si sa cedeze suprafetele de teren primariei pentru realizarea obiectivului amintit. "Oamenii au inteles necesitatea acestui obiectiv, practic nu mai ramane decat sa stabilim formalitatile. Vom stabili impreuna un evaluator care sa fixeze pretul pietei, dupa care trecem la semnarea contractelor intre parti, fara sa mai fie nevoie de expropriere pentru utilitate publica. Un lucru incurajator pentru dansii a fost ca in bugetul pe acest an avem prevazut 100 milioane euro pentru aceste despagubiri si certitudinea este ca isi pot incasa banii repede", a declarat Videanu. Exproprierea pentru proiectul Esplanada s-au facut in baza Legii 10/2001, iar pana acum au fost pusi in posesie 25 de proprietari. Mai exista insa o serie de cereri nesolutionate. Primaria ar vrea ca pana la 30 iunie sa clarifice din punct de vedere juridic situatia acestei zone. (Adevarul, 10 martie 2006)

Videanu demareaza proiectul „Esplanada“

Centrul comercial si rezidential Esplanada va fi realizat printr-un parteneriat public-privat, intre municipalitate si un investitor. „Proiectul imobiliar se va realiza in baza unui parteneriat public-privat, de tipul building operation transfer, incheiat intre municipalitate si un investitor. Cu alte cuvinte, dupa o perioada de, sa zicem, 22 de ani, municipalitatea va deveni proprietarul complexului comercial si rezidential”, a afirmat primarul Videanu. Investitorul selectat de autoritati este compania TriGranit Development Corporation, cu capital american, canadian, britanic si maghiar, care activeaza in domeniul tranzactiilor imobiliare in centrul si estul Europei. Proiectul vizeaza constructia de locuinte, spatii de birouri, hoteliere si comerciale. TriGranit va asigura finantarea lucrarilor cu sume de pana la 800 de milioane de euro. „In proiectul Esplanada avem 25 de puneri in posesie, care totalizeaza aproape un hectar, dar mai sunt si alte cereri pe Legea 10. Vom urgenta procesul de restituire, astfel incat, asa cum am promis si investitorului, in jurul datei de 30 iunie, sa avem o situatie clara din punct de vedere juridic al terenului”, a spus Videanu. „Pentru a nu pierde timpul, municipalitatea a inceput acest proces de cumparare a terenurilor. Fiind consens, nu mai apelam la prevederile legii privind exproprierea, avand deja acordul partilor. Practic, va fi un proces de vanzare-cumparare a terenurilor”, a explicat Videanu. (Gandul, 10 martie 2006)

Stefan Adrian Iurascu: Bomba imobiliara de peste 300 milioane euro, in Bucuresti

Stefan Adrian Iurascu, presedintele Forumului Civic Romanesc, sustine ca pretul cu care a fost vinduta Uzina Semanatoarea, cu terenul aferent de 40 de hectare intr-o zona centrala a Capitalei, catre compania MYO-O a fost de 15 ori mai mic decit oferta pe care a facut-o societatea "New Holland". In consecinta, domnia sa cere premierului Calin Popescu Tariceanu sa demareze de urgenta o ancheta asupra modului in care a fost privatizata Uzina Semanatoarea. Stefan Adrian Iurascu mai solicita, prin intermediul unui comunicat de presa, publicarea modului in care terenul aferent uzinei a fost

trecut in proprietatea cumparatorului MYO-O, precum si cine a detinut aceasta suprafata inainte de 1945. (Bursa, 10 martie 2006)

A inceput constructia hipermarketului "Cora" din Cluj-Napoca

Ieri a inceput in mod oficial, la Cluj-Napoca, constructia celui de-al treilea hipermarket Cora din Romania. Presedintele Consiliului de Administratie al societatii "Romania Hypermarché", Philippe Lejeune, directorul Cora Cluj-Napoca, Pascal Aigle, primarul municipiului Cluj-Napoca, Emil Boc si alti reprezentanti ai municipalitatii clujene au dat startul simbolic lucrarilor de constructie a hipermarketului Cora. Acesta este cel de-al treilea complex comercial al companiei "Romania Hypermarché" si primul construit in afara capitalei. "In luna martie 2005 am luat decizia de incepere a constructiilor hipermarketului la Cluj, in urma unei intilniri cu primarul orasului", a povestit presedintele Philippe Lejeune momentul decisiv pentru inceperea acestei investitii. "Hipermarketul de la Cluj va fi unul de dimensiuni regionale", a explicat directorul Pascal Aigle, care a precizat ca investitia finala se va ridica la suma de 21 de milioane de euro. "Constructia va fi realizata cu firme romanesti si va dura aproximativ 7-8 luni. In timpul lucrarilor, vor fi implicati 600 de muncitori, urmind ca, la finalizarea lucrarilor de constructie si amenajare, sa cream 600 de noi locuri de munca", a spus Pascal Aigle. Hipermarketul va avea o suprafata de 20.000 de metri patrati, din care 9.000 vor fi suprafete destinate vinzarii. Cu 60 de case de marcat, complexul comercial va putea primi 30.000 de clienti saptaminal, care vor putea cumpara 70.000 de produse diferite. Parcarea va avea 1.300 de locuri, dintre care zece vor fi adaptate pentru autobuze. In acest fel, conducerea companiei spera ca hipermarketul Cora sa devina un punct de reper pe piata de retail din vestul tarii. Potrivit principiului Cora, complexul comercial va pune accentul pe confortul cumparatorului, hipermarketul avind spatii largi si luminoase. Galeria comerciala va cuprinde, potrivit directorului Cora, circa 15 magazine. Conducerea hipermarketului va fi formata in majoritate din manageri romani, care vor fi formati, printr-un program intern, sa dobandeasca competente in domeniul marii distributii. In acest moment, Cora Romania opereaza doua supermarketuri in Bucuresti, in Pantelimon si Lujerului, rezultatul unei investitii de 90 de milioane de euro. Cora este o marca a grupului european Louis Delhaize, care, pe langa hipermarketuri, mai cuprinde lanturi de supermarketuri, magazine de animale precum si un cybermarket. (Bursa, 10 martie 2006)

Rezultate in crestere pentru "Carrefour"

Compania franceza "Carrefour" SA, cel mai mare lant de distributie din Europa, a raportat o crestere de 6,8% a cistigurilor sale in cel de-al doilea semestru din 2005, in conditiile in care si-a diminuat preturile. Profitul net a fost de 1,12 miliarde de euro (1,3 miliarde de dolari), comparativ cu 1,05 miliarde de euro in cea de-a doua jumatate a lui 2004. Profitul anual a insumat 1,81 miliarde de euro, in crestere cu 1,2% fata de 2004. Analistii asteptau un cistig net de aproape 1,77 miliarde de euro. Vinzarile au sporit cu 2,5% in 2005, la 74,5 miliarde de euro. "Ne-am mentinut si in 2005 strategia comerciala - consistenta si determinata, iar pentru prima oara dupa 2000 am cistigat teren pe segmentul alimentar din Franta", a declarat directorul executiv al companiei, Jose Luis Duran. "Carrefour" si-a micorat preturile de distributie cu aproape 700 de milioane de euro in ultimii doi ani, ca sa recistige cota de piata pierduta in Franta, unde realizeaza aproape jumatate din vinzarile

anuale. Pentru anul 2006, compania asteapta o crestere mai rapida a vinzarilor fata de anul trecut. "Carrefour" a luat masuri pentru atragerea de noi clienti - fie prin deschiderea de noi centre comerciale, fie prin reamenajarea celor deja existente. Majoritatea celor 387 de unitati deschise in ultimul trimestru din 2005 sint centre comerciale care practica discount- uri. Actiunile companiei franceze au urcat cu 13% anul trecut, aceasta fiind cea mai mare crestere din ultimii sase ani. (Bursa, 10 martie 2006)

GORJ: Spatii comerciale si parcare etajata in Tirgu-Jiu

In Zona Pietei Centrale din Municipiul Tirgu-Jiu, judetul Gorj, urmeaza sa fie realizate spatii comerciale si o parcare etajata. In acest sens, autoritatile locale vor organiza un concurs deschis, data limita pentru depunerea solutiei fiind 3 mai. Printre criteriile pentru evaluarea solutiilor se numara solutia tehnologica, siguranta in exploatare, costul estimat al lucrarii, durata de realizare a proiectului, precum si solutiile de rezolvare din punct de vedere functional si arhitectural. Cistigatorul premiului I va primi 2.000 RON, detinatorul celui de-al doilea loc va fi premiat cu 1.000 RON, iar cel de-al treilea cistigator va primi 500 RON. Participantii declarati cistigatori vor fi invitati sa participe la procedura de negociere fara anunt de participare, pentru atribuirea contractului de achizitie publica. E. (Bursa, 10 martie 2006)

In Oradea vor fi construite 4.500 de apartamente

Consiliul Judetean Bihor intentioneaza sa construiasca nu mai putin de 4.500 de apartamente in municipiul Oradea. Proiectul construirii blocurilor de apartamente a fost lansat inca de la inceputul anului 2005, cind aproape 9.000 de oradeni s-au inscris pe listele de cereri pentru apartamente, intocmite de autoritatile judetene. Peste 3.700 de persoane inscrise initial pe aceste liste, figureaza pe site special, in vederea repartizarii primului lot de locuinte construite, in ordinea numerelor de inscriere. Astfel, pentru viitoarele apartamente, au fost identificate doua terenuri din Oradea, pe Calea Aradului si pe Calea Armatei Romane (in locul fostei Cazarme militare 313), unde urmeaza sa se construiasca 2.000 si, respectiv 2.500 de apartamente. In hotarirea Consiliului Judetean, cele doua terenuri au primit o destinatie stricta de "terenuri afectate constructiei de locuinte", aprobindu-se totodata si "vinzarea noilor parcele de teren obtinute in urma dezmembrarii, cu respectarea legislatiei in vigoare". In acest sens, astazi va avea loc licitatie publica cu strigare pentru vinzarea celor doua parcele de teren. Pretul de pornire, stabilit de comisia de evaluare, este de 58,52 euro pentru metrul patrat de teren din Calea Aradului si de 47,88 euro pentru cel din Calea Armatei Romane. Daca CJ Bihor ar vinde cele doua terenuri doar cu pretul de pornire ar stringe o suma de aproximativ 8,65 milioane de euro. Pe Calea Armatei Romane sint circa 12 hectare, cu o valoare de pornire de 5,75 milioane euro, iar pe Calea Aradului cinci hectare de teren pe care CJ Bihor ar incasa, numai din pretul de pornire al licitatiei, aproximativ 2,9 milioane euro. Consiliul Local Oradea a aprobat, anul trecut, un proiect de hotarire prin care a stabilit planurile urbanistice de dezvoltare ale celor doua terenuri destinate constructiei de locuinte. Conform scrisorii de intentie elaborata de Consiliul Judetean Bihor, pretul apartamentelor cu doua camere va oscila intre 18.000 si 27.000 de euro, in functie de finisajele interioare. Blocurile care vor fi construite vor avea intre 6 si 11 etaje, fiind prevazute la parter cu spatii comerciale, birouri, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, parcuri si

garaje. Potrivit declaratiilor presedintelui CJ Bihor, investitia totala se va cifra in jurul sumei de 200 milioane euro, iar durata de finalizare a investitiei, prevazuta in caietele de sarcini, este de 3-4 ani. (Bursa, 10 martie 2006)

Galerie comerciala de 20 mil. euro langa targul auto din Vitin

Doi investitori romani vor dezvolta in zona de sud a Bucurestiului o galerie comerciala ce va necesita investitii ce pot depasi 20 de milioane de euro. Proiectul, denumit Vitantis Shopping Center, va avea o suprafata construita totala de aproximativ 30.000 de metri patrati, potrivit companiei imobiliare Activ Consulting, brokerul exclusiv al acestui proiect. Proiectul este amplasat in imediata apropiere a targului de masini din zona Vitin. Dezvoltatorul acestui proiect este societatea Vitantis, controlata de Florin Enache si Eugen Stanculescu, potrivit datelor Registrului Comertului. Investitia in cadrul acestui proiect ar putea ajunge la peste 20 de milioane de euro avand in vedere suprafata construita a proiectului, potrivit unor estimari din piata imobiliara. Proiectul se va desfasura pe parcursul a doua etape, prima urmand a fi finalizata in ultimul trimestru al acestui an. Reteaua de magazine de tipul "do-it-yourself" Praktiker va ocupa prima faza de dezvoltare a acestui proiect, potrivit Activ Consulting. A doua etapa a proiectului va cuprinde o galerie comerciala si un hypermarket, iar terenul pe care va fi dezvoltat proiectul are o suprafata de aproximativ 8 hectare. Suprafata cumulata inchiriabila a complexurilor comerciale din Bucuresti este estimata la aproximativ 170.000 de metri patrati in prezent, dar se asteapta ca in urmatorii doi ani sa depaseasca 500.000 de metri patrati. Un alt proiect comercial auintat in zona de sud a Bucurestiului este Sun Plaza dezvoltat de compania EMCT. Lucrarile la acest proiect ar trebui sa inceapa in prima parte a acestui an. Proiectul, care ar putea implica investitii de pana la 100 mil. euro in momentul finalizarii, a intrat deja, potrivit informatiilor din piata, in atentia fondurilor de investitii prezente pe piata locala. Tot in zona central-sudica a orasului sunt amplasate si proiectele CityMall si Bucuresti Mall, de altfel primul complex comercial modern din tara. Ridicat pe locul unui fost "circ al foamei", CityMall are o suprafata construita de 38.000 de metri patrati, spatiile comerciale insumand circa 24.500 de metri patrati. Pentru comparatie, Bucuresti Mall, primul complex comercial de tip mall din Capitala realizat tot pe locul unui fost "circ al foamei", are o suprafata totala construita de peste 50.000 de metri patrati, din care suprafata neta depaseste 26.000 de metri patrati, investitiile implicate depasind 35 de milioane de dolari. In prezent nordul Capitalei este disputat din punct de vedere al centrelor comerciale anuntate de doi dintre dezvoltatorii imobiliari de anvergura, GTC si Raiffesien Evolution, dar si de proiectul Baneasa al omului de afaceri Gabriel Popoviciu. Cresterea numarului de mall-uri va aduce dupa sine o explozie de retaileri din strainatate, de la cei de imbracaminte si incaltaminte si pana la cei de mobila sau produse electronice. (Ziarul Financiar, 10 martie 2006)

Cora iese din Bucuresti si merge la Cluj

Compania Romania Hypermarche va finaliza in luna noiembrie constructia la Cluj-Napoca a celui de-al treilea hypermarket din Romania si primul din afara Bucurestiului, valoarea investitiei fiind anuntata de reprezentantii firmei la 21 mil. euro. "Cu o suprafata totala de 20.000 mp din care aria de vanzare este de 9.000 de mp, cu o parcare de 1.300 de masini si cu 60 de case de marcat, acest prim hypermarket Cora din Cluj va deveni cu siguranta un important punct de reper pe piata de retail din

vestul Romaniei", a declarat ieri Pascal Aigle, directorul Cora Cluj cu ocazia inceperii lucrarilor. Potrivit acestuia, constructia va fi realizata in cea mai mare parte cu firme romanesti, iar la finalizarea lucrarilor se vor crea 600 de noi locuri de munca. Conform estimarilor conducerii, saptamanal vor trece pragul hypermarketului circa 30.000 de clienti care vor avea de ales intre 70.000 de produse diferite. De asemenea, in cadrul galeriei comerciale vor exista 15 magazine, iar conducerea noului hypermarket va fi formata in majoritate din manageri romani. "Piata de retail este in plina dezvoltare azi si hypermarketurile isi vor gasi usor locul in mediul economic romanesc. Chiar daca mai sunt astfel de magazine in zona, este loc de Cora la Cluj. Nu am investit deocamdata aici deoarece ne-am axat pe cele doua magazine din Bucuresti, dar cel de la Cluj era prevazut de multa vreme si azi (ieri - n.r.) am demarat constructia. Clujul este un oras dinamic, are potential si clientii din aceasta zona corespund ofertei pe care noi o vom face", a declarat pentru ZF Transilvania Phillippe Lejeune, presedintele Romania Hypermarche. Cora este parte a grupului Louis Delhaize si a intrat pe piata romaneasca in 2003. Potrivit lui Phillippe Lejeune, in 2006, cifrele de afaceri ale Cora Pantelimon si Cora Lujerului se vor situa in jurul cifrei de 200 milioane de euro, respectiv 140 milioane de euro. (Ziarul Financiar, 10 martie 2006)

Domo s-a dus in Bulgaria

Retailerul de electrocasnice Domo a deschis primul magazin din afara tarii, in Bulgaria, in cadrul hypermarketului Kaufland din orasul Plovdiv. Magazinul are o suprafata de 500 metri patrati, investitia ridicandu-se la aproximativ 200.000 de euro. Anul trecut, Kaufland si Domo au incheiat un parteneriat, prin care cele doua companii isi propun sa deschida magazine in aceleasi locatii, atat in Romania, cat si in Bulgaria. Pana la finele acestui an, Domo va deschide alte opt unitati in tara vecina, urmatoarele orase vizate fiind Sofia si Haskovo. "Brandul Domo este pregatit sa treaca granita Romaniei", a declarat directorul executiv al Domo Retail, compania care detine reseaua Domo, Lorand Szarvadi. Domo este al doilea retailer de electronice si electrocasnice de pe piata romaneasca dupa cifra de afaceri, cu o retea nationala formata din 110 magazine. Pentru acest an, Domo estimeaza o crestere a cifrei de afaceri pana la 160 mil. euro si majorarea cotei de piata la 18%, de la 17% in 2005. (Ziarul Financiar, 10 martie 2006)

Domo, Altex si Flamingo ataca Balcanii

Piata autohtona nu mai ofera suficiente oportunitati de dezvoltare firmelor de retail de electronice, electrocasnice, IT&C. Acestea se indreapta tot mai mult catre celelalte tari din zona de sud-est a Europei. In ultima perioada, compania care s-a decis sa faca acest pas este Domo. Unul dintre cei mai importanti retailerii de electrocasnice, electrice si produse IT&C din Romania a hotarit sa treaca granita de sud a tarii. Se pare ca Bulgaria este o piata din ce in ce mai atractiva, avind in vedere ca la anul va fi tara membra UE. Astfel, compania Domo s-a decis sa deschida intr-un oras bulgaresc - Plovdiv, primul sau magazin in strainatate. Magazinul este situat in cladirea primului hipermarket Kaufland din tara vecina. „Intr-o piata provocatoare, Domo va implementa un concept de retail modern si va aduce o pata de culoare in peisajul retailului de electrocasnice si electronice din Bulgaria“, spune Lorand Szarvadi, presedintele Domo. Investitia in magazinul din Plovdiv se ridica la aproximativ 200.000 de euro, urmind ca in mai sa fie deschise alte doua, la Sofia si Haskovo, iar

pina la sfirsitul anului inca sase in Bulgaria. Domo urmeaza astfel exemplul firmelor Flamingo si Altex, care au vazut cu mai mult timp in urma oportunitatile oferite de pietele din estul Europei. Deschizator de drumuri a fost Flamingo, care, incepind cu 1999, si-a infiintat subsidiare in Bulgaria, Croatia, Olanda, Ungaria, Macedonia, Moldova, Serbia si Muntenegru. In urmatoorii trei ani, compania vizeaza in continuare pietele externe prin largirea lantului de retail in Serbia, Bulgaria si Croatia, proiectul necesitind investitii in jur de 4 milioane de euro. Si reprezentantii Altex au sesizat posibilitatile de dezvoltare pe pietele vecine, dar se misca ceva mai greu. „Sintem interesati sa achizitionam un partener local cu ajutorul caruia sa ne extindem pe pietele din sud-estul Europei, precum Bulgaria, Serbia, Macedonia, Albania, Moldova. Extinderea peste granite presupune in primul rind o analiza foarte atenta a pietelor respective si a oportunitatilor si dificultatilor pe care le-am putea intimpina. Sintem inca in cadrul acestui proces de prospectie pentru ca extinderea presupune un plan pe termen lung. Nu ne gindim sa deschidem un singur magazin, care nu ar face nici cea mai mica diferenta, ci mai multe“, a precizat Adrian Urda, reprezentantul Altex. Primele pietele spre care se vor indrepta cei de la Altex sint Serbia si Bulgaria, pentru ca aceste tari sint in urma Romaniei cu 2-3 ani din punct de vedere al dezvoltarii acestei pietele.

Bulgaria, alternativa la piata romaneasca

Extinderea catre Bulgaria si alte tari vecine are loc in momentul in care reprezentantii firmelor din domeniu se asteapta ca piata romaneasca sa nu mai ofere oportunitati la fel de mari ca anii trecuti. Dupa un 2003 in care creditul de consum a determinat cresteri spectaculoase ale vinzarilor, anul 2004 s-a caracterizat printr-o accentuata dezvoltare a pietelei. Apoi, in 2005 a existat o crestere semnificativa, piata atingind maturitatea pe segmentul aparatelor electrocasnice. Daca evolutia ascendenta de anul trecut a fost determinata in special de segmentul IT&C, in 2006 aceasta categorie de produse va fi in continuare pirghia vinzarilor din domeniu, dar intr-un ritm mai lent. Astfel, desi piata de retail IT din Romania acopera 15% din totalul pietelei, avind un ritm anual de crestere de circa 20%, si in consecinta industria vinzarii cu amanuntul este in plina expansiune, pentru 2006 specialistii se asteapta la o incetinire a ritmului de crestere a pietelei. „Acest an va sta sub semnul stabilizarii, al preaderarii, cind marii jucatori vor avea un comportament stabil, si nu asteptam cresteri spectaculoase in categoriile de produse. 2006 va aduce noi jucatori din segmentul de magazine de discount, dar vor supravietui doar acei retailerii si producatori care vor opera cu preturi foarte mici si volume foarte mari“, a mai spus Urda.

Piata de electrocasnice a atins un miliard de euro

Vinzarile au crescut cu 33%, in 2005, impulsionate de sistemul de creditare. Jumatate dintre produse au fost cumparate in rate. Altex, Flanco si Domo fac legea pe piata. In zona electronicelor si a electrocasnicelor, lider de piata este Altex, compania incheind anul 2005 cu o cifra de afaceri de 275 de milioane de euro, cu o cota de piata de 30% si un profit cu 10% mai mare decit in 2004. Numai in segmentul IT&C s-a inregistrat o crestere de peste 300%, acest segment fiind catalizatorul dezvoltarii de anul trecut. Un alt retailer specializat pe aceasta zona este Domo, care este prezent pe piata cu o retea nationala de 111 magazine si peste 1.200 de angajati, avind o cifra de afaceri de 115 milioane de euro in 2005 (in crestere cu 15% fata de 2004). Dupa ce la jumatatea lunii ianuarie a avut loc preluarea (cu 37 de milioane de euro) companiei Flanco, retailer de electronice si electrocasnice, de catre grupul Flamingo International, noua companie a devenit al doilea mare retailer de produse IT, electronice si electrocasnice din Romania, din punct de vedere al vinzarilor. Grupul format in urma acestei tranzactii va avea 199 de magazine pe tot cuprinsul tarii. Anul trecut, vinzarile de produse electrocasnice si electronice au atins nivelul de un miliard de euro, dupa ce in 2004 valoarea pietelei a

fost de 750 de milioane de euro. Peste jumătate dintre produsele comercializate în 2005 au fost achiziționate prin credite. (Cotidianul, 10 martie 2006)

Hypermarket "Cora", ridicat pe un teren în litigiu

Una dintre cele mai mari companii europene din domeniul hypermarket-urilor, "Cora", a anunțat că a început o investiție la Cluj-Napoca. Terenul primit, însă, în concesiune de către "Cora" face obiectul unui litigiu. Compania "Romania Hypermarche" a început, ieri, lucrările de construcție al celui de-al treilea magazin "Cora" din România și primul situat în afara municipiului București. Valoarea investiției este estimată la circa 25 milioane de euro. Viitorul hypermarket va avea o suprafață totală de 20.000 de metri pătrați, din care 9.000 de metri pătrați vor constitui zona de vânzare. Compania, cu capital francez și belgian, intenționează să deschidă în total 14 hypermarket-uri în România. În Cluj-Napoca, investitorii din grupul "Cora" sunt prezenți prin magazinele "Profi". Terenul concesionat, însă, de Primărie pe care va fi ridicat hypermarket-ul are o istorie alambicată. Parcela este situată pe varianta rutieră dintre cartierele Grigorescu și Manastur, în zona Strandului Sun. În zona, o suprafață de șapte hectare de teren au aparținut Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară (USAMV). Institutia de învățământ superior a făcut un schimb de terenuri în urma căruiă parcela a ajuns în proprietatea Consiliului Local și în grija Administrației Parcurilor și Strazilor. În anul 1996, această instituție s-a transformat în Regia Autonomă a Domeniului Public din Cluj-Napoca. RADP nu și-a întabulat, însă, niciodată dreptul de administrare asupra celor șapte hectare de teren. În epoca, directorul de atunci al regiei, Liviu Medrea, era cel mai bun prieten al primarului orașului, Gheorghe Funar. Numai că după rărirea relațiilor dintre cei doi, istoria terenului a început să se complice. În anul 1999, Consiliul Local a decis să ofere parcela unei firme care să construiască acolo un centru comercial modern. După o serie de tranzacții, compania care deține pachetul majoritar de acțiuni a rețelei "Cora" a devenit asociatul Primăriei pentru suprafața de 57.000 de metri pătrați. Contractul de asociere prevede că investitorul trebuie să achite o chirie de un euro pe metru pătrat pe an. Până acum, firma franco-belgiană și-a plătit constiințioasă chiria, însă nu a început decât ieri lucrările de construcție. Motivul? Terenul este în litigiu. Și asta, pentru că RADP a încheiat, la rândul său, în anul 2003, un contract de asociere cu compania "TDV", tot pentru construcția unui centru comercial. Până la urmă se pare că va avea câștig de cauză Consiliul Local și "Cora", pentru că terenul este proprietatea municipalității, în timp ce RADP nu își va putea onora contractul de asociere. (România Libera, Ediția de Transilvania, 10 martie 2006)

Al patrulea lanț de hipermarketuri

Metro va deschide în România șapte magazine Real. Începând de anul acesta, nemții de la Metro Group vor intra puternic pe piața autohtonă de hipermarketuri, prin Real, cea de-a treia divizie a sa. Conform unor surse din piață, în următoarea perioadă compania va deschide șapte astfel de magazine în marile centre economice și comerciale ale țării. Primul dintre ele va fi inaugurat chiar săptămâna viitoare, la Timișoara. Printre orașele vizate se mai numără Sibiu, Constanța, Oradea și Brașov.

Oferta Real

Deși pastrează în mare măsură ideea "clasică" de hipermarket, Real va avea ca principal punct forte faptul că pune accentul pe produsele alimentare proaspete. Oferta este însă mult mai largă. În aceste magazine, clienții pot alege dintre aproximativ 50.000 de produse alimentare și nealimentare. Nu vor

lipsi astfel nici raioanele dedicate aparatelor electrocasnice, produselor pentru casa, articolelor pentru sport si pentru petrecerea timpului liber sau materialelor textile.

8.000 de metri patrati de cumparaturi

In ceea ce priveste modul in care vor arata hipermarketurile Real, in medie suprafata unui magazin variaza intre 6.000 si 8.000 de metri patrati. De asemenea, la intrarea in fiecare magazin va fi amenajata o galerie comerciala, care va include firme de marca si o zona destinata restaurantelor. Unitatile Real vor avea propria cladire, majoritatea fiind de sine statatoare, sau vor ocupa spatii inchiriate in parcuri de desfacere cu amanuntul. De asemenea, magazinul va avea si un spatiu mare de parcare.

Grupul Metro in Romania

Grupul german Metro a intrat in Romania in 1996, dezvoltand atat reseaua cash&carry Metro, cat si lantul de magazine de tip "do-it-yourself" Praktiker. Pana in momentul de fata, in tara noastra exista 23 de magazine Metro, in orase precum Bucuresti, Brasov, Constanta sau Timisoara, si 10 unitati Praktiker. Fiecare unitate Metro are in spate o investitie de aproximativ 15 milioane de euro. Grupul Metro va avea ca principali competitori pe segmentul de hipermarket retelele Carrefour, Cora si Kaufland. (Evenimentul Zilei, 11 martie 2006)

Replica - Casa Radio va fi reevaluată

Referitor la articolul "450 de zile pierdute" aparut in editia de miercuri, 8 martie, a ziarului Jurnalul National, ministrul delegat pentru lucrari publice si infrastructura Laszlo Borbely (foto) a tinut sa faca unele precizari. NECLARITATI. "Eu am preluat problemele la inceputul anului 2005 si atunci contractul de parteneriat public privat prin care Casa Radio urma sa devina obiectul proiectului Dambovita Center era definitivat, inca nu incepusera lucrarile pentru ca investitorii nu aveau clarificata problema finantarii. Am preluat contractul, l-am analizat si am adresat investitorilor mai multe intrebari pentru clarificarea problemelor pe care le-am constatat", ne-a declarat ministrul Borbely. El a precizat ca a avut neclaritati cu privire la finantare si la cesionarea unor actiuni. Ministerul Transporturilor a semnat contractul de parteneriat public privat cu alti doi investitori, iar aceasta firma era doar actionar minoritar. Ulterior au preluat actiuni si au devenit majoritari, in sa au adus toate actele abia acum cateva zile", a explicat Borbely. Ministrul a declarat ca vrea ca acest proiect sa demareze cu bine, in sa doreste sa modifice procentul de 10% pe care statul il va lua de pe urma noilor constructii. "I-am anuntat ca vrem sa facem o reevaluare a terenului si a cladirii si dansii accepta o noua renegociere", a declarat Borbely. El a adaugat ca investitorii turci mai trebuie sa verse 2/3 din capitalul social. CLARIFICARI. "Eu vreau sa rezolv in cel mult trei luni toate aceste aspecte, ca la sfarsitul lunii mai sa demaram proiectul", a mai spus ministrul Borbely. El a mai precizat ca doreste sa clarifice toate aceste aspecte pentru ca Dambovita Center sa demareze, si Casa Radio sa nu mai stea nefolosita, in sa a spus ca isi asuma si riscul unui proces daca nu se poate altfel. (Jurnalul National, 11 martie 2006)

In the news

Malls everywhere

After a period of 10Y in which Cluj was behind other cities in terms of malls and hypermarkets, 2005 and 2006 saw a commercial centers boom. On end 2006, Cluj inhabitants will be able to shop in at least 2 hypermarkets. Even more, in December 2007, Christmas shopping will have two new targets – malls Polus and Iulius

3, 2, 1, Polus

One of the largest investments in Cluj-Napoca seems to be Polus Commercial Center. It will be located near Metro and Praktiker. “I hope we will finalize works in October 2007, the latest. This is a large project, we will not some time to complete it”, stated businessman Paszkany Arpad, representative of the company which will invest in Polus. Polus Center Cluj or Polus Commercial Center will need EUR 140mln investment, plus EUR 20-30mln investments made by companies which will rent a space in the complex. EUR 3.5mln were already invested in projects, taxes, authorizations, utilities, 80% of this amount entering Cluj’s economy. We will create 2,000 jobs, without counting the jobs during the construction and those created in the parallel industry –suppliers. The commercial complex will have a total surface of 140,000sqm, built surface amounting to 82,000sqm. Polus Center will include a hypermarket - Carrefour, 4-5 trade units, a Multiplex movie theater, an entertainment area, restaurants, fast-foods, etc. the complex will benefit from interior markets, alleys and 14,000parking spaces.

Iulius Mall in 2007

Another commercial complex to be raised in Cluj will be Iulius Mall. The building will have two levels and a 6 levels administrative body. The built surface will amount to 27,775sqm, trade surface amounting to 11,787sqm. Iulius Grup representatives stated the works will start this summer and they will be finalized by December 2007.

Kaufland double

Besides Polus and Iulius Mall, Cluj-Napoca will also see a series of supermarkets. German company Kaufland has two projects for the city, one on Calea Manastur – Campului Street, for which works started last summer and which will be finalized by Christmas 2006, and one in Marasti quarter. It is not excluded the second Kaufland will be finalized by January 1st 2006.

Cora on Christmas

Cora complex will be finalized by end 2006.

Greta plans ahead

Besides these malls, which are a certainty, there are other projects planned for Cluj. In Selgros area, company Winmarkt is fighting for a lot with Cluj businessman se Sorin Dan. Also, in area “Aurel Vlaicu - Expo Transilvania”, a trio including Broadhurst - Winmarkt - Eurom Bank intends to build a residential complex, which will include a commercial center, besides blocks. Even more, Manastur quarter will see a trade boom. Two show rooms - Bosh and Arabesque will be aligned next to Metro, Polus, Praktiker and Volkswagen Representative Offices.

Collateral projects

Also in Manstur area, a stadium is to be built; Italian company Zamperla is negotiating the opening of an amusement park, while an Aqualand park is also in plan. (Gazeta de Cluj, March 6th 2006)

Henri Coanda quarter, a real estate soap opera

The National Housing Agency (ANL) quarter Henri Coanda has been stagnating for months. Some houses are built to the roof; some just have the foundation. Although they’re already paying installments to the bank, owners don’t know what’s in store for them until justice will have its word:

in favor of owners, or in favor of Radu Fotino, who claims more than half of the lot destined for youth houses. The alleged owner stated he was willing to negotiate wither with ANL or with the young people who started building houses on the land offered by the Government. The land costs EUR 200/sqm, and if Fotino wins the lawsuit, the owners will have to pay him the value of the land.

Voluntari City Hall washes its hands

The ANL quarter stretches on 52 hectares, half in District 1, and half in Voluntari. Claims started appearing immediately after the elections, in both halves of the 52 hectares. In district 1, the issues were solved and constructions were resumed. In Voluntari, Radu Fotino went to court with his claim, after the city hall told him he no longer had land there. He won, although ANL houses were already raised on the lot, and property laws state that no in-kind returns will be made where the land entered the civil circuit. "Mr. Fotino did not receive land in 2003, when his property rights were acknowledged, as the commune no longer had available land. He was to receive land from the Agency of State Domains (ADS). When he first claimed the land, Fotino presented a map showing his land 1 km east of Henri Coanda. Now that he realized he is to make good money out of it, he presented the court a dubious expertise, stating his land overlaps exactly the ANL quarter", explained the mayor of Voluntari, Florin Pandele. Angela Bubulac, president of the Henri Coanda Owners Association says Fotino's claim is dubious and accuses ANL of not announcing about the lawsuit in time: "We found out about it when Fotino had already won and we suspected an understanding between Fotino's representative, Luminita Rasnoveanu, PNL secretary general and ANL's president, who is also a liberal". On Wednesday, March 8th, the Bucharest Court House will judge the appeal of ANL and Voluntari city hall in the Fotino lawsuit. The lawyers of the Coanda association come with counter-expertise, through which they hope to prove that Fotino's land does not coincide with ANL's.

ANL swings between justice and settlement

Gheorghe Popescu, ANL manager, is oscillating: "The court will see that ANL's land is not the same as Fotino's". After a few statements, he concludes: "The only solution for continuing works would be for people to negotiate individually with the owner of the land and pay up".

The heir accuses Voluntari City Hall and ANL

Luminita Rasnoveanu, Radu Fotino's legal representative, claims that this is the heir of 26 hectares in quarter Henri Coanda and will ask for a further 6 hectares. He wants the land or the money, EUR 28mln, according to an expertise made at his initiative. He has two court orders on his side, one issued by the District 1 Court House and another one issued by Buftea Court. The first one stops ANL from continuing construction works, while the second one admits property rights on the land. Rasnoveanu rejects the accusations connected to her political views, answering that she is representing Fotino pro bono. On her turn, she accuses ANL and Voluntari City Hall of continuing constructions in spite of the notifications made by the owner. "There were no houses there when we first made the notification, while ANL only built houses on the lot which was claimed. I think there is a sort of partnership between the city hall and ANL", accuses Rasnoveanu. (Evenimentul Zilei, March 6th 2006)

Turkish investors within Casa Radio defeated Minister Borbely

Construction works for Dambovita Center project could begin within four or five months. After they announced several times that they would cancel the contract for the construction of Dambovita Center on the land where Casa Radio building is now located, Minister Laszlo Borbely admitted that Turkish investors won the fight. We analyzed the situation regarding Dambovita Center project and a possible process could last at least three years, stated Public Works Minister Laszlo Borbely. After three years since the contract regarding the transformation of the former Casa Radio into a multifunctional complex was signed, the authorities promised that construction works will start this year. The building and the land are Ministry's contribution, which will get only 10% of the obtained incomes. We are negotiating with Turkish investors from Dambovita Center. A new assessment of the land and building will be performed, because the current contract isn't advantageous, stated the Minister. Moreover, the investors recognized that are others than the ones who signed the contract in March 2003. Current investors said that they took over the project from the contract's signers, respectively a Turkish-English group of companies. An auction for electing the subcontractor of the works could be organized. Based on the contract, the association was concluded for 49 years. Dambovita Center Complex will comprise a five-star hotel, a mall, supermarkets, residential apartments, a private hospital, a parking and 30 fast foods. The hotel and the mall will be finished within three years from the construction date. (Gandul, March 6th)

Selgros Cash&Carry invests EUR 15mln in new unit

On March 7th, Selgros Cash&Carry will open their 12th unit in Ploiesti, the total investment amounting to EUR 15mln. The store has 10,000sqm in surface. Rewe and Fegro Markt, Selgros Cash&Carry partners have approved last year a capital boost of EUR 30mln. This sum will support this year's investment. The company plans to open another unit this year. Selgros currently operates 11 units, in Arad, Brasov, Bucharest (three), Targu Mures, Constanta, Timisoara, Oradea, Cluj-Napoca and Craiova. (Ziarul Financiar, March 6th)

Demand for commercial storages and locations increases throughout Europe

In Europe, the search for industrial locations is recording a boom, while demand for distribution chains' storages is also going up, due to the trend of importing products from the Asian markets, writes The Wall Street Journal Europe. "The number of buyers standing in line for a storage facility is enormous", stated Angus McIntosh, partner and head of the research department within the real estate consulting company King Sturge in London. Commercial deposits normally have 10,000sqm and are used by retailers and producers. "The competition for storage facilities among investors will make benefits drop and will increase prices in 2006", stated Michael Hadock, head of the research department within consulting company CB Richard Ellis din London. Storage facilities are rare, as investors prefer to own rather than rent them, many of the already existing ones are not put up for sale precisely because of this reason. "Usually, distributors have low capital cost, so the yield should drop much more for the retailers to rent their spaces", stated Hadock. According to CB Richard Ellis in London, storage facilities sales are almost double versus two years ago. This segment generated EUR 9.9bn (\$ 11.7bn) worth deals this year, out of the total amount of EUR 138bn resulted in this

business so far. The amount is almost double versus the EUR 5bn level reached last year in this type of transactions. Different classes of investors, from pension funds to German investment funds, are buying storage facilities in order to diversify their portfolios, said McIntosh. "Storage facilities are seen as a stable class of assets, as opposed to office spaces, where the market is swinging". An investor may acquire a large storage facility in Europe for EUR 20mln, while a class A office space in the center of the city costs more than EUR 100mln, which means that investors should acquire more storage facilities than office buildings if they want to invest large amounts of money. The most wanted storage facilities are the pan-European ones, as they allow investors to invest money and at the same time, gain access to several outlet markets. Demand for storage facilities shows that the areas in which they are most wanted are Northern France, Spain and central Europe. Poland is becoming known, as it is the ideal location for goods transported between Russia and Western Europe. Central Europe still lacks space for the storage facilities of large distributors, which is turning it into a developing area. "Over the past 7Y, the total surface destined for storage in Central Europe increased 7 times", stated John Verpeleti, Central Europe responsible within AXA Real Estate Investment Management in Budapest. Last month, AXA Real Estate Investment Management acquired a storage facilities portfolio in Slovakia from Belgian logistics supplier Immo Industry Group and from J&T Bank, paying about EUR 250mln. "Investors must focus on new markets in order to find other storage opportunities", stated Guy Frampton, CEO of Industrial and Logistics Europe within CB Richard Ellis in London. Such markets include Moscow and Kiev. Russia's strong growth favored retailers eager of taking advantage of Russia's expansion. German retailer Metro entered Russia in November 2000 and built 18 units there. (Ziarul Financiar, March 6th 2006)

Shopping area within Baneasa Project to be inaugurated in April

The first part of the mini town that will be constructed in Northern Bucharest will be inaugurated in April 2006 and will include the Feeria Shopping Center commercial gallery, Carrefour, Bricostore, Media Galaxy and Mobexpert. The commercial center will also comprise luxurious stores, leisure centers and 8,000 parking lots. When it will be finished, this area will be one of the largest commercial locations in Central and Eastern Europe, the built area covering almost 200,000sqm. When the three building stages will be concluded, the complex will also include a mall, a 16,000sqm hypermarket, a 10,000sqm do-it-yourself store, over 35,000sqm furniture galleries, 65,000sqm space for stores and four areas for fast foods and restaurants. Baneasa Project will be concluded in 2015, total investment amounting to over EUR 1.2bn and being the biggest real estate investment in Romania until now. Planning and projecting activities started 5 years ago, until now over EUR 22mln being invested. The land where the project will be developed represents 1% of Bucharest's total area, this being located in the Northern region of district 1. The project will be realized in three stages. In the first stage, the largest part of the commercial area will be realized, but works for the business park and the residential area will also begin. In the second phase, the commercial area will be concluded and construction works for schools, clubs and villas will continue. At last, the business park, the hotel and the residential area will be ready. The entire quarter will be connected to utilities. The construction of this small town will improve traffic in the area. The access to Baneasa will be possible through 12 main points, 8 for the commercial and business areas and 4 for the residential area. The roads that will be constructed in the new quarter will cover around 20ha. The residential area is quite an interesting project. This will comprise at least 3,000 dwellings and also the necessary facilities, such as stores, schools, church, sports arenas, bank offices, medical center, law offices,

gyms, parks and playgrounds. Sale prices for the first 51 dwellings (blocks with apartments) will range between EUR 1,400/sqm and EUR 1,500/sqm. (Saptamana Financiara, March 6th)

French Village from Little Paris

The first residential complex from Bucharest hosts foreign capitalists temporarily detached to Romania. We are talking about the French Village, which was built after the revolution and includes 70 apartments. The cheapest dwellings are the 100sqm apartments, and the most expensive ones are villas with garden. Rent prices range between EUR 1,500 and EUR 4,000. The quarter was constructed following the association between Bucharest City Hall and Bouygues, a French company that invested in World Trade Center. In time, World Trade Center recorded debts toward the State; therefore, last year the Authority for Recouping State Assets initially took over the Village, in the end thing being controlled by the City Hall. In 2005, the municipality obtained ROL 75bn from houses' rentals. The quarter was built close to Le Club sports club and Herastrau Park. (Evenimentul Zilei, March 7th)

First luxurious neighbourhood in Cluj, EUR 10mln investment

Casa Real Estate Company (CRE) will build a luxurious neighbourhood in Cluj-Napoca, the first project of this type in the city, through an investment of around EUR 10mln, stated company's managing director Diana Calfa on Monday. Calfa mentioned that the project includes, besides the 50 houses (individual houses with gardens, duplexes, villa apartments and penthouses), a leisure area, with a pool, tennis fields, fitness, sauna, massage and relaxation hall, care and beauty centre, as well as an area designed for children. The project is called Bella Park and will be located near another project developed by the CRE real estate investment and development company, specialized in the construction of residential complexes and in real estate investment management. CRE has recently finalized the Dora Park residential ensemble from the Buna Ziua area of Cluj-Napoca, comprising 12 houses. The company was founded in August 2004 by American Investment Fund SEAF (Small Enterprise Assistance Funds), Trans Balkan Romania Fund (controlled by SEAF) and Cluj-based company Telezimex. After that, the partnership attracted new financing companies, such as American Investment Fund SEAF Growth Fund, a Dutch private investor and Alpha Bank. (Ziarul Financiar, March 7th)

Kaufland revises expansion target

Hypermarket operator Kaufland Romania upwardly revised its target relating to the expansion of its network in Romania from 40 to 50 stores. The operator is going to open new units in Baia Mare, Targu Mures and Galati this year, according to the general manager of the firm, Gunter Grieb. In the first stage, we plan to reach 50 stores over the next four years, Grieb specified. Another Kaufland store will be opened in Suceava in early summer, and, regarding the second store in Bucharest, which will be located on Barbu Vacarescu boulevard, the Kaufland general manager specified this would be finalized by yearend. At the same time, Grieb included Bistrita, Constanta, Hunedoara, Satu Mare,

Targoviste and Zalau as cities which are among the future locations of Kaufland stores, without mentioning the deadline for the finalization of construction works. The main factors Kaufland considers when planning to open new stores are cities with more than 150,000 inhabitants, with a space ranging between 3,500sqm and 5,000sqm for the surface area of the hypermarket. On average, investments for a Kaufland unit amount to EUR 8-10mln. Kaufland owns five stores in Romania, in Bucharest, Ramnicu Valcea, Ploiesti, Alba Iulia and Timisoara. So far, total funds Kaufland has invested in Romania exceed EUR 150mln, aimed at the construction of the five stores, the company's headquarters and the central warehouse in Ploiesti. At the same time, the amount includes work for hypermarkets that are currently under construction. We hope to conclude works for the construction of modules two and three of Ploiesti-based central warehouse," added Grieb. The German company intends to become the leader of the Romanian food retail market in the next years, promoting the discount hypermarket concept.

Kaufland Romania

- * Upwardly reviewed its target relating to the expansion of its store network in Romania, from 40 to 50 stores
- * Will open new units in Baia Mare, Targu Mures and Galati
- * Another store will be opened in Suceava and the second store in Bucharest will be located on Barbu Vacarescu Boulevard
- * Has so far invested over EUR 150mln in Romania (Ziarul Financiar, March 7th)

Regis Mougel: there is still enough room on hypermarkets' sector

The chief executive of the hypermarket operator Auchan in Romania says the network's strategy will concentrate heavily on discount policy. I think there is room for a price drop on the Romanian market. Auchan's policy means an aggressive approach to prices everywhere in the world and we will apply the same policy on the Romanian market, says Frenchman Regis Mougel. Auchan will, however, have to compete with two other French hypermarket operators, Carrefour and Cora, which currently operate five respectively two stores. The Romanian market is currently expanding in full swing: there is a genuine need on the part of the customers and there is room on the market for a new player, Mougel believes. He says Kaufland is the only operator that comes close to the aggressive discount policy that Auchan will promote. But Kaufland uses a smaller surface area for its stores. We operate large stores, of up to 15,000 - 16,000 square meters, Mougel adds. The first store in Auchan's network is located in the South-Eastern part of the capital (district 3) and will be opened in the second half of this year. The hypermarket will cover 16,000sqm and the commercial center will also include an important shopping gallery. Our strategy targets to increase the number of stores by at least two units at year, taking into consideration that investment for each unit amounts between EUR 40mln and EUR 50mln, stated Mougel. Thus, French investors' plans on medium and long term would mean performing over EUR 500mln investments. One of the locations where Auchan hypermarkets could be developed is Cotroceni Park commercial center that will be constructed by Africa Israel Investment and New Century Holding in western Bucharest. We intend to open units both in Bucharest and outside the capital, added Mougel. The competition on hypermarket sector will increase this year following Real Company's entering on the market. Real will open its first store at Timisoara, targeted locations for the future being other important cities. Austrian Group Spar also intends to bring several of its divisions on the Romanian market. For comparison, in Budapest there are already 20 hypermarkets, while in Bucharest there are only 5, taking into consideration that the

number of citizens is almost the same in both cities, added Mougel. On a retail market estimated at EUR 10bn, the hypermarket concept records a special dynamic, international player announcing increasing results year after year. Unlike western and center Europe, where clients are looking for stores that are close to their homes, in Romania buyers are looking for bigger stores and with a wide range of products, even if they would have to cross the city for that. (Ziarul Financiar, March 7th)

On March 8th, we could find out who are the owners

Tomorrow, the process between the National Housing Agency (ANL) and the persons that claimed the land where Henry Coanda residential quarter should have been constructed will take place. There are 25ha of land in Voluntari that were claimed by different persons, stated Public Works Minister Laszlo Borbely. ANL ceased construction works in this area, these following to start again after the process will be finished and if ANL will win it. As regards the situation from Bucharest's district 1 (where a part of Henry Coanda Quarter will be constructed), problems were solved and construction works will soon restart, according to Laszlo Borbely. (Bursa, March 7th)

War waged for Iasi center

For a few months now, the clear lots in the center of Iasi, owned by the City Hall, found themselves attracting businessmen. The few tens of hectares represent a huge stake at the moment. In order to convince the city hall, everyone is announcing impressive investment plans. Put in front of generous offers, the mayor seems willing to sacrifice even the few parks in the central area.

Target: 4,700sqm in Tirgu Cucu

"Ziarul de Iasi" presents a few of the "hottest" areas in the center of Iasi. Concretely, Tirgu Cucu, Elena Doamna, Fundatiei areas are prepared for huge and spectacular investments. Underground parking lots, spaces for houses, offices and public interest objectives are waiting to be built. Located in the center of the city, the Tirgu Cucu lot has a huge potential for any investor. Three parties are waging a war for this piece of land. In 2002, the land was granted for building a palace of Justice, the concession towards the Ministry of Justice being extended until the fall of 2005. In 2005, the City hall no longer extended the concession, as the institution planned to make an area urban plan, which was to regulate what and how could be built on the lot initially meant for the Palace of Justice. "I had a meeting with 4 representatives of the Court and they told me they needed 7,000sqm, and if another location was to be found for the building in the center of the town, they would be equally pleased. Anyway, we intend to elaborate an urban area plan and nothing will be done on the lot until we finalize it", stated a while ago Mayor Gheorghe Nichita. Meanwhile, businessman Danut Prisecariu submitted a request to the City Hall, in which he announced his intentions of investing EUR 25mln in the 4,700sqm lot. He plans to build commercial spaces, offices, a hotel, a park and underground parking lots. In the request sent to the City Hall, Prisecariu said he would accept any form of collaboration with the Local Counsel for the use of the land. But the situation got even more complicated, following claims made according to Law 247. Around 1,000sqm of the 4,700sqm are requested by several Jewish citizens.

Park between Europa and Petre Andrei

Several hundreds of meters towards Bucurescu, another public surface of approximately 1 hectare was eyed by investors. Currently a park, the lot between Europa Hotel and Petre Andrei was always targeted by businessmen, including Zaharia Schrotter, Sorin Ionescu and Gabriel Surdu. All of them were interested in different investments on this lot. On the other hand, this lot could also be a solution for the future Palace of Justice. "Schrotter came with a group of investors interested in raising an Aqualand. They also requested the land across the street from Europa. They wanted to raise a mall there. We proposed an exhibition center instead, with the ground floor belonging to the municipality. In the end, they gave up the idea", stated Nichita. The businessman does not recall discussing an investment in a park downtown Iasi. On the other hand, businessman and PSD county counselor Gabriel Surdu showed his interest in the lot. Plus, he has an advantage versus other investors. "Considering he already has properties in the area, he can ask for a possible expansion, in view of a larger investment. That lot could also be an alternative for the Palace of Justice", explained Nichita. Last year, company Argenta intended to build a bank headquarters on that lot. The same company, in partnership with Gabriel Surdu and other businessmen already has another investment plan. "I hold 350sqm and another 900sqm in joint property. Argenta has more land. We will respect the stipulations of the urban plan. I know a 14 floors block is to be built there, along with commercial spaces and underground parking lot. We are waiting for the claims to be solved and for the final configuration of the land", explained Surdu. This is also what Sorin Ionescu, manager of Instalatii Grup is waiting for. He is also interested in investing in the respective area. "The lot could support the building of commercial spaces, hotels office spaces, parking lots and also green spaces", explained Iulian Vagner, mayor counselor in urbanism problems.

Parking lots behind BRD and the Mitropolie

Other two central lots will be included in a spectacular business. The City Hall has been trying for some time to give into concession the Iasi parking lots. In the package, the City hall will offer two lots in the center (one behind BRD, the other behind the Mitropolie), targeting the building of parking lots. Sources within the City Hall claim that businessman Danut Prisecariu is interested in this deal. If in the case of the BRD lot there are three more owners, behind Mitropolie, the lot is free from ownership. City Hall is already preparing the specifications dossier for the parking lots tender, which will be approved in the first Local Counsel meeting.

Former Dimitrov market and Romtelecom parkign lot, connected to Surdu?

The lot near Fundatiei also raised a lot of interest in the past years. Several businessmen, including Gabriel Surdu, are preparing to invest around EUR 25mln there. Initially, the investment was to be made only on the surface of the former Dimitrov market. That lot was acquired last year by a group including Surdu. The 1,000sqm surface was acquired for EUR 650,000. Investors already announced they will build restaurants, commercial spaces, offices, underground parking lots. The 1,800sqm parking lot near Romtelecom was included in the competition of urbanism ideas for the respective area. That surface is larger, but there are a few claims made according to Law 247. Even if no request was submitted to the city hall for the respective lot, Gabriel Surdu already showed his intention of investing. At the same time, Surdu and his partners intend to invest in former Binder Inn, located next to the already purchased Fundatiei lot. "This will be possible if current inhabitants will agree to this. We will offer them other houses in return. The building will not be changed architecturally and will be turned into a hotel", stated Surdu. Sorin Ionescu is also interested in the parking lot next to

Romtelecom and will submit a request to the City Hall, showing his intention of raising an office building.

"NO" to ANL blocks on Sf. Lazar Street

Businessmen also targeted a public lot at the crossroads between Sfintul Lazar and Smirdan Streets. Businessman Bogdan Cihodaru is interested in this lot. Initially, the City Hall website showed a decision project approving the urbanism plan which took into account a surface in excess of 16,000sqm. The same decision stipulated that the surface belonged to the Local Counsel, for the most part. Cihodaru owns approximately 500sqm and was to be granted a 30 times bigger public lot. After "Ziarul de Iasi" reporters asked for details on the decision project, the City hall realized the mistake. "An urbanism employee made the mistake. Cihodaru wanted the concession of 900sqm. Plus, Local Counsel only owns 1,600sqm in the area, the rest belonging to private persons", stated Andrei Trofor, City hall spokesperson. The respective lot was also part of ANL's plans. A first answer of the City Hall for ANL's request was to suggest another location, as the lot downtown is reserved for other types of investments.

PNL party headquarters in Tg. Cucu park?

Party PNL entered the battle for land in 2005. Deputy Relu Fenechiu asked for a lot in order to build a new headquarters for the party. The Party received authorization for 2,000sqm in the center of the city. The party is also waiting for the finalization of the area urbanism plan.

Other two lots next to Europa

The municipality owns several other lots downtown Iasi, which are extremely interesting for investors. One of them is located at the crossroads between Elena Doamna and A. Panu, across the road from Europa hotel. "There is a parking lot there. The new urbanism plan will establish what we could build there", stated Vagner. Another important lot is located behind Europa hotel. "Works on that lot stagnated because of a lawsuit between representatives of Barboi Church and Moldovei", explained Vagner. The 1,270sqm lot was offered in concession to Bursa Moldovei by the local Counsel. "We want to build an office building, but for now, the construction authorization was suspended during the trial. The building will have ground floor and other 3 levels", stated Sorin Virlan, head of Bursa Moldovei.

Palas, a project creating a precedent

Many of the lots owned by the municipality in the center of the city were targeted by businessmen only after the association between the Local Counsel and company Iulius Grup for Palas complex. According to the contract concluded between the two parties, the Local Counsel put at the disposal of Iulius Grup 12 hectares located behind the Palace of Culture, while the investor will build the objectives established together with the municipality. The project was contested by several businessmen, the main discussions targeting the conditions in which the municipality is able to conclude such an association. The Local Counsel majority voted the association, this being one of the methods stipulated by law. In case of Palas project, the Local Counsel made the association with Iulius Grup for an annual income of 10% of the profits, but no less than EUR 105,000. The private company intends to invest EUR 150mln and this will create several thousands jobs. The space will include parks, skating ring, summer theater, parking lots, commercial spaces, offices and houses.

Palas is seen as a precedent for the direct association of the City hall with investors. (Ziarul de Iasi, 7 March 7th 2006)

Major real estate project likely to be announced today

River Invest Company, held by the MYO-O, the owner of Semanatoarea (SEM) combine manufacturer, will develop a real estate project worth several hundred million euros on a 35 hectare plot of land in an area close to the centre of Bucharest, according to information on the market. The investment could be announced during a news conference today, and is promoted as "the biggest real estate project in Bucharest." The project will be located on the industrial site of the Semanatoarea Company, close to the Regie student campus in district 6 of Bucharest. The real estate project will be developed on an over 350,000sqm plot of land, according to information in the market. In comparison, the plot of land whereupon the Esplanada real estate project will be developed covers an approximately 100,000sqm area, with this project requiring investments estimated at more than EUR 1bn by the time of completion. The value of the investments in the project to be developed by River Invest is in the range of hundreds of millions of euros, according to information on the market, as this is the biggest integrated real estate project inside Bucharest, in terms of surface area. It will comprise office, residential and retail spaces. River Invest is an investment vehicle controlled by MYO-O, Agroprest, Intermed Consulting & Management and Sema Parc, and by Adrian Coralevici, according to Trade Registry data. Intermed Consulting & Management is controlled by Ion Radulea, the chairman of MYO-O, the majority shareholder of Semanatoarea. Other investors may be involved, too. Last year businessman Ion Tiriac discussed with Semanatoarea's owner about a joint development in this area together with a Spanish company. The partnership with Tiriac fell through, according to the information available on the market. The businessman has a partnership in place with Riofisa to develop real estate projects on the Romanian market. Another integrated real estate project whose development has already begun is Baneasa. This project is estimated at approximately EUR 1.2bn and is located in northern Bucharest. MYO-O became the majority shareholder of Semanatoarea Bucharest in 2000. It owns 86.2% of the company, after the attempt to privatize Semanatoarea with New Holland failed. A fully Romanian-owned company, MYO-O was founded in 1993 and its core business is trade in farming machinery and equipment made by Semanatoarea Bucharest, as well as other domestic and international producers. MYO-O was the only company that submitted a bid for the privatization of another farming equipment manufacturer, Tractorul Brasov. Talks with the AVAS lasted eight months, but the privatization contract was not concluded before the expiry of the signing deadline. (Ziarul Financiar, March 7th)

Plus Discount to open another unit at Braila

The new store will be constructed in Vidin Quarter and will be the first one from three of four units that the company intends to develop at Braila. We intend to build 100 stores in the entire Romania in the following three years. At present, we own 14 stores, but until the end of 2007 we will operate more than 50 units, stated Plus Discount Romania SCS's general manager Uwe Klostermann. Construction works for the new unit will be concluded in September, total investment amounting to EUR 1.5mln. The Local Council leased 4,000sqm land for the store's construction and the city hall

leased 700sqm for the parking, stated Local Council's president Gheorghe Bunea Stancu. (Obiectiv Vocea Brailei, March 8th)

City Center Residence to include more than 100 apartments

Real estate company Regatta announced that Bucharest will have one more residential complex, located between Carol Park and the Palace of Parliament. Within minutes from Piata Unirii, Europa Group Hanner will develop six blocks of flats, investing EUR 20mln. City Center Residence will stretch on 5,081sqm surface, total built surface amounting to 18,500sqm. The 6 blocks will include 104 apartments – 9 with one room, 21 with two rooms and 59 with three rooms. Also, there will be 14 duplex apartments with 4 rooms and a duplex with 5 rooms. Surfaces vary between 52sqm and 220sqm, selling prices standing between EUR 125,000 – EUR 500,000. (Bursa, March 8th 2006)

Praktiker's main targets: medium-sized cities

The home improvement store network, raised its expansion target for the Romanian market, now that the network could to reach at least 14 stores by the end of this year, according to Praktiker's general manager. We originally wanted to attain a level of 15 stores on medium term. This level will be almost reached at yearend, so that our current target is 20 stores, says Guenter Vosskaemper, manager of Praktiker's Romanian operations. Since it entered the Romanian market in 2002, the German group has opened three stores a year, and last year was the most prolific in its sector, with four stores opened. We will keep up the same pace in 2006, with medium-sized cities as our main targets, adds Vosskaemper. The average investment per one Praktiker store amounts to EUR 7mln, taking total investments of all the 11 DIY stores the company owns in Romania to EUR 75mln, in line with its estimations. Unlike its main rival on the domestic market, Bricostore, the German group chose to open its stores in rented spaces, and not in locations it owns, which has given it more dynamism, says the Praktiker representative. We will follow the same strategy as regards future openings. At least, this is our strategy at the moment, adds Vosskaemper. As a matter of fact, the German group, coping with financial difficulties, at the end of last year decided to sell the 53 stores it owned in Germany (35 stores), Greece (eight locations) and Hungary (ten units) and even its headquarters. The value was close to half a billion euros, but Praktiker stores were not closed in the wake of the deal. These will continue to operate, say Praktiker representatives, but the cash flow generated by the sale of properties will allow the Germans to focus development on high-potential areas, such as Romania or Bulgaria. Praktiker opened its first store on the Romanian market in 2002, close to Metro Cash & Carry in Voluntari. Since then, the home improvement store unit of Metro, the German giant, has opened three stores a year, except last year, when it opened four stores. The pace at which stores are opened exceeds that of the Germans's main competitor on the domestic market, the French-owned Bresson group, which announced a rate of expansion of two stores per annum. Bricostore owns three stores located in Bucharest, and starting last year the network has also been expanded outside the capital city, in Brasov and Ploiesti. Bricostore has so far eyed locations situated close to some hypermarkets, while Praktiker has also opted for shopping centers that did not include hypermarkets. Praktiker also has domestic rivals, such as Dedeman Bacau, Ambient Sibiu or Tiger Amira Oradea.

Praktiker Romania

- * Initially intended to reach a level of 15 DIY stores in Romania on the medium term
- * Upwardly revised its target to 20 stores
- * Entered the Romanian market in the autumn of 2002
- * Has opened three stores a year and four stores last year
- * Mainly eyes medium-size cities
- * Total investments in its 11 stores worth EUR 75mln
- * Has opted to open its stores in rented locations, which rendered it more dynamic (Ziarul Financiar, March 8th)

Industrial halls are cheap to build and fast to amortize

The construction of storage spaces represents one of the businesses worth betting on in the real estate field. Industrial spaces –halls and storage facilities – are to be found on city periphery. The buildings can be raised in maximum 1M, according to constructors. The land is cheap and the construction can stretch on large surfaces.

Business on the ring road

Production halls and storage facilities represent a flourishing business developed around large cities during the past years, especially along the ring roads. Real estate specialists recommend this business on long term, due to the low risk, as the investment is amortized in maximum 10Y. Whoever builds such spaces places a sure bet, as demand is increasing.

Small investment, big profits

These projects do not imply major investments, as in the case of residential constructions. First of all, the land is still cheap. For example, the land in Bucharest's periphery costs EUR 10-40/sqm, while the areas in the city exceed the price of several hundreds of EUR/sqm. "It's very important that the land has utilities", says architect Mircea Bursuc. Another aspect that recommends this business is connected to project costs, amounting to approximately EUR 5/sqm, versus EUR 10/sqm in the city. (Adevarul, March 8th 2006)

Grant Center to be developed at Sinaia

At the end of this year, the first modern commercial center from Prahova Valley will be inaugurated at Sinaia, the total investment amounting to EUR 3mln. Winmarkt (WINI) is the company that will develop the project. Grand Center Sinaia will be constructed on the structure of the current Carpati store, construction works following to be concluded in November 2006. The project is based of a futuristic concept, the new center being constructed for tourists that will visit the region. The complex will comprise stores, a leisure area, a bar with panoramic view located at the last floor and exterior elevator. Besides this project, the company will also modernize other three commercial spaces that it owns in Galati, Vaslui and Ploiesti, total value of the investment amounting to EUR 15-16mln. (Adevarul, March 8th)

Austrian concern REWE, beaten by a Suceava –based owner

Austrian concern REWE, which uses the XXL Megadiscount brand for its supermarkets in Romania, is forced to give up this name or pay the franchise to the owner of a company in Radauti. In both cases, the Austrians will be forced to pay damages to Daniel Fadur, owner of XXL Company SRL. The brand XXL is protected on the Romanian territory since March 25th 1997, being recorded at the Romanian State Office for Inventions and Trademarks (OSIM) on the name of the Suceava-based company. On February 1st 2001, company REWE Romania SRL started the procedures to record the brand XXL Megadiscount. After performing the checks, OSIM issued a temporary notification of decline to REWE's request, on September 27th 2002. On January 10th the notification of decline became permanent. Still, to this date, the store on Fundeni Street in Bucharest bears the name XXL Megadiscount. Seeing that the situation could not be solved amiably, Fadur, who at the time also owned can company Taxi XXL in Bucharest, sued company REWE, according to Law 11/1191 on competition and Law 84/1998 on brands and geographic indications. In its turn, company REWE sued both OSIM and XXL Company in Radauti, asking for the cancellation of Radauti company registration for XXL trademark. On February 14th 2006, after a series of trials, the High Court of Cassation and Justice issued sentence no. 1960, in favor of the Suceava businessman. As a consequence, the Austrians now have to pay the franchise of the brand or give it up. "I will ask REWE to pay the franchise for the 5Y it used the brand, either way. According to laws into effect, the value of the franchise amounts to 10% of the turnover. In 2004 alone, REWE Romania turnover exceeded ROL 2,000bn", stated the Radauti businessman. (Romania Libera, March 8th 2006)

Land owners from Esplanada region were summoned for negotiations

On March 9th, Bucharest City Hall summoned all land owners from the region where Esplanada Project will be developed for negotiations. The municipality intend to expropriate the respective land where an important real estate project follows to be developed, based on the public utility cause. A few thousands square meters are owned by several individuals who obtained these based on Law no.10/2001. On the spot, evaluators will assess land's value, based on which compensations will be established. Mayor Adriean Videanu recently announced that he will found a EUR 100mln compensation fund in order to pay the expropriated citizens. (Romania Libera, March 8th)

Winmarkt (WINI) to invest EUR 8.5mln in Grand Center Ploiesti

Winmarkt Company will invest EUR 8.5mln for developing Grand Center Ploiesti, September 1st 2006 date being the inauguration date. The company proposed to unify two commercial centers in one big project called Grand Center Ploiesti. This will represent a new stage in the evolution of Ploiesti city. The center will cover 50,000sqm built area and will include Omnia commercial center and Commercial Galleries, linked by a glass building, and also a 9 floor parking lot with 400 parking places. The project will manage to transform two neighboring commercial centers into one shopping center that will include wide shopping areas, fast foods and cafes and also leisure areas. Grand Center Sinaia is the second commercial center developed by Winmarkt and will be inaugurated this November, total investment amounting to EUR 3mln. The complex will include stores, an entertainment area and a panoramic bar, situated at the last floor. (Bursa, March 8th)

EUR 3mln commercial center at Sinaia

The first modern commercial center from Prahova Valley will be inaugurated at the end of this year, following a EUR 3mln investment developed by Winmarkt Company (WINI). Grand Shopping Center will be arranged on the structure of the current Carpati store, construction works being concluded in November. The complex will include stores, an entertainment area and a panoramic bar, situated at the last floor. Besides this project, Winmarkt will modernize other three commercial spaces that it owns in Galati, Vaslui and Ploiesti. The company administrates 16 commercial centers in Cluj-Napoca, Ploiesti, Ramnicu-Valcea, Galati, Braila, Buzau, Piatra-Neamt, Tulcea, Slatina, Bistrita, Alexandria, Vaslui si Sinaia. Winmarkt's long term plans are to transform the commercial spaces it owns into malls and building new commercial centers. The network is part of New Century Holdings Investment Fund (NCH), one of the largest commercial spaces' owners in Eastern Europe. (Ziarul Financiar, March 8th)

New real estate project: a Bucharest free of industry

In no more than three years, Bucharest will become a capital free of industry. Industrial platforms will have to relocate their activities outside Bucharest after January 1st 2006, the moment of EU accession, states Bucharest's Vice Mayor Ludovic Orban on March 7th. Six industrial areas in Bucharest will be reorganized, the first targeted ones being Laromet, Rocar, Vulcan and Timpuri Noi plants. The old factories will be relocated or will be closed, making room for other businesses that will change capital's face. The owners will be able to entirely sell their land or to develop other businesses through association, added Ludovic Orban. The old Semanatoarea industrial platform will be transformed into Sema Parc, the first integrated real estate project. (Averea, March 8th)

Semanatoarea owner relocates combines to make room for malls and offices

Company Semanatoarea, owned by group MYO-O, activating in the field of agricultural equipment, will relocate its production capacities outside Bucharest in order to make room for the largest real estate project announced on the market since the beginning of 2006. Project Sema Parc, which needs EUR 700mln investments, will be developed through the investment vehicle River Invest, controlled by a series of investors, including Ion Radulea. The costs of the relocation are estimated to approximately EUR 5mln. "We are targeting three locations for relocation: Brasov and two other, at approximately 70 kilometers from Bucharest," said Ion Radulea, president of River Invest and MYO-O, which own Semanatoarea. According to him, the relocation will be performed before mid 2007. To finance the project, the developers are negotiating several banking credits for EUR 500mln, to secure 70% of the necessary funds. The negotiations are carried out with two Romanian banks and a foreign one. The office spaces will total 364,000sqm and will respect A and A+ standards. The commercial area will cover almost 180,000sqm and will include a mall with 105,000sqm surface and a 4 stars hotel, with 18 floors and stretching on 18,000sqm. The project will be completed with the construction of more than 1,200 houses, with surfaces of 80-260sqm, in 4-5 levels blocks. The price of the houses is estimated at EUR 1,000 – EUR 1,200/sqm. "the commercial area will represent an investment of EUR 175 -190mln, the residential one – EUR 150mln, the rest of the amount being allotted for office spaces, the most important part of the project", stated Radulea. Also, about 15,000 parking spaces will be built. The investments efficiency is presently of 8.5% yearly, but the

developers estimate that it could drop over the next years. The first stage of the project features the construction of commercial and residential spaces and the finalization of 50% of the offices, which could be completed by 2010. The other buildings will be finalized in 2015. "In the following period, we will designate the companies that will work on the constructions within Sema Par", stated the president of MYO-O. Company Eurisko was designated exclusive broker of the first stage of development for office spaces, which will be delivered on the market in H2 2007. In Bucharest, the potential of real estate projects development on the location of former industrial units is quite high, according to Eurisko representatives. "Currently, we have 4 industrial locations within the city, each measuring more than 20 hectares and other 17 surfaces between 5-15hectares", stated Radu Lucianu, partner within Eurisko. Works on the first office buildings will start in April. Their total surface amounts to about 50,000sqm. The construction of the commercial center will start in August, while works on the residential space will start in October. The first stage of the offices area will be developed by Austrian company Credo Real Estate, while company ECE ProjektManagement Romania, controlled by German investors was selected for the development of the commercial area. The legal consulting for the project was ensured by the local branch of the Salans law firm. Project Sema Parc is in the top 4 integrated real estate projects in Bucharest, from point of view of investments announced by developers. The problem of the developers and of the brokers is if the market has the capacity to absorb all these projects, considering that in the next years, projects worth more than EUR 3bn will be delivered on the market. "A simple analysis of the Bucharest real estate market, compared to other capitals in the region, shows a low supply, on all segments. While in Bucharest the stock of modern office spaces stands at 250,000sqm, in Warsaw it is ten times higher, and in Budapest and Prague, 4 times the amount in Bucharest", explained Radu Lucianu. According to him, the mall supply is as weak as the other segments. Bucharest has just 3 malls, while Budapest has 22, the number of inhabitants being relatively similar. "We estimate the Bucharest market may support at least 10 malls. As for the residential segment, local authorities' statistics show a necessary amount of 300,000", added Lucianu. The no occupancy rate of office spaces in Bucharest was of approximately 5% on end Q3 2005, according to CB Richard Ellis. This is the lowest value of this indicator on the regional markets, showing the higher level of demand versus supply. The Russian capital offers 4.9mln sqm of office spaces, Poland – 2.3mln sqm. "We live in old blocks, with a poor aspect, without parking spaces, parks or playgrounds for children," stated vice-mayor Ludovic Orban. However, he noted, the prices for apartments are very high as the demand is larger than the offer, mainly because there are no large-scale residential projects. Nevertheless, Bucharest could witness in the upcoming years an explosive development of the residential market, concluded. (Ziarul Financiar, March 8th 2006)

Standpoint Invest to invest EUR 4mln in Bucharest Real Estate Project

Standpoint Invest will invest EUR 4mln to build an office building in the center of the capital. With a constructed surface of 2,500sqm, the building will be located in Unirii and will have an underground floor, ground floor and six stories. Works will start in July and will be finalized next summer. "The building will be raised on 1,000sqm lot", stated Cristina Rosca, sales manager within Real Time real estate agency. The company launched itself last year on the real estate market through a residential project in Piata Muncii, with a total value of EUR 1.7mln - a three stories building, with ground floor and underground. (Adevarul, March 9th 2006)

New residential complex in Timisoara

In 2006, Sedako Group Real Estate Company will start its first residential project, which will be developed in eastern Timisoara. Total value of the investment will amount to EUR 6.4mln, according to Residential Sales Department's manager Adelin Bachner within Sedako. The complex will be constructed on a 13ha land and will comprise 119 houses. There will be three types of dwellings, with areas ranging between 120sqm and 150sqm. Works for access roads and utilities will start at the end of March and the entire complex was estimated to be finished in Q4 2007. The project will be financed from own sources, added Bachner. Sedako Group was founded in 1994 and unrolls brokerage, real estate consultancy and management activities. (Top Business, March 9th)

Bucharest Business Park fully rented

Office project Bucharest Business Park is fully rented at the moment, according to real estate company Colliers, broker of the project. The 4th building of the project, which was not yet finalized, was completely pre-rented, clients including TNT, Astra Zeneca, Eli Lilly, 3M, Romsys or Ness. Portland Trust is the developer of the project. The first project developed by Portland Trust in Romania was Opera Center – Bucharest, a complex including two office buildings, with a cumulated total surface exceeding 15,000sqm, finalized in 2000 and 2002. In September 2005, Austrian investment fund CA Immo started procedures for acquiring BBP, transaction estimated at approximately EUR 60-65mln by market sources. (Ziarul Financiar, March 9th 2006)

Real estate investments in Romania are dropping

The real estate investments carried out in the country between 1998 and 2005 are at the lowest level in Central and Eastern Europe excepting Bulgaria, states a study developed by CB Richard Ellis Romania. Thus, the sums spent in Romania account for only 3% out of the total EUR 14.3bn provisioned by investors for the region. The efficiency rate is dropping fast, states the study, pointing out that the rate for office buildings decreased from 12% at the end of 2004 to 8.5%. The office space sector continues to remain dominant on the local real estate market, according to the study. The rent of office space will remain at EUR 18/sqm to EUR 20/sqm in 2006, while the efficiency of investments will reduce from 10% to 8 or 9%, analysts from the real estate market have estimated. We believe rents will stall. There is not enough quality office space and customers will refuse to pay more than in other European countries for less valuable services, said Regatta Rentals Department Director Mihaela Raducanu. Commercial Department manager Catalina Jigman from Eurisko shares the same opinion. The main investor in Romania is the Austrian group Immofinanz, which acquired several properties in the Czech Republic, Hungary and Romania. At this point, the main investors on the market are the real estate divisions of large financial institutions, banks, insurers and other multinationals. In early January, British TV station Channel 4 quoting a study carried out by PriceWaterhouseCoopers (PWC), estimated the efficiency rate for real estate investments in Romania over the next ten years at 414%. European Union accession was seen as the main factor boosting the economic perspective for real estate investments. Second place in the classification was taken by Poland, which is expected to offer a 393% efficiency rate. Last year, real estate investments in the region totaled EUR 5.8bn, up by 39%. A third of the sum was invested by five companies. Since

1998, most of the funds have been allocated to Poland – 40%, followed by the Czech Republic and Hungary. (Adevarul, March 10th)

Henri Coanda quarter about to fall

In 2003, the Ministry of Transport and Housing announced the start of the construction project on the most modern neighborhood in Romania, Henri Coanda. With an initial value of more than EUR 230mln, the quarter is not finalized yet, but it is also about to lose 1/3 of its territory and destroy the investments of several hundreds families. Until today, the National Housing Agency (ANL) should have built 3,200 houses on the 100 hectares allotted for the construction, half located in district 1 and half in Voluntari. But now, 600 families with houses in different stages of development in the Voluntari area could lose their investments and even be evacuated. Through a court order of October 2005, a 26 hectares lot, overlapping the quarter, was given back to its former owner, the constructors being forced to stop works and the Ilfov Local Committee having to clear the land. Part of the affected families reacted immediately, organizing an association and starting to contest the court orders.

The affected families believe themselves the victims of “turn of the key deals”

Diana Gavra, lawyer of the affected families, thinks this retrocession has a political flavor and is unconditionally supported by the justice. “The mistakes made by the judges are extremely serious. The expertise reports showing the requested piece of land overlapped the quarter, based on which the court order was released, was elaborated by someone who has no right of making an extra judiciary expertise. We have three separate expertise reports showing the respective piece of land is somewhere else, it’s just that in the respective location the constructions were finalized and there was no chance for retrocession. Even more, if the land books had been verified, the court would have seen that the land was given to ANL’s use and there are interdictions for alienation and entailing, while the constructions are recorded in the land books. So, even if the land overlapped the quarter, the retrocession cannot be performed, considering the land already entered the civil circuit”, explained the lawyer.

“These are maneuvers well prepared in time”

Ion Radu Fotino asked for his land in 2001 and 2Y later, the Ilfov County Commission acknowledged his right, but refuse to perform the retrocession. In the opinion of the affected families, everything changed with the apparition of the legal representative of the former owner, Andra Luminita Rasnoveanu, PNL party member. "She claimed we can buy the land, if we want to. If Fotino wins, maybe I could buy the land, but with money from the state. If we cannot recoup it, the land will probably be sold to the state, with ANL’s complicity, as it is led by another PNL member. With all the built utilities, Fotino may put his hands on more than EUR 50mln”, thinks one of the owners involved in the retrocession law suit. On the other hand, Luminita Rasnoveanu considers the retrocession request a legal one and agrees with the owners on a single aspect. “In the current situation, a great part of the guilt is ANL’s. They know there was a retrocession request and still they started constructions exactly on that area. And the 26 hectares we hope to recoup will probably help

us with the other retrocession requests in the area, for another 41 hectares. We trust the justice and we will respect its decisions”, stated Luminita Rasnoveanu.

At the moment, the quarter is “dead”

If almost half of the quarter is currently disputed by the two parties, things are the exact reverse on the district 1 part. There, constructions were blocked until October 2005, as the district mayor did not release any construction authorization, because of retrocession requests. During the Voluntari trial appeal, which was to be solved on March 8th, the court postponed the decision, the new term being set for the next week. (Adevarul, March 10th 2006)

The City Hall to appoint an evaluator for Esplanada land

On March 9th, General Mayor called all land owners from Esplanada region to negotiations. The authorities decided for owners to benefit from compensations taking into account specialists' assessments at market's price, so people should be satisfied and give their land to the city hall for developing Esplanada project. People understood the necessity of this objective, practically all we have to do is to establish the formalities. We will discuss with an evaluator who will set up market's price, after that the contracts will be signed, without any expropriation processes and with the certainty that they will receive their money as soon as possible, stated Mayor Videanu. Expropriations for Esplanada project were made based on Law no.10/2001 and until now 25 owners received were put in possession. Still, there are several requests that remained unsolved. The city hall intends to legally clarify the situation of this region until June 30th. (Adevarul, 10 martie 2006)

Esplanada will be property of City Hall

The commercial and residential center Esplanada will be constructed through a private-public partnership between Bucharest City Hall with an investor and the municipality will become its owner after 22 years, said Bucharest's general mayor, Adriean Videanu. The real estate project will be made using an public-private partnership of the build operate transfer type, concluded between the municipality and an investor, said Videanu. The investor chosen by Bucharest City Hall was TriGranit Development Corporation, a real estate transaction company that has American, Canadian, British and Hungarian capital. The project refers to the construction of house, office, hotel and trade spaces. TriGranit will assure up to EUR 800mln financings. Videanu said that the City Hall should become the owner of the land on which the project will be build by June 30, 2006. The area totals 10,000 square meters. Now, the terrain is state property and is managed by the Ministry of Public Works. After the talks with Prime Minister Calin Popescu Tariceanu and Minister Borbely (the minister of Public Works), we will own the terrain, said Videanu. Bucharest City Hall wants to expropriate the terrain for public utility reasons but an agreement was signed between the municipality and the owners of the terrain. To save time the municipality started to buy the land, and because we have reached an agreement we do not need the provisions of the expropriation laws because we have the owners' consent, said Videanu. He said that he will meet with all the owners of the properties and an evaluator will be appointed on common consent. We will make a real evaluation so that no one will be treated unfair. We will establish the market price, said Videanu. The official

said that the municipality has 100 million euros in its budget destined for the payment of the land compensations. Esplanada will include office buildings covering 75,000sqm, more than double the amount allotted for residential and commercial space. According to the Ministry of Transportation and Construction, residences will cover 30,000sqm, while the commercial spaces will have a total of 40,000sqm. The local and central public administrations will also benefit from spaces totaling 30,000sqm, while similar large surfaces will target the entertainment activities, sports and cultural events. In addition, the project has 20,000sqm for hotels and 110,000sqm for parking. The overall program spreads covers more than 107,000sqm of land and will be delimited by Unirii Boulevard, Octavian Goga, Nerva Traian and Mircea Voda streets. The Ministry of Transportation and Construction said that an open auction will be organized for a feasibility study to establish the value of the land the ministry will contribute to the project as well as to establish how much the ministry will need to invest in this project. The company that wins the auction will also present an auditing report regarding the feasibility survey. The bids must be submitted by March 30th and then the terms and conditions of the contract will be analyzed in a maximum of 60 days, the ministry explained. (Gandul, March 10th)

Stefan Adrian Iurascu: over EUR 300mln real estate bomb in Bucharest

The sale price for Uzina Semanatoarea with the 40ha afferent land located in a central region of the capital to MYO-O was 15 times smaller than the price offered by New Holland Company, stated Romanian Civic Forum's president Stefan Adrian Iurascu. As a consequence, he asked Prime Minister Calin Popescu-Tariceanu to urgently start an investigation regarding the way Uzina Semanatoarea was privatized. Stefan Adrian Iurascu also asked for the modalities through which the afferent land was sold to MYO-O and the entity that owned the land before 1945 to be made public. (Bursa, March 10th)

Carrefour reported increasing results

For H2 2005, French company Carrefour, Europe's biggest distribution network, recorded a 6.8% increase within its turnover, taking into consideration that prices decreased. Net profit amounted to EUR 1.2bn (USD 1.3bn), versus EUR 1.05bn profit recorded in H2 2004. In 2005, the company recorded EUR 1.81bn profit, up by 1.2% versus 2004. The analysts estimated a EUR 1.77bn net profit. The company increased its sales by 2.5% in 2005, up to EUR 74.5bn. (Bursa, March 10th)

GORJ: commercial spaces and multi- level parking lot in Tirgu-Jiu

Commercial spaces and a multiple levels parking lot will be built in Tirgu-Jiu, Gorj county. In this sense, local authorities will organize an open competition, the deadline for submitting solutions being set at May 3rd. criteria for the assessment of solutions include the technological solution, safety in exploitation, the estimated cost, the construction period, as well as functional and architectural solutions. The winner of the 1st prize will gain RON 2,000, the runner-up will get RON 1,000 and the

3rd winner will receive RON 500. The winning participants will be invited to participate to the negotiation procedure without making participation announcement, for the attribution of the public acquisition contract. (Bursa, March 10th 2006)

4,500 apartments to be built in Oradea

Bihor County Counsel intends to build no less than 4,500 apartments in Oradea. The project for building blocks of flats was launched at the beginning of 2005, when almost 9,000 inhabitants were recorded on the list of apartment requests elaborated by the county authorities. Two lots were identified in Oradea for the future apartments, on Calea Aradului and on Calea Armatei Romane, where 2,000, respectively 2,500 apartments are to be built. Today there will be a public outcry bid for the selling of the two lots. The starting price established by the assessment committee is of EUR 58.52/sqm for Calea Aradului and EUR 47.88/sqm for Calea Armatei Romane. If the Bihor County Counsel would sell the two lots only for the starting price, the amount collected would be of EUR 8.65mln. On Calea Armatei Romane there are about 12 hectares, with a value of EUR 5.75mln (starting price), while on Calea Aradului there are 5 hectares, worth EUR 2.9mln, considering the starting price. The price of apartments with two rooms will range between EUR 18,000 – 27,000. The blocks will have 6-11 floors, total investment rounding to EUR 200mln. The term for finalizing the investment is set at 3-4Y in the specifications dossier. (Bursa, March 10th 2006)

EUR 20mln commercial gallery

Two Romanian investors are going to develop a commercial gallery, in the southern part of Bucharest, entailing investments that could reach beyond EUR 20mln. The project, called Vitantis Shopping Center, will encompass a total area of around 30,000sqm, according to Activ Consulting real estate firm, the exclusive broker of this project. The project is located in the close vicinity of the Vitan car fair. The developer of the project is Vitantis company, controlled by Florin Enache and Eugen Stanculescu, in line with Trade Registry data. The investment related to the project is likely to top EUR 20mln, considering the built area of the project, according to real estate market estimates. The project will unfold in two stages, with the first due to be finalized in the last quarter of this year. The first development stage of this project will involve Praktiker, the DIY store network, according to Activ Consulting. The second stage of the project is related to building a commercial gallery and a hypermarket, on some 8 hectares of land. The cumulated area of commercial outlets operating in Bucharest is estimated at around 170,000sqm at present, but is expected to exceed 500,000sqm over the next two years. Another commercial project being developed in the southern part of Bucharest is the Sun Plaza, developed by the EMCT company. Works related to this project are due to begin in the first half of this year. Investment funds operating on the domestic market are already interested in the project, which is likely to have involved investments of up to EUR 100mln by the moment it is finalized. The central-southern part of the capital city also hosts the City Mall and Bucuresti Mall (the first modern commercial complex in Romania). Constructed on the site of a former "circus of hunger", City Mall, has a 38,000sqm built area, and commercial spaces make up about 24,500sqm. By comparison, Bucuresti Mall, the first mall-type commercial complex in the capital city erected on the site of another former "circus of hunger", has a total built area of over 50,000sqm, of which the

net area exceeds 26,000sqm, with invested finances topping \$ 35mln. The rising number of malls will bring a record number of retailers from abroad.

Vitantis Shopping Center

- * To be located in the southern part of Bucharest, close to Vitan car fair
 - * To have a 30,000sqm total build area
 - * Activ Consulting, broker of the project
 - * Project developed by Vitantis, controlled by Florin Enache and Eugen Stanculescu
 - * Investments are likely to exceed EUR 20mln
 - * Will be developed in 2 stages
- (Ziarul Financiar, March 10th 2006)

Romania Hypermarche starts works on Cora Cluj

The Romania Hypermarche company yesterday started construction works on the third Cora store in Romania and the first located outside Bucharest, in Cluj-Napoca; the investment is estimated at EUR 21mln. According to a company release, the forthcoming hypermarket will cover a 20,000sqm surface area, 9,000sqm of which will be the retail area. The store will have a car park that can accommodate 1,200 cars and 60 cash registers. The construction will be performed by Romanian companies and will last 7-8M. 600 jobs will be created when works on the hypermarket will be finalized. According to the management's estimations, the unit will have 30,000 clients weekly, which will have to choose between 70,000 products. The commercial gallery will also include 15 stores, "the management team of the new hypermarket being mostly made up of Romanian managers, who will acquire solid competence in the field of distribution, due to an adapted and continuous training program," the release also reads. The Cora network in Romania currently comprises two stores, both in the Capital city. The first such hypermarket was opened in 2003, in the Pantelimon district, following an investment of EUR 50mln, whereas the second one was inaugurated in September last year in the Lujerului area, with works estimated at EUR 40mln. The management of Romania Hypermarche last year estimated that the Cora network would end 2005 with revenues worth EUR 170mln, in contrast with the EUR 100mln grossed in 2004. (Ziarul Financiar, March 10th 2006)

Domo, Altex and Flamingo attack the Balkans

The domestic market no longer offers development opportunities for the consumer goods and IT&C retailers. These companies are increasingly orienting towards the other south-eastern European countries. One company that recently decided to take this step is Domo, one of the most important retailers of electronics, home appliances and IT&C products. Bulgaria is becoming more and more attractive especially since it is expected to join the European Union next year. Thus, Domo decided to open its first overseas store in the Bulgarian town of Plovdiv. The store is located in the building of the first Kaufland hypermarket in Bulgaria. "In a challenging market Domo will implement a modern retail concept and will bring more color to the consumer goods retail business in Bulgaria", said Lorand Szarvadi, Domo president. The Plovdiv store investment rises to approximately EUR 200,000. Two other stores will be open in Sofia and Haskovo and six more until the end of the year in the rest of Bulgaria. Domo follows the example of Flamingo and Altex who have identified long ago the opportunities offered by Eastern European markets. Flamingo was the pioneer in the field, by

setting up subsidiaries in Bulgaria, Croatia, The Netherlands, Hungary, Macedonia, Moldova, Serbia and Montenegro back in 1999. During the next three years the company intends to expand its retail store chain in Serbia, Bulgaria and Croatia, this investment requiring up to EUR 4mln. Altex has also grasped developing opportunities in foreign markets but it seems to move slower than its rivals. "We are interested in taking over a local partner that will enable us to expand in south-eastern European markets such as Bulgaria, Serbia, Macedonia, Albania and Moldova. Overseas expansion implies first and foremost a thorough analysis of the markets, of the opportunities and difficulties we could face. We are still testing the market as the expansion involves a long term plan. We do not plan to open a single store that will not make any difference but several stores." said Adrian Urda, Altex representative. Altex will first orient towards Serbia and Bulgaria because the development of the respective markets in these countries lag 2-3 years behind Romania.

Bulgaria, an alternative to the Romanian market

Expansion towards Bulgaria and other neighboring countries takes place at a time when the Romanian market does not seem to offer the same opportunities as it did in the past years. Following the spectacular increase in sales in 2003, triggered mostly by consumer credit, 2004 was characterized by a significant development of the market. 2005 displayed a strong increase, while the home appliances sector reached maturity.

The home appliances market reached EUR 1bn

Sales increased by 33% in 2005, due to the credit system. Half of the products were purchased by installments. Altex, Flanco and Domo are setting the rules of the game. In the electronics and home appliances sectors Altex is the market leader. At the end of 2005 the company recorded EUR 275mln turnover, a market share of 30% and a 10% increase in profits compared to 2004. The IT&C segment alone displayed an increase of more than 300%, thus being the catalyst of development last year. Another retailer specialized in this area in Domo, which has a national network of 111 stores, more than 1,200 employees and EUR 115mln turnover in 2005 (a 15% increase compared to 2004). After the EUR 37mln takeover of Flanco, an electronics and home appliances retailer, in mid January by the Flamingo International Group, the newly formed company became the second largest retailer by sales of IT products, electronics and home appliances in Romania. The group formed as a result of this transaction will have 199 stores all over Romania. Last year, electronics and home appliances sales reached EUR 1bn, while in 2004 the market was worth EUR 750mln. More than half of the products were purchased by means of credit in 2005. (Cotidianul, March 10th 2006)

Cora hypermarket, raised on a lot in litigation

Cora announced starting an investment in Cluj-Napoca, but the lot granted to the company is currently under litigation. The company intends to open 14 hypermarkets in Romania and is already present in Cluj-Napoca with Profi stores. But the lot granted by the City Hall for the building of the Cora hypermarket has a complex history. The lot is located between quarters Grigorescu and Manastur, in the Strandul Sun area. In this perimeter, a 7 hectares surface belonged to the University of Agricultural Sciences and veterinary Medicine (USAMV). The institution made a lot swap, the respective piece of land coming into the property of the Local Counsel and in the care of the Streets and Parks Administration. In 1996, this institution turned into the Autonomous Company of Cluj-Napoca Public Domain (RADP). But RADP never recorded in the land documents the right of administration on the 7 hectares. In 1999, the Local Counsel decided to offer the lot to a company that would build a modern commercial center. After a series of transactions, the company holding the

majority stake in the Cora network became associate of the City Hall for the 57,000sqm surface. The association contract stipulates that the investor has to pay up EUR 1/sqm yearly rent. So far, the French-Belgian company paid the rent on time, but only started construction works yesterday. The reason? The lot is in litigation, as RADP concluded, in its turn, an association contract with company TDV in 2003, for the building of a commercial center. In the end, it seems the law suit will be won by the Local Counsel and Cora, as the land is in the city hall's property, while RADP will not be able to meet the conditions of the association contract it concluded. (Romania Libera, Editia de Transilvania, March 10th 2006)

4th chain of hypermarkets

Metro will open 7 Real stores in Romania.

As of this year, the Germans from Metro Group will enter strongly on the domestic hypermarket segment through its 3rd division, Real. According to market sources, the company will open 7 such units in the period ahead, in the large commercial and economic centers of the country. The first one will be inaugurated next week in Timisoara. Other targeted cities are Sibiu, Constanta, Oradea and Brasov. Although faithful to the classical idea of hypermarket, Real has a strong point: fresh food. The supply includes 50,000 products on an average surface of 6,000 – 8,000sqm. Each store will also have a commercial gallery and an area for restaurants. Metro group has 23 Metro stores in Romania, in cities such as Bucharest, Brasov, Constanta or Timisoara, as well as 10 Praktiker units. Each metro unit needs approximately EUR 15mln investments. (Evenimentul Zilei, March 11th 2006)

Casa Radio to be reassessed

"I took over the problems at the beginning of 2005. At that time, the public-private partnership contract through which Casa Radio was to become the object of Dambovita Center was finalized, but works hadn't started as investors were not clear about the financing issue. I took over the contract; I analyzed it and asked the investors several questions about issues that needed clarifications", stated the delegated minister for public works and infrastructure Laszlo Borbely. He mentioned some of his questions referred to financing and to the cession of shares. The Ministry of Transports signed the partnership contract with other two investors, the firm being a minority shareholder only. Subsequently they took over shares and became majority shareholders, but they only brought the documents a few days ago", explained Borbely. The ministry stated he wants this project to start in favorable conditions, but that he wants to modify the 10% percentage cashed by the State from the profits of the new buildings. "We announced them we want to reassess the land and the buildings and they accepted a new re-negotiation", stated Borbely. He added that Turkish investors still have to subscribe 2/3 of the share capital. "I intend to solve all these aspects in 3M at most and to start the project on end of May", added Borbely. He also said he wants to clarify all these aspects so that Dambovita Center project would be underway but he is willing to risk a trial if there will be no other choice. (Jurnalul National, March 11th 2006)