

CITIES OF TOMORROW



Scrisoare de exprimare a interesului de dezvoltare a unui proiect de regenerare urbană în orașul Constanța

Compania IULIUS, cu o experiență de peste 20 de ani, **este unicul dezvoltator și operator de proiecte de tip mixed-use din România** și, totodată cel mai mare jucător cu capital românesc pe piața de real-estate din România. Compania a contribuit la dezvoltarea urbanistică a marilor orașe în care a ales să investească, revoluționând piața prin implementarea unor concepte în premieră în România: primul mall din afara Bucureștiului și primul ansamblu urbanistic multifuncțional.

Cu o valoare de piață de peste **EUR 1.2B**, portofoliul companiei include, la momentul de față, peste **300,000 mp de spații de retail și 130,000 mp spații de office**, generând o cifră anuală de **120 mil. EUR**. Toate proiectele noastre sunt **proiecte premium**, amplasate în **locații ultracentrale** și cu un **impact regional**.

Suntem **lideri de piață în capitalele regionale ale României (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Suceava)**, orașe pe care le considerăm pilonii dezvoltării extraordinare pe care România a avut-o în ultimii ani. Proiectele noastre îmbină o serie de funcțiuni variate, de la birouri la retail, hotel, zone de parcuri și recreere, centre de conferință și nu numai. Orientarea noastră în orice dezvoltare este determinată de două coordonate: **proiecte de tip mixed-use** care să constituie **centre urbane nereplicabile și sustenabilitate pe termen lung**.

Parcursul nostru ambițios a cuprins numeroase premiere pentru spațiul european și a fost dominat de două principale valori: **INOVAȚIE și PIONIERAT**, fapt confirmat de numeroase recunoașteri și premii obținute la nivel internațional: **PALAS Iași – “Cea mai bună dezvoltare din Europa Centrală și de Est” (MAPIC) sau Iulius Town - “5 Star Winner Best Mixed Use Development Romania” (The European Property Awards)**.

Portofoliul nostru cuprinde numeroase premiere printre care și primul ansamblu mixt din România (PALAS IAȘI), cel mai mare parc suspendat din România, singurul proiect certificat **LEED® Neighborhood Development din Europa Centrală și de Est**, cel mai mare pasaj și parcare subterană din România și, nu în ultimul rând, **patru recorduri mondiale GUINNESS**.

Proiectele noastre reprezintă cele mai mari **poluri de business regionale din România**, fiind sediul a peste 50 dintre cele mai sonore nume de companii internaționale din România (Microsoft, Amazon, IBM etc.), toate contracte pe termen lung (7-10 ani) și cu un continuu plan de dezvoltare. Ele reunesc totodată toate cele mai cunoscute branduri internaționale de retail, oferind o largă gamă de entertainment pentru toate categoriile de public.

Nu suntem un dezvoltator speculativ, fapt confirmat de gradul de închiriere de 100% al întregului nostru portofoliu. Proiectul PALAS IAȘI este singura dezvoltare complexă din România care a continuat a fi dezvoltată în perioada crizei financiare din 2008. Portofoliul nostru după un an de pandemie COVID 19 continuă să funcționeze fără niciun spațiu neînchiriat. Toate aceste mențiuni sunt dovada **rezilienței activelor noastre** și constituie, în același timp, **cea mai buna certificare a modelului de business**.

Proiectele IULIUS transcend rolul lor funcțional și se armonizează identității comunităților din care fac parte, iar acest lucru ne-a diferențiat față de **restul pieței de real-estate din Romania**. Calitatea activelor precum și **viziunea de business** urmăresc un singur lucru: **consolidarea unor investiții pe termen lung** care să asigure un **cash flow stabil și crescător**.

Misiunea noastră este să **dezvoltăm cea mai puternică rețea de ansambluri mixte din Europa**, formată din proiecte de regenerare urbană care să constituie repere pentru domeniul de real-estate mondial.

Prin prezenta adresă vă exprimăm propunerea noastră de a intra într-un parteneriat în vederea dezvoltării unui proiect mixt de regenerare urbană în orașul Constanța, conform ANEXĂ: SINTEZĂ OFERTĂ ESTIMATIVĂ, urmând ca oferta detaliată să fie prezentată conform solicitării dumneavoastră.

Avem încredere că experiența și rezultatele dovedite pe parcursul a peste douăzeci de ani de activitate a companiei IULIUS pot sta la baza dezvoltării unui ansamblu ce va transforma Constanța într-o destinație națională și internațională și un oraș activ tot anul.



Iulian Dascălu

Președintele IULIUS

Anexa - SINTEZA OFERTA ESTIMATIVA

| | |
|---|--|
| Forma de Parteneriat propusa | Asociere in conformitate cu prevederile Codului Civil. |
| Obiect | Proiect mixt de regenerare si dezvoltare urbana care se va realiza pe terenul in suprafata de aproximativ 38 hectare situat in mun. Constanta sectia Platforma Nord, corp A si corp B, teren proprietatea Societatii Oil Terminal S.A. |
| Parteneri | Asociat : Societatea Oil Terminal S.A. Asociat Investitor - Dezvoltator: Iulius Real Estate S.R.L. |
| Aporturi | Asociat Oil Terminal S.A.- dreptul de folosinta asupra terenurilor aferente proiectului. Asociat Investitor - Dezvoltator: <ul style="list-style-type: none">(i) Asigurarea finantarii din surse proprii si atrase pentru dezvoltarea Proiectului(ii) Realizarea proiectelor tehnice si a documentatiilor de urbanism(iii) Managementul Proiectului in faza de dezvoltare si(iv) Administrarea Proiectului in faza de operare. |
| Procente de impartire a rezultatelor Asocierii | Rezultatele asocierii vor fi impartite intre cei doi Asociati in cote care vor fi detaliate ulterior. |
| Valoarea Estimata a Dezvoltarii | Aproximativ 815.000.000 Euro din fonduri proprii si atrase. |
| Valoarea Estimata a profitului obtinut in primii 15 ani de functionare | Valoarea estimata a profitului ce urmeaza a fi obtinut in primii 15 ani de functionare ai Proiectului va fi detaliata ulterior. |
| Durata Asocierii | Durata Asocierii va fi stabilita in conformitate cu prevederile Codului Civil aplicabile. |
| Concept Proiect | Funciunile finale vor fi stabilite in baza Planului Urbanistic Zonal care va fi intocmit de Dezvoltator si aprobat de autoritatile publice competente. Conceptul va acoperi toate conditiile ce tin de criteriile de mediu si sustenabilitate aplicabile Proiectului. |



Anexa - SINTEZA OFERTA ESTIMATIVA

Dezvoltare Proiect

Asociatul investitor va realiza dezvoltarea Proiectului in conformitate cu Planurile urbanistice care vor fi aprobate si cu autorizatiile de construire emise pentru obiectivele din cadrul Proiectului.

Termene de realizare a Constructiilor

Conform autorizatiilor de construire ce vor fi emise pentru fiecare constructie.

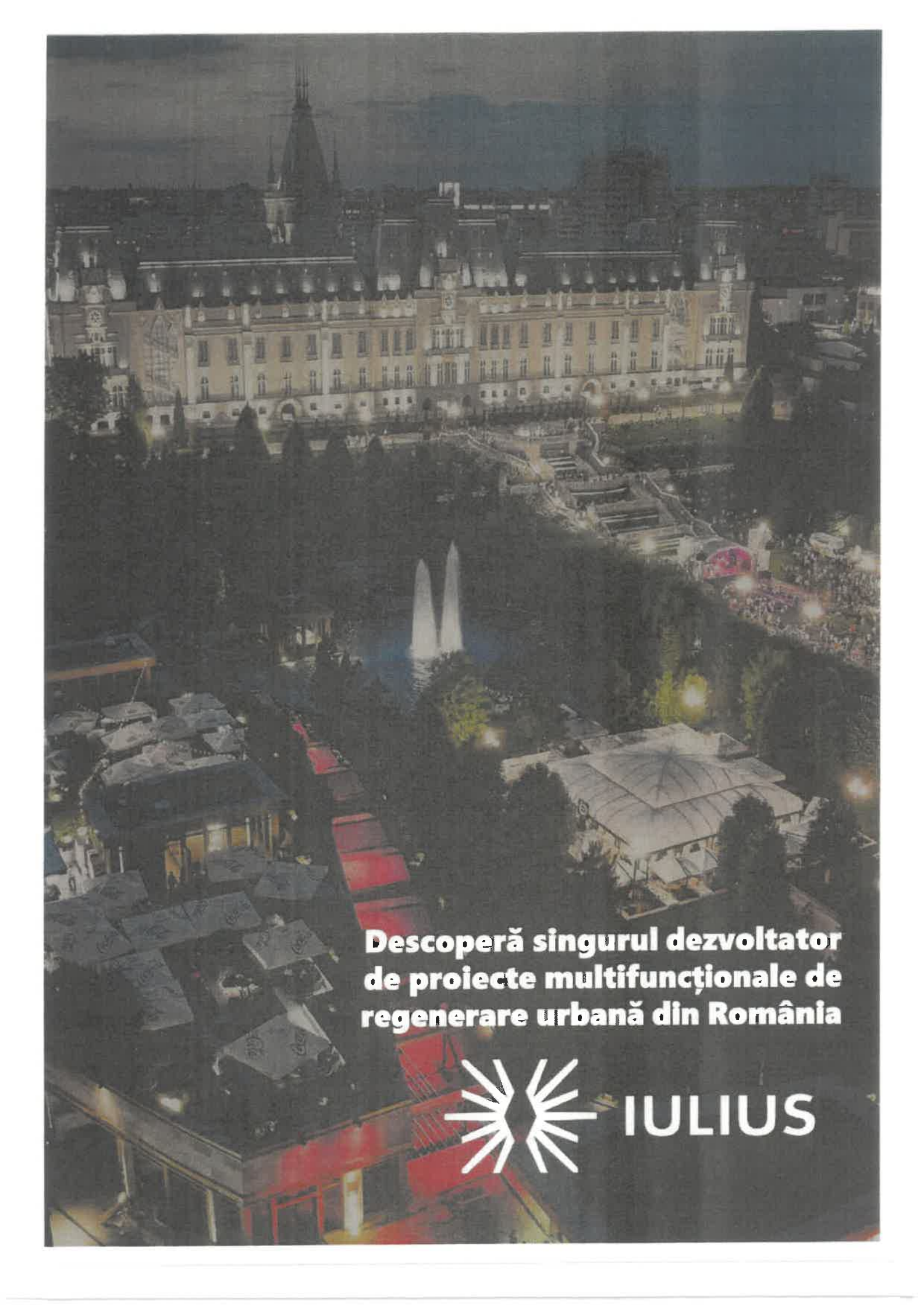


Semnaturi:

Mihaila Bogdan

Administrator Iulius Real Estate SRL

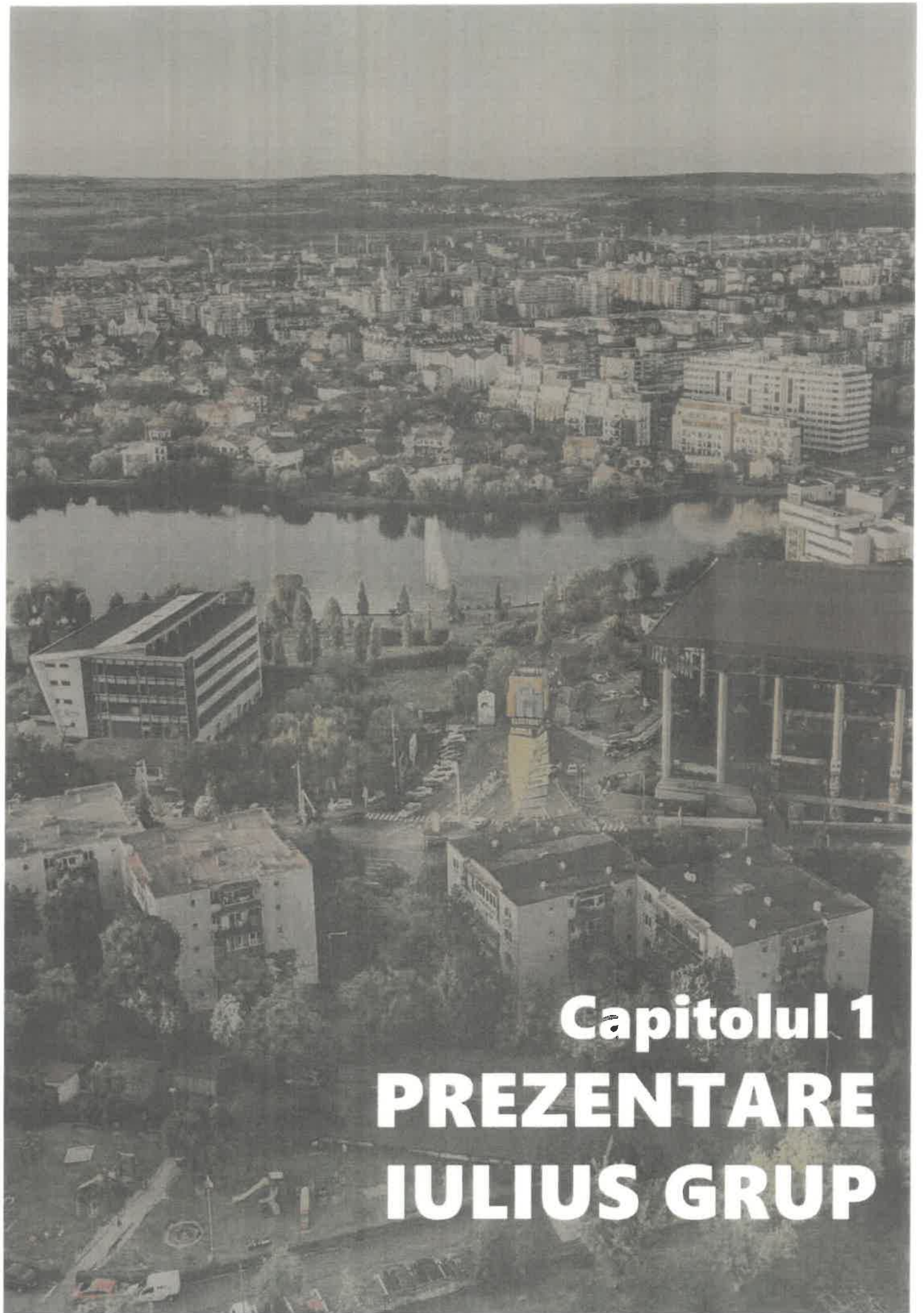


An aerial night photograph of a city square. In the background, a large, ornate, light-colored building with many windows is illuminated. In the center, a fountain with two tall, thin water jets is lit up. The foreground shows a modern building with a glass facade and a red awning. The overall scene is a mix of old and new architecture.

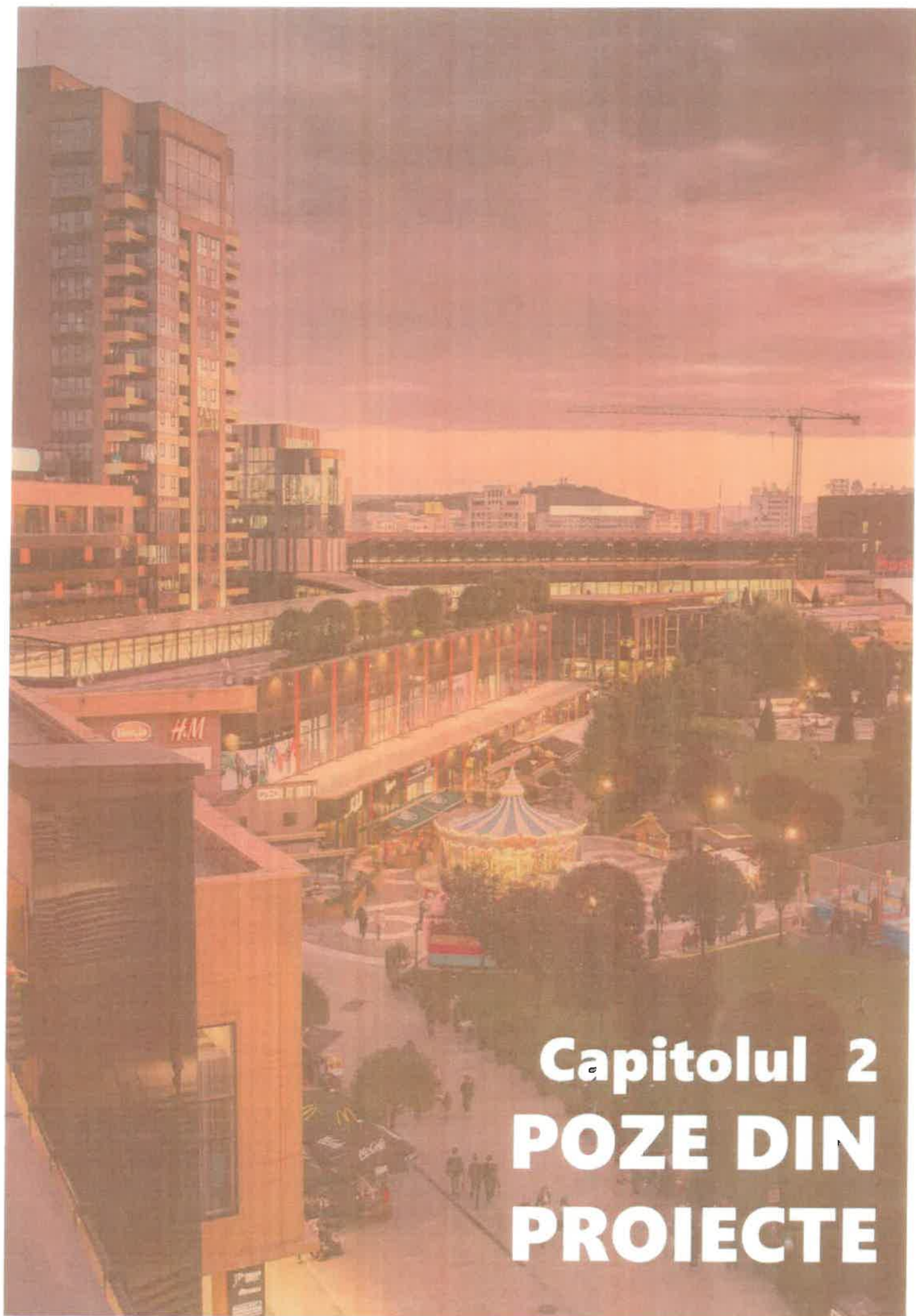
**Descoperă singurul dezvoltator
de proiecte multifuncționale de
regenerare urbană din România**



IULIUS



Capitolul 1
PREZENTARE
IULIUS GRUP

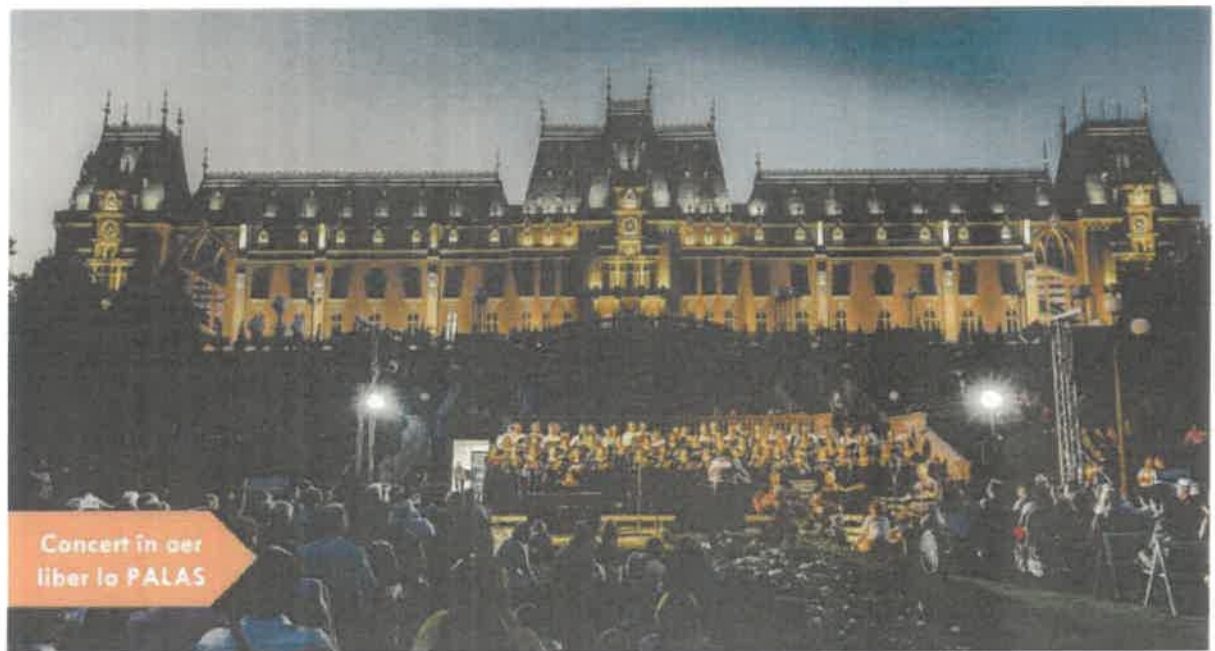


Capitolul 2
POZE DIN
PROIECTE





GRĂDINA PALAS



Concert în aer liber la PALAS



GRĂDINA PALAS

Parterul clădirii de
birouri UBC 3



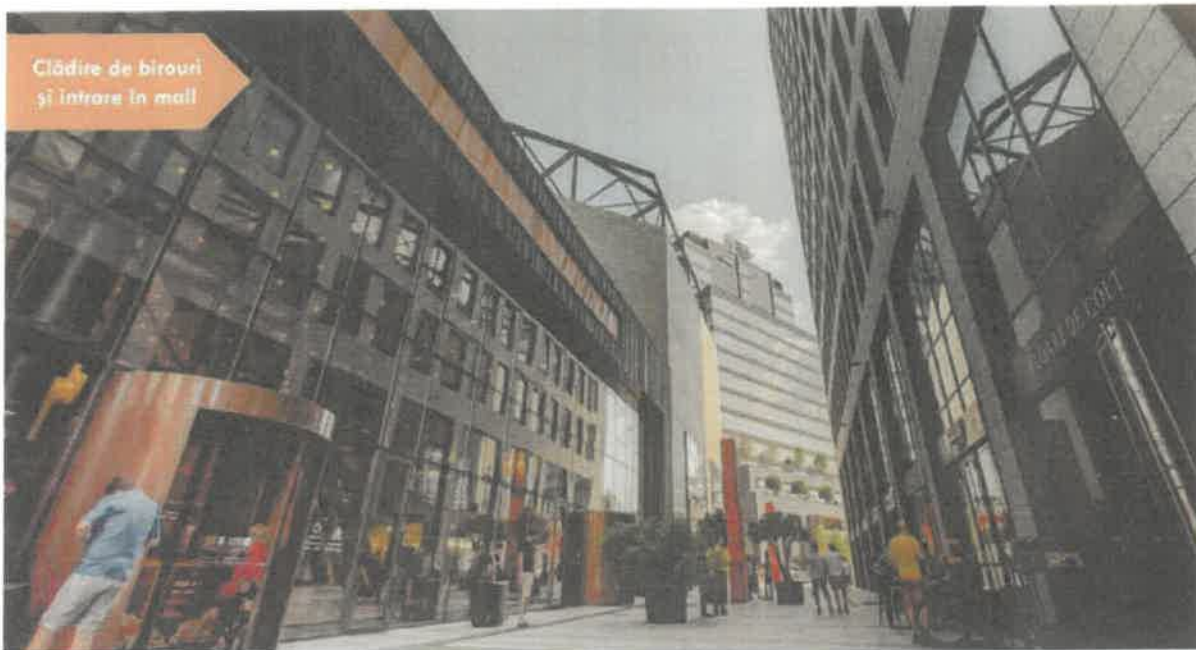
Piațeta pentru
Familii – un loc
foarte "cool"



Atrium – piațeta
centrală din mall



Clădire de birouri
și intrare în mall



Vedere din aer:
Grădinile Iulius



Pictură murală în
posejii subteran
Undertown



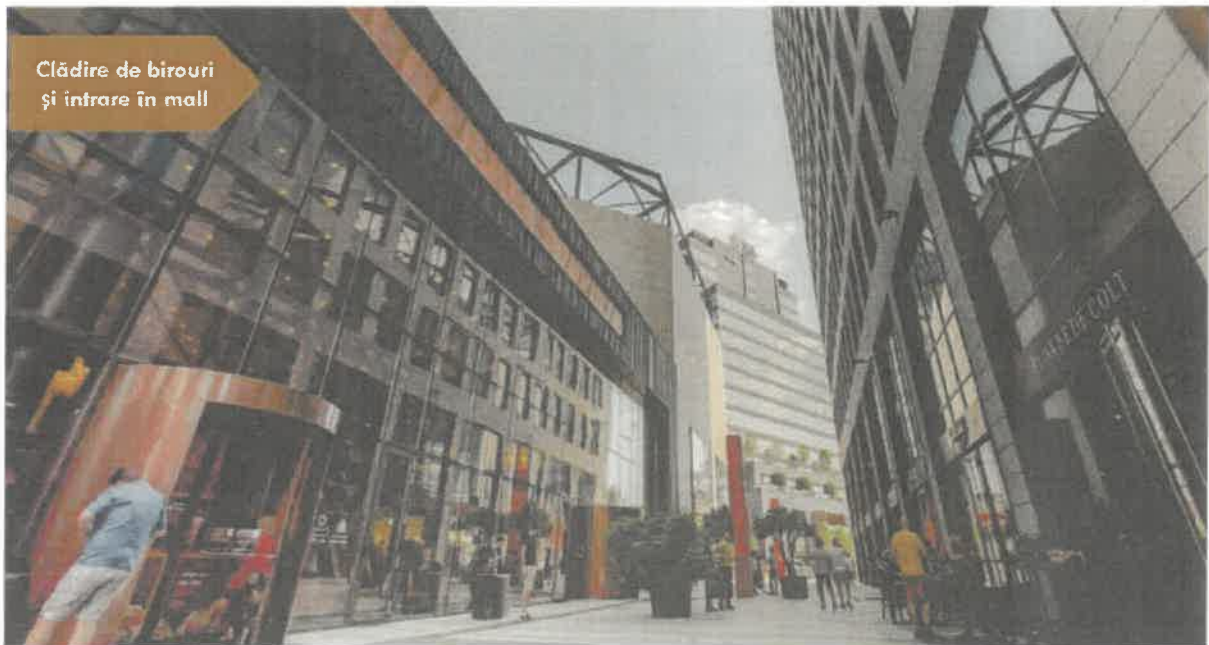
Pasajul subteran
„Undertown”



Vedere din aer:
Iulius Town



Clădire de birouri
și intrare în mall



Zona magazine
de lux



Atrium și cafenea



UBCI – vedere
stradă



Grădinile Iulius



Atrium



Spectacolul
Microcosmos la
inaugurare



Carusel venețian cu
2 etaje, pictat
manual în Italia



Intrare UBC 3



Parcare
multietajată





PALAS CAMPUS
În dezvoltare



PALAS CAMPUS
În dezvoltare



PALAS CAMPUS
În dezvoltare

EXPERIENȚĂ

- Prima companie cu un impact major în dezvoltarea pieței imobiliare din România
- Unicul dezvoltator cu experiență în dezvoltarea de proiecte multifuncționale
- Rezistență în perioade de criză, inovație constantă
- Flexibilitate constantă – regândirea conceptelor pentru a se adapta cerințelor pieței
- FĂRĂ șantiere nefinalizate sau nefinanțate
- Finanțare bancară – mai multă stabilitate și DD sporit

CENTRAT PE COMUNITATE

- Unicul dezvoltator cu investiții majore în spații publice: 130.000 mp de parcuri
- Unicul dezvoltator care integrează lucrări majore de infrastructură pentru fluidizarea traficului: pasaje subterane, străzi noi, lărgirea străzilor existente
- Susținător major al mobilității urbane: piste de biciclete, parcare pentru biciclete, stații de încărcare pentru vehicule electrice
- Servicii publice integrate în proiecte
- Susținător major al inițiativelor de sustenabilitate: activități de RSC, clădiri certificate LEED, etc.

MULTIFUNCȚIONAL

- Active de înaltă calitate pe termen lung, care generează venituri constante și sunt situate în locații unice
- Unicul dezvoltator care a reușit să integreze cu succes clădiri de birouri alături de alte funcțiuni: hotel, centru de conferințe, zone de relaxare – de la servicii la programe de fidelitate pentru angajați
- Experiență amplă în construcția de proiecte multifuncționale situate în locații centrale
- Integrarea sinergică a unor funcțiuni diverse, cum ar fi clădiri ale municipalității și grădinițe

ECHIPĂ ȘI PARTENERIATE PUTERNICE

- Două echipe puternice – management imobiliar și dezvoltare
- Personal cu experiență amplă: peste 100 de oameni în management și peste 1.000 în management imobiliar
- Parteneriate puternice: chiriași și bănci
- Flux de personal redus
- Implicare sporită și spirit întreprinzător la nivelul echipei de active și echipei de dezvoltare deopotrivă



VĂ MULȚUMIM!