

E T H O S
T H E T H R E E
C R O S S E S S Q U A R E

WARSAW, YOUR NEXT
LUXURY DESTINATION

UN'OPPORTUNITÀ D'ORO
PER I MARCHI DEL LUSO
NEL CUORE DI VARSAVIA

www.ethos-warsaw.com

Varsavia entra a pieno titolo tra le nuove capitali del lusso europeo: tutte le indagini e i dati di un'economia nazionale molto fiorente lo confermano. La capitale polacca, non a caso, è anche la sede di Ethos, un progetto molto interessante di **premium retail** nato per iniziativa di Kulczyk Silverstein Properties.

Kulczyk Silverstein Properties (KSP) è una società internazionale privata di investimento e sviluppo immobiliare, nata come joint-venture tra la polacca **Kulczyk Real Estate Holding (KREH)** e l'americana **Silverstein Properties Inc. (SPI)**, che vanta anche nel suo prestigioso portfolio tre nuovi grattacieli nel complesso del World Trade Center di New York.



KSP è stata creata per dare vita a un progetto ambizioso, Ethos, in una location d'eccezione nel centro di Varsavia: la famosa **Three Crosses Square**, regno del lusso. Ethos è un'operazione di premium retail che si pone come principale obiettivo quello di **offrire a marchi esteri di alta gamma la possibilità di essere accolti con stile e raffinatezza senza eguali nel cuore della vivace città polacca.**

KSP, partner di Fondazione Altagamma in occasione dell'Osservatorio Altagamma 2016, si presenta come player di rilievo internazionale assolutamente affidabile e sinonimo di serietà e competenza nel settore costruzioni e progetti di investimento in office e retail property.

Three Crosses Square si inserisce in un'area già presidiata dai brand del lusso internazionale. Tra questi, Gucci, Louis Vuitton, Lanvin, Giorgio Armani, Jimmy Choo, Valentino, Tom Ford, Ferrari, solo per citarne alcuni.

POLONIA: LA NAZIONE EUROPEA CON IL PIÙ GRANDE POTENZIALE DI SVILUPPO

Situata in una posizione strategica, proprio nel cuore dell'Europa, **la Polonia è un Paese dinamico in forte crescita economica**. Con una popolazione di 38 milioni di abitanti, dispone di un bacino di consumatori tra i più promettenti. La Polonia, come forse non tutti sanno, è stata l'unica nazione ad aver superato indenne la recessione mondiale del 2009, continuando a crescere in modo costante in seno all'Unione Europea.

Negli anni dal 2000 al 2014 il valore nominale delle esportazioni polacche è aumentato da 40 a 163 miliardi di euro. Tra il 2004 e il 2014 lo stock di IDE (investimento diretto all'estero) in Polonia è passato da 61,9 a 171,7 miliardi di euro.

Si stima che nel 2016 l'economia della Polonia crescerà del 3,5%, un trend consolidato che continua ormai da dieci anni con tassi di crescita omogenei. Il debito pubblico è tra i più bassi nell'Unione Europea e il tasso di disoccupazione è solo al 7%. Il valore delle transazioni nel mercato polacco del real estate commerciale ha toccato i 3,1 miliardi di euro nel 2014 (CBRE).

Secondo l'ultimo report 'Il mercato dei prodotti di lusso in Polonia' realizzato **da KPMG, nel 2018 saranno ben 1,2 milioni le persone con elevato reddito in questo Paese.**

Non a caso, il 67% degli investitori mondiali considera la Polonia un Paese 'molto interessante' in cui investire. Secondo l'ultima edizione del rapporto 'Doing Business 2016' (pubblicato da World Bank Group), la Polonia figura al 25° posto su un totale di 189 Paesi presenti, e guadagna tre posti rispetto alla classifica dell'anno precedente.

Per tutti i motivi sopra elencati, la Polonia è oggi leader tra i Paesi dell'Europa Centrale ed Orientale per quanto concerne la capacità di attrarre investimenti esteri, anche secondo un recente studio condotto dalla Camera di Commercio Polonia-Germania insieme a una dozzina di camere di commercio bilaterali. Tra i criteri privilegiati dalle imprese per decidere di investire in Polonia ci sono le eccellenti prospettive economiche, la qualità della mano d'opera polacca e i progressi realizzati in materia di infrastrutture.

67%

percentuale di investitori che considerano la Polonia un Paese "molto interessante" in cui investire

€ 3,1 miliardi

valore delle transazioni nel mercato polacco del real estate commerciale nel 2014 (CBRE)

1,2 milioni

numero di persone con elevato reddito in Polonia entro il 2018, secondo l'ultimo report "Il Mercato dei Prodotti di Lusso in Polonia" realizzato da KPMG

VARSAVIA: LA NUOVA CAPITALE DEL LUSSO EUROPEO

Vero centro economico e commerciale del Paese, Varsavia si posiziona tra i più grandi e importanti agglomerati metropolitani dell'Europa Centrale. Capitale di una Polonia che sta crescendo ormai da anni a ritmi invidiabili, si pone oggi come la meta prediletta dagli investitori stranieri.

Varsavia è una città bella e piacevole, culturalmente molto vivace, piena di spazi verdi e di giovani, dal momento che vi si trovano addirittura 75 università. **Nel 2015 i turisti sono stati 4,2 milioni: tra essi ben un milione di shopping tourists.** La superficie commerciale utile nelle vie del centro di Varsavia è stimata in 70mila metri quadri.

Da sottolineare è anche il **notevole potere d'acquisto medio di un cittadino di Varsavia, 11.751 euro, rispetto ad esempio ai 9.595 euro di un cittadino di Praga.**

Recentemente Varsavia è stata anche scelta dal colosso americano Google per aprirvi il suo nuovo campus per imprenditori, iniziativa attuata in precedenza nelle città di Londra, Tel Aviv, Seoul e Madrid.

Rafal Plutecki, direttore del Campus Google di Varsavia, ha dichiarato: "Il campus di Varsavia accoglierà gli imprenditori di tutta la Polonia e sarà un crocevia per le start-up nell'Europa centrale e orientale". Questa decisione di Google è senza dubbio un segno forte e una ulteriore dimostrazione del dinamismo di Varsavia e del suo enorme potenziale economico.



€ 11.751

potere d'acquisto medio di un cittadino di Varsavia, rispetto a € 9.595 di Praga

4,2 milioni

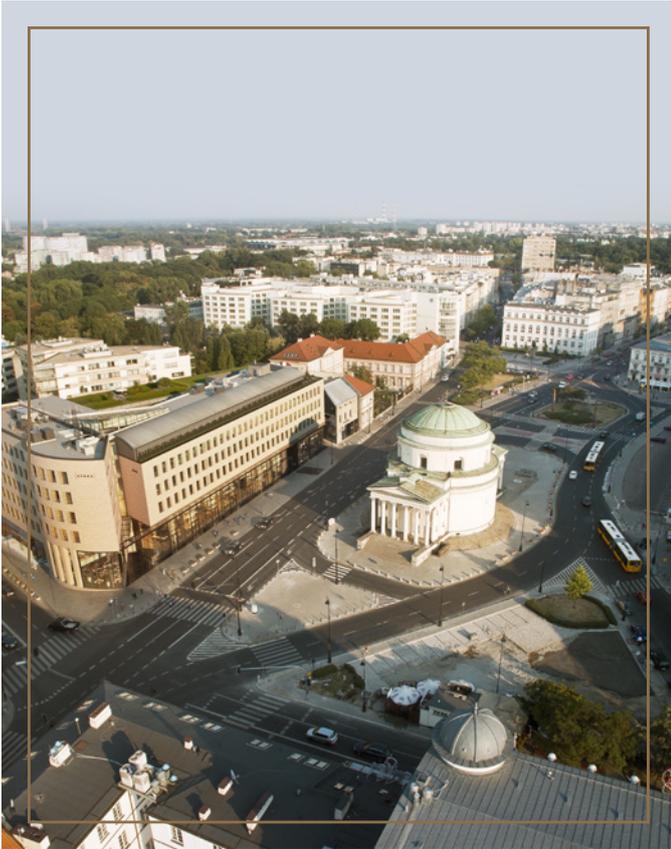
numero di turisti a Varsavia nel 2015, compreso 1 milione di shopping tourists

TAX FREE
SHOPPING

(GENNAIO/SETTEMBRE 2016)

EUROPA -12%
FRANCIA -21%
POLONIA +7%

THREE CROSSES SQUARE: IL CUORE ESCLUSIVO DELLA ROYAL ROUTE



Nel centro di Varsavia troviamo la Royal Route, una delle vie più eleganti ed antiche. Da secoli è una rinomata meta turistica grazie al grande numero di splendidi palazzi, chiese e monumenti che ospita. Tra essi, la Chiesa di Sant'Anna, il Parco Lazienki, l'Hotel Europejski, il Castello Ujazdowski, il Palazzo del Belvedere e, ovviamente, Three Crosses Square.

Three Crosses Square ha un fascino tutto particolare: con più di trecento anni di storia alle spalle – commercianti e artigiani vi si sono insediati ormai da duecento anni – rappresenta l'incontro di storia, cultura, arte e modernità.

Qui si trovano i migliori ristoranti, i caffè più eleganti, i negozietti più tipici e le più grandi vetrine del lusso. I turisti vi convergono per divertirsi, ammirare il Palazzo della Borsa e il Parlamento, sostare al Parco Marshall Edward Smigly-Rydz, visitare il Museo Nazionale, il Palazzo Sobanski e numerose gallerie d'arte, ma anche per rilassarsi in uno dei tredici hotel cinque stelle della zona.

Nonostante le svariate attrattive di Three Crosses Square, il più grande appeal lo detengono sicuramente i negozi, che attirano non solo i turisti ma anche i residenti più agiati della capitale. **È di dodicimila metri quadri lo spazio nell'area di Three Crosses Square riservato a boutique e retail store di vario genere. Circa la metà di questi riguardano il nuovo progetto Ethos.**

70.000 m²

superficie commerciale utile (GLA)
stimata nelle vie del centro di Varsavia

12.000 m²

superficie commerciale utile (GLA)
allocabile entro il 2018 nell'area di
Three Crosses Square – di cui
circa la metà occupata da ETHOS

13

numero degli hotel a 5 stelle
nelle vicinanze

ETHOS: IL NUOVO POLO DEL LUSO CHE ATTIRA I MARCHI ITALIANI

Ethos è in grado di offrire il luogo ideale per accogliere il lusso. Il livello di eccellenza e l'indirizzo prestigioso sono i due punti di forza che consentono di soddisfare le marche più esclusive. Elegante e sofisticato, il nuovo polo del lusso **progettato dagli studi di architettura Maas Design e Chapman Taylor**, è l'ambiente perfetto dove i brand di alta gamma potranno distinguersi e far fiorire i loro business.



Questa infrastruttura – progettata per inserirsi armoniosamente tra i palazzi storici circostanti e costruita con materiali di qualità eccezionale – è già considerata come il luogo più prestigioso di tutta la Polonia e diventerà uno dei player più potenti di Varsavia. Sarà ultimata entro il mese di aprile 2017.

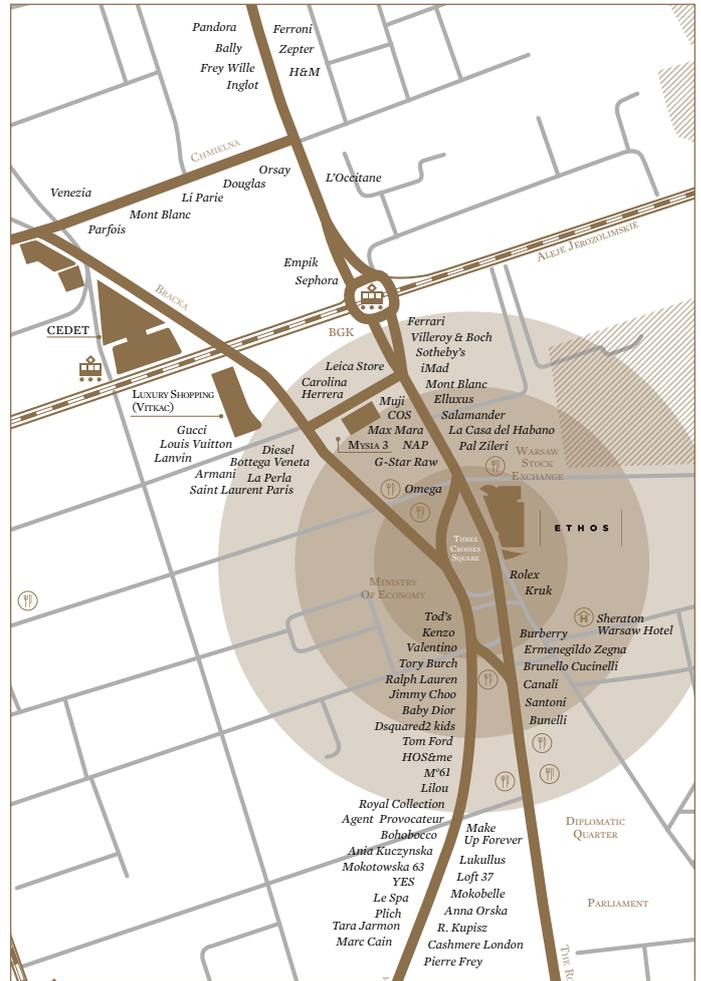
L'enorme edificio alterna una facciata in grès a elementi in acciaio e a grandi vetrate; all'interno, tutto è stato studiato nei minimi dettagli per assicurare il più elevato comfort e la massima sicurezza. **Due hall di ingresso moderne si aprono su uno spazio flessibile di 18mila metri quadri, destinato ad ospitare negozi di lusso ma anche uffici prestigiosi.**

Ogni negozio si affaccia su Three Crosses Square con un'area di grande impatto ampia 88 metri quadri. **Le vetrine sono alte otto metri.** I moduli vanno da 100 a 900 metri quadri.

All'ultimo piano del palazzo Ethos, una terrazza coperta offre una vista spettacolare della città e del fiume che la attraversa, la Vistola. Un grande parcheggio sotterraneo è a disposizione dei visitatori.

ETHOS
THE THREE
CROSSES SQUARE

WARSAW, YOUR NEXT
LUXURY DESTINATION



NUOVI ORIZZONTI PER IL MERCATO DEL LUSSO

Il mercato del lusso in Polonia è in crescita costante ormai da più di dieci anni. Il primo settore per importanza è quello delle automobili, seguito da abbigliamento/accessori moda, profumeria/bellezza e, infine, orologi/gioielli. Ogni settore merceologico offre ancora ampie possibilità di business.

Le stime di KMPG e di Euromonitor International prevedono che il valore del segmento lusso in Polonia toccherà nel 2017 i 3,4 miliardi di euro.

Anche i più recenti **dati del Consumo Tax-Free** nell'Unione Europea diffusi da Global Blue (European Tax Free Consumption Jan-Sept 2016) indicano un **trend positivo per la Polonia (+ 7%)**, a fronte di una media europea in sofferenza (-12%), con paesi come la Francia che registrano cali consistenti (-21%).

È, dunque, il momento giusto per investire in tutta sicurezza, affidandosi a un partner di assoluta serietà e fiducia come Kulczyk Silverstein Properties. Perché aspettare?

ETHOS - KEY FACTS

5.000 m²

superficie dedicata allo shopping,
su due livelli presso ETHOS

8 m

altezza delle vetrine ad alto impatto
affacciate direttamente sulla via

12.000 m²

superficie commerciale utile (GLA)
nell'area di Three Crosses Square
(ETHOS ne occupa circa la metà)

**Moduli da
100 a 900 m²**

e più, al piano terra

13.000 m²

spazi ufficio esclusivi presso ETHOS,
situati di fronte alla Borsa di Varsavia

1.100

posti parcheggio nell'area di
Three Crosses Square; prevista anche
un'area parking sotterranea



Developer & Investor


KULCZYK SILVERSTEIN
PROPERTIES

www.ksprop.com
+48 22 522 33 55

Leasing degli spazi retail

 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

ethos.leasing@bnpparibas.com
+48 22 653 44 81