



ETHOS

PIAZZA DI TRE CROCI

Nuova localizzazione per i beni di lusso a Varsavia

2016

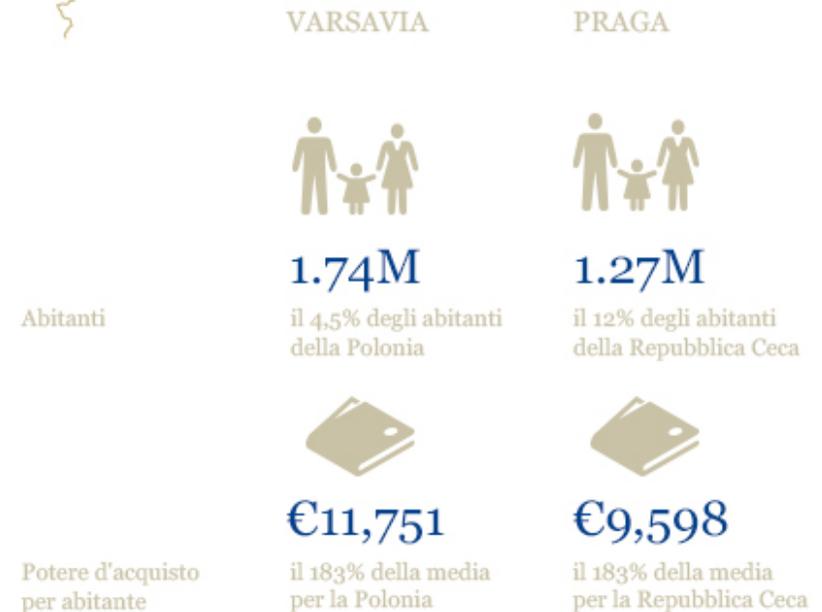
ETHOS

VARSAVIA

—  
Informazioni generali

## Informazioni generali

- Varsavia nei confini amministrativi della città conta attualmente circa 1,74 mln di abitanti e quasi 2,8 mln in tutta l'agglomerazione (2015).
- Nel 2015 il potere d'acquisto medio di un abitante di Varsavia era di euro 11 751. In confronto, a Praga tale dato era inferiore di euro 2 000 (9 595 euro).
- Come negli altri paesi dell'Europa occidentale, in Polonia si verifica un significativo aumento di numero di persone più ricche - su scala nazionale abbiamo 17 miliardari (2014).
- Attualmente in Polonia ci sono oltre 47 000 persone benestanti che dichiarano gli attivi liquidi da 1 a 8 mln di euro. Il 90% di loro abita sull'area metropolitana di Varsavia.
- La vendita dei beni di lusso ha raggiunto nel 2015 più di 3,4 mld di euro, il che costituisce l'incremento del 13% rispetto all'anno 2014. Conformemente alle previsioni il fatturato del segmento raggiungerà nel 2018 4 mld di euro.
- In Polonia i marchi di lusso più conosciuti sono gioielli, cosmetici e prodotti in pelle



(i dati più dettagliati sono in possesso di KPMG).

- 70 000 m<sup>2</sup> – superficie commerciale utile (GLA) approssimativa sulle principali strade commerciali a Varsavia.
- L'indice degli spazi non locati è pari al 5%
- A Varsavia ci sono 4 principali strade commerciali che hanno ormai il carattere ben definito:
  - il segmento di massa è la via Marszałkowska
  - la via Chmielna è una strada chiusa al traffico piena di piccoli boutique
  - nei paraggi della via Nowy Świat si concentrano caffetterie, ristoranti, bar e club di moda
  - Piazza di Tre Croci (Plac Trzech Krzyży) sta diventando una futura localizzazione per i marchi di lusso e premium a Varsavia





ETHOS

STRADE COMMERCIALI DI VARSAVIA

Turismo e hotels

## TURISMO:

- la Polonia dopo il suo ingresso nell'Unione europea nel 2004 è diventata una meta ambita per i turisti europei.
- Nel 2015 la Polonia è stata visitata da 16,8 mln di turisti.
- Varsavia in quanto capitale della Polonia e il suo maggiore centro degli affari, come Praga in Repubblica Ceca, è un luogo di grandissima importanza turistica.
- Nel 2015 Praga ha ospitato 6,3 mln di turisti, mentre il numero dei visitatori di Varsavia era inferiore di soli 2 mln (4,2 mln).
- Anche se nel 2015 a Varsavia sono arrivati meno turisti che a Praga, la capitale polacca veniva vista come meta turistica più attraente (si è piazzata all'11. posto tra i luoghi più ambiti dal punto di vista turistico al mondo, rispetto al 19. posto occupato da Praga).
- Per il 15% dei visitatori circa gli acquisti sono l'obiettivo principale del viaggio nella capitale che viene visitata da quasi 1 mln di appassionati stranieri dello shopping.
- Il turismo svolge un importante ruolo in quanto fonte di spese e il loro incremento alimenta lo sviluppo del segmento dei beni di lusso e premium.



## HOTELS:

- Attualmente a Varsavia ci sono 13 hotels che godono lo standard di 5 stelle. Offrono oltre 3 200 camere.
- Il tasso di occupazione delle camere risulta stabile ed è pari all'80%.
- Il numero di prenotazioni on-line cresce in Polonia molto più rapidamente che negli altri paesi dell'UE.

### In un'imminente programmazione l'apertura:

- Nel 2017 - Raffles, vale a dire il vecchio Hotel Europejski aprirà a seguito di una totale ristrutturazione. L'hotel gode di una comoda ubicazione nel centro della città.
- Come si legge nei comunicati, entro breve devono essere aperti altri due hotels a 5 stelle (nuovo Hotel Warszawa in via Świętokrzyska e Hotel Branickich i Szaniawskich).
- Tutti gli alberghi a 5 stelle si trovano nei paraggi della Piazza di Tre Croci (nel raggio di meno di 3 km).

VARSAVIA



13 alberghi di Varsavia  
hanno 5 stelle



3 200 camere a disposizione  
degli ospiti



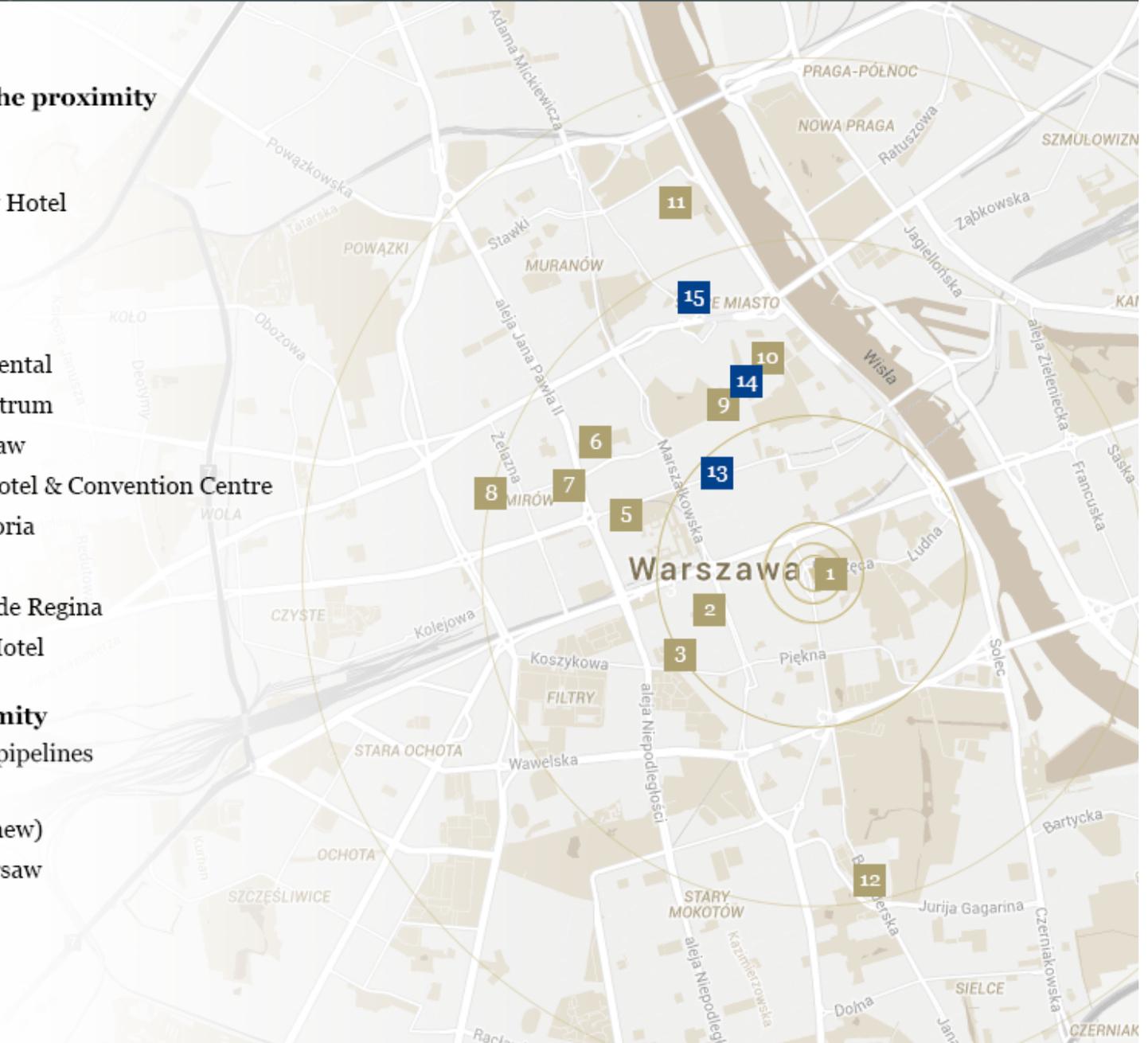
Tutti gli alberghi a 5 stelle  
si trovano nei paraggi  
della Piazza di Tre Croci

**Existing 5-stars hotels in the proximity  
of Three Crosses Square:**

- |           |         |   |
|-----------|---------|---|
| <b>1</b>  | 206 m   | Sheraton Warsaw Hotel                   |
| <b>2</b>  | 840 m   | H15 Boutique                            |
| <b>3</b>  | 1,16 km | Hotel Rialto                            |
| <b>4</b>  | 1,26 km | Marriott Hotel                          |
| <b>5</b>  | 1,39 km | Hotel Intercontinental                  |
| <b>6</b>  | 1,82 km | Radisson Blu Centrum                    |
| <b>7</b>  | 1,89 km | The Westin Warsaw                       |
| <b>8</b>  | 2,51 km | Hilton Warsaw Hotel & Convention Centre |
| <b>9</b>  | 1,37 km | Hotel Sofitel Victoria                  |
| <b>10</b> | 1,58 km | Hotel Bristol                           |
| <b>11</b> | 2,96 km | Mamaison Hotel de Regina                |
| <b>12</b> | 2,41 km | Regent Warsaw Hotel                     |

**5-stars hotels in the proximity  
of Three Crosses Square - pipelines**

- |           |         |                      |
|-----------|---------|----------------------|
| <b>13</b> | 975 m   | Hotel Warszawa (new) |
| <b>14</b> | 1,51 km | Raffles Hotel Warsaw |
| <b>15</b> | 2,20 km | Miodowa Str.         |





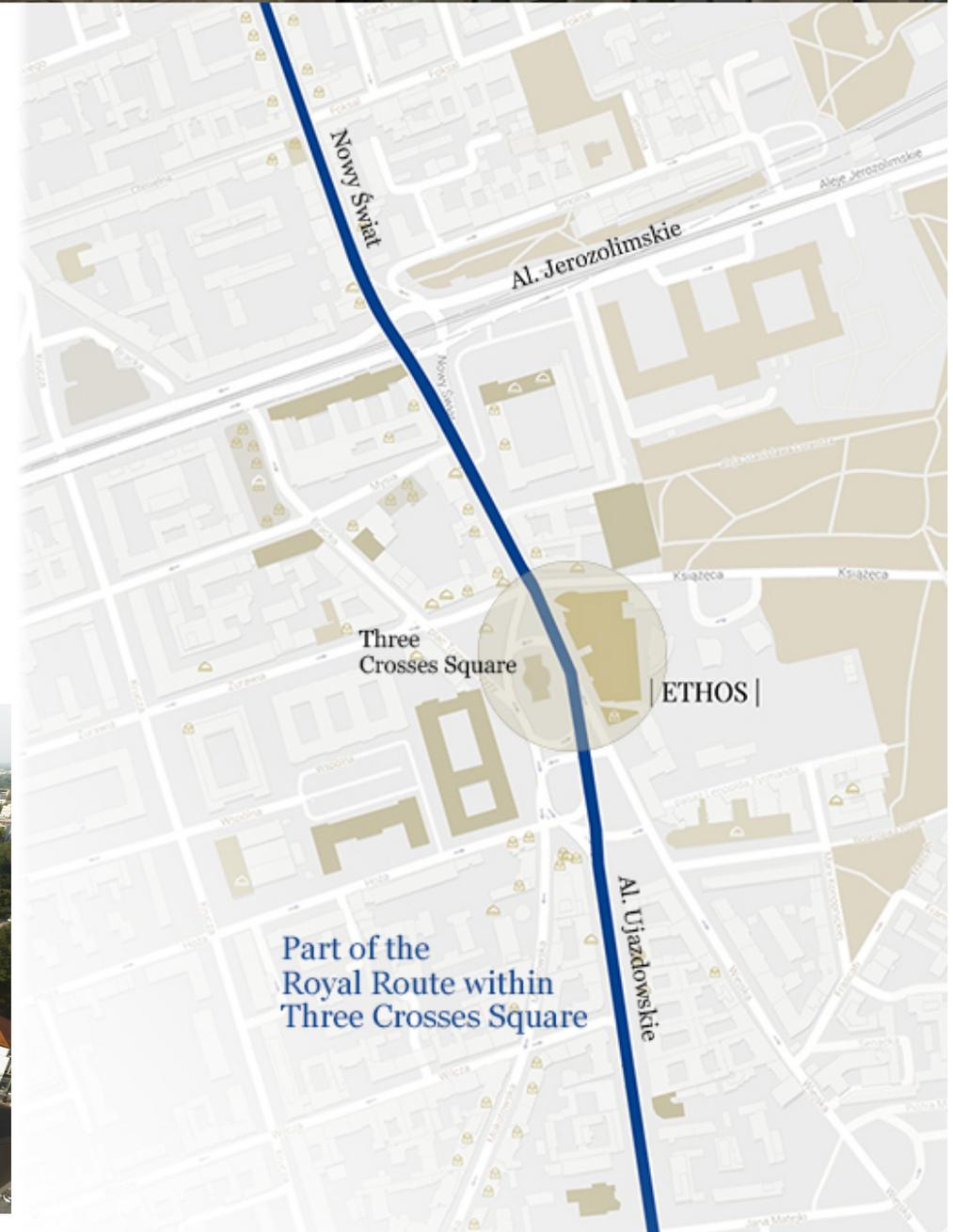
ETHOS

LOCALIZZAZIONE DEL LUSO  
A VARSAVIA

Piazza di Tre Croci

## Piazza di Tre Croci

- La Strada Reale (Trakt Królewski) è una delle vie più eleganti della capitale. Prende inizio in Piazza del Castello e conduce verso sud, passando per la Piazza di Tre Croci e il Parco Łazienki per terminare a Wilanów accanto al palazzo del monarca polacco Jan III Sobieski. È uno dei più conosciuti tragitti turistici che nel 1994 è stato iscritto nella lista dei monumenti storici.
- La Piazza di Tre Croci, sita nel cuore della Strada Reale, è un punto principale della sua rivalutazione cosicché in futuro possa costituire il luogo più importante di Varsavia per le merci premium e beni di lusso.



## Piazza di Tre Croci

La piazza è un anello che unisce:

- il centro commerciale di lusso Vitkac che offre i marchi di lusso e premium,
- il centro degli affari di Varsavia il cui punto centrale è la Borsa Valori situata in via Nowy Świat,
- una mecca per i trendsetters e giovani stilisti in via Mokotowska ed anche
- un'enclave di rappresentanze diplomatiche - numerose ambasciate ed uffici governativi - Parlamento, Ministero dell'Economica che si trovano in Aleje Ujazdowskie

La Piazza di Tre Croci deve diventare in futuro il più importante luogo di Varsavia dove nella stessa localizzazione siano concentrati i negozi che offrono merci premium e beni di lusso ed anche i ristoranti e le caffetterie di rappresentanza.

- Assieme ai proprietari degli altri importanti immobili commerciali desideriamo creare un luogo unico che possa essere commercialmente dominante su scala nazionale polacca per i marchi di lusso
- Da ora fino al 2018 la Piazza di Tre Croci offrirà oltre 13 000 m<sup>2</sup> di superficie commerciale utile (GLA) della superficie commerciale di lusso (entro 2017-2018).



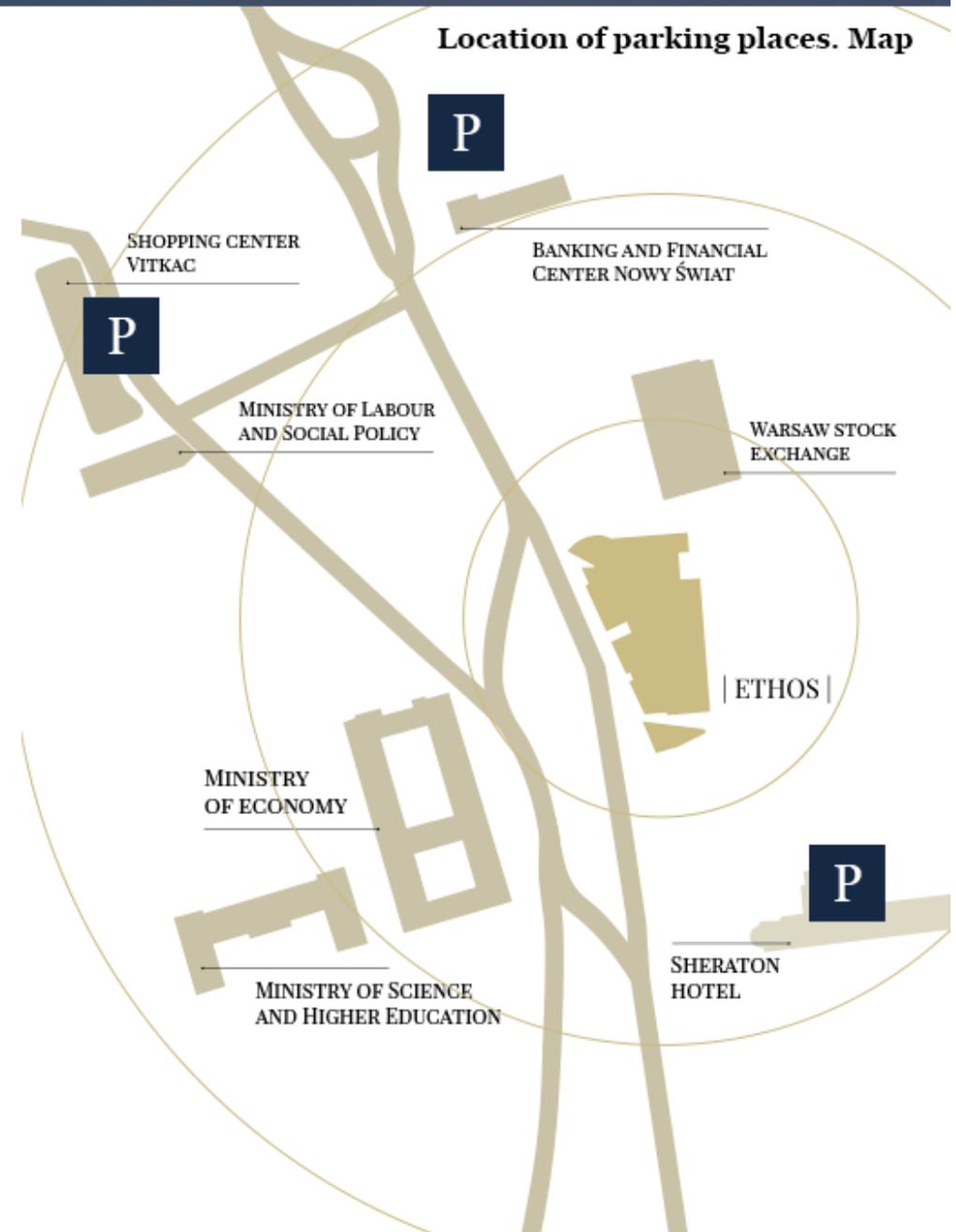
- La zona della Piazza di Tre Croci offre numerosi posti auto.
- Oltre ai posti comunemente accessibili per parcheggiare si trovano i parcheggi ben attrezzati presso i seguenti edifici:

**P** Vitkac (Luxury Shopping): 187 places

**P** Sheraton (Hotel): 100 places

**P** Nowy Świat 2.0. (Office): 140 places

In totale ci sono 427 posti auto disponibili





ETHOS

STRADE COMMERCIALI DI VARSAVIA

—  
Presenza di brand

ETHOS

# STRADE COMMERCIALI DI VARSAVIA

Presenza di marchi di lusso e premium

ALEXANDER  
MCQUEEN

ARMANI JEANS

Baldinini

BB  
BALENCIAGA

BALMAIN  
PARIS

BOGLIOLI

BOHOBOCO  
WARSAW

BORELLI

BOTTEGA VENETA

BREITLING  
1884

Brioni

BURBERRY

Calvin Klein

CAROLINA HERRERA  
NEW YORK

CÉLINE

Chloé

Christian  
Louboutin

COCCINELLE

COS

D&F  
DIANE VON FURSTENBERG

DIESEL

Dior

DKNY

DSQUARED<sup>2</sup>

EMPORIO  
ARMANI

Ermenegildo  
Zegna

ESCADA

Fay

FREDERIQUE CONSTANT  
GENEVE

Ferrari

FREY  
WILLE

Gianvito Rossi  
MILANO

GIVENCHY

G-STAR RAW

GUCCI

GUCCI

mad

JIMMY CHOO

KENZO

LANVIN  
PARIS

LIU·JO

Luisa Spagnoli

MARCCAIN

MARC JACOBS  
MARC BY MARC JACOBS

MARINA YACHTING

MAURICE LACROIX  
Switzerland

MaxMara

MICHAEL KORS

MONCLER

MONT  
BLANC

MOSCHINO

MULBERRY

OMEGA

Paul Smith

PIAZZA SEMPIONE

PIERRE FREY

PINKO

RACHEL ZOE

RALPH LAUREN

RED VALENTINO

ROLEX

SAINT LAURENT  
PARIS

SALAMANDER

SeeByChloé

GIUSEPPE ZANOTTI DESIGN

STELLA  
MCCARTNEY

STETSON  
WWW.STETSON.COM/EN

STUART  
WEITZMAN

TAGHeuer  
SWISS MADE SINCE 1860

TARA JARMON  
Paris

TOD'S

TOM FORD

YVES SALOMON  
PARIS

ZADIG & VOLTAIRE

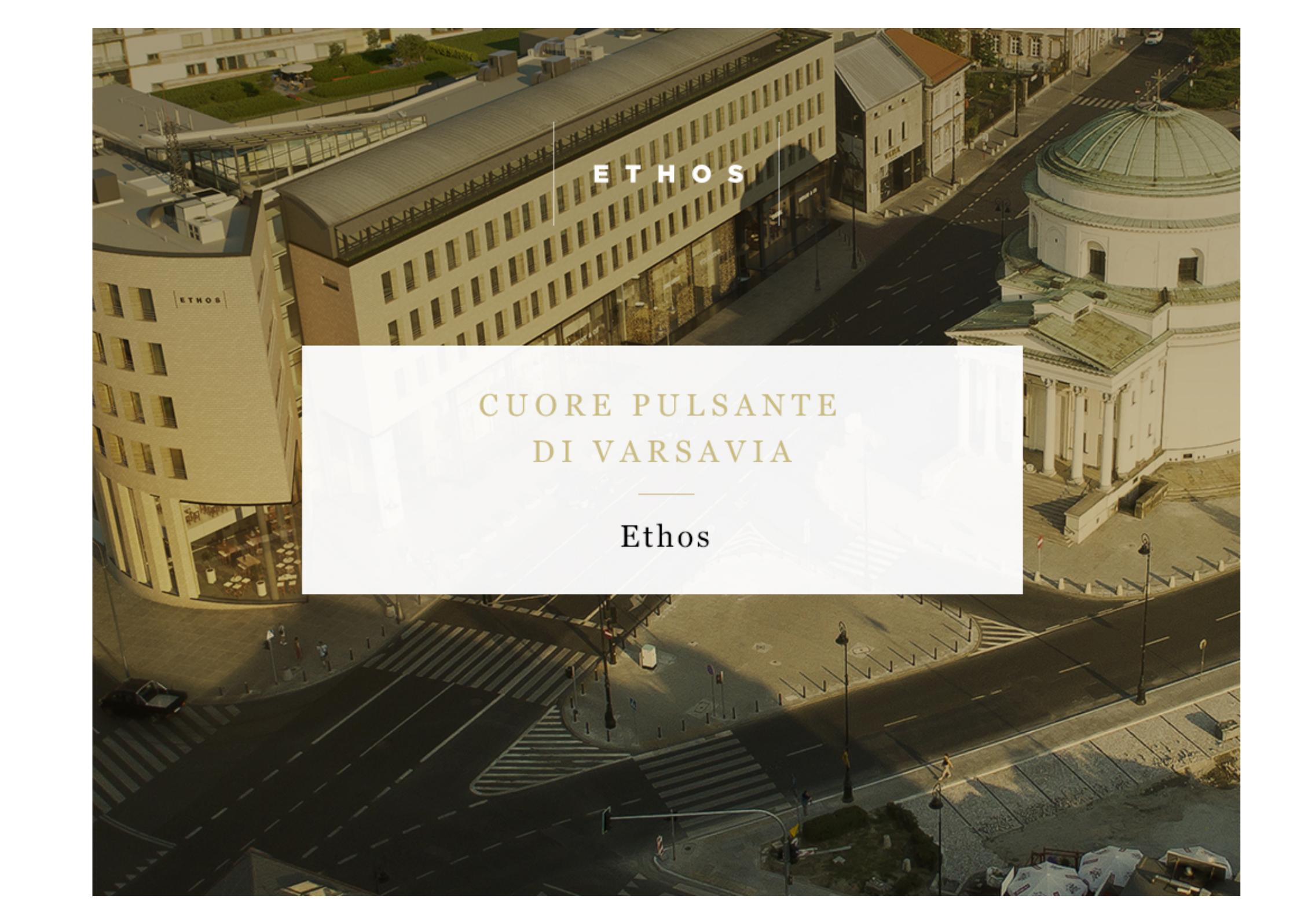
VICINI

TORY BURCH

VALENTINO

Villeroy & Boch  
1748

LOUIS VUITTON



ETHOS

CUORE PULSANTE  
DI VARSAVIA

—  
Ethos

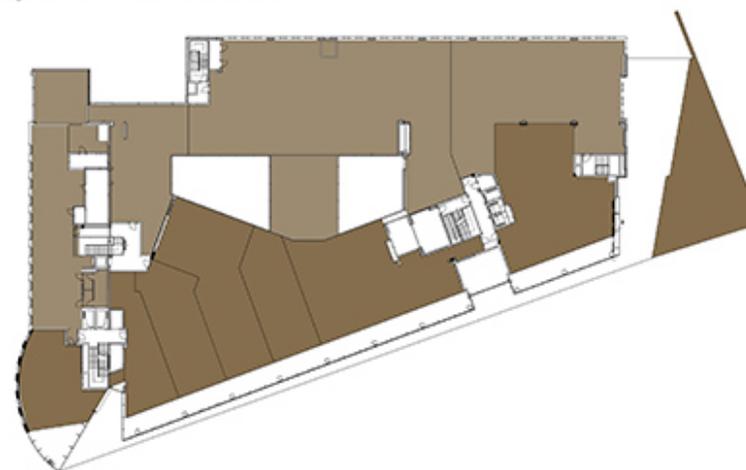


- Ethos è un moderno edificio commerciale e uffici che attualmente viene modernizzato e ampliato
- L'investimento si trova nella frontale parte orientale della Piazza di Tre Croci e si distingue per il suo carattere di strada commerciale. Una volta terminato offrirà 18 000 m<sup>2</sup> di superficie destinata al commercio e agli uffici
- I locali commerciali completamente nuovi di superficie di 5 500 m<sup>2</sup> circa saranno disponibili nel II trimestre del 2017
- La dinamica facciata tutta eseguita in vetro (di 8 metri di altezza) mette perfettamente in risalto l'area commerciale dell'edificio
- Ethos offrirà i locali eccezionali la cui superficie GLA oscillerà da 100 a 1 000 m<sup>2</sup>, ideale per boutique e negozi di rappresentanza

Layout - Level 0



Layout - Mezzanine



ETHOS

ETHOS

Cuore pulsante di Varsavia



ETHOS

ETHOS

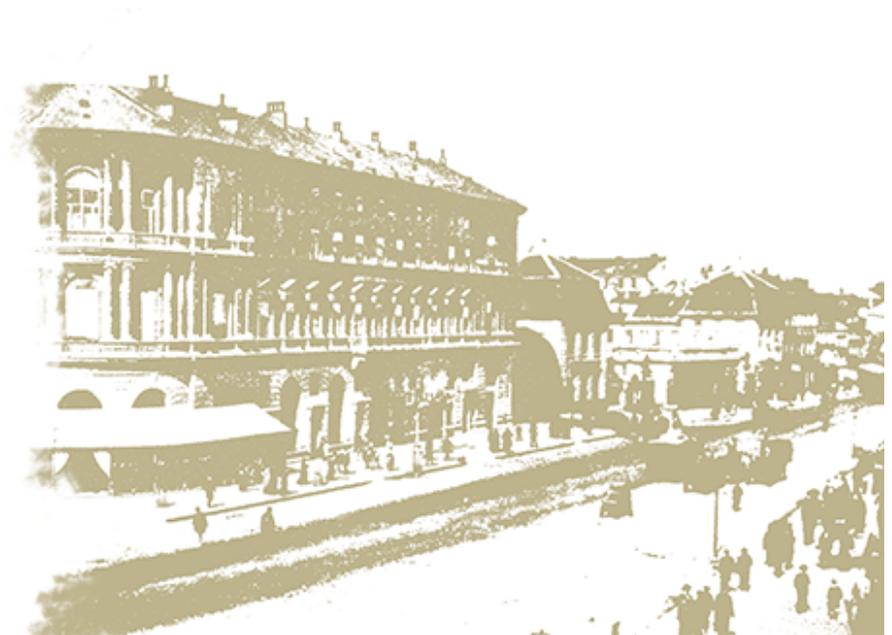
Cuore pulsante di Varsavia



# PIAZZA DI TRE CROCI

## Storia e prestigio

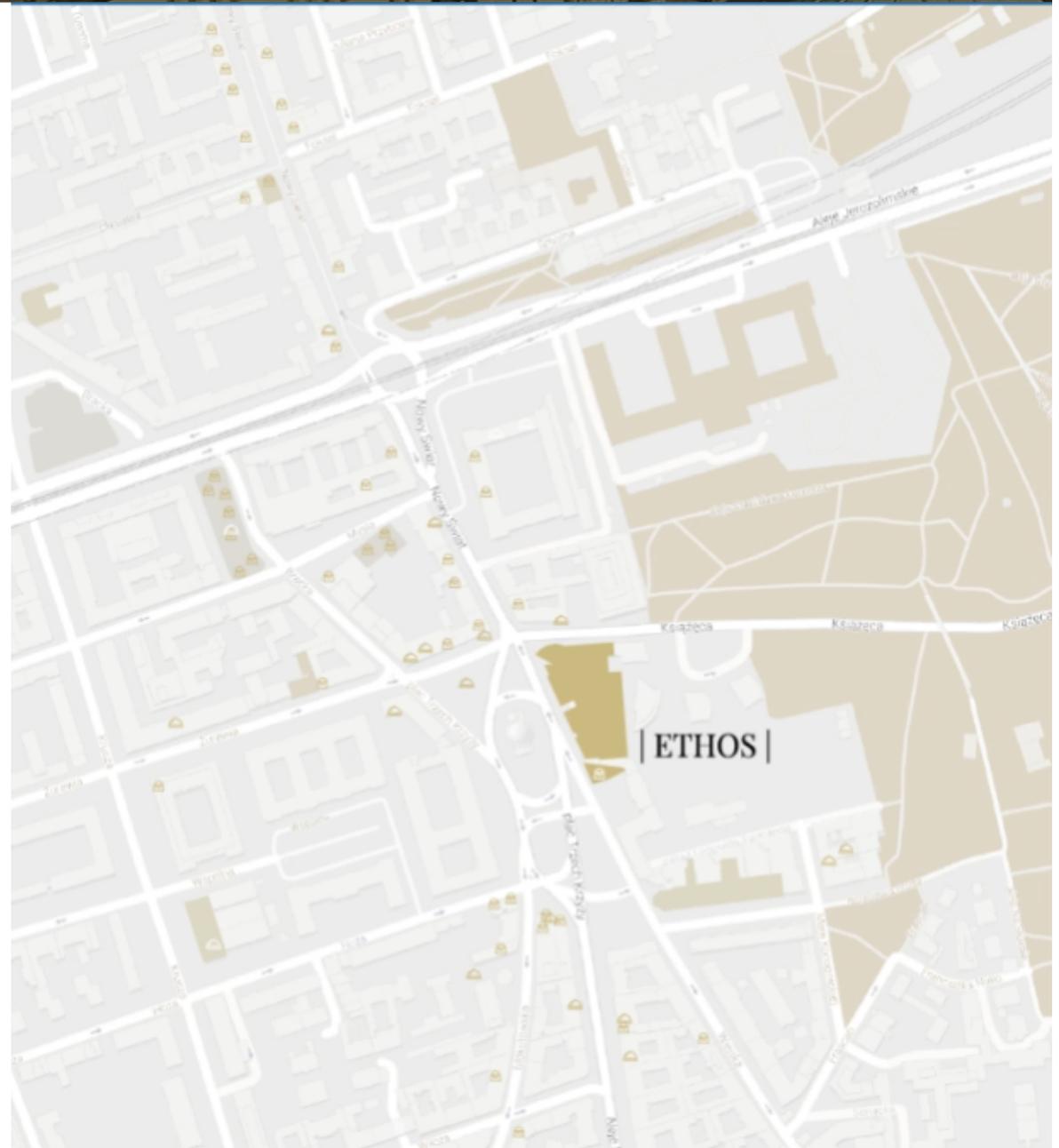
- Il carattere eccezionale della Piazza di Tre Croci è dovuto alla sua identità storica e all'ubicazione nel centro della città.
- È una delle più antiche piazze di Varsavia con oltre 300 anni di storia e con ricche tradizioni commerciali e mercantili che risalgono a 200 anni addietro.
- La piazza richiama il passato di Varsavia del periodo tra le due guerre mondiali quando la capitale polacca veniva chiamata Parigi del Nord – era una metropoli che si sviluppava dinamicamente, piena di moda, stile e palazzi perfettamente remunerativi.



# PIAZZA DI TRE CROCI

## Storia e prestigio

- Dal punto di vista storico ha un'ubicazione strategica sulla cartina di Varsavia. Costituisce la parte centrale di La Strada Reale, considerato dal 1994 monumento storico.
- Apre una delle sue diramazioni che porta verso Città Vecchia al Castello Reale, passando lungo la via Nowy Świat, e l'altra - verso il Palazzo del XVII secolo del Re Jan III a Wilanów, passando lungo il viale con rappresentanze diplomatiche - Aleje Ujazdowskie.





## PIAZZA DI TRE CROCI

Centro di vita urbana e business

- Forte potenziale commerciale e d'immagine della Piazza di Tre Croci - l'unica a Varsavia presenza così forte delle realtà imprenditoriali, amministrative, diplomatiche ed artistiche che si influenzano e penetrano reciprocamente.
- La Piazza di Tre Croci è nella capitale polacca un centro del tutto eccezionale della vita urbana ed imprenditoriale in cui si trovano tra l'altro Borsa Valori, Hotel Sheraton, Ministero dell'Economia, Parlamento e Senato, ambasciata degli Stati Uniti, del Canada e della Francia, Museo Nazionale, la storica chiesa di Sant' Alessandro, teatri.
- Il potenziale intrinseco di *after hours* – concentrazione delle tipiche destinazioni di ristorazione e club ed anche tantissime aree verdi e parchi fanno sì che la Piazza di Tre Croci sia un luogo attraente nel centro di Varsavia che vive 24 ore su 24 e viene visitato dagli abitanti di Varsavia ed anche uno dei luoghi preferiti dei turisti.

ETHOS

# PIAZZA DI TRE CROCI

Centro di vita urbana e business



ETHOS

ETHOS

Lusso e comfort







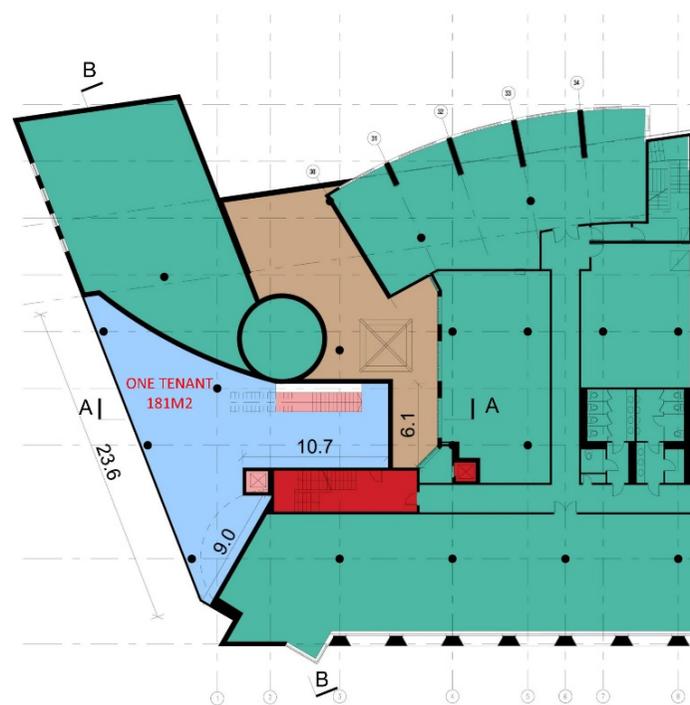
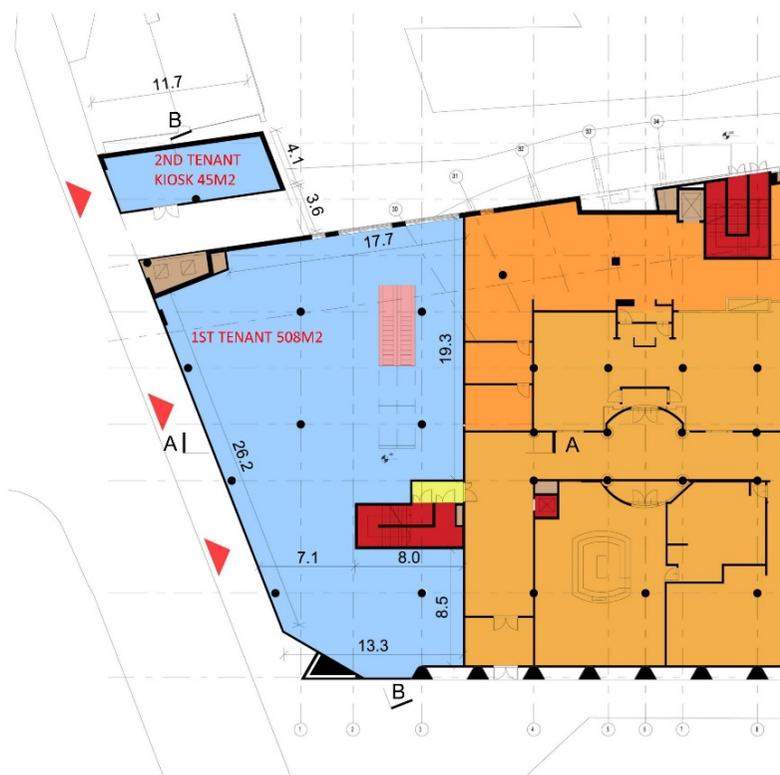
Sheraton®  
WARSAW HOTEL

## SHERATON PIAZZA DI TRE CROCI

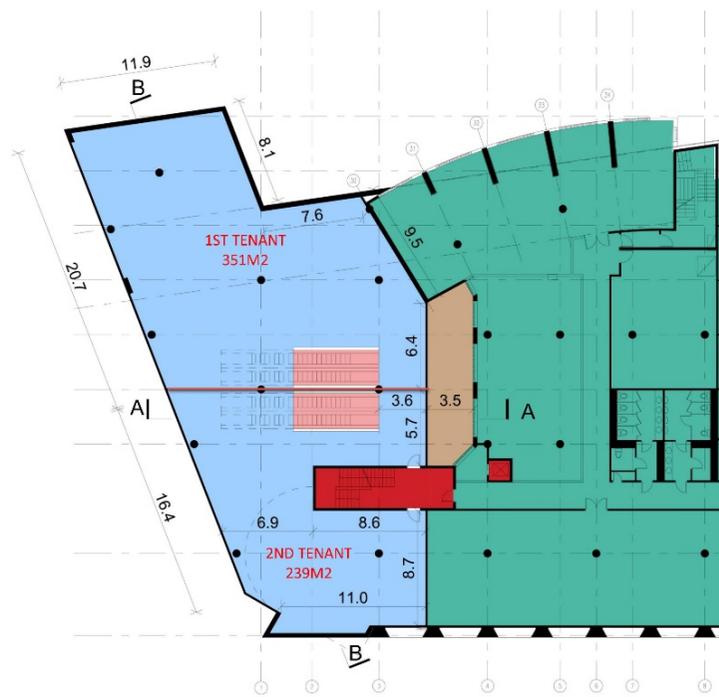
High-end retail



- Sheraton Piazza di Tre Croci è un hotel a 5 stelle all'interno del quale sono disponibili esclusivi locali commerciali. L'edificio dispone di 1200 m<sup>2</sup> di superficie commerciale ed è perfettamente esposto verso la Piazza. È un luogo ideale per radicare la propria attività commerciale.
- La parte commerciale dell'hotel Sheraton in Piazza di Tre Croci offre le vetrine completamente in vetro che permettono l'allestimento dei locali secondo il progetto individuale dei brand.



- Sheraton Piazza di Tre Croci è un hotel a 5 stelle con esclusivi locali commerciali.
- La perfetta esposizione verso la Piazza di Tre Croci viene assicurata da 1200 m<sup>2</sup> di superficie commerciale allestibile in maniera elastica, ideale per boutique e negozi di rappresentanza.
- I nuovi e lussuosi locali commerciali secondo il piano saranno disponibili nel II trimestre del 2017.





Sheraton  
WARSAW HOTEL

# SHERATON WARSAW

Piazza di Tre Croci





ETHOS  
THE THREE  
CROSSESSQUARE

VI RINGRAZIO  
per l'attenzione



KULCZYK SILVERSTEIN<sup>®</sup>  
PROPERTIES



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



Sheraton<sup>®</sup>  
WARSAW HOTEL