

Hollandia Liberec

Investor, developer:

Liberec Real Estate s.r.o.
zastoupená Jakubem Murdychem,
jednatel společnosti

Architekt: UNION ARCH spol. s r.o.

Rozsáhlý pozemek bývalé **Textilany** o rozloze 92 000 m² v blízkosti centra Liberce koupila předloni v dražbě společnost Liberec Real Estate s.r.o., člen skupiny MEI - Middle Europe Investments za 90 milionů korun. Do dvou let na něm chce postavit za 1,3 miliardy korun pětipodlažní **obchodní centrum Hollandia** s více než 70 000 m² prodejní plochy. Nemělo by chybět multikino, restaurace, herny ani prostor pro sportovní vyžití. Tramvajová trať, která dnes areál obchází, povede přímo jeho středem.

Městská aglomerace Liberce čítající cca 100 000 obyvatel tvoří dynamický, ekonomicky výrazně se rozvíjející celek. V současné době se stalo město cílem hned několika developerských záměrů. Interspar plánuje dokončení obchodních ploch v listopadu roku 2005, Makro má začít stavět ještě v letošním roce. Jedná se o demolicí OD Tesco v centru města a o výstavbě dalšího moderního nákupního areálu v celém dolním centru Liberce na Soukenném náměstí společností AM Development.

Obchodně-společenské a zábavní centrum Hollandia je situováno v blízkosti dolního centra města. Trasa meziměstské tramvaje Jablonec - Liberec (v budoucnu plánována

též trasa EUROTRAM) tvoří páteř řešeného území, přičemž zastávka je umístěna přímo uprostřed areálu. Prostor centra Hollandia vymezují tři velké sídlištní celky (sídlíště Broumovská, sídlíště Králův háj a Centrum), které mají být s areálem propojeny mimoúrovňovými lávkami pro pěší. Dopravní napojení pro osobní i nákladní dopravu zajišťují stávající obvodové městské komunikace Jablonecká, Dvorská a Na bídě. Areál je dnes členěn do tří oddílů. V horní části pozemku došlo k podepsání dohody se společností **LIDL**, která zde postaví svoji prodejnu. Tento pozemek oddělí od samotného centra **Hollandia** přírodní komunikace s kruhovým objezdem. Podstatnou část náplně centra tvoří **obchodní plochy**. Základem je velkokapacitní halová prodejna potravin v prvním nadzemním podlaží na ploše cca 13 800 m². V současné době probíhají konkrétní jednání se společností Ahold o výstavbě Hypernovy. Na **hypermarket** navazuje galerie s množstvím menších obchodních jednotek, která zasahuje až do druhého nadzemního podlaží. Ve třetím a čtvrtém patře doplní nabídku sport a zábava, restaurace,

kavárny a jednotky rychlého občerstvení. Vzniknou zde čtyři sály **multikina** na ploše 2 400 m². Developer počítá s vytvořením prostoru pro fitness, bowling, squash a tenisové kurty. Sportovní plochy budou pokračovat i na střeších jednotlivých objektů. Třetí část komplexu má obsadit velkoformátová prodejna D.I.Y. typu OBI či prodejce nábytku. Jednání s konkrétními uživateli už probíhají. Přestože je areál různorodě členěn, budovy areálu jsou navzájem propojeny spojovacími můstky v jeden celek a umožní plynulý pohyb zákazníka po celém obchodním centru. Suterén pod všemi budovami přinese dostatek parkovacích míst, která doplní ještě další stání v objektu Parking Housu. Stávající budovy na devítihektarovém pozemku bývalé Textilany byly postupně demolovány. Stát zůstala trafostanice, kterou bude možné zbourat až po přeložení elektrického vedení. Celému areálu dominuje zhruba sedmdesátimetrový komín. Developer čeká na souhlas k odstřelu. Na jeho místě bude vystavěna dvanáctipatrová **bytová věž** s malometrážními managerskými byty. Věž bude výškově



Hollandia Liberec

Investor, Developer:

Liberec Real Estate s.r.o.
Represented by Jakub Murdych,
managing director

Architect: UNION ARCH spol. s r.o.

The large property of the former **Textilana**, of an area 92,000 m², in a location near the centre of Liberec, was bought in 2003 in an auction by Liberec Real Estate, s.r.o., a member of the MEI-Middle Europe Investments group, for 90 million CZK. The developer wants to spend an estimated 1.3 billion CZK to build a five-story building, **Hollandia shopping centre**, on the property, a building which will have a total area of more than 70,000 m². A cinema with multiple movie theatres, restaurants, gamerooms, and space for sports and recreational activities are all planned. A tram line which goes around the area will be altered to go through its centre.

The city of Liberec has a population of around 100,000 people and is a dynamic,



economically viable city which continues to develop. Recently the city has become a target for a number of developments. Interspar is planning to complete a commercial centre by November of 2005. Makro should begin building this year. In the centre of the city, the Tesco department store is to be torn down to make room for another modern shopping centre in the lower area of the centre of Liberec on Soukenné Square, by AM Development.

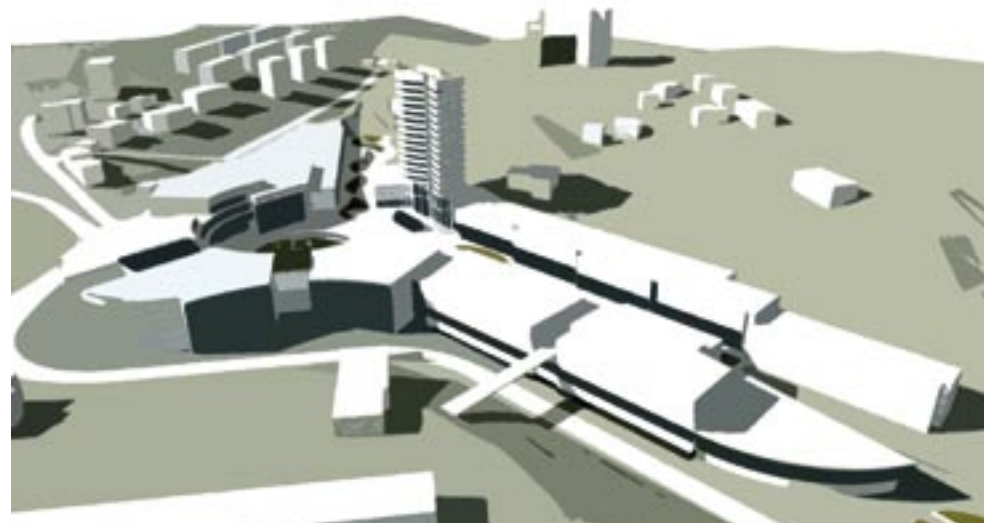
The **social and entertainment shopping centre Hollandia** will be located near the lower part of the city centre. The intercity tram line Jablonec - Liberec (a EUROTRAM line is planned in the future) intersects the area, with a stop located right in the middle. The land where Hollandia will be located is bordered by three large housing estates (Broumovská, Králův háj and Centrum) which are to be connected to the area by elevated footbridges for pedestrians. Transport connections for both cars and larger vehicles will be served by already existing streets in the area, Jablonecká, Dvorská and Na Bídě. The area is currently divided into three parts. In the upper part of the land an agreement with **LIDL** has been signed for it to build one of its supermarkets. This land has been separated from the **Hollandia** shopping centre by an access road with a roundabout. A rather large part of the centre will be retail businesses, with one of the most important of these being a large-capacity supermarket hall in the first above-ground floor, with an area of around 13,800 m². Currently negotiations with the grocery company Ahold concerning the construction of a Hypernova are taking place. A shopping gallery is to be connected to this **hypermarket** with the possibility of having a number of smaller retail outlets which would stretch up to the second above-ground floor. On the third and fourth floors there is

Shopping centre Hollandia Liberec		
Lokalita	location	Liberec, jižní centrum south centre
Spojení MHD dostupnost	accessibility public transport-tram	tramvaj, autobus/tram, bus
Hlavní komunikace	main streets	Jablonecká, Dvorská, Na bídě
Plocha pozemku	ground area	90 600 m ²
Zastavěná plocha	built-in area	43 200 m ²
Shopping centrum	shopping centre	76 300 m ²
Obytný dům-věž 100 bytových jednotek	residential house-tower 100 residential units	7 000 m ²
Parking House 500 míst	parking house - 500 spaces	13 000 m ²
Celková plocha	total area	96 300 m ²
Shopping centrum 4 nadzemní podlaží	shopping centre	
Parking a zásobování (podlaží -1)	parking and supplies floor -1	29 300 m ²
Technické zázemí (podlaží -1)	technical background -1	1 200 m ²
Prodejní plochy obch. jednotky (podlaží +1, +2)	retail	21 500 m ²
Supermarket (podlaží +1)	supermarket	13 810 m ²
Multikino (podlaží +3, +4)	multiplex +3, +4	2 400 m ²
Restaurace, občerstvení, herny (podlaží +3, +4)	restaurants, snack bars, gaming clubs +3, +4	1 800 m ²
Sport, fitness (podlaží +3, +4)	sport, fitness	3 300 m ²
Administrativa, správa areálu (podlaží -1, +1, +2)	complex administration -1,+1,+2	3 000 m ²
Parking celkem	total parking	1 430 míst/spaces
Parking shopping centrum	parking shopping centre	500 míst/spaces
Parking velkoobchodu	park. supermarkets	800 míst/spaces
Parking rezidence	parking residence	100 míst/spaces
Parking zaměstnanci	parking employers	30 míst/spaces
Územní rozhodnutí - předpoklad	zoning and planning decision - plan	ano/yes
Stavební povolení - předpoklad	building permit - plan	2005
Zahájení výstavby - 1. etapa	start of construction 1. phase	2005
K dispozici	available - plan	2007



kopírovat původní siluetu komínu a nenaruší původní ráz území. Přestože investoři původně počítali s kompletní demolicí areálu, jedna budova zůstane zachována - bývalá soukárna v jihozápadním cípu komplexu u Klicperovy ulice dnes pracovně nazývaná „blue point“. Jedná se o cennou stavební památku, která ve třicátých letech získala cenu za průmyslový design. Budova má být rekonstruována na **hotel** v kategorii middle class s kapacitou 180 lůžek (tzn. 90 dvoulůžkových pokojů). Developer reaguje na podstav hotelových kapacit v oblas-

ti. Počítá s využitím budoucího hotelu zejména v souvislosti s plánovaným světovým šampionátem v klasickém lyžování v roce 2009, kdy by již měl být areál dva roky v provozu. **Design** exteriéru je koncipován s velkým množstvím prosklených ploch na fasádách budov. Okolo areálu budou vyvedeny vodní plochy z blízkých vodních toků, což opticky navodí dojem, že areál vyrůstá z vody. Vzhledem k umístění v centru města klade developer důraz i na architektonické ztvárnění exteriéru komplexu.



V první etapě dojde k přeložce tramvajové trati, poté naváže **výstavba** prodejny Lidl a dále výstavba celého areálu. Developer předložil podklady pro žádost o územní rozhodnutí, se získáním stavebního povolení počítá v druhé polovině roku 2005. Dokončení celého komplexu je plánováno na rok 2007.

Investorem projektu je holandská finanční skupina **MEI** (Middle Europe Investments). Na českém trhu MEI působí již od roku 1993. Své záměry realizuje prostřednictvím dceřiných společností.

Aktivity Middle Europe Investments směřují do tří oblastí:

1. Správa investičních fondů

Het Tsjechie en Slowakije Fonds N.V.

Fond je kotován na oficiálním trhu amsterdamské burzy Euronext od roku 1998. Investuje do prvotřídních akcií a titulů se střední tržní kapitalizací na pražské a bratislavské burze.

Middle Europe Real Estate N.V.

Investiční fond, který je kotován na oficiálním trhu amsterdamské burzy Euronext. Investuje do reálných developerských projektů v České republice a na Slovensku.

Midden Europese Beleggingsmaatschappij S.A.

Investiční společnost se sídlem v Luxemburgu, jenž vlastní minoritní podíly ve středně velkých českých a slovenských společnostech.

Middle Europe Opportunity Fund N.V.

Investiční fond, který se zaměřuje na rizikový a soukromý kapitál (ve stádiu vývoje).

2. Firemní finance

- Akvizice podniků nebo kapitálových účastí (často významné minoritní podíly) v takových podnicích v České republice a na Slovensku jménem investorů a následná restrukturalizace a prodej strategickým investorům v relativně krátké době.

- Řízení fúzí a akvizic, manažerských výkupů, refinancování a finanční restrukturalizace podniků v České republice a na Slovensku.

3. Realitní činnost

Koupe a prodej komerčních nemovitostí (kanceláří, obchodních center, hotelů, továrenských závodů, průmyslových areálů, apod.) v České republice a na Slovensku jménem klientů/investorů.



planned an assortment of shops for sports and entertainment, restaurants, cafes and smaller eateries. There will also be a four-theatre cinema with an area of 2,400 m². The developer is planning to save space for a fitness centre, a bowling alley, and squash and tennis courts. The sports-oriented area will stretch up to the roof with courts and the like. The third part of the complex is to contain a large store, DAY, somewhat similar to an OBI, or a furniture store. Negotiations with specific potential tenants are ongoing. Although the area is divided, its buildings are connected to one another with connecting bridges which make the complex one whole, allowing movement of customers throughout the whole shopping centre. The cellar under the building will be used as one large parking garage. It will be complemented by another parking area located in the Parking House. The buildings which were located on the 9 ha area of the former textile factory have been gradually torn down. An electrical substation unit remains standing, but it will be torn down after electrical wiring is laid. There is also a 70 m high chimney which dominates the area. The developer is waiting for permission to tear it down as well. A 12-story **apartment tower** is planned to take its place, with small-sized flats suited for businesspeople. The tower will be the same height as the original

chimney and will not disturb the overall layout of the land. Although investors originally wanted to completely demolish the area, one building will remain - a former winding department in the southwest part of the complex near Klicperovy Street, an area known as "blue point" to those involved in the construction. This is a rather valuable monument which received a prize for industrial design in the 1930s. The building is to be renovated and made into a **hotel** in the middle class category, with a total of 180 beds (90 double rooms). The developer is thereby reacting to the accommodation situation in the area and hotel capacity. The new accommodation is being planned in connection with the world championship in classic skiing, to be held in 2009. By then, the shopping centre area will have been in operation two years. **The design** of the exteriors is conceived so that a large amount of the buildings' facades will be glass. Around the area there will be canalisation from nearby water sources, so that it will seem optically that the whole area somehow rises up from water. Because of its location in the centre of the city, the developer is emphasising architectural beauty on the exterior of the complex.

In the first phase, a nearby tram line will be moved. After that, Lidl is scheduled to complete construction on its building, with other construction to continue subsequently. The developer has already started proceedings to apply for a decision on zoning, and is hoping to be granted a construction permit sometime in the middle of this year. Construction should be completed sometime in 2007.

The investor of the project is the Dutch financial group MEI (Middle Europe Investments). MEI has been active on the Czech market since 1993. It usually uses daughter companies to do its business.

Middle Europe Investments' activities are concentrated in three areas:

1. Investment fund management

Het Tsjechie en Slowakije Fonds N.V.

Listed on the Official Market of the Euronext Amsterdam Stock Market since 1998. This fund invests in blue chips and mid-caps listed on the stock exchanges in Prague and Bratislava.

Middle Europe Real Estate N.V.

An investment fund listed on the Official Market of the Euronext Amsterdam Stock Market. This fund invests in real estate developments in the Czech Republic and Slovakia.

Midden Europese Beleggingsmaatschappij S.A.

A Luxembourg investment company holding minority interests in medium-sized Czech and Slovak companies.

Middle Europe Opportunity Fund N.V.

An investment fund focused on venture capital/private equity (under development).

2. Corporate finance

- Acquiring enterprises, or stakes (often significant minority interests) in them, in the Czech Republic and Slovakia, on behalf of investors, followed by restructuring and sale to strategic investors in the relatively short term.

- Managing mergers and acquisitions, management buy-outs, refinancing and financial restructuring of businesses in the Czech Republic and Slovakia.

3. Real estate activities

Buying and selling commercial real estate (offices, shopping centers, hotels, factory buildings, industrial sites, etc.) in the Czech Republic and Slovakia on behalf of clients/investors.

