«Источники увеличения доходности бизнес-центра»

Докладчик:

Скаландис Наталья Гумаровна

Управляющий директор Property Management NAI Becar

NAI Becar

1 КЕЙС: С ЭЛЕМЕНТАМИ РЕКОНЦЕПЦИИ ОЦ «ГАЛС»

Ленинградская область,
г. Выборг, ул. Физкультурная, д. 17

GBA **8 893,8 кв.м.**

GLA **6659,1 м. кв.**

	Май 2015	Апрель 2016
Заполняемость объекта	**60%**	**68%**
Дебеторская задолженность	**40%**	**10%**
Валовый денежный поток	**2 705 708,04 руб.**	**3 089 445,87 руб.**

1 КЕЙС: С ЭЛЕМЕНТАМИ РЕКОНЦЕПЦИИ ОЦ «ГАЛС»

Перепрофилирование пустующей части ОЦ в хостел:

Дата открытия 15 апреля 2016;

Номерной фонд **11 номеров** + кухня, хозяйственный блок, СПА-комната, сан.узлы;

Возможность проживания **94** человек;

Общая площадь хостела – **530 кв.м.;**

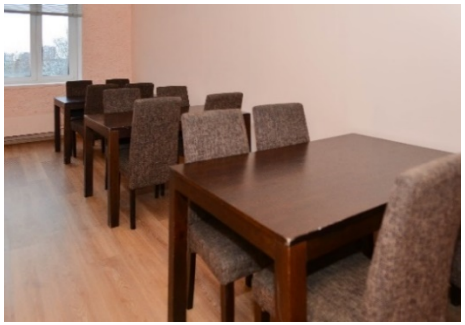
Хостел ориентирован на туристов из Финляндии, России и командировочных;

Минимальная стоимость проживания **400 руб/сутки;**

Объем инвестиций в проект составляет - **1,9 млн. руб;**

Срок окупаемости - **12-18 месяцев** при заполняемости хостела 60% (текущая заполняемость 30%) ;

Планируемая доходность – **1 млн.руб/месяц.**



2 КЕЙС: КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО «ТКАЧИ»

«ТКАЧИ» 2014 г.:

«ТКАЧИ» 2012 г.

Адрес: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.60

Общая площадь: 13 000 кв. м

Управляющая компания была привлечена в период предэксплуатации (2012 г.).

Основная ставка - нестандартный подход.

Работы, проведенные УК NAI Becar в течение 2012-2014 гг.:

- Смена привычного образа вольности в одежде для всех– джинсы, кеды и т.д.;
- Сплочение арендаторов в единый дом творчества;
- Построение индивидуального графика работы ориентированного на потребности арендаторов и посетителей.
- Проработка совместных программ взаимодействия между арендаторами для общего продвижения объекта, участие в опросах по выбору нового резидента объекта и т.д.

2 КЕЙС: КРЕАТИВНОЕ ПРОСТРАНСТВО «ТКАЧИ»

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТ:

Совместно с Владельцем было создано уникальное креативное пространство для Северной столицы «с нуля»

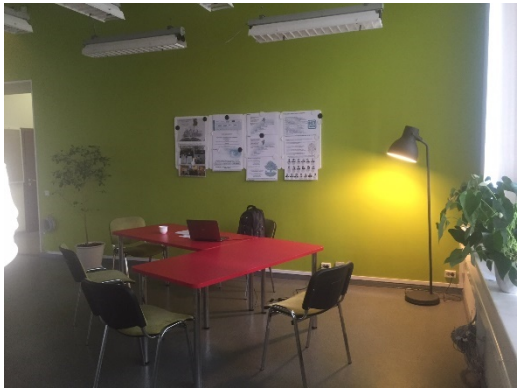
Ежегодный рост доходности +10%.

3 КЕЙС: ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОСТРАНСТВ

БЦ Бекар:
Старт 01.06.2016 г.

Коворкинг

- Возможность генерации денежного потока;
- Повышение лояльности арендаторов;
- Игровое пространство для сотрудников и партнеров.



4 КЕЙС :ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРИМЕРЫ

БЦ Нобель

Адрес: Пироговская наб.21А

GBA: 5372 кв.м.
GLA: 3704 кв.м.

Источники увеличения доходности:

- Размещен арендатор BOXING FITNESS CLUB (BFC);
- Увеличено количество рекламных мест;
- Открытие картинной галереи.

Увеличение доходности на 3%

БЦ XIX век

Адрес: Пироговская наб.17, к. 1, литер А

GBA: 3044 кв.м.
GLA: 2430 кв.м.

Источники увеличения доходности:

- Установлены кофе и снековые аппараты;
- Пересмотрены блоки для сдачи;
- Осуществлено озеленение офиса.
- **Увеличение доходности на 2%**

5 КЕЙС: СЕРВИСНЫЕ УСЛУГИ

БАНАЛЬНЫЕ:

- Техническое обслуживание;
- Клининг;
- Парковка;
- Рекламные площади.

ТРЕНДОВЫЕ:

- Озеленение офиса;
- Виртуальный секретарь.
- Организация живого уголка;

Спасибо за внимание!

NAIBecar