



БУДУЩЕЕ
Property Management
НА ПРИМЕРЕ ММДЦ «МОСКВА СИТИ»

ПРОБЛЕМА ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДА, ПОЛУЧАЕМОГО ОТ
ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



КТО НУЖЕН? УПРАВЛЕНИЦ?



НЕТ!

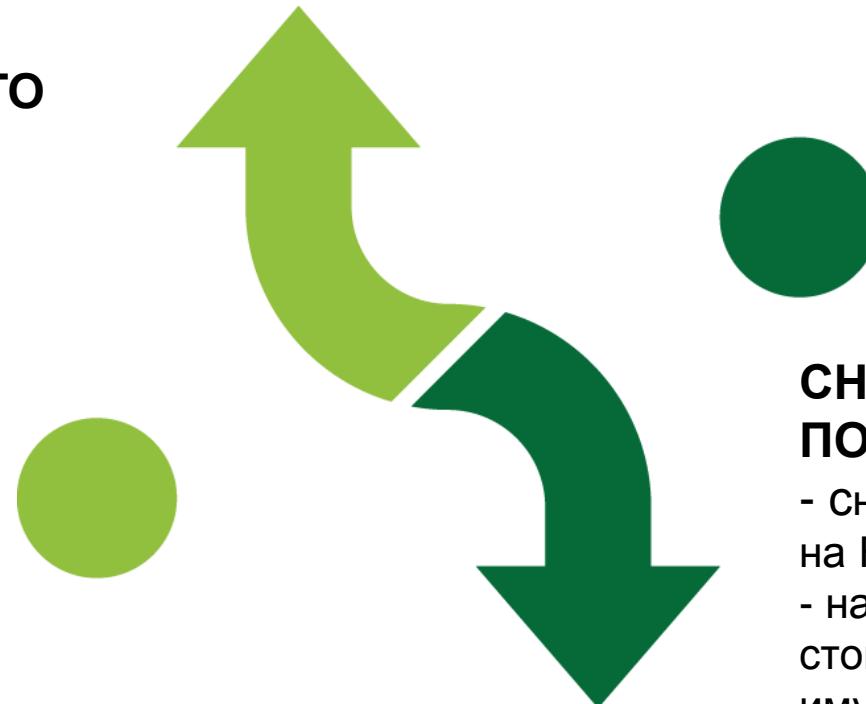


ПАРТНЕР, УМЕЮЩИЙ КОМПЛЕКСНО РЕШАТЬ
ПРОБЛЕМУ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОХОДА, ВКЛЮЧАЯ
ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

ОБЫЧНОЕ РЕШЕНИЕ

УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ПОТОКА:

- увеличение арендной платы;
- снижение дебиторской задолженности;
- снижение уровня вакансий;
- увеличение площади, пригодной для аренды.



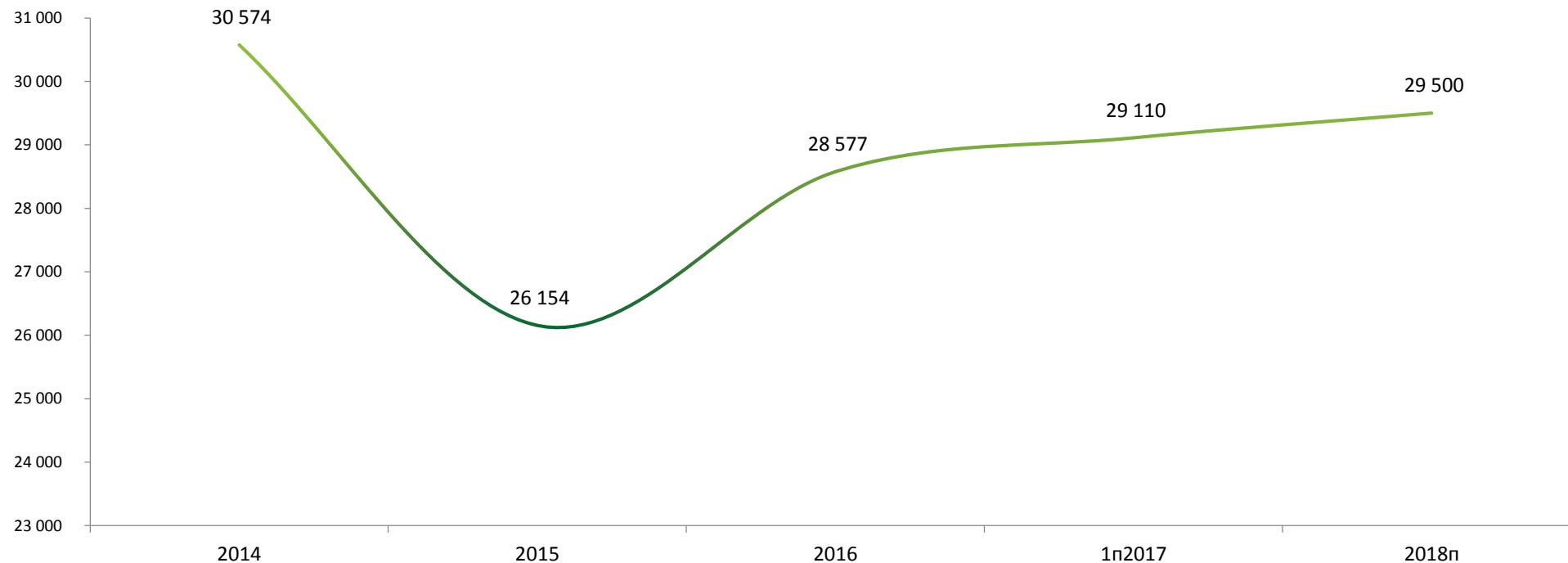
СНИЖЕНИЕ РАСХОДНОЙ ЧАСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОМ:

- Снижение расходов на Facility Management;
- налоговая оптимизация (кадастровая стоимость, налоги на прибыль, имущество и пр.)

РЕАЛЬНОСТЬ ДЛЯ РЫНКА В «СИТИ»:

у ставок нет предпосылок для роста

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в ММДЦ «Москва-Сити», руб/кв.м./год, triple net

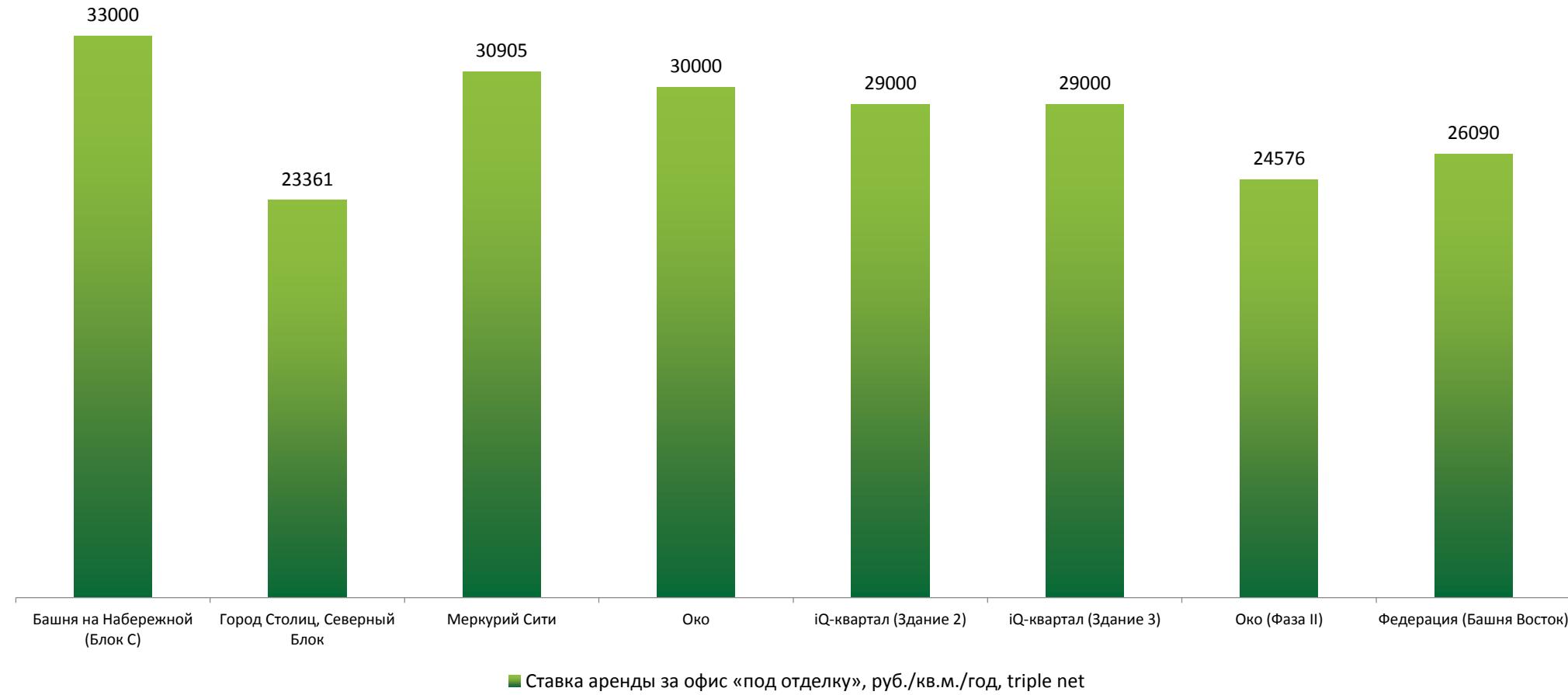


РЫНОК СТАГНИРУЕТ, УРОВЕНЬ АБСОРБЦИИ НЕ МЕНЯЕТСЯ (60 тыс./кв.м/год)



СТАВКИ СОПОСТАВИМЫ ВО ВСЕХ БАШНЯХ

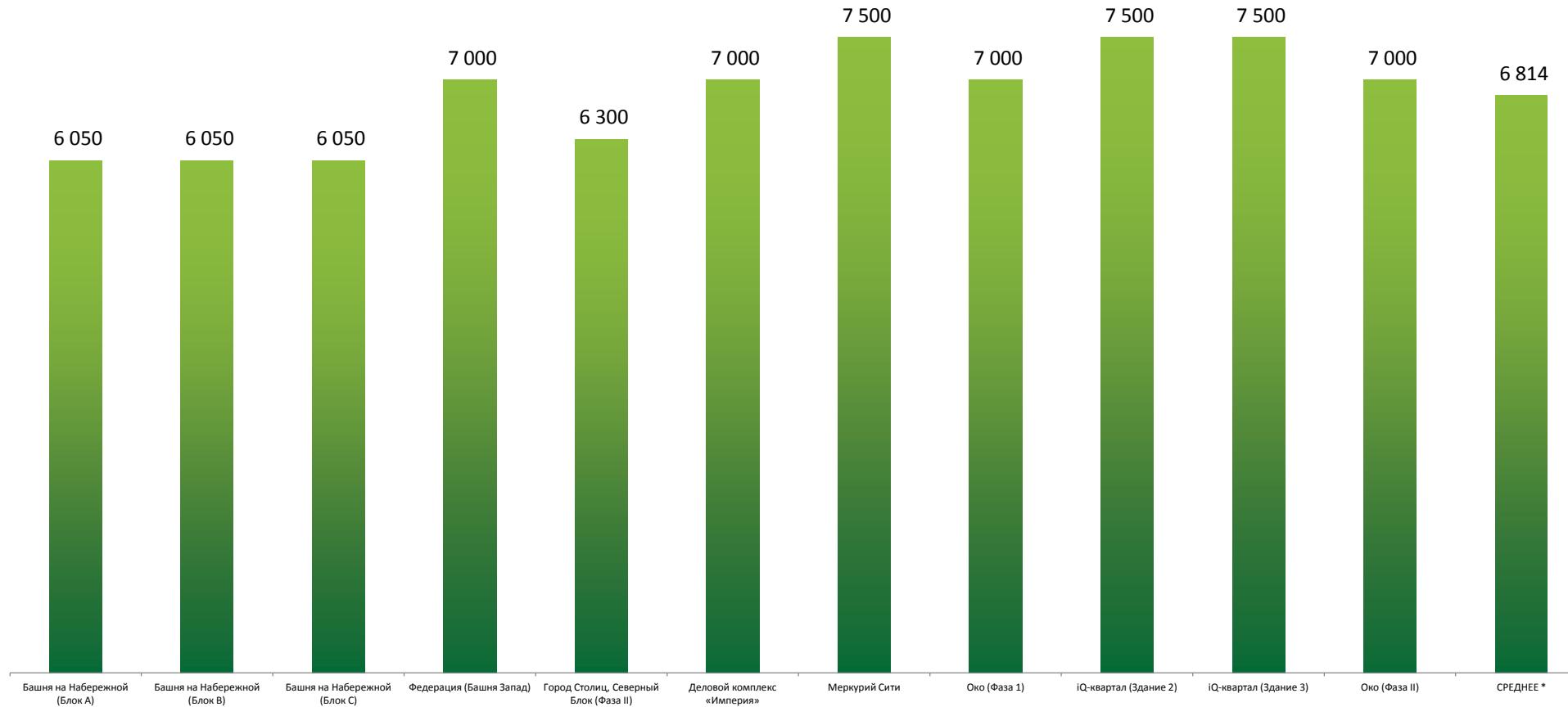
Ставка аренды за офис «под отделку», руб./кв.м./год, triple net



■ Ставка аренды за офис «под отделку», руб./кв.м./год, triple net



УРОВЕНЬ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ СОПОСТАВИМ ВО ВСЕХ БАШНЯХ



ЧТО ДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКУ?



СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ



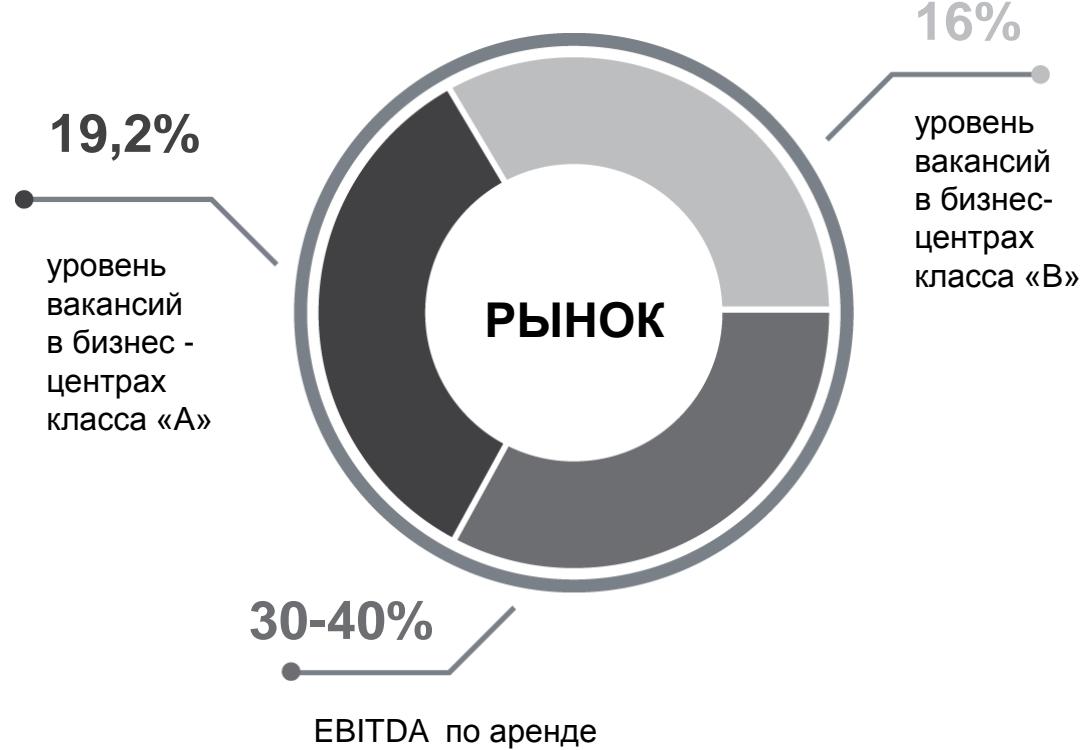
УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДОВ

**НУЖНО ЕДИНОЕ РЕШЕНИЕ, УВЯЗЫВАЮЩЕЕ РАБОТУ
С ДОХОДНОЙ И РАСХОДНОЙ ЧАСТЬЮ МАРЖИ.**

**ПОЛУЧЕННАЯ МАРЖА – ЭТО ОЦЕНКА
ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.**

СТРАТЕГИЯ Р7 ГРУПП ДЛЯ «СЕВЕРНОЙ БАШНИ»

Результаты:



СТРАТЕГИЯ:

ЦЕЛЬ

**УРОВЕНЬ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ
«БАШНИ»
НЕ МЕНЕЕ 95%**

РЕШЕНИЕ

**«СЕВЕРНАЯ БАШНЯ»
ДОЛЖНА СТАТЬ БОЛЕЕ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ
ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ**

РЕШЕНИЕ:



СТРАТЕГИЯ: УВЕЛИЧЕНИЕ МАРЖИНАЛЬНОСТИ И СОХРАНЕНИЕ КАЧЕСТВА

БАШНЯ



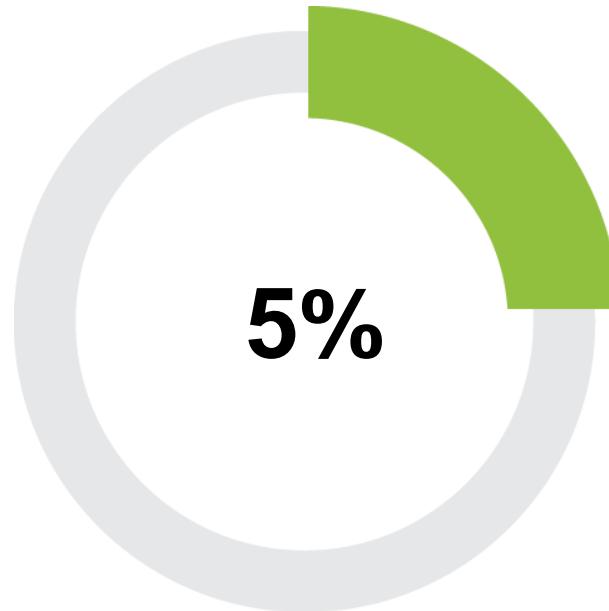
1. 30% - РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С НАЛОГОВЫМ ПОТОКОМ;
2. 40% - РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОРЕХ;
3. 30% - ВСЕ ОСТАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ;

МЕРОПРИЯТИЯ



1. ФИНАНСИРОВАНИЕ:
 - Привлечение стороннего финансирования для улучшения объекта, находящегося в управлении.
2. НАЛОГОВАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ:
 - Кадастровая стоимость;
 - Налог на прибыль.
3. СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ:
 - Комплекс мероприятий по оптимизации затрат;
 - Собственная производственная база (400 чел. штат), позволяющая 95% работ осуществлять собственными силами;
 - Отказ от работы с субподрядчиками;
 - Самообучающаяся организация;
 - Доп. услуги арендаторам .
4. КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА
 - Автоматический мониторинг удовлетворенности работой управляющей компании.

РЕЗУЛЬТАТ

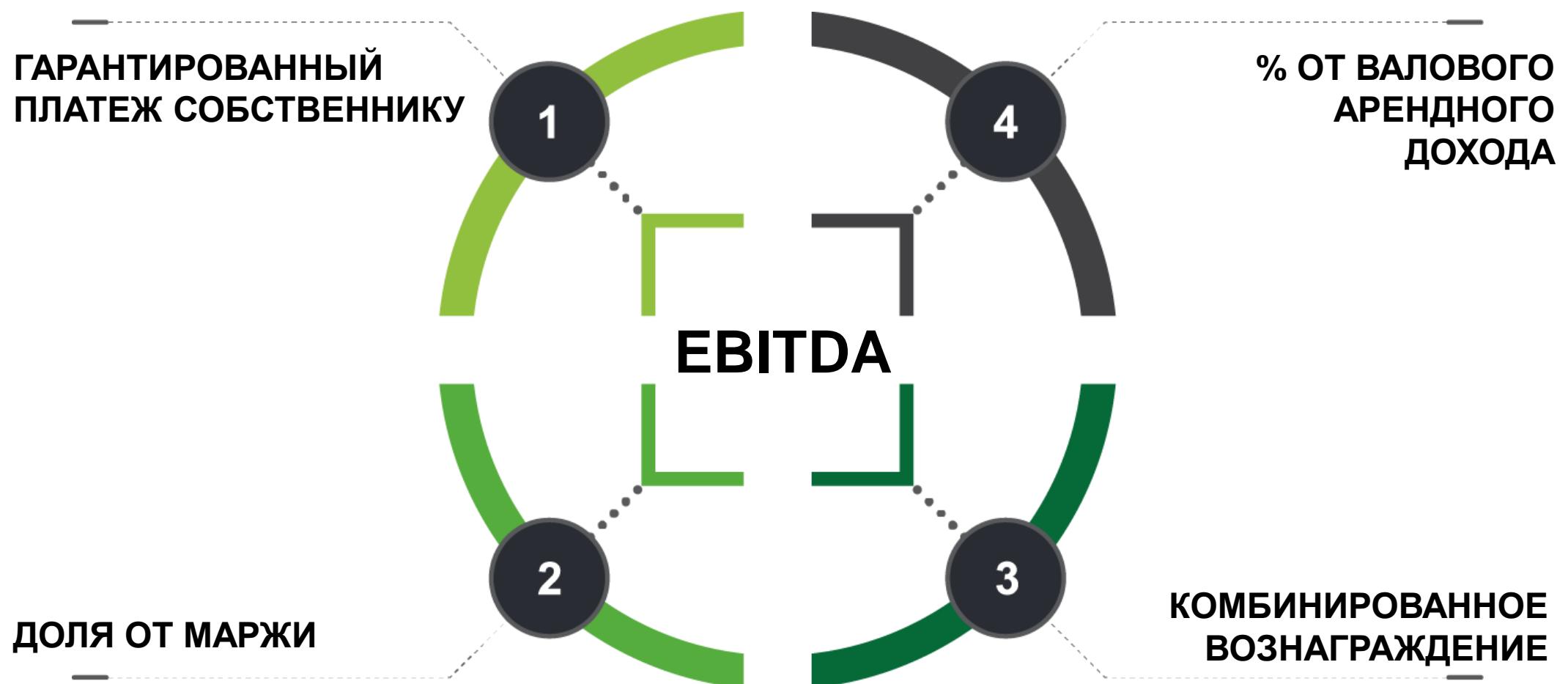


УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ
ПО «СЕВЕРНОЙ
БАШНЕ» И ПО
ОБЪЕКТАМ ФРИР



ЕВИТДА ПО АРЕНДЕ

ПРИНЦИПЫ РАСЧЕТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ УК



РАСХОДЫ

- УПРАВЛЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ЗДАНИЙ
- ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ
- ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УБОРКА
- РЕМОНТНО-СЕРВИСНЫЕ УСЛУГИ
- СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
- ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ ОВИК

ДОХОДЫ

- УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ
- ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ
- НАЛОГОВАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ
- БРОКЕРИДЖ
- УПРАВЛЕНИЕ ДОГОВОРНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ



«Р7 ГРУПП»



МЫ УПРАВЛЯЕМ:



БЦ «СЕВЕРНАЯ БАШНЯ»,
ММДЦ «МОСКВА-СИТИ»

Общая площадь: **135 000 кв. м**

Виды оказываемых услуг: комплексное управление активом



БЦ «СВЯТОГОР», Г. МОСКВА

Общая площадь: **36 000 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, координация взаимодействия собственников и городских коммунальных служб



ОЦ НА УЛ. СОЛЖЕНИЦЫНА, Г. МОСКВА

Общая площадь: **12 100 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, координация взаимодействия собственников и городских коммунальных служб



ТЦ «ИРИС», Г. САРАТОВ

Общая площадь: **6 500 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, координация взаимодействия собственников и городских коммунальных служб



ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ
КОМПЛЕКС «ДОЛГОПРУДНЫЙ»,
Г. ДОЛГОПРУДНЫЙ

Общая площадь: **31 000 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем



ТОРГОВО-ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ
НА УЛ. РЕСПУБЛИКИ, Г. ТЮМЕНЬ

Общая площадь: **2 700 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, координация взаимодействия собственников и городских коммунальных служб



СЕТЬ МЕДИЦИНСКИХ ЦЕНТРОВ «К+31»

Общая площадь: **18 500 кв. м**

Виды оказываемых услуг: управление арендными отношениями, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, координация взаимодействия собственников и городских коммунальных служб



ЖК ПРЕИМУМ КЛАССА «RED SIDE»

Общая площадь: **193 000 кв. м**

Виды оказываемых услуг: комплексное управление жилым комплексом, управление арендными отношениями коммерческих помещений, техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем, работа с жильцами

НАШЕ ВИДЕНИЕ БУДУЩЕГО

ДО 2000
ГОДОВ

2010

БУДУЩЕЕ

«ВСЕ САМИ».

Facility Management –
«Подрядчики»
Управление арендными
отношениями, брокеридж
– «Самостоятельно».

Нужна эффективность в управлении.
Не всегда есть соответствующая
компетенция.
Начало Эры:
Property Management
и Asset Management.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «Р7 ГРУПП»

Михаил Поворов

Заместитель генерального директора
по развитию ГК «Р7 Групп»

+7 495 988 47 77

8 800 250 3737

www.r7-group.com

123112, г. Москва, ул. Тестовская, д.10
БЦ «Северная Башня»

