



БУДУЩЕЕ
Property Management
НА ПРИМЕРЕ ММДЦ «МОСКВА СИТИ»

ПРОБЛЕМА ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

**УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДА, ПОЛУЧАЕМОГО ОТ
ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**



КТО НУЖЕН? УПРАВЛЕНЕЦ?



НЕТ!

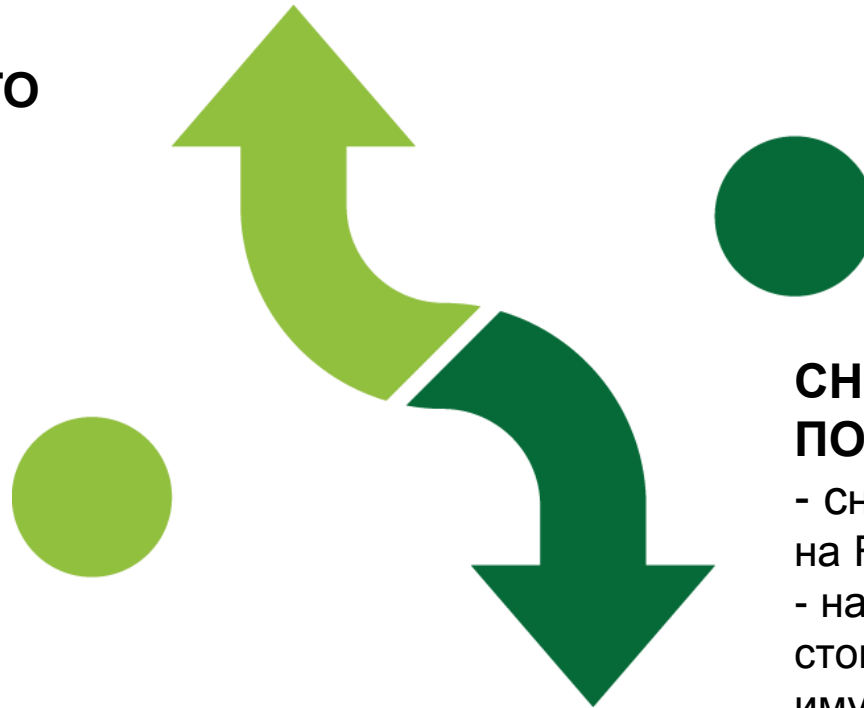


**ПАРТНЕР, УМЕЮЩИЙ КОМПЛЕКСНО РЕШАТЬ
ПРОБЛЕМУ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОХОДА, ВКЛЮЧАЯ
ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

ОБЫЧНОЕ РЕШЕНИЕ

УВЕЛИЧЕНИЕ АРЕНДНОГО ПОТОКА:

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



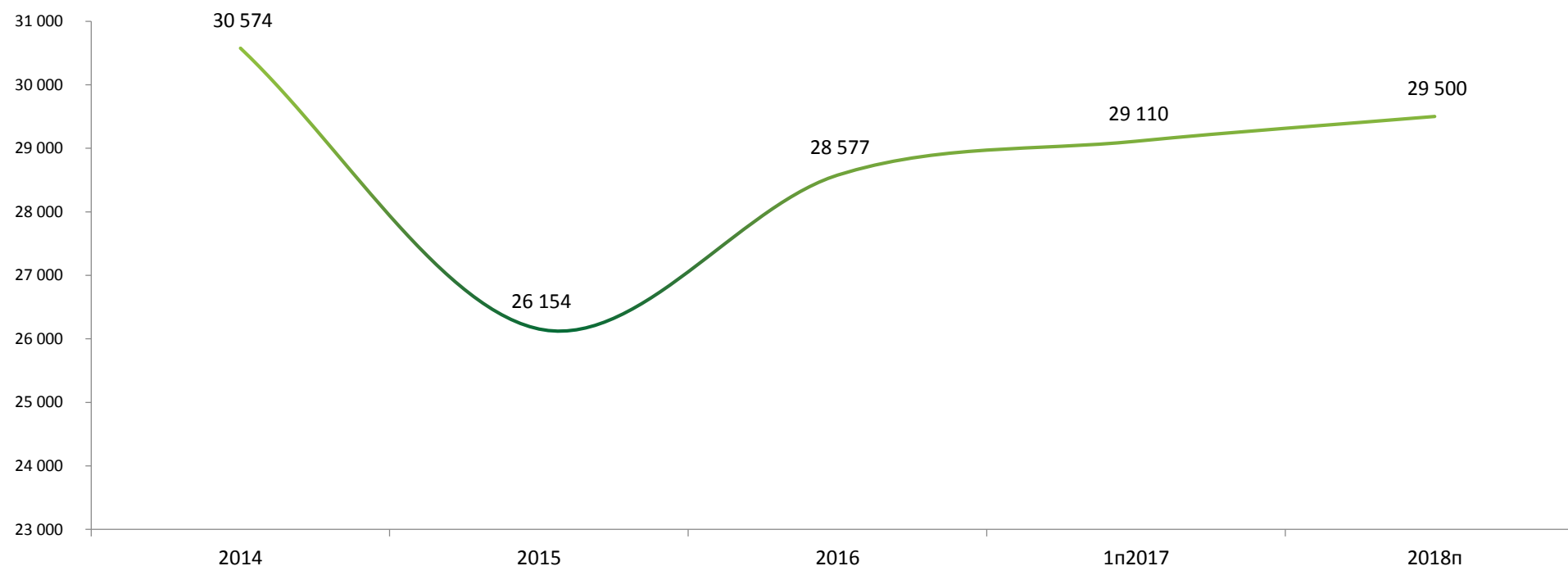
СНИЖЕНИЕ РАСХОДНОЙ ЧАСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОМ:

- 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

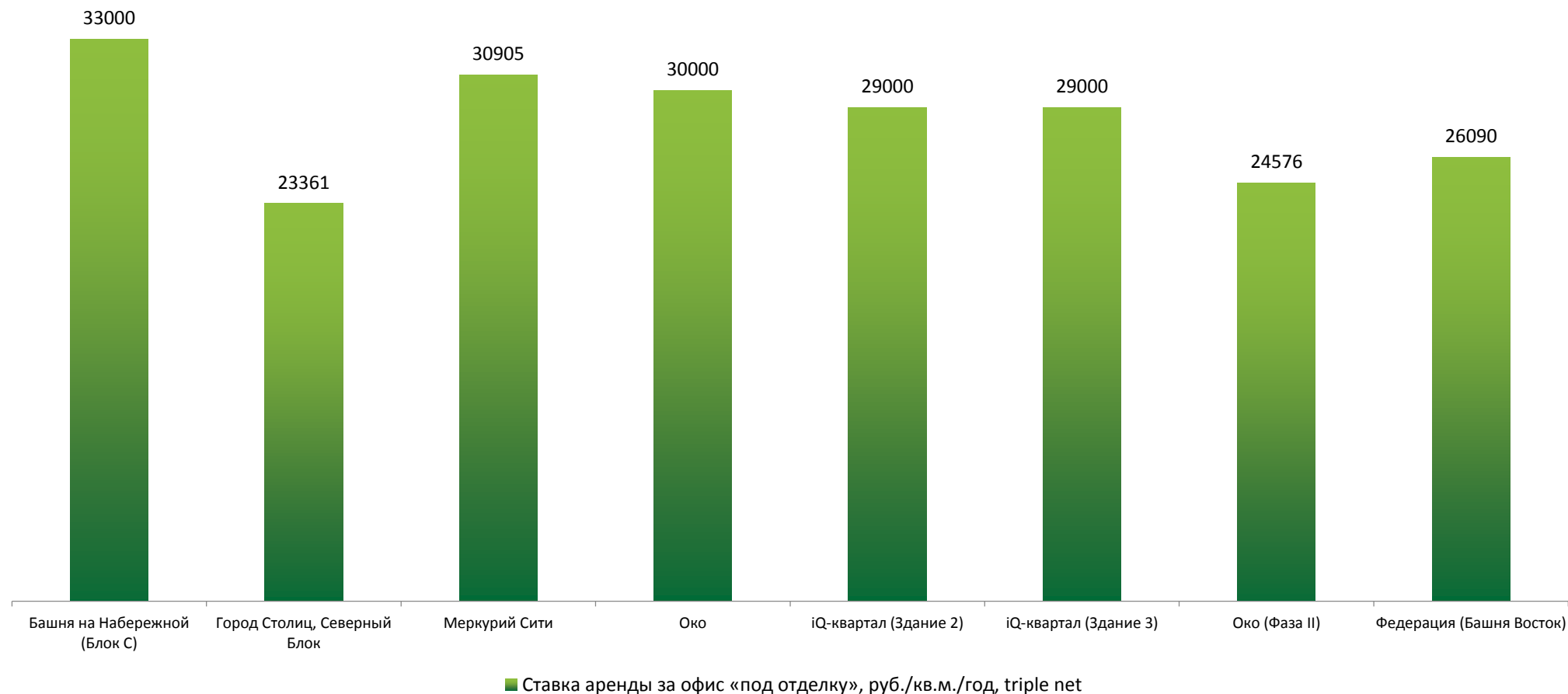


РЫНОК СТАГНИРУЕТ, УРОВЕНЬ АБСОРБЦИИ НЕ МЕНЯЕТСЯ (60 тыс./кв.м/год)

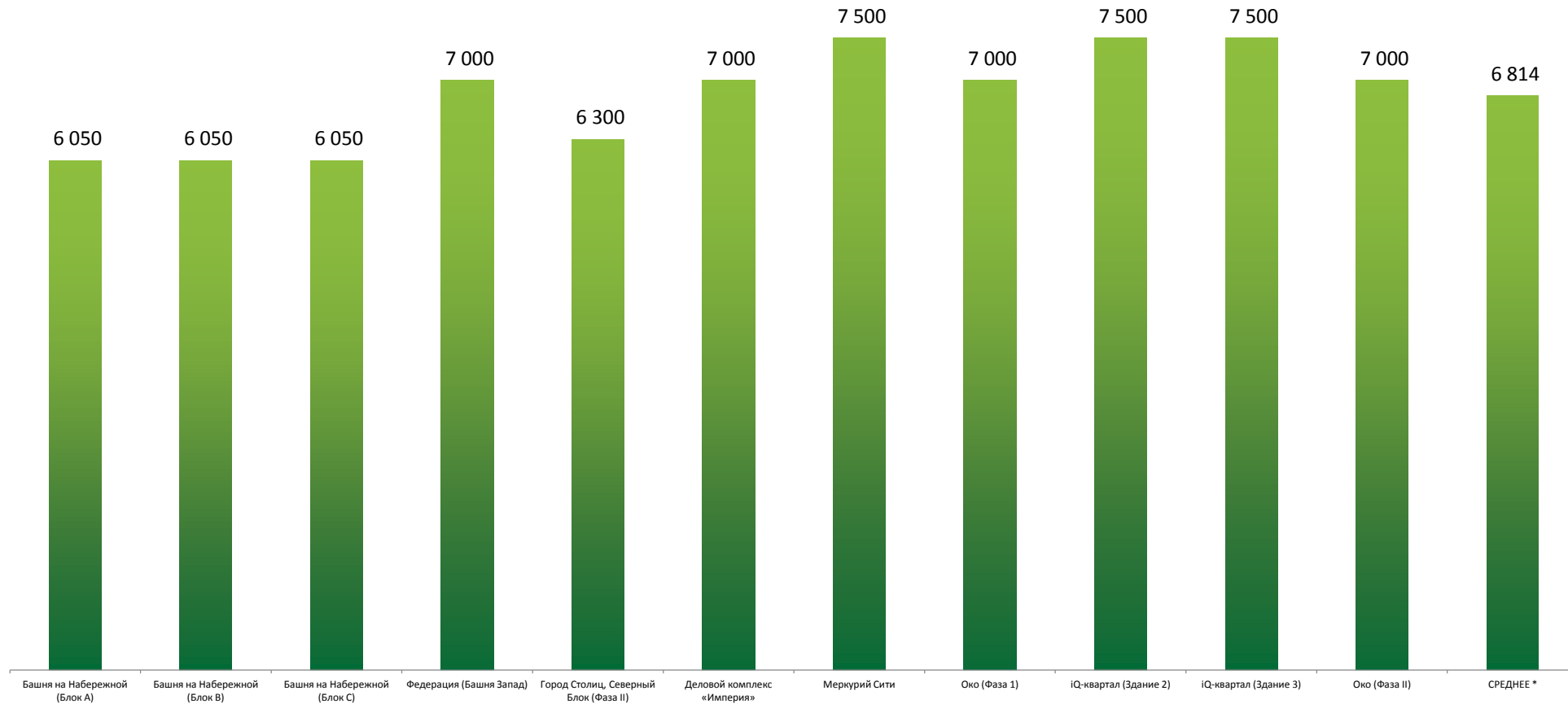


СТАВКИ СОПОСТАВИМЫ ВО ВСЕХ БАШНЯХ

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



УРОВЕНЬ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ СОПОСТАВИМ ВО ВСЕХ БАШНЯХ



ЧТО ДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКУ?



СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ



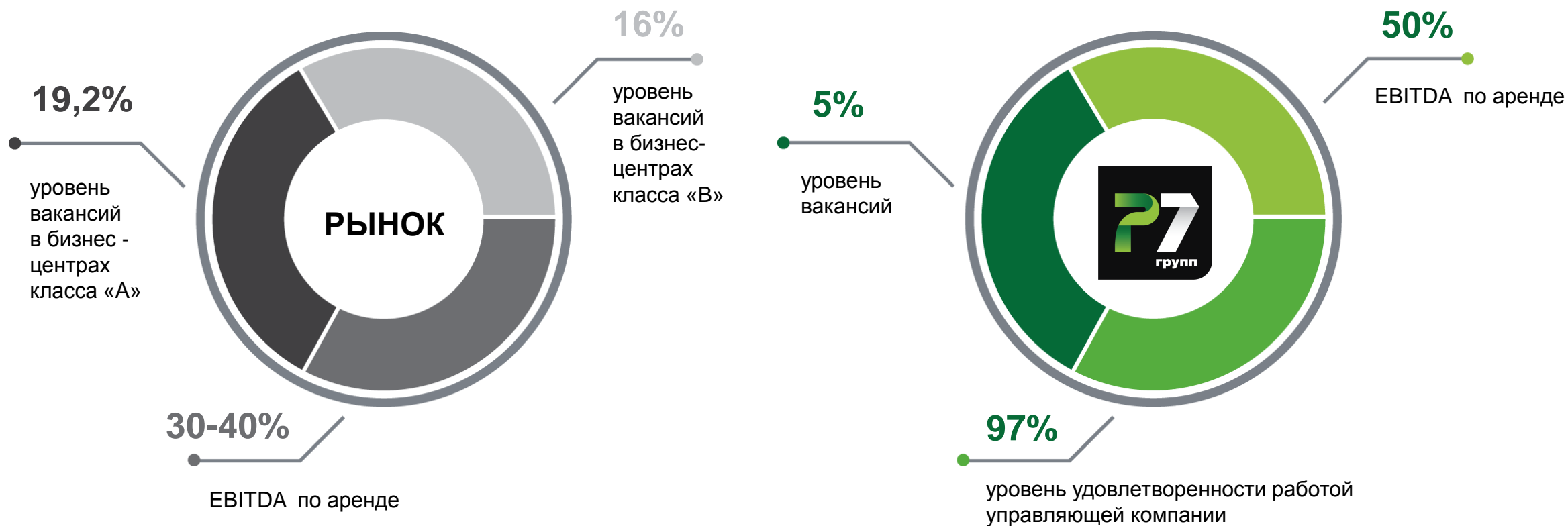
УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДОВ

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

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

СТРАТЕГИЯ R7 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



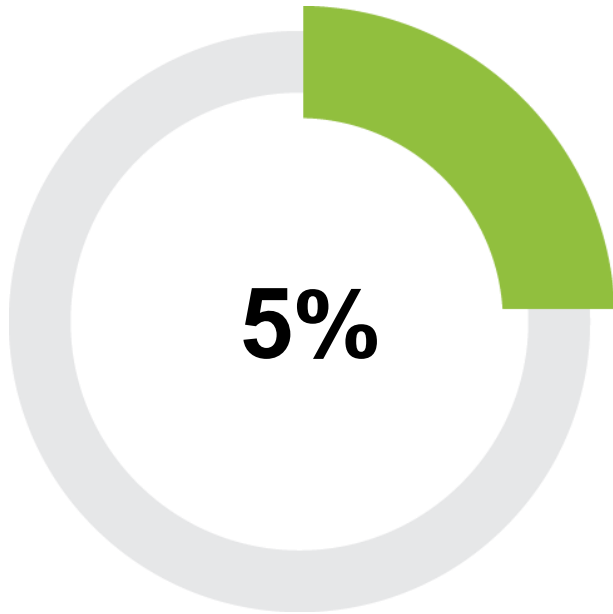
1. **30% - РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С НАЛОГОВЫМ ПОТОКОМ;**
2. **40% - РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОРЕХ;**
3. **30% - ВСЕ ОСТАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ;**

МЕРОПРИЯТИЯ

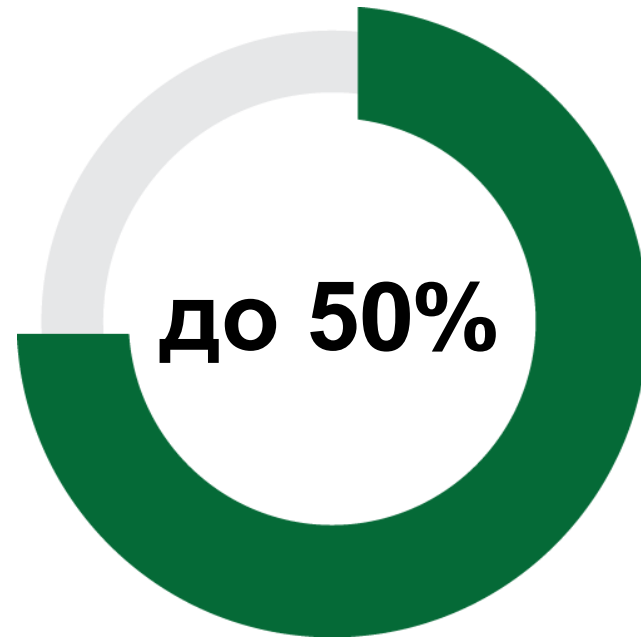


1. **ФИНАНСИРОВАНИЕ:**
 - Привлечение стороннего финансирования для улучшения объекта, находящегося в управлении.
2. **НАЛОГОВАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ:**
 - Кадастровая стоимость;
 - Налог на прибыль.
3. **СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ:**
 - Комплекс мероприятий по оптимизации затрат;
 - Собственная производственная база (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

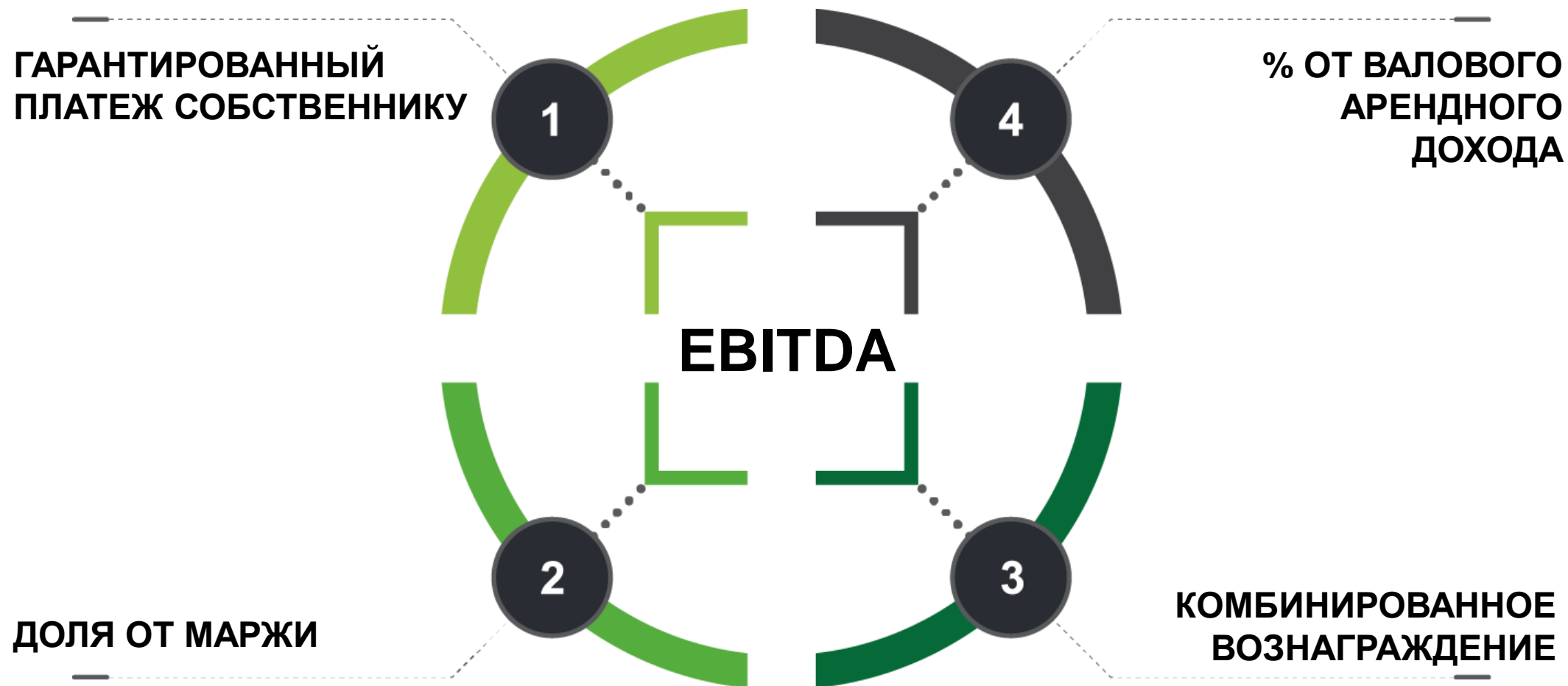


УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ
ПО «СЕВЕРНОЙ
БАШНЕ» И ПО
ОБЪЕКТАМ ФРИР



EBITDA ПО АРЕНДЕ

ПРИНЦИПЫ РАСЧЕТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ УК



СФЕРЫ КОМПЕТЕНЦИЙ «Р7 ГРУПП»

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

«P7 ГРУПП»

совокупная выручка
в год

2

млрд. руб

штат компании

400

сотрудников

в операционном управлении

500

тыс. м²

география присутствия

22

города



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



«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»

