

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ НЕЭФФЕКТИВНОГО АКТИВА

предложение Собственнику

Кто мы

УК БФА – специализированное подразделение группы Уралсиб, реализующее проекты, связанные с управлением непрофильными активами, а также занимающееся прямыми инвестициями в коммерческую недвижимость.

На сегодняшний день совокупная стоимость активов, находящихся под нашим управлением, составляет более 15 млрд. рублей. Проекты и объекты рассредоточены по территории РФ и расположены преимущественно в городах с численностью населения более 1 миллиона человек, включая Москву и Санкт-Петербург. В большей степени они представлены офисными зданиями, торговыми центрами и объектами свободного, либо смешанного функционального назначения.

Наши компетенции и финансовые ресурсы позволяют реализовывать интересные проекты с достаточно высокой нормой прибыли при умеренных рисках.

Мы выполняем полный спектр работ по управлению, реконцепции и реконструкции объектов с целью дальнейшей коммерческой реализации данных активов, попутно решая любые, возникающие в процессе управления, задачи.

Наше предложение

Команда Управления развития и операционного сопровождения проектов УК БФА приглашает Собственников к реализации проектов **Редевелопмента.**

Мы выступаем в качестве Проектной Компании, реализующей проект и выполняющей полный комплекс мероприятий Редевелопмента:

- инвестируем в собственный капитал (до 1 млрд. руб.)
- формируем концепцию
- проводим реконструкцию
- делаем согласования всей разрешительной документации
- осуществляем коммерческую реализацию

Редевелопмент Вашего актива позволит:

- создать качественно новый рыночный продукт
- фактически подготовить его к дальнейшей продаже
- существенно повысить его рыночную стоимость и ликвидность
- вывести в плюс отрицательный денежный поток (в случае неработающего актива)

Механизм взаимодействия

Базовый механизм реализации предлагаемых проектов заключается в создании специальной проектной компании, в которую Собственник входит объектом в его текущем состоянии, УК БФА - финансовыми ресурсами, включая содержание проектного офиса.

Дальнейшее управление активом происходит на паритетных началах по принципу **open book**.

Основные отличительные особенности нашего взаимодействия с Собственником

1. Мы работаем как единая команда, Собственник участвует в управлении проектом
2. Участники «выходят из проекта» одновременно, разделяя рыночный риск. Как следствие, прямая заинтересованность в успехе и полная отдача всей команды

Наш приоритет – реализация социально значимого, уникального для города проекта

Как мы это делаем

На первом этапе мы:

- активно работаем с Собственником и анализируем проект на наличие потенциала
- проводим юридический и технический Due diligence
- выполняем градостроительный анализ и консультируемся с надзорными органами

Далее, по достижении принципиального соглашения с Собственником:

- формируем концепцию будущего объекта
- производим детальный расчет бюджета Проекта
- конструируем финансовую модель
- разрабатываем проектные и технические решения
- утверждаем план работ и стратегию развития проекта

Активная работа начинается после утверждения финансово-юридической структуры партнерства и фактического проведения сделки по оплате долей партнерами.

Контакты

Кузнецов

Олег Владимирович

Начальник управления

115280, г. Москва, 1й Кожуховский проезд, д. 13

Тел. +7 495 777-68-15

Моб. +7 985 231-05-90

e-mail: O.Kuznetsov@ambfa.ru

приносите объект – будет интересно

НЕКОТОРЫЕ ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ

какие проекты мы готовы делать

На сегодняшний день редевелопмент промышленных территорий является одним из перспективных направлений развития городов. Проекты данного формата, при условии их качественной реализации, безусловно, интересны как частным инвесторам, так и муниципалитетам. При этом, они могут быть реализованы не только на чисто коммерческой основе, но и на базе механизма ГЧП. Кроме экономической и инфраструктурной сторон, потенциально они вправе рассчитывать на всестороннюю поддержку различных групп стейкхолдеров в ключе своей социальной составляющей. Ведь их реализация позволяет зачастую без излишнего уплотнения застройки облагородить облик города, создать нечто современное, уникальное по формату и наполненности.

Данный подход подтвердил свою жизнеспособность реализованными проектами по всему миру. При этом, в большей степени в США, некоторые муниципалитеты, понимая потенциальный экономический эффект, реализуют их полностью самостоятельно, даже не привлекая к участию частных сектор.

В качестве подтверждения возможности реализации таких проектов в совершенно разных форматах, вашему вниманию предлагается краткое описание лишь нескольких из уже реализованных.

Lodz Manufaktura, Poland



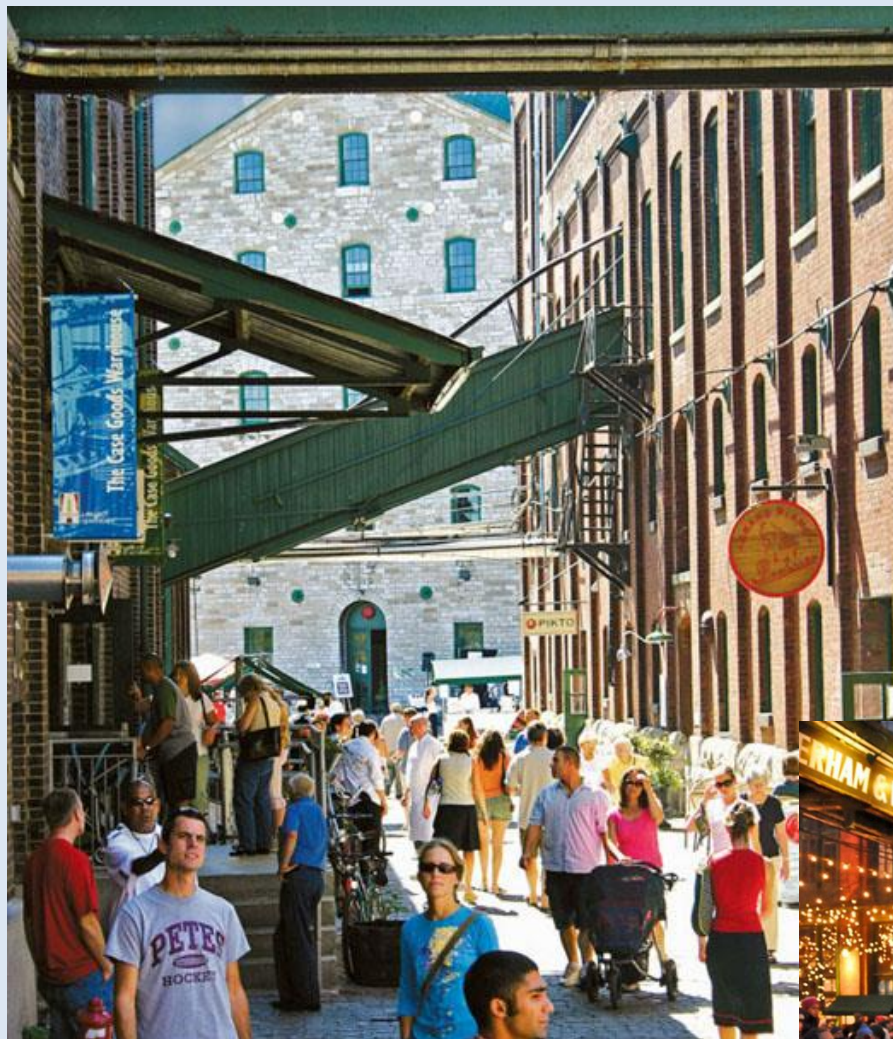
Одним из крупнейших реализованных проектов редевелопмента в Европе является объект в польском промышленном центре города Лодзь – «Мануфактура», 2006 г.

Общая площадь арендуемых помещений – 150 000 м², из которых 100 000 м² приходится на торговлю, 20 000 м² – на досуг и развлечения, 8 000 м² – на галереи и музеи и 1 000 м² – на детский игровой комплекс.

Объект посещают 15 млн. чел. в год.



Distillery District, Toronto



Данный проект предусматривал редевелопмент целого промышленного района, вмещающего в себя 30 Викторианских объектов-памятников архитектуры, расположенных на 6,5 Га в историческом центре Торонто. По завершении проекта территория стала большим пешеходным районом с открытыми пространствами и полным запретом на проезд каких-либо транспортных средств (парковки предусмотрены за пределами данной территории). С момента приобретения объекта и после редевелопмента его рыночная стоимость увеличилась три раза. Существующие торговые и офисные площади полностью сданы в аренду, некоторые жилые объекты – распроданы.



Шеффилдский квартал культурных индустрий



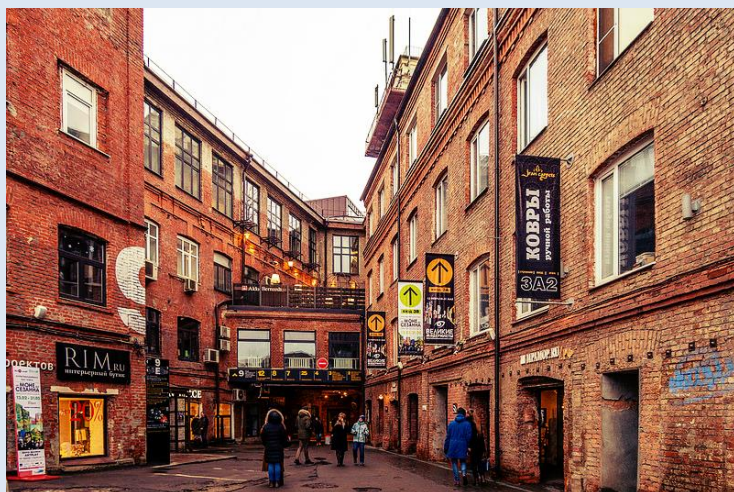
На территории промышленного комплекса в городе Шеффилд (Великобритания) создан так называемый Шеффилдский Квартал культурных индустрий (Cultural Industries Quarter). Здесь располагаются около 300 творческих компаний, чья специализация связана с кино, музыкой, телевидением, дизайном и информационными технологиями. Ранее на этом месте на площади в 30 Га располагался машиностроительный завод. На сегодняшний день Квартал культурных индустрий включает в себя Аудио-визуальный Центр предпринимательства, ночной клуб Leadmrrll, Студии Управления, Научный парк Sheffield, галерею Site Photography, комплекс кинозалов и много других небольших офисов.



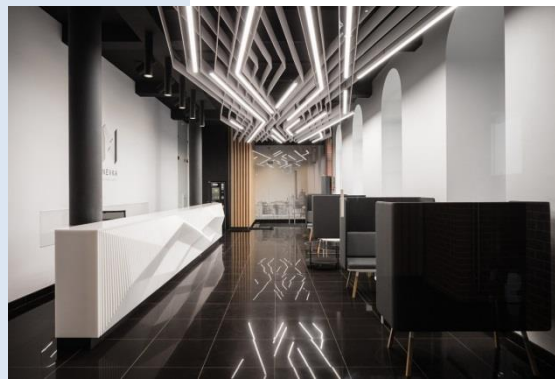
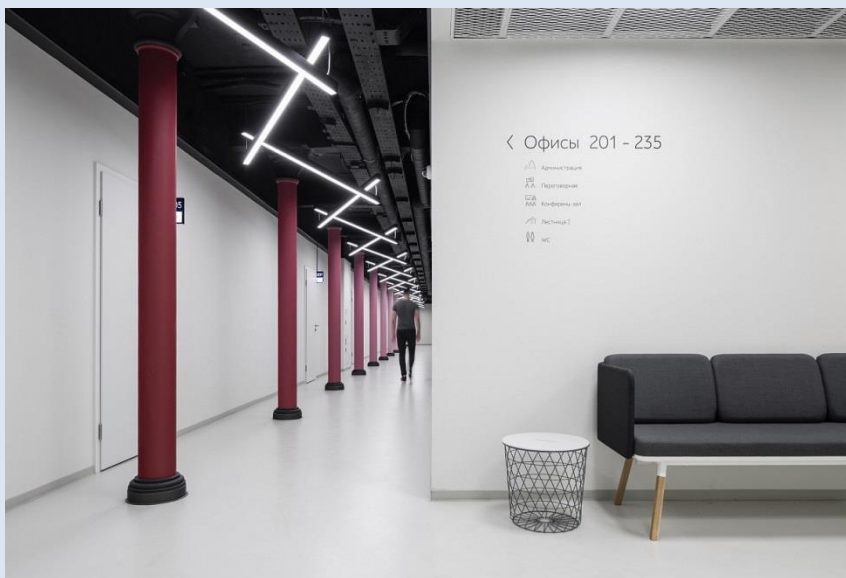
Центр дизайна Artplay



75 000 м2 территорий. Более 300 архитектурных мастерских и дизайн-бюро, магазинов мебели, света, сантехники, отделочных материалов и оборудования мировых производителей товаров премиум-класса. Образовательные учреждения (Британская высшая школа дизайна, Архитектурная школа МАРШ, Московская школа кино, Московская школа нового кино, Школа компьютерной графики Scream school, Бизнес-школа RMA). Выставочный центр, в котором на 4000 м2 площадей, проходят промышленные и культурные выставки, развлекательные мероприятия, а также события в сфере современного искусства.



БЦ Невка, СПб



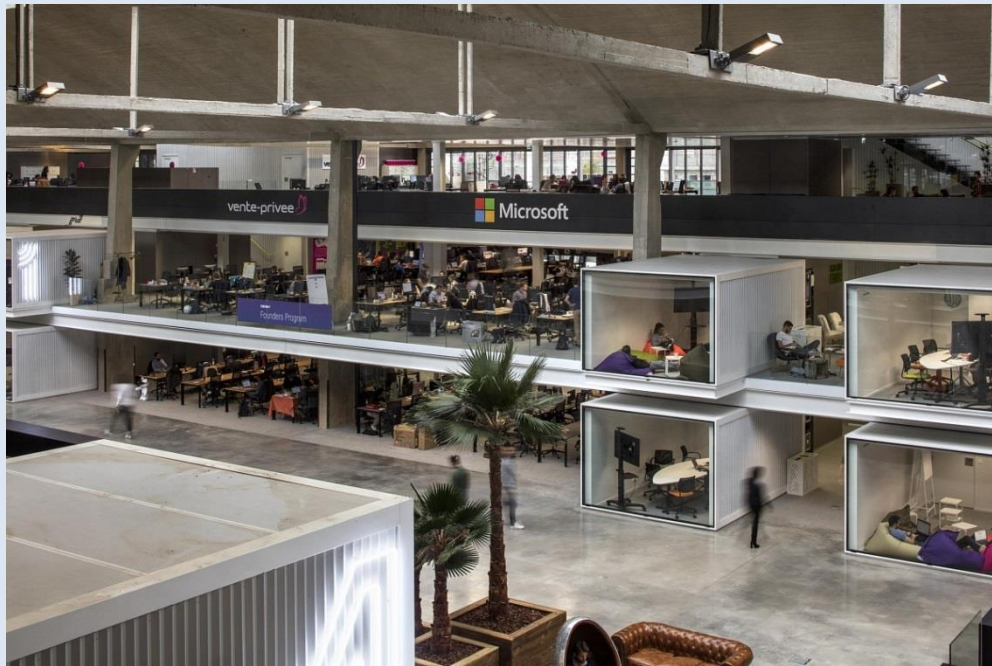
В бывшем бумагопрядильном корпусе мануфактуры на Выборгской набережной в Санкт-Петербурге, ставшей затем фабрикой «Красная нить», недавно открылся бизнес-центр.

Общая площадь около 5000 м².

В здании два крыла, большой холл, на последнем этаже – мансарда. Помещения под офисы были сделаны по принципу «open space», чтобы по желанию арендатора можно было разделять пространство на различные в т.ч. функциональные зоны.

За основу дизайн-концепции взят ритм нитей ткацкого станка – стилизованные натянутые нити повторяются повсюду: в логотипе, оформлении лобби, отделке стен, навигации. Стиль сразу задает просторный вестибюль с большой технологичной люстрой (11 на 3 метра) и стойкой ресепшн.

Бизнес-инкубатор Station F, Париж



В Париже летом 2017 года открылся самый крупный на сегодняшний день бизнес-инкубатор в мире, рассчитанный на 1000 стартапов. Спроектированный бюро Жана-Мишеля Вильмотта кампус Station F на 1000 открыт в историческом складе для перегрузки товаров при вокзале Аустерлиц, совсем рядом с новым комплексом Национальной библиотеки Франции. «Склад Фрейссине» (Halle Freyssinet), называвшийся по имени своего создателя, инженера Эжена Фрейссине, был построен в 1920-е по новаторской по тем временам технологии; в частности, его перекрытия созданы из преднапряженного тонкостенного бетона в отдельных участках он не более пяти сантиметров в толщину.



Креативное пространство «Ткачи», СПб



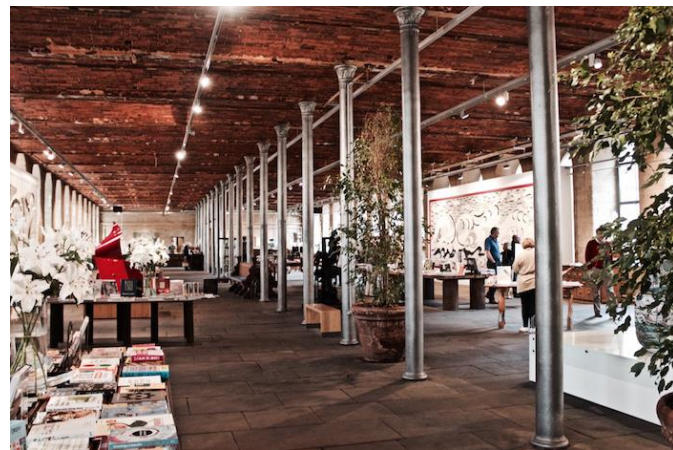
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 60. Комплекс «Новой бумагопрядильной мануфактуры», основанной в 1846 году, построен по типу первых английских машинных фабрик и является ярким примером ранней «кирпичной» промышленной архитектуры XIX века. Чудом сохранившийся Главный прядильный корпус в 2001 году включен КГИОПом в перечень «вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность». Сейчас объект представляет собой многофункциональный центр для культуры, образования, работы и отдыха.



Salts Mill, Англия, Брэдфорд



Проект предполагал создание мультифункционального пространства, интегрированного в городское окружение. Иногда подобные проекты классифицируют как ревитализацию. На базе бывшей шерстяной фабрики за пять месяцев был создан художественный кластер площадью 90 000 м². Под выставочные пространства было отдано 40% территории. Проведение регулярных культурных мероприятий позволило быстро привлечь арендаторов не только из выставочного бизнеса, но и из других отраслей, например производителей элементов для микроэлектроники и некоторых других производств.



The Lochkov Lofts, Praha



Lochkov Lofts был перестроен из старого пивоваренного завода. Девелопер оставил кирпичные трубы, выполняющие декоративную функцию. Комплекс состоит из 4 зданий, блок А сохранил самую высокую кирпичную трубу от оригинального завода. Три остальных здания образуют внутренний дворик. Переход между зданиями организован открытыми галереями. Под зданиями находится подземная парковка.



Tea Factory, Liverpool



Чайная фабрика расположилась на 5 800 м2, многофункциональными и развлекательными площадями. Её смелый дизайн и привлекательное местоположение определяют её, как базу для множества цифровых, медийных и креативных компаний, фабрика также является домом для северо-западного подразделения Королевского института британских архитекторов (RIBA). Данный объект стал одним из первых, в Ливерпуле, который начали возрождать, сейчас он является сердцем города Ливерпуль, Ropewalks. На цокольных этажах в настоящее время находятся два популярных бара-ресторана, тогда как верхние уровни располагают качественным офисным пространством для прогрессивных компаний с требованиями хорошо продуманных пространств.

