

Офисный центр или Отель?



КУДА ИДЕТ МОСКОВСКИЙ РЫНОК В 2019 ГОДУ*?

БЦ В-КЛАССА

АРЕНДНАЯ СТАВКА

1 165 руб./м²/мес.
+ 2,2 %

ВАКАНСИЯ

6,2%
- 1,4 п.п.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0,87 млн. м²

ОТЕЛЬ**

ТАРИФ

6 650 руб./номер/сут.
+ 0,0%

ЗАГРУЗКА

72,8%
+ 5,8 п.п.

ДОХОД НА НОМЕР

4 840 руб./номер/сут.
+ 10 %

ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТОРА РАСТЕТ
МЕДЛЕННЕЕ РОСТА РАСХОДОВ

+

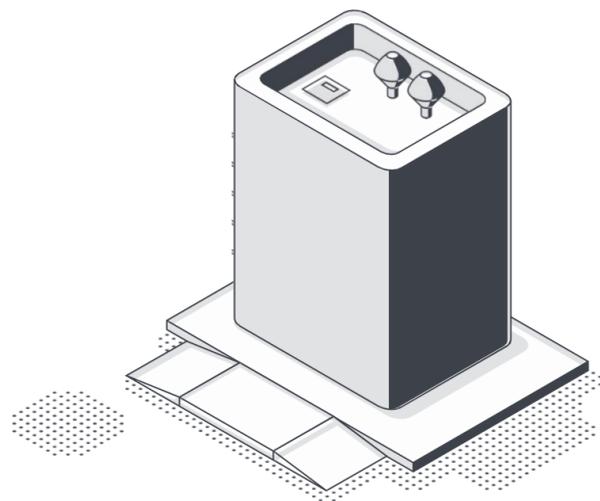
БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО
СТАРЫХ ОБЪЕКТОВ 70-80 ГГ.,
КОТОРЫЕ ТРУБУЮТ
ИНВЕСТИЦИЙ



1. СОБСТВЕННИК РЕНОВИРУЕТ
ОБЪЕКТ С СОХРАНЕНИЕМ
СВОЕЙ ФУНКЦИИ
2. СОБСТВЕННИК РЕНОВИРУЕТ
ОБЪЕКТ С ИЗМЕНЕНИЕМ
ФУНКЦИИ ПОД ЖИЛЬЕ
3. СОБСТВЕННИК ПРОДАЕТ АКТИВ

* - по данным Colliers (2Q)

** - сравнение с показателями за аналогичный период 2017 г.

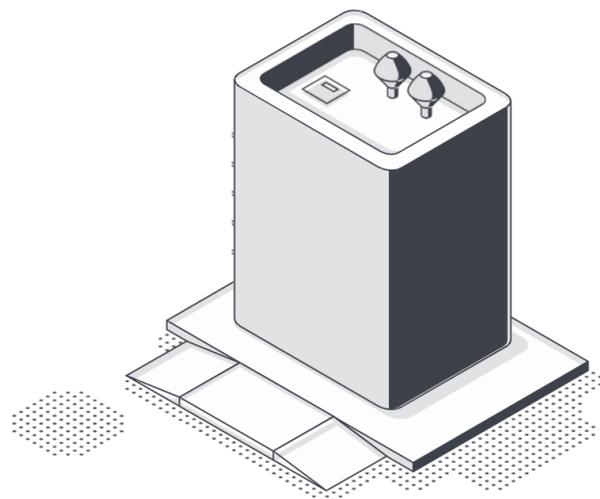


Объект – Административное здание
 Локация – пешая доступность до м. Таганская
 Площадь объекта - **2 049 м²**
 Капитальный ремонт - **1 982 г.**
 Стоимость объекта - **55,7 млн.руб**

ТРЕБУЕТ РЕНОВАЦИИ

ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ

	БИЗНЕС-ЦЕНТР	СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ	ОТЕЛЬ 4*
Стоимость вложений в реновацию	30 000 руб./м ²	60 000 руб./м ²	100 000 руб./м ²
Количество арендаторов/номеров	-	46	83
Арендная ставка (м.кв. в год / месяц / ночь)	25 000	100 000 руб./мес.	6 400 руб./ночь
Выручка	26,4 млн	49,5 млн	168,6 млн
Расходы	15,6 млн	14,8 млн	118,5 млн
Чистый операционный доход	10,8 млн	34,6 млн	50,1 млн
Стоимость м ² после реновации	180 т.руб./м ²	280 т.руб./м ²	440 т.руб./м ²
Стоимость актива после реновации	331,9 млн.	401,6 млн.	811,4 млн.



Объект – Административное здание
 Локация – Садовое кольцо
 Состав объекта – 5 этажей + подвал
 Площадь объекта – **4 271,1 м²**
 Стоимость объекта – **465 млн.руб.**

РЕКОНСТРУКЦИЯ

ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Стоимость вложений в реконструкцию
 Арендная ставка (м.кв. в год / месяц / ночь)
 Выручка
 Расходы
 Чистый операционный доход

 Стоимость м² после реновации
Стоимость актива после реновации

ЧТО ЕСТЬ?

БИЗНЕС-ЦЕНТР

30 000 руб./м²
 32 000 руб./мес.
 115 млн
 55 млн
 60 млн

180 т.руб./м²
692 млн.

ЧТО БУДЕТ?

ОТЕЛЬ

94 000 руб./м²
 6 615 руб./ночь
 291,9 млн
 162,9 млн
 129 млн

445,6 т.руб./м²
1 246 млн.

ПОЧЕМУ МЫ ВЕРИМ В КОНДО-ФОРМАТ?

Доля теневой экономики в России – 20,5% ВВП страны или **18,9 трлн.руб.**

В пенсионных фондах – **3 трлн.руб.**

В банковских вкладах – **25 трлн.руб.**

Накоплений в наличных – **4 трлн.руб.**

Наличных и безналичных накоплений населения в US\$ - **3 трлн.руб.**

КОНКУРИРОВАТЬ НУЖНО
ТАМ, ГДЕ ЕСТЬ ДЕНЬГИ

НИША ЧАСТНЫХ
ИНВЕСТИЦИЙ ЕЩЕ НЕ
ЗАПОЛНЕНА

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЧАСТНЫХ
ИНВЕСТОРОВ ПОЗВОЛЯЕТ
ОТКАЗАТЬСЯ ОТ
БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ

ПОЧЕМУ BECAR ASSET MANAGEMENT?



Портфель

5 ОТЕЛЕЙ

В комплексном управлении

5 ОТЕЛЕЙ

В эксплуатации

БОЛЕЕ 15 ОТЕЛЕЙ

Услуги клининга и аутстаффинга

Бренды



VERTICAL
BUSINESS



VERTICAL
URBAN



VERTICAL
We&I

Партнеры



ОНУЧИНА МАРИЯ

УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР РМ

тел. +7 (495) 532 0432

тел. +7 (917) 564 0747

m.onuchina@becar-group.com

Москва, ул.Дубининская, 53 стр. 5 БЦ «Квартал Сити»