

**ТЦ в миниатюре: секреты
управления коммерческими
помещениями в жилых
комплексах**

О.В.Болотникова

Концерн SRV

СТРОИТЕЛЬСТВО

Жилая и коммерческая
недвижимость, инфраструктура и
социальное строительство

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Коммерческая недвижимость – 4
торговых центра: 1 в Финляндии
и 3 в России

ГЕОГРАФИЯ

Компания ведет свою
деятельность на территории
Финляндии, России и Эстонии

УПРАВЛЕНИЕ

Общая площадь объектов под
управлением в России - более
500 тыс. кв. м

КОНЦЕРН SRV

основан в 1987 году в
Финляндии

РОССИЙСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ

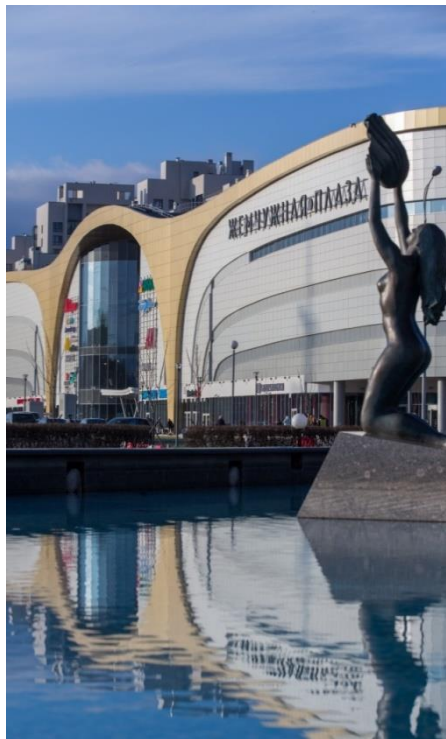
специализируется на управлении
объектами коммерческой
недвижимости



Россия: собственные проекты



ТРЦ «Охта Молл»



ТРЦ «Жемчужная
Плаза»



ТЦ 4DAILY



ЖК Малая
Финляндия



БЦ «Базен»

Лизинг на 100%

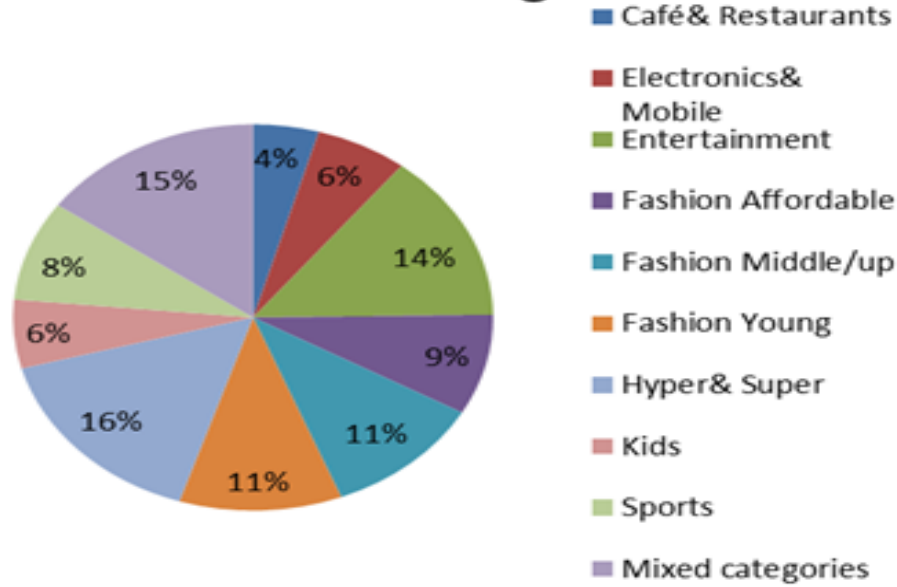


Лизинг на 100%

Что	Как
<ol style="list-style-type: none">1. Доход от аренды2. Дополнительный доход от продажи рекламы и промо3. Работа с дебиторской задолженностью	<ul style="list-style-type: none">✓ Вакансия/срочная ротация/истечение договора✓ Location value✓ Площадь✓ Конфигурация✓ Категория✓ Бренд (Name/No name)✓ Срок✓ Анализ tenant mix✓ Анализ ЦА✓ Тренды✓ Зонирование/синергия✓ График истечений✓ Арендная ставка на помещение

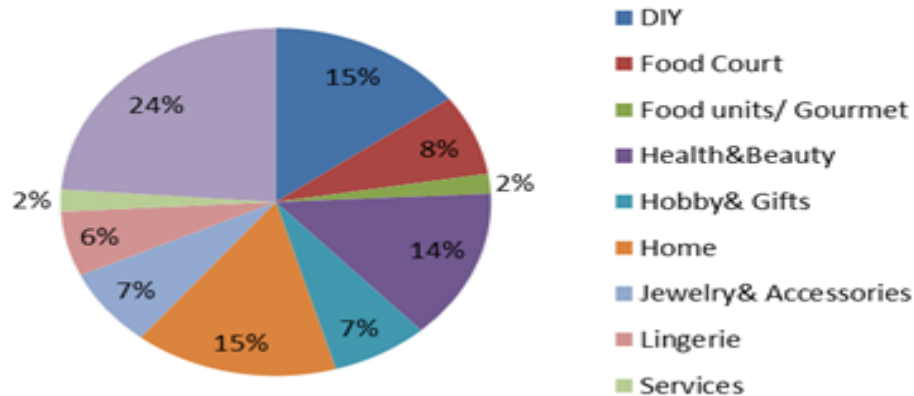
АНАЛИЗ TENANT MIX

Tenants Categories



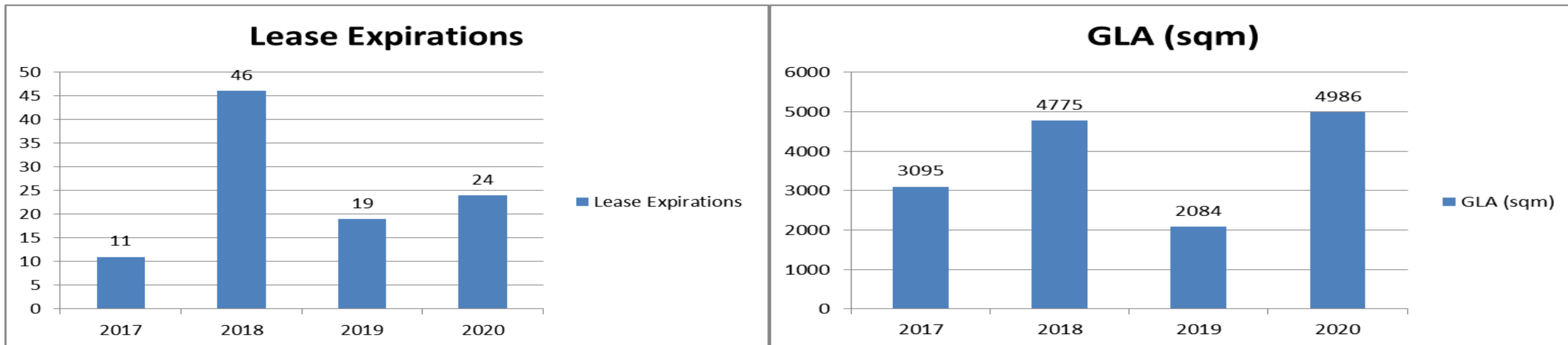
Café& Restaurants	4,42%	2098,44
Electronics& Mobile	6,20%	2954,79
Entertainment	14,15%	6714,05
Fashion Affordable	8,43%	4002,24
Fashion Middle/up	10,81%	5130,98
Fashion Young	10,96%	5198,12
Hyper& Super	15,77%	7481
Kids	5,75%	2728,35
Sports	8,40%	3964,54
Mixed categories	15,11%	7163,38
Total	100,00%	47 435,89

Mixed Categories



Mixed Categories		
DIY	2,25%	1067,4
Food Court	1,13%	534,82
Food units/ Gourmet	0,28%	132,24
Health & Beauty	2,11%	1003,02
Hobby & Gifts	1,10%	524,93
Home	2,31%	1095,53
Jewelry & Accessories	1,10%	521,54
Lingerie	0,91%	432,88
Services	0,31%	147,72
Shoes & Bags	3,60%	1703,3

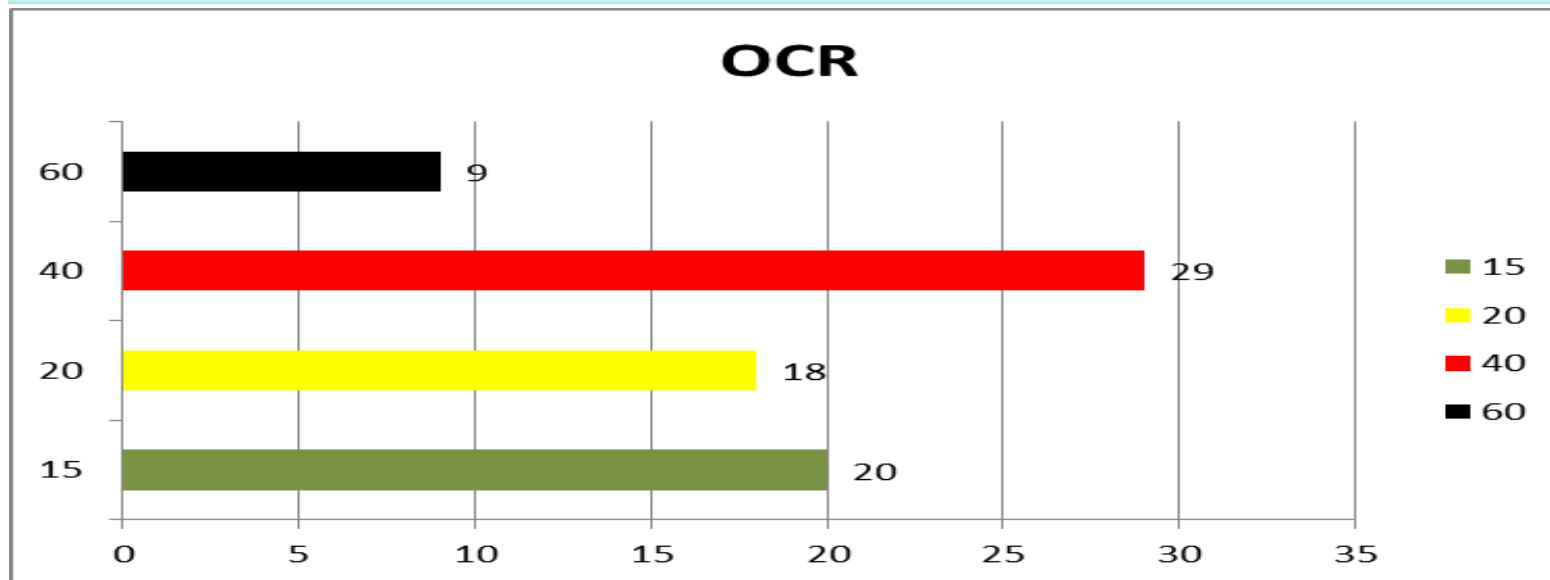
ГРАФИК ИСТЕЧЕНИЙ (2017-2020)



FY	# of stores	Leased Area	% out of GLA	Conclusions
2017	11	3095	6,4%	In FY17 – 2 tenants for rotation, 9 tenants will be prolonged in the same premises with condition to reconstruct
2018	46	4775	9.9%	In FY18 – 21 tenants for rotation, 25 tenants will be prolonged in the same premises with condition to reconstruct
2019	19	2084	4.3%	In FY19 – 6 tenants for rotation, 13 tenants will be prolonged in the same premise with condition to reconstruct
2020	24	4986	10.3%	In FY20 – 7 tenants for rotation, 17 tenants will be prolonged in the same premise with condition to reconstruct

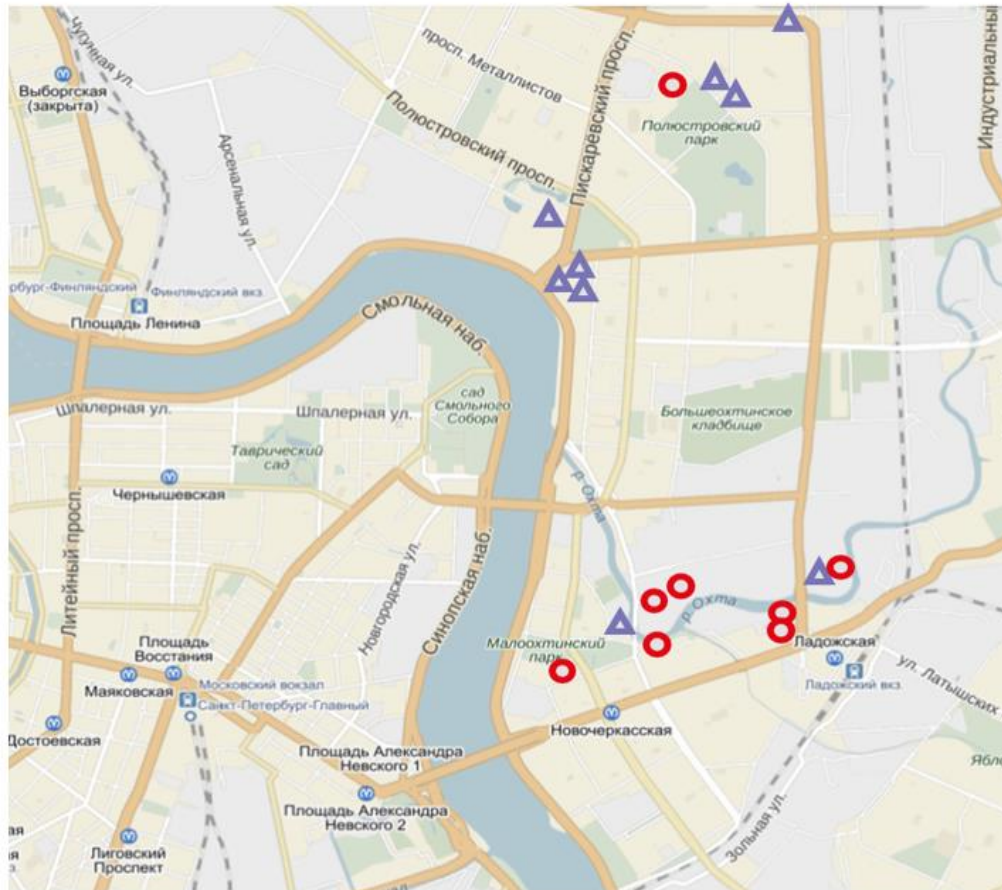
OCCUPANCY COST RATIO (OCR, %)

OCR	2017
0-15%	Prisma, Detskyi Mir, Be free, Snegnaya koroleva, Ecco, Sinsay, Tom Tailor, Zarina, Bushe, Rive Gauche, Ulybka Radugi, Yves Rocher, Cropp Town, Formula Kino, Adidas, M video, Reebok, Sportmaster, Bookvoed, Leonardo
15-20%	Adidas kids, Modis, Crocid, Incity, Love republic, Mohito, House, Henderson, Chester, respect, Funday, Reserved, Askona, Lemur, Poddubnyi, Teremok, I port, Svyaznoy
20-40%	Diva, kofeinaya cantata, Soldat udachi, Sunglass hut, Tochka zrenia, Deichmann, Acoola, Inspait, Marco Tozzi, Bergoff, Belyi Brilliant, play today, Anna Verdi, Oxford street, Violetta, Imperial, Pahvala, Sasha's Bar, Sol, Kroshka Kartoshka, Loccitane, Diplomat, Bashmakov, 1001 dress, ELC, Alta Vina, MUZ, Redmond, Ostin
>40%	Velars, Tous, Busomania, Westland, Happy city, Vitavin, Veselaya Zateya, Malenkaya lady, Budu mamoy,



Лизинг на 100%

Локация и окружение



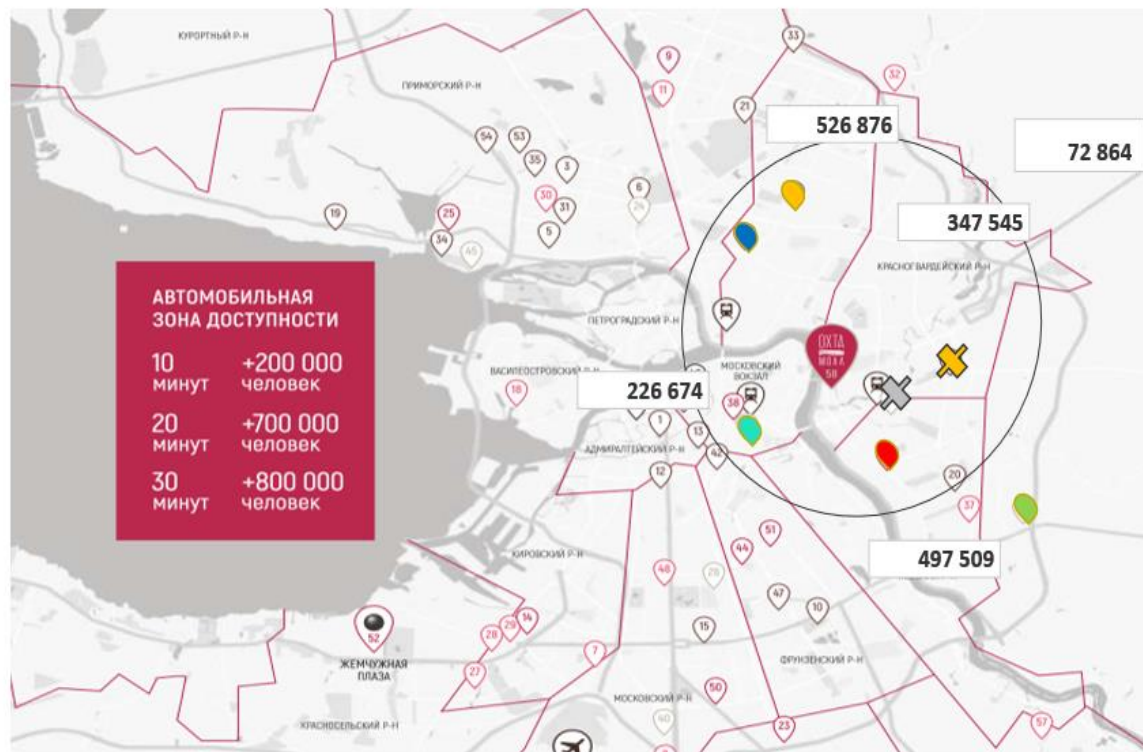
- ✓ Построенное жилье в м²
- ✓ Прирост жилья в м²
- ✓ Цена м²
- ✓ Целевая аудитория в зоне охвата

▲ Построенные за последние 5 лет

● Строящиеся объекты

Лизинг на 100%

Зона охвата



Покупатели Охта Молл

- 47% - Красногвардейский район
- 14% - Калининский район
- 12% - Невский район
- 6% - Центральный район
- 5% - Всеволожский район
- 3% - Выборгский район
- 3% - Приморский район

Прямые конкуренты

- - Европолис
- - Мега Дыбенко
- - Галерея
- - Лондон Молл

Конкуренты по геопозиции

- ✕ - Заневский каскад
- ✕ - Июнь
- - другие неконкурентноспособные ТРЦ

Our CUSTOMERS

Lifestyle guests - 22%



16%

ГЕДОНИСТЫ

Анастасия и Тимофей

Family guests – 47%



31%

ЗАБОТЛИВЫЕ

Вера и Алексей



1%

ЭСТЕТЫ Lifestyle guests - 22%

Александра



6%

НОВАТОРЫ

Ксюша

Experienced guests – 29%



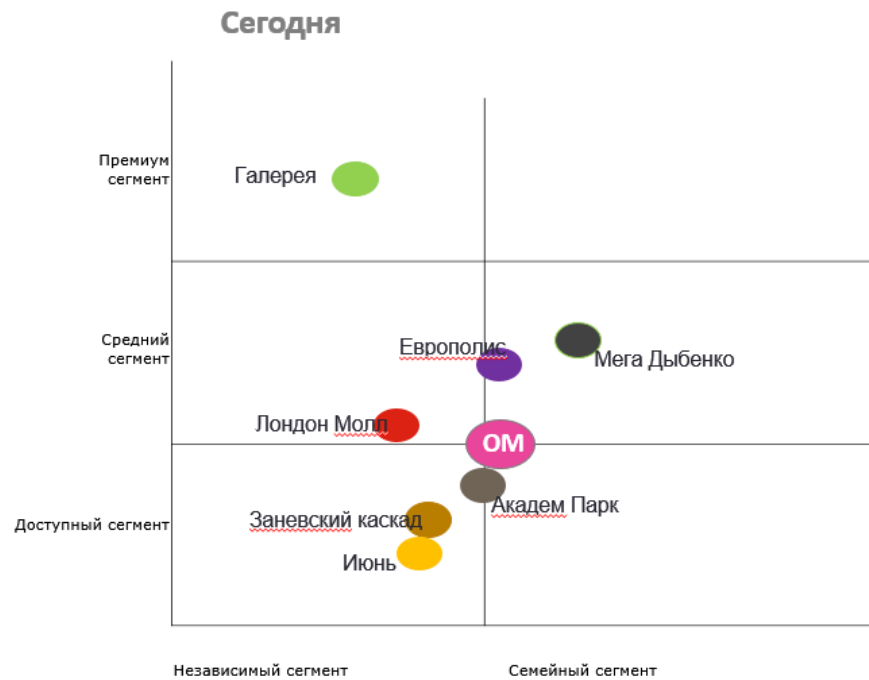
29%



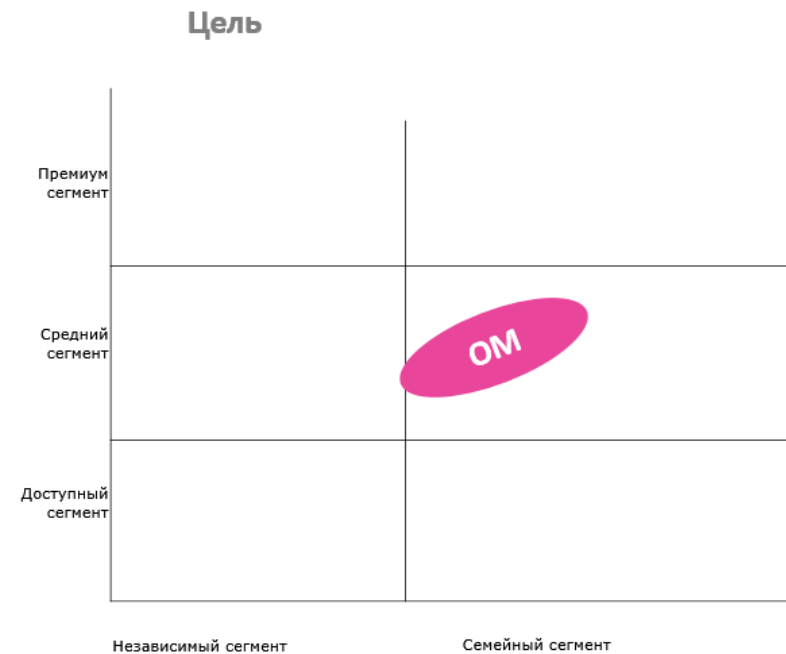
16%

Лизинговая стратегия

ГДЕ МЫ СЕЙЧАС?



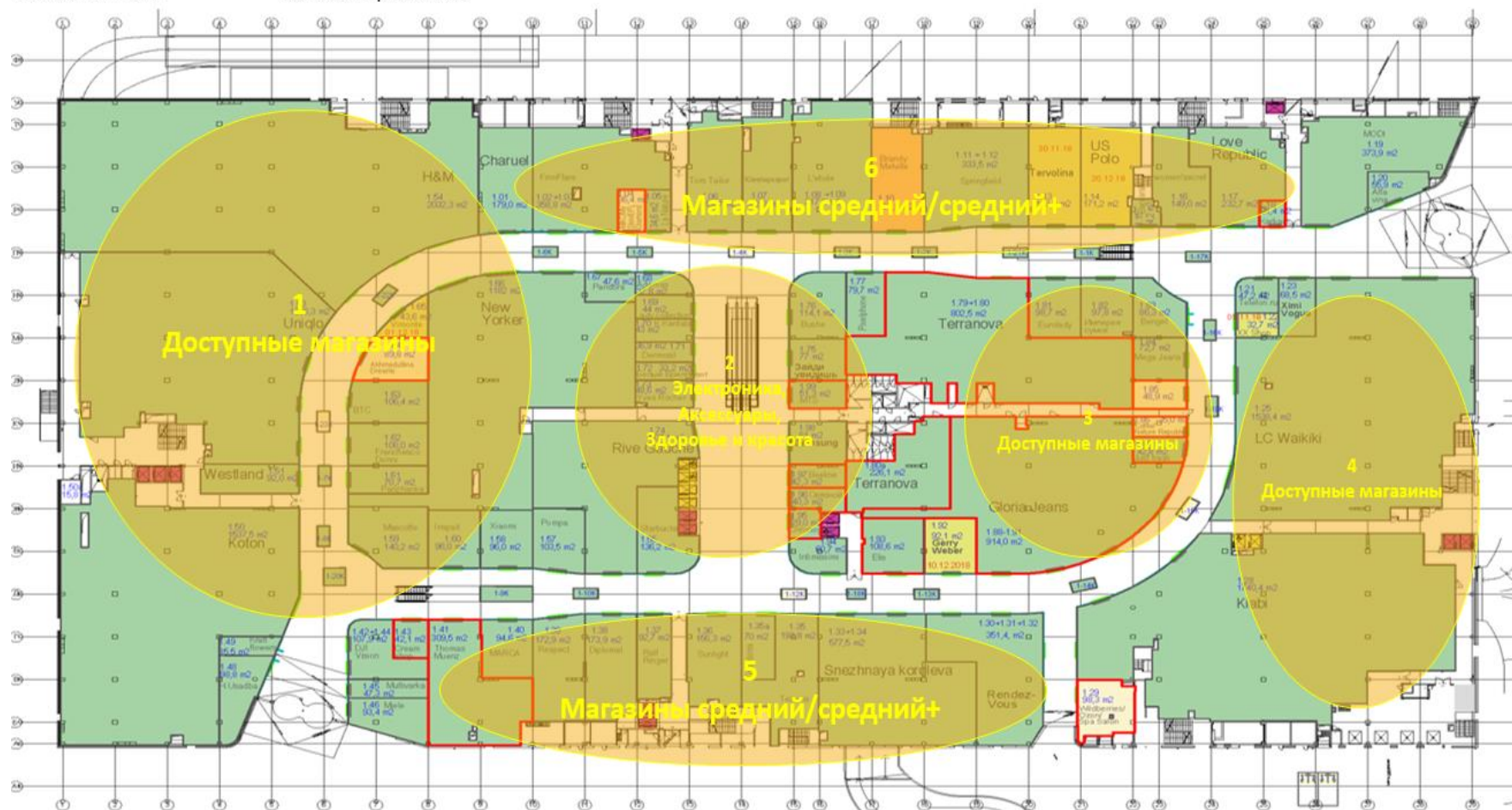
ЧТО МЫ ХОТИМ?



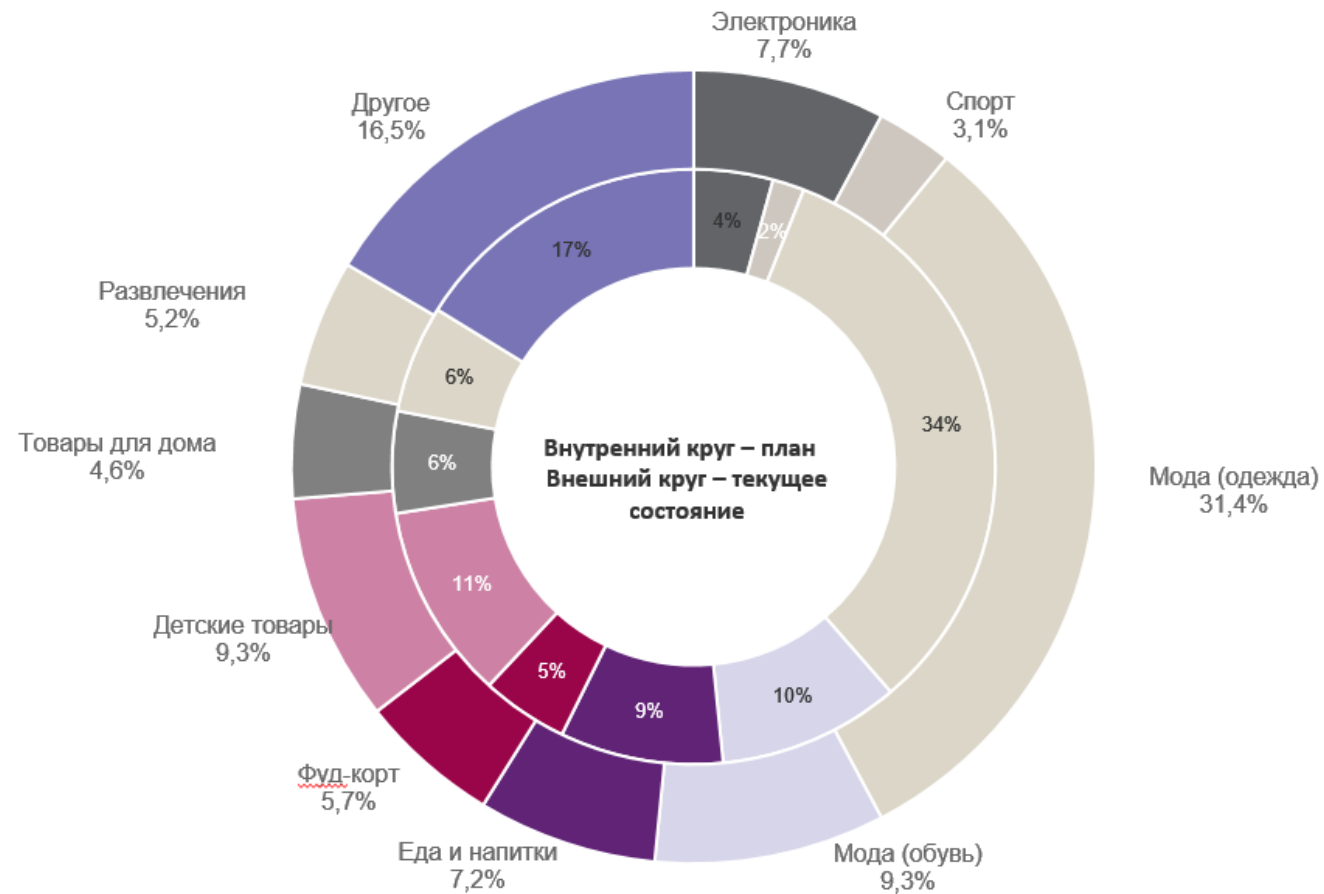
Текущий Tenant-Mix

Ground floor

Zone for improvement



Tenant-mix анализ



Как увеличить доходную часть?

