



RETAIL ASSET MANAGEMENT

STRATEGICZNE ZARZĄDZANIE WARTOŚCIĄ
NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Kluczowi pracownicy Knight Frank posiadają polskie i międzynarodowe licencje zawodowe oraz są członkami Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), wiodącej instytucji promującej rozwój kwalifikacji zawodowych, utrzymywanie najwyższych standardów oraz rygorystyczne przestrzeganie kodeksu etycznego.

W 2013 roku firma została nagrodzona tytułem Property Management Firm of the Year w prestiżowym plebiscycie CEE Green Building Awards.



GLOBALNIE

52 KRAJE | PONAD
120 LAT | 335
DOŚWIADCZENIA | BIUR

W POLSCE

7 BIUR | WARSZAWA
24 LATA | KATOWICE
DOŚWIADCZENIA | KRAKÓW
| ŁÓDŹ
| POZNAŃ
| TRÓJMIASTO
| WROCŁAW

EKSPERCI OD NIERUCHOMOŚCI

Dział Retail Asset Management został wyodrębniony ze struktury firmy, jako odpowiedź na pojawiającą się potrzebę ze strony klientów oraz ewolucję rynku centrów handlowych w Polsce.

Segment ten wchodzi obecnie w fazę dojrzałości, obiekty starszej generacji stoją przed wyzwaniem modernizacji, następuje dywersyfikacja formatów i lokalizacji, zachodzą procesy konsolidacji. Polska wzbudza również stałe zainteresowanie zagranicznych funduszy inwestycyjnych.

Retail Asset Management jest naturalną kontynuacją procesu budowania wartości projektu, dotąd realizowanego przez działy: wycen, rynków kapitałowych, badań rynku, zarządzania nieruchomościami, czy agencję komercyjną.

Knight Frank pracuje według struktury macierzowo-projektowej. Oznacza to, że na potrzeby każdego projektu tworzony jest dedykowany zespół ekspertów i doradców z różnych dziedzin, tak aby kompleksowo spojrzeć na wszystkie obszary danego zagadnienia. W ten sposób, możemy zapewnić profesjonalne i kompleksowe usługi doradcze od samego początku projektu, aż po ewentualną transakcję sprzedaży.



65/67 AV DES CHAMPS-ÉLYSÉES

Paryż, Francja

Zarządzana przez Knight Frank nieruchomość położona jest na paryskiej Avenue des Champs-Élysées, jednej z najbardziej reprezentacyjnych ulic handlowych na świecie.



Rośnie zapotrzebowanie na usługi doradcze związane z rewitalizacją obiektów najstarszej generacji, których właściciele, w obliczu stale rosnącej konkurencji, potrzebują wsparcia finansowego i planu wprowadzania zmian poprzedzających „nowy start” projektu. Duże znaczenie w tym procesie ma współpraca ze stabilnym partnerem, ekspertem danej branży.

Monika A. Dębska-Pastakia
Prezes i Partner
Knight Frank Sp. z o.o.

WIEDZA O RYNKU

Według Knight Frank, Asset Manager jest odpowiedzialnym partnerem i doradcą właściciela nieruchomości, świadomym trendów rynkowych, posiadającym wymaganą wiedzę i doświadczenie. W oparciu o rzetelną analizę sytuacji danej nieruchomości i jej otoczenia rynkowego, potrafi wskazać rozwiązania i zaplanować działania wpływające na wartość ocenianej nieruchomości w określonej perspektywie czasowej.

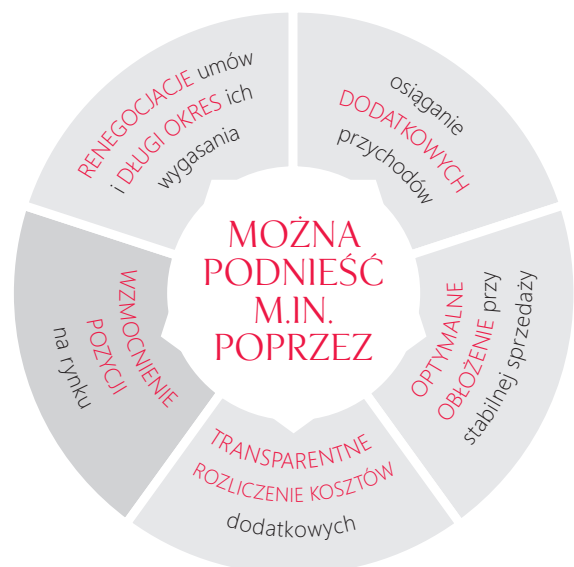
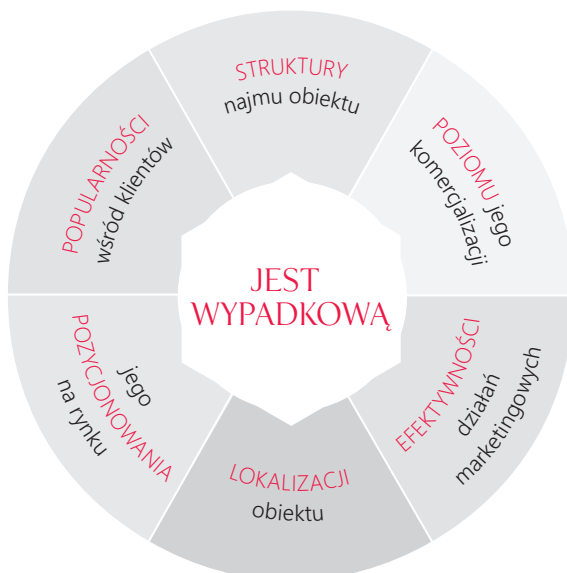
Kluczowe trendy rynkowe, które zaobserwować można na polskim rynku centrów handlowych to:

- ◆ **Lokalizowanie centrów handlowych w małych i średnich miastach**
 - w najbliższym czasie blisko 70% powierzchni handlowej zostanie wprowadzone na rynki średniej i małej wielkości.
- ◆ **Pojawiająca się potrzeba modernizacji**
 - blisko połowa powierzchni handlowej oddanej do użytku w latach 1996 – 2005 wymaga pilnej modernizacji.

◆ **Coraz więcej pojawia się tzw. distressed assets,** czyli nieruchomości w ciężkiej sytuacji finansowej i operacyjnej. Do tej grupy zaliczyć można centra handlowe, które odnotowały znaczny spadek obrotów i odwiedzalności albo ze względu na zmieniające się okoliczności zewnętrzne, np. rosnącą konkurencję, odnotowując spadek wartości.

◆ **Popularyzacja obiektów typu convenience** – handel wychodzi do klientów poprzez lokalizowanie stosunkowo małych centrów handlowych, stanowiących miejsce codziennych zakupów w ich bezpośrednim zasięgu. Obiekty typu convenience znajdują się w portfolio zarówno dużych grup deweloperów, jak i mniejszych, lokalnych właścicieli. Już teraz mówi się, że w najbliższej przyszłości będzie to atrakcyjny format dla inwestorów, co przełoży się prawdopodobnie na konsolidację obiektów w rękach jednego podmiotu.

WARTOŚĆ CENTRUM HANDLOWEGO



TK MAXX

The Hayes

Cardiff, Wielka Brytania

Knight Frank odpowiadając na pomysły i potrzeby swojego klienta - Henderson Global Investors - wyszukał i pośredniczył w transakcji zakupu nieruchomości położonej na historycznej ulicy handlowej Cardiff - The Hayes - i objętej długoterminową umową najmu z marką TK MAXX.



Na zmieniającym się rynku zarządzanie wartością nieruchomości handlowej wymaga zastosowania całościowej analizy, czyli spojrzenia uwzględniającego różne obszary oceny wartości centrum handlowego, takie jak jakość i ilość umów, wiek i stan budynku, jego architektura i infrastruktura oraz kondycja finansowa.

*Agnieszka Mielcarz
Dyrektor Działu Retail Asset Management
w Knight Frank Sp. z o.o.*



UNIKALNE PODEJŚCIE

Na początku realizacji każdego projektu przeprowadzana jest tzw. analiza HBU (highest and best use), czyli optymalnego wykorzystania potencjału danej powierzchni oraz obecnego etapu cyklu życia centrum handlowego.

Na tej podstawie podejmowana jest decyzja, czy najlepszym rozwiązaniem dla danego obiektu będzie rekomercejalizacja, rozbudowa, uzupełnienie komplementarnymi funkcjami, czy całkowite przeformatowanie.

Szukając najlepszego rozwiązania dla projektu handlowego staramy się wyjść poza utarte schematy kierując się filozofią „out of the box”. Myślimy lateralnie, wielopłaszczyznowo. Wymaga to odwagi w podejmowaniu niestandardowych działań.

FAZY ŻYCIA CENTRUM HANDLOWEGO





KNIGHT FRANK NA ŚWIECIE

Globalne doświadczenie w zakresie zarządzania
oraz podnoszenia wartości nieruchomości
handlowych i rozrywkowych

- 1) Wrigley Building, Chicago, USA
- 2) Soul Surfers Paradise, Queensland, Australia
- 3) 65 Croisette, Cannes, Francja
- 4) 625 Madison Avenue, Nowy Jork, USA
- 5) Centro Plenilunio, Madryt, Hiszpania
- 6) Yas Marina, Abu Dhabi, ZEA



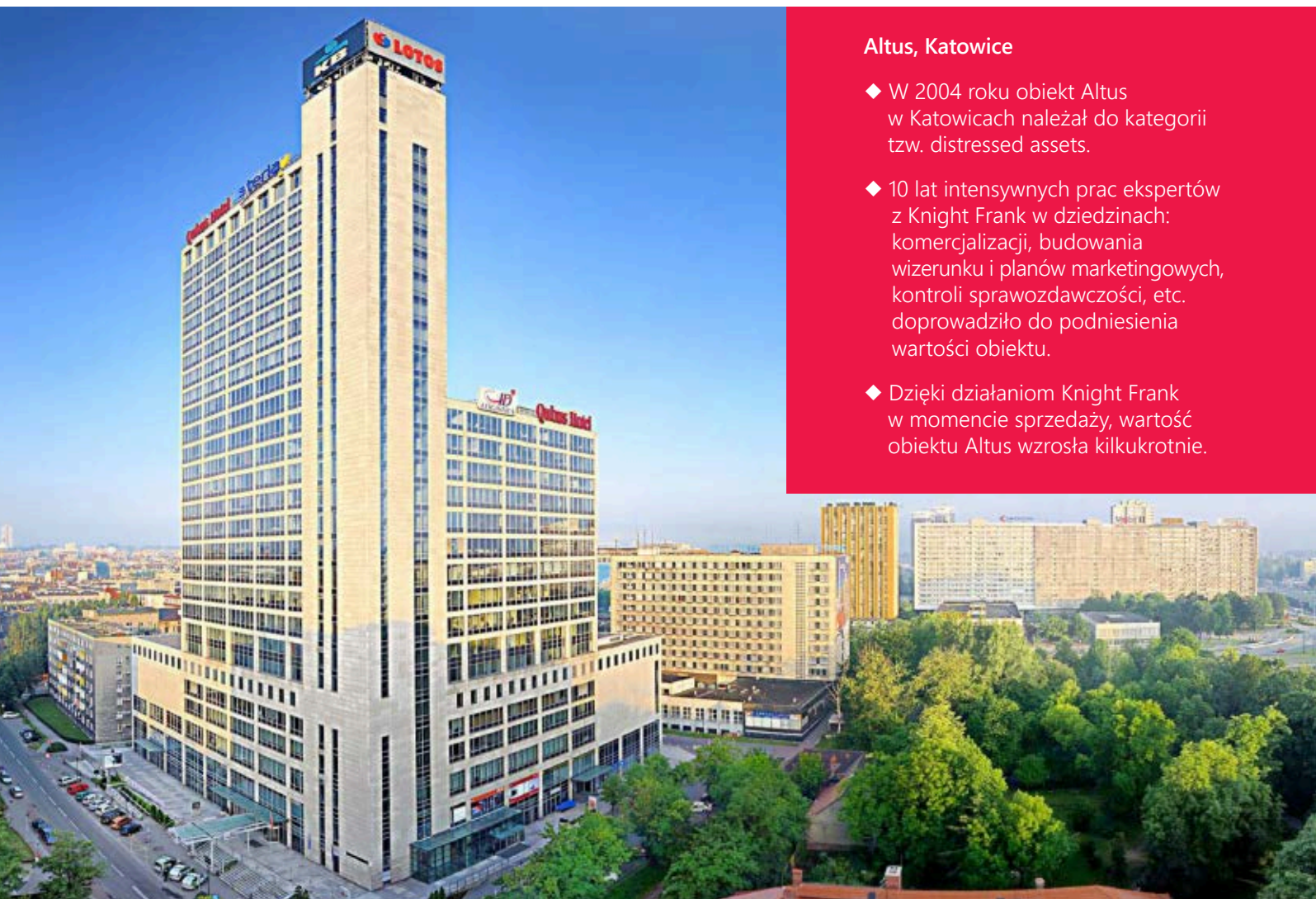
DOŚWIADCZENIE

Knight Frank posiada bogate globalne oraz lokalne doświadczenie w obszarze nieruchomości handlowych różnego typu, w tym m.in. centrów, ulic handlowych, obiektów rozrywkowo-wypoczynkowych oraz tych o mieszanym przeznaczeniu.

Jest liderem rynku zarządzania centrami handlowymi w Hiszpanii. Firma posiada imponujące portfolio w Rosji, Francji oraz Wielkiej Brytanii.

W Polsce Dział Wycen Nieruchomości od 2008 roku wycenił ponad 125 centrów i innych obiektów handlowych, w tym m.in.:

- ◆ CH Madison w Gdańsku,
 - ◆ Manufakturę w Łodzi,
 - ◆ Stary Browar w Poznaniu,
 - ◆ Galerię Mokotów w Warszawie,
 - ◆ Galerię Dominikańską we Wrocławiu,
 - ◆ Galerię Echo w Kielcach.
- Dział Rynków Kapitałowych doradzał m.in. przy:
- ◆ zakupu centrum handlowego Alfa Olsztyn,
 - ◆ sprzedaży CH Jupiter w Warszawie,
 - ◆ organizacji refinansowania centrum handlowego Albatros w Kołobrzegu.



Altus, Katowice

- ◆ W 2004 roku obiekt Altus w Katowicach należał do kategorii tzw. distressed assets.
- ◆ 10 lat intensywnych prac ekspertów z Knight Frank w dziedzinach: komercjalizacji, budowania wizerunku i planów marketingowych, kontroli sprawozdawczości, etc. doprowadziło do podniesienia wartości obiektu.
- ◆ Dzięki działaniom Knight Frank w momencie sprzedaży, wartość obiektu Altus wzrosła kilkakrotnie.

OFERTA RETAIL ASSET MANAGEMENT

Usługa Retail Asset Management skupia się na analizie sytuacji wyjściowej projektu i opracowaniu strategii działań zmierzających do realizacji kluczowego zadania - wzrostu wartości. Istotny jest również dobór i wdrożenie narzędzi zmierzających do osiągnięcia zamierzonych celów biznesowych.

Eksperti Knight Frank specjalizują się w doradztwie skoncentrowanym przede wszystkim na repozycjonowaniu obiektów handlowych w obliczu coraz większej konkurencji i zmieniającego się zapotrzebowania w tym segmencie rynku.

Oferta strategicznego zarządzania wartością nieruchomości handlowych obejmuje m.in.:

- ◆ opracowanie i wdrożenie strategii budowania wartości nieruchomości,
- ◆ analizę struktury oraz alokację najemców w obiekcie handlowym,
- ◆ komercjalizację obiektów handlowych,
- ◆ doradztwo w zakresie kosztów operacyjnych,
- ◆ bieżące zarządzanie nieruchomością,
- ◆ tworzenie, nadzór i realizację strategii promocyjnych obiektów,
- ◆ certyfikację ekologiczną oraz doradztwo w zakresie zielonych rozwiązań,
- ◆ restrukturyzację zadłużenia/refinansowanie.





OUT OF THE BOX

Zapraszamy do kontaktu:

Agnieszka Mielcarz
Head of Retail Asset Management

Tel. +48 22 596 50 50
Email agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

Knight Frank Sp. z o.o.
Mokotowska Square
ul. Mokotowska 49
00-542 Warszawa
Tel. +48 22 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

