



GEO FACILITIES
ГЕО ФАСИЛИТИС

**Управление на инвестиционни
имоти – отговорен и независим
процес.**

**II- РИ ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ
ФОРУМ ПЛОВДИВ**

Съдържание

- Ролята на ФМ в управлението на инвестиционни сгради
- Сценарии на управление на ИС
Предимства и недостатъци
- Анализи и заключения

■ Ролята на ФМ в управлението на инв. сгради

□ Взаимоотношения

Управляващо дружество - Собственик/Инвеститор

Управляващо дружество - Наемател

Собственик - Наемател

Наемател - Наемател

□ Избор на Управляващ дружество:

- Не лека задача.

- Прозрачност във взаимоотношенията.

- Ясни правила. Валидни за всички.

■ Ролята на ФМ в управлението на инв. сгради

□ Какви са сраховете на Собственика на инвестиционна сграда при избор на Управляващо дружество

- Консултанти или професионална ФМ компания
- Как да осъществява контрол
- Какви са гаранциите
- Подготовка на конкурс и тръжна документация
- Контрол върху подизпълнителите
- Договор за управление
- Правилник за вътрешен ред
- Счетоводно обслужване и одит
- Правни казуси

ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...

Само 10 % от жилищните инвестиционни имоти не се управляват от собствениците им...
За да бъде сертифицирана една сграда по BREEAM, задължително се изисква Договор за управление с ФМ компания...

■ **Сценарии на управление на инвестиционни сгради**

□ **Управление с професионална ФМ компания**

- **Предимства:**

Ясни правила;

Пазарен принцип;

Задоволяване на нуждите на ползвателите на сградата;

Прозрачност на разходите и приходите - задължение на фасилити компанията.

- **Недостатъци:**

Бавно взимане на решение за промени и изменения по желание на наемателя; Затруднени преговори за продължаване на наемните взаимоотношения;

Усложнено управление на договорите за услуги с външни фирми - почистване, охрана, специализирана техническа поддръжка и т.н.

■ Сценарии на управление на инвестиционни сгради

□ Собственикът сам управлява сградата си:

- Предимства:

Директна връзка между наемател и собственик;

възможност за оперативно решаване на редица текущи въпроси;

капиталови разходи с бързо одобрение и изпълнение;

перманентен контрол върху собствеността

- Недостатъци:

Влошаване на микроклимата на ползвателите, поради желанието на собственика за икономии и намаляване на разходите за обновяване или инвестиции.

Реален риск от загуба на наематели поради липса на балансатор във взаимоотношенията им с наемодателя.

■ **Сценарии на управление на инвестиционни сгради**

□ **Собственикът поверява управлението на Наемателя**

- **Предимства:**

Свобода и удобство на Наемателя;
пестене на средства за управление.

- **Недостатъци:**

Драстично спадане на стойността на сградата в края на наемния период;
трудно доказуеми повреди по вина на Наемателя или поради лоша поддръжка.
Подходящ за сгради в края на жизнения им цикъл.

ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...

Много от сградите нямат Правилник за вътрешен ред

Много от собствениците на инвестиционни сгради не представят отчет за оперативните разходи на наемателите си в края на финансовата година

Все повече наематели наемат ФМ компании да ги обслужват и представят пред Собствениците на сградата

■ **Анализи и заключения**

□ **Заключение:**

Вариантите за управление на инвестиционни имоти са най-различни, но винаги опираме до фасилити компания или фасилити мениджър, чиято роля е да бъде независим балансьор в отношенията между Собственик и Наемател, консултант, който има огромна роля за осъществяване на инвестиционните интереси на Собственика на имота и спокойното, здравословно и не на последно място - дълго пребиваване на ползвателите във въпросния имот...

ЗНАЕТЕ ЛИ ЧЕ...

След тригодишно управление на сграда от една ФМ компания, 84% от Собствениците, продължават Договора за управление със същото Управляващо дружество....

Благодаря за вниманието!

ЕМИЛ АТАНАСОВ

T: +359 87 577 0060

e.atanasov@geofacilities.com

