

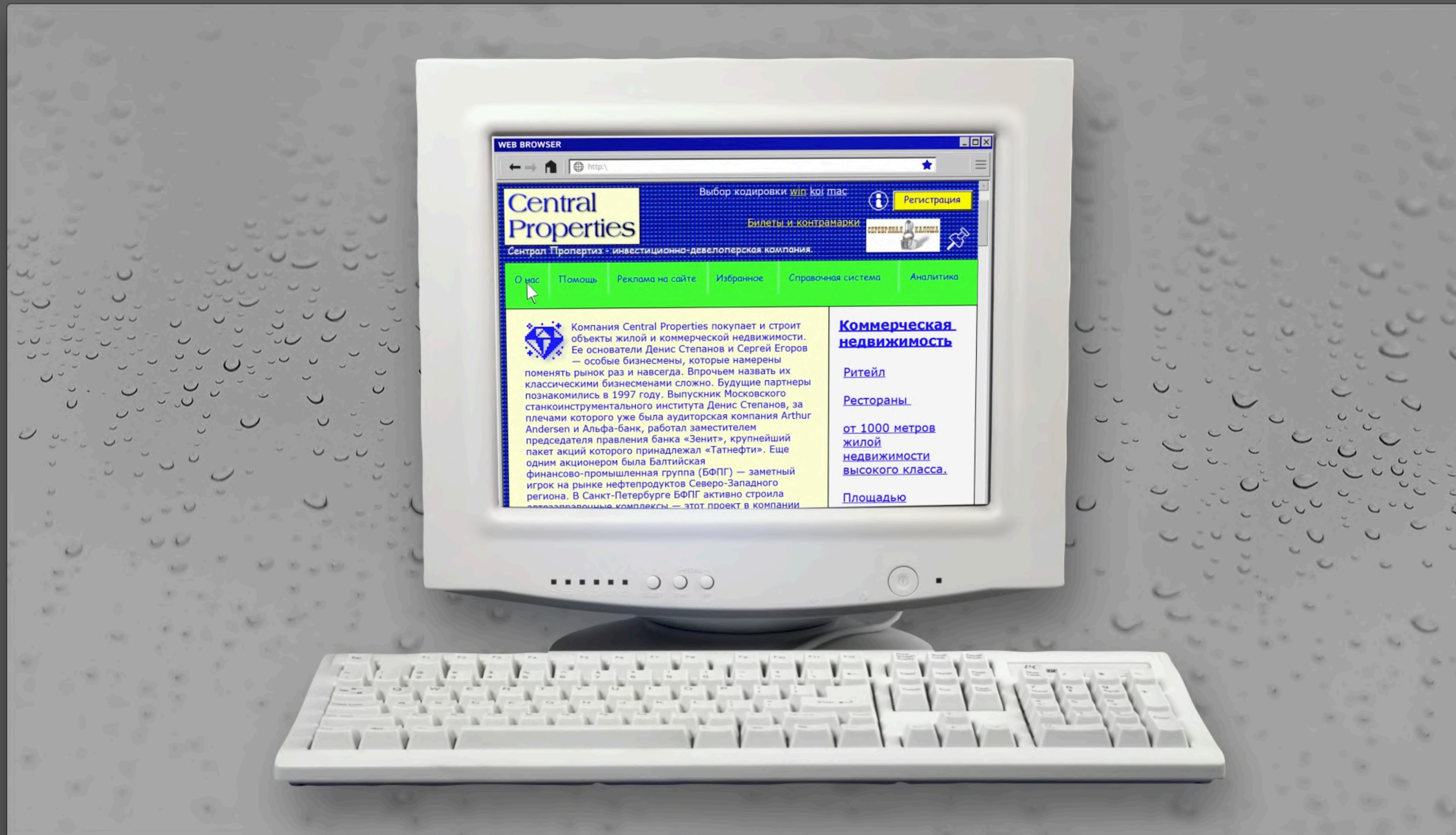
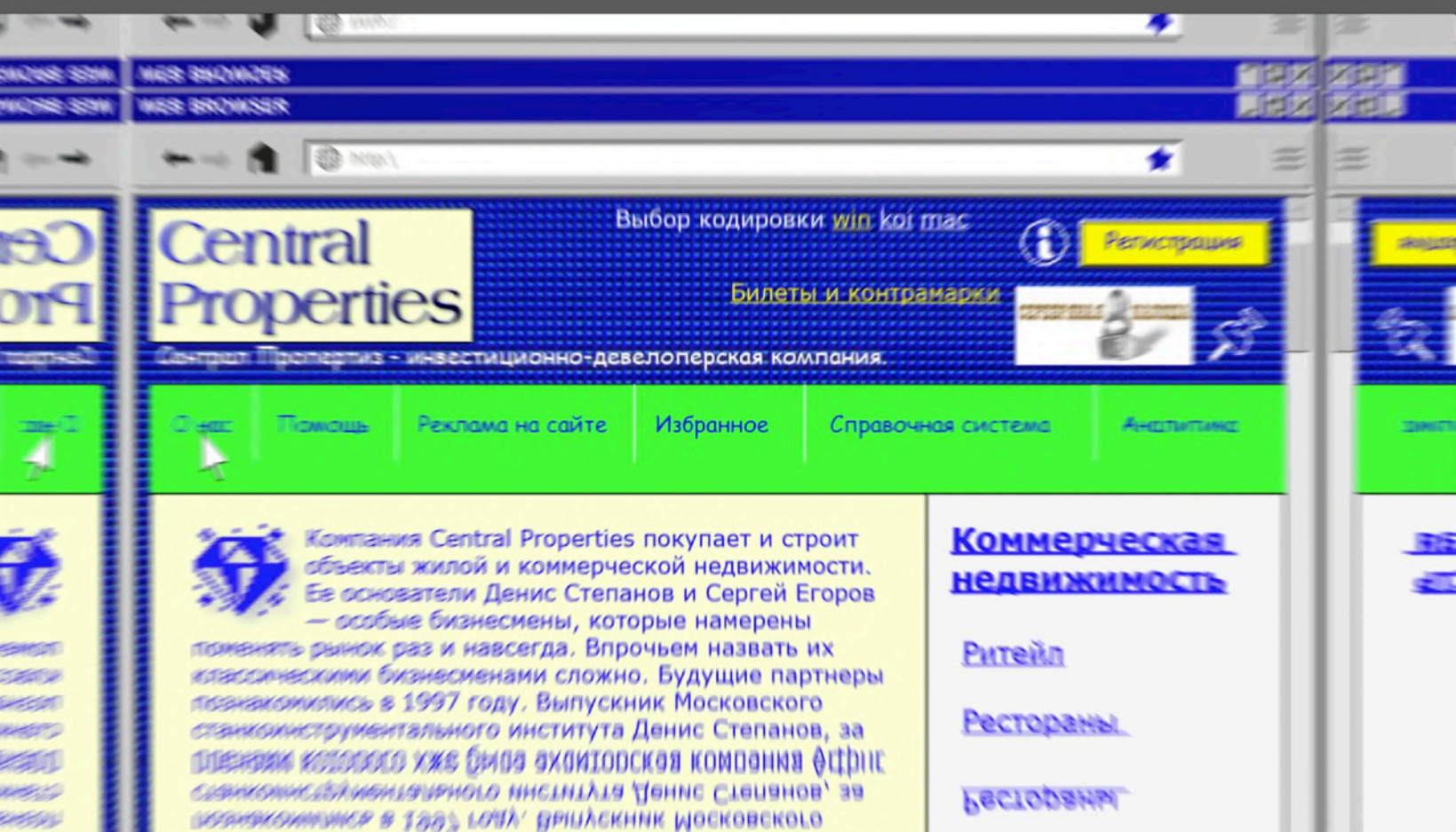
# CENTRAL PROPERTIES

Корпоративный сайт

Почему сайт с-р.ru – это новый жанр для Runet

«Корпоративный сайт - это зеркало, в которое стоит почаще  
смотреться, чтобы не забывать как мы выглядим в глазах других.»

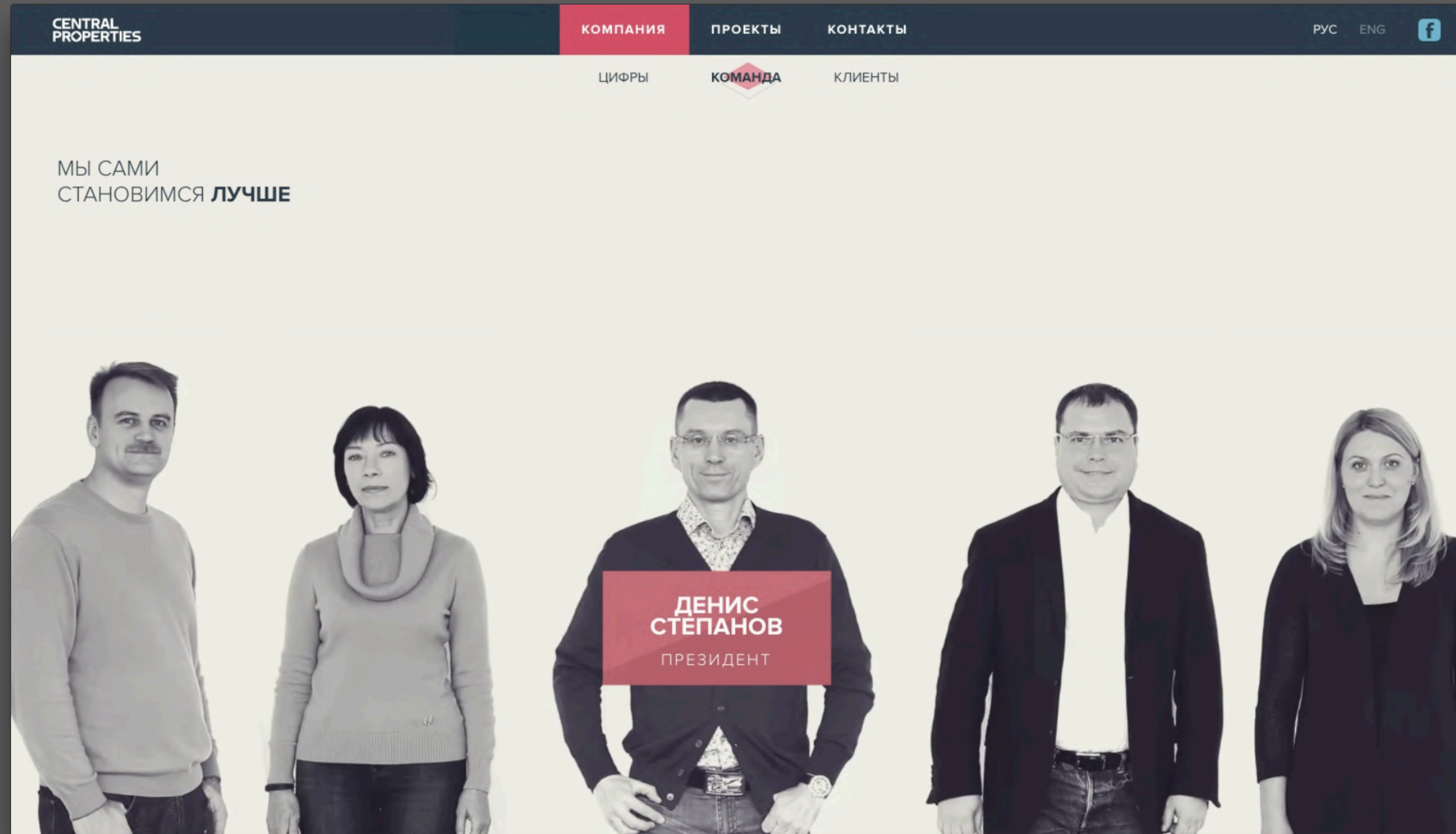
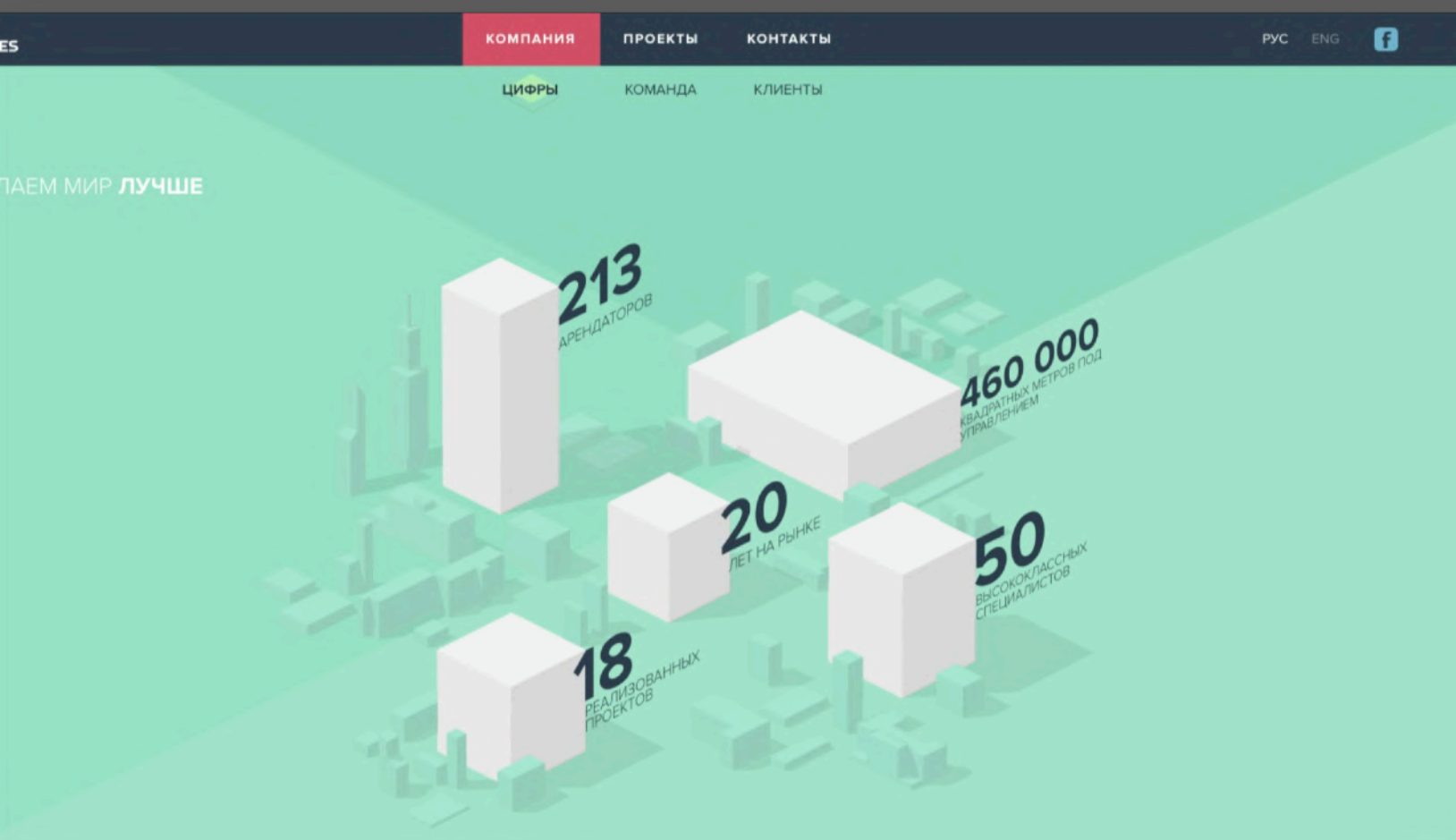
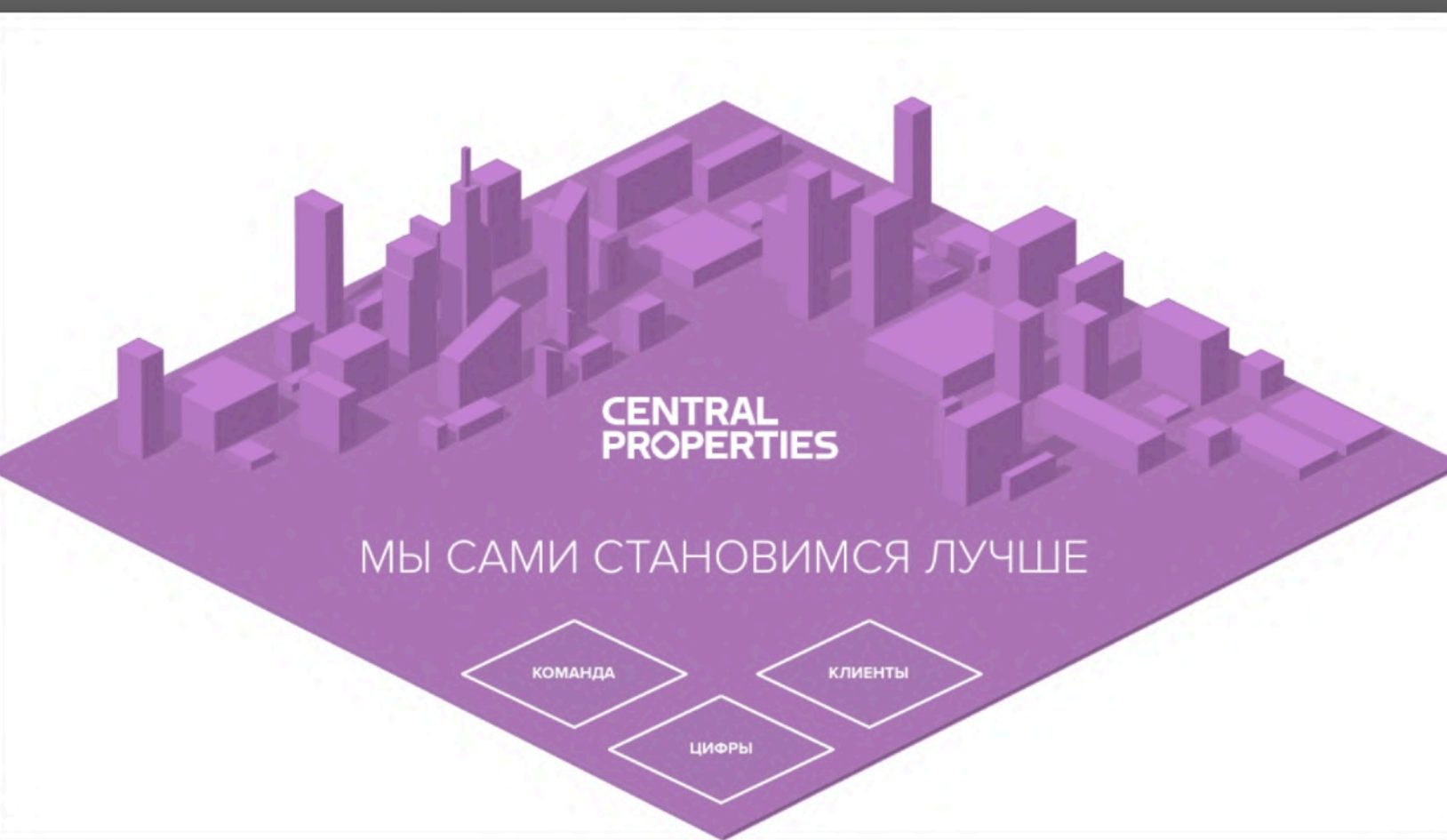
Денис Степанов основатель Central Properties



За более, чем 20-летнюю историю компании мы делали сайт 3 раза.

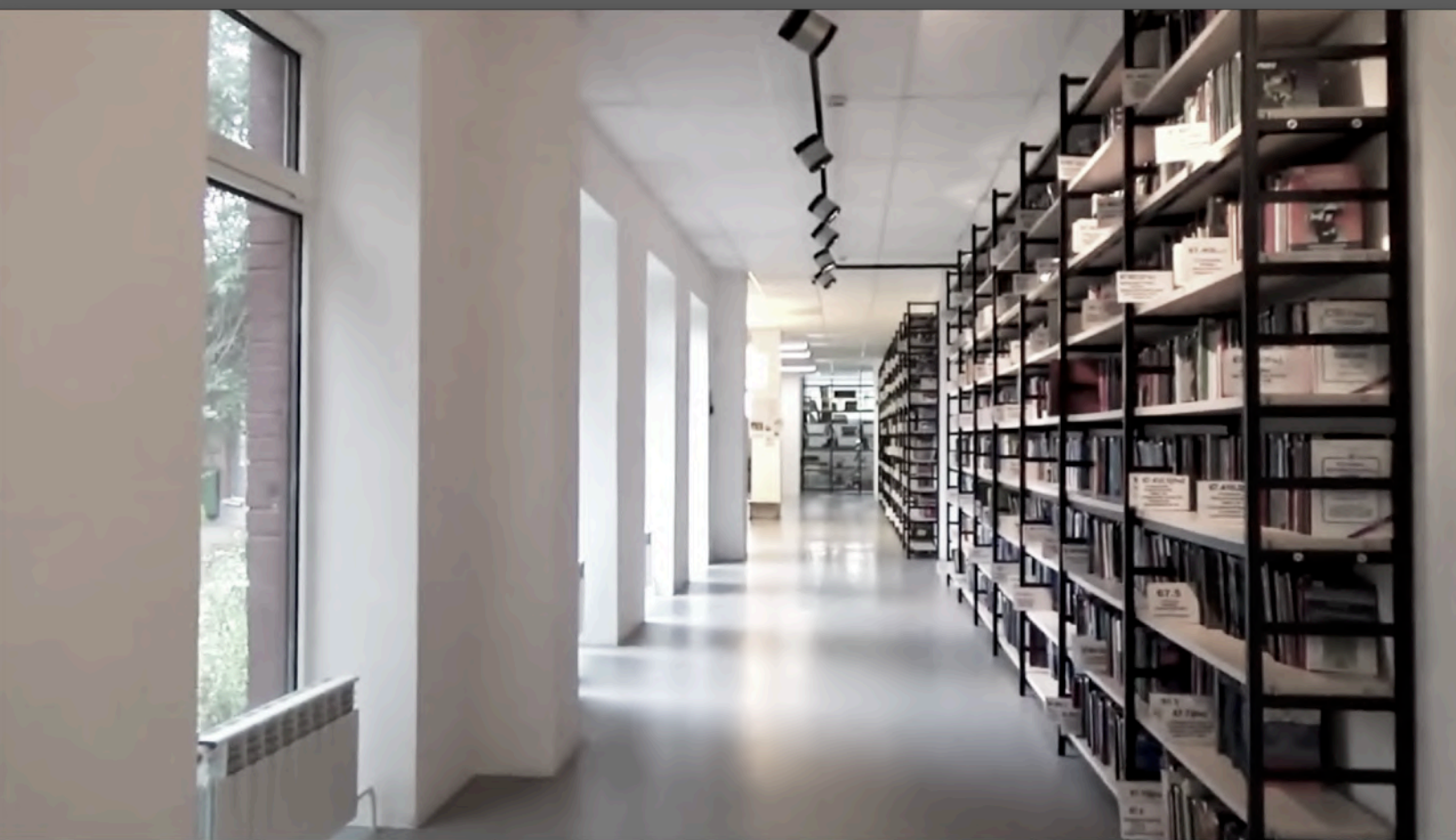
Первый сайт был разработан в далеком 1999 году, когда понятия User Experience (UX) не существовало, а сторителлинг еще не изобрели. Требовался только хороший заголовок, пиксельарт, контакт пейджера и много кнопок.

**CENTRAL  
PROPERTIES**



Второй сайт мы сделали в 2009 году.

Тогда мы изучили все лучшие практики и сделали изометрические здания и на главную страницу разместили своих топ-менеджеров в формате гифки. Нам, естественно, думалось, что это прорыв, уникальный для того времени.



## Компания в цифрах

33%

Офисная  
недвижимость

17 млрд ₹  
100 000 м<sup>2</sup>

Складская  
недвижимость

20 млрд ₹  
500 000 м<sup>2</sup>

**11** | **4** на бирже  
фондов (ЗПИФ)

**20 лет**  
опыта в недвижимости

**52**  
млрд ₹

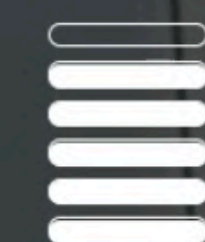
38%

**850**  
тыс. м<sup>2</sup>

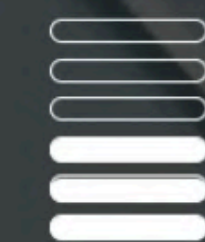
Торговая  
недвижимость

15 млрд ₹  
250 000 м<sup>2</sup>

Объекты недвижимости  
в сегментах



Склады



Офисы



Ритейл

**100+**  
сотрудников

**2000+**  
инвесторов

29%

Третий сайт мы сделали в этом году. И об этом будет эта история...

Инвестиционно-девелоперская компания Central Properties с 20 летней историей и активами на более чем 50 миллиардов рублей стремится, чтобы каждый член команды повышал свой уровень образованности.

**CENTRAL  
PROPERTIES**



## Распределение активов коммерческой недвижимости класса А по сегментам в портфеле компании Central Properties

СКЛАДСКАЯ / 500 тыс. м<sup>2</sup>

ОФИСНАЯ / 100 тыс. м<sup>2</sup>

ТОРГОВАЯ / 250 тыс. м<sup>2</sup>

850  
тыс. м<sup>2</sup>

52  
млрд ₽

15 млрд ₽

17 млрд ₽

19 млрд ₽

Стать совладельцем

## Динамика роста портфеля компании Central Properties



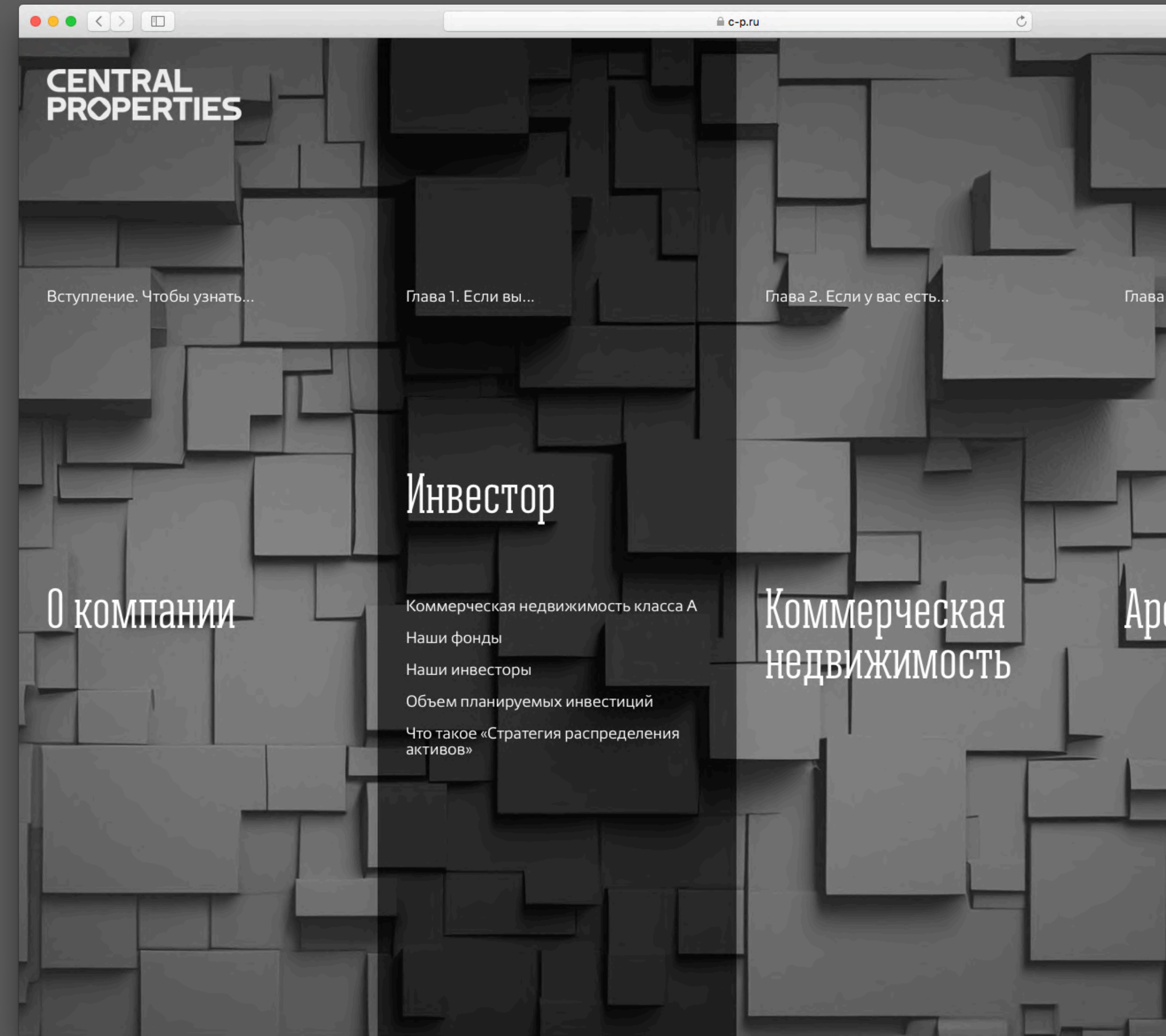
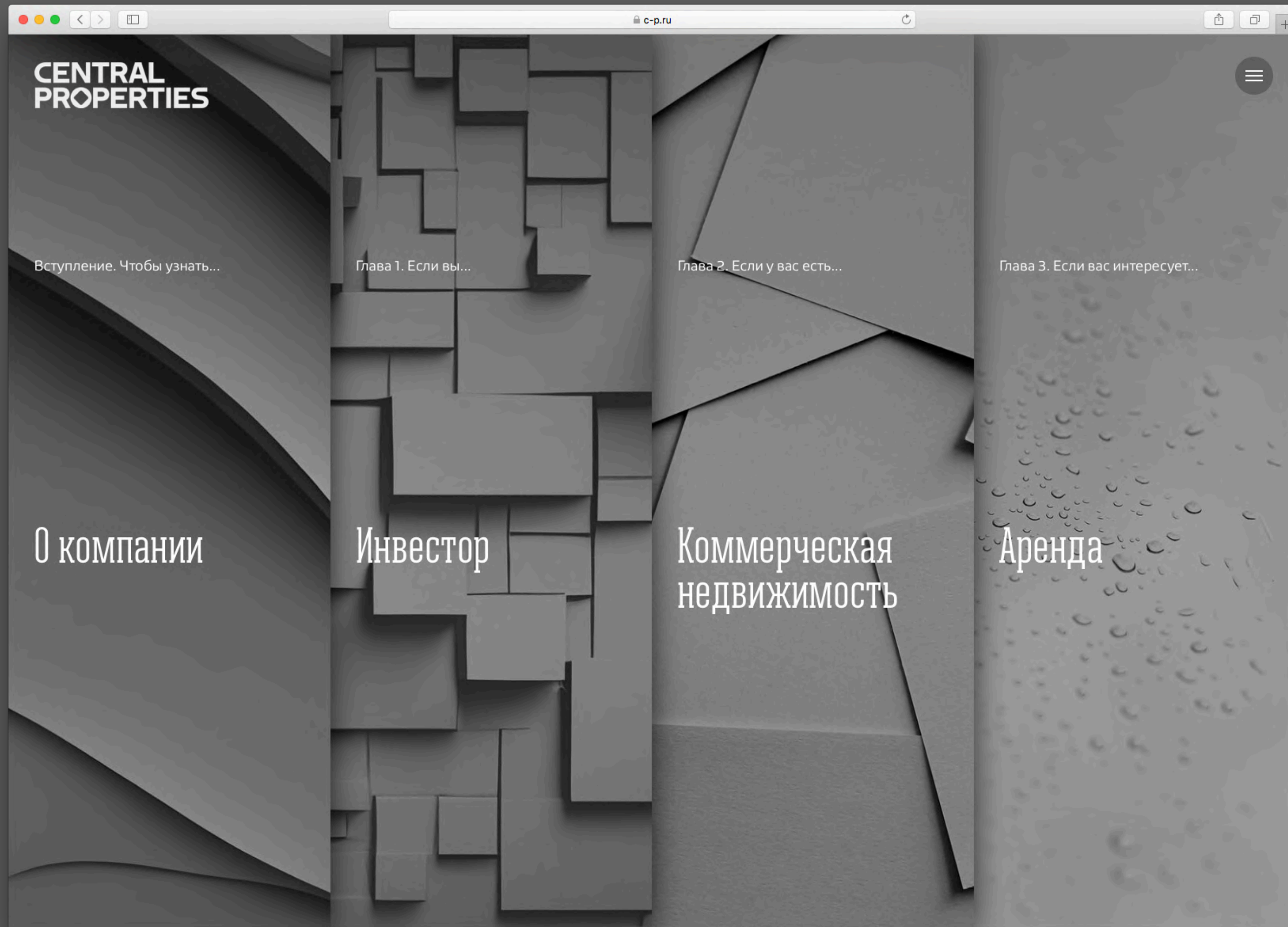
**CENTRAL  
PROPERTIES**

Год назад наши аналитики проанализировали количество книг корпоративной библиотеки, прочитанных всеми сотрудниками. Затем ранжировали их на департаменты и часы.

Выяснилось, что в среднем за год каждый сотрудник читает по 15 книг.

«Сайт- это единственный цифровой жанр, происхождение которого зависит от одного человека. И это не айтишник. Он целиком и полностью продиктован вкусом руководства.»

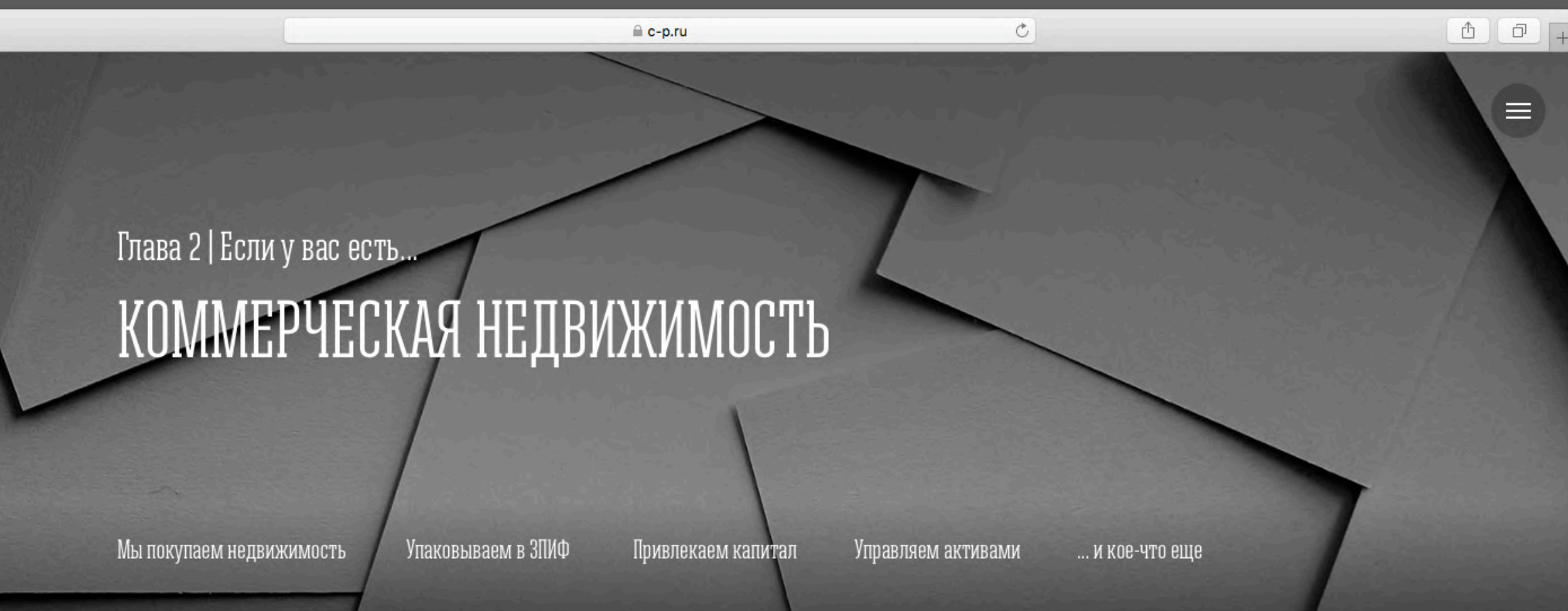
Неизвестный философ в Central Properties



CENTRAL PROPERTIES

Архитектура сайта не просто похожа на настоящую книгу, она содержит все основные части: обложка и форзацы, содержание и главы, а дошедшего до конца пользователя ждет искрометный эпилог.





## Вместо предисловия

Central Properties является одним из лидеров на рынке коммерческой недвижимости класса А. Мы обладаем 20-летней экспертизой во всех секторах коммерческой недвижимости, которую успешно применяем в сделках по приобретению новых активов или управлению своими фондами.

Мы предлагаем 4 основные опции, которые рассмотрим ниже. Итак:



**Оказывается, большинство сказок так или иначе связаны с арендой недвижимости**

Как часто вы задумываетесь об аренде недвижимости, читая классические сказки? Тем не менее, большинство из них напрямую связаны с решением базовой проблемы человечества — наличия четырех стен и крыши над ними: под этими понятиями мы будем понимать не только жилье, но и любую другую недвижимость — от жилой до коммерческой.

Давайте рассмотрим несколько примеров и то, как лучшие сказочники мира предлагали свое решение этой небанальной проблемы.

В сказках животные часто оживают и приобретают человеческие черты. Классический пример — Кот в сапогах. Персонаж Шарля Перро берется устроить личную жизнь своего хозяина (простите, неpolitкорректно, пусть будет работодателя), устроившись к нему штатным маркетологом. Сперва он проводит первичный swot-анализ — помните это знаменитое «чи это поля?», затем четко определяет свою ЦА — да-да, дочь короля — и наконец (пусть и не совсем законным способом, но мы с вами в 21-м веке живем, так что я вам такое не советую) обзавелся недвижимостью класса А — замком людоеда. Именно этот факт в итоге приносит его работодателю уважение самого короля и любовь принцессы. Кстати, прототипами некоторых персонажей для сюжета являлись владельцы замка Уарон в долине Луары [почитайте Википедию].

Или вот из параллельного импорта (термина не существовало, но схема работала) — «Золотой ключик, или приключения Буратино» Алексея Толстого (ознакомиться с оригинальным итальянским брендом можно здесь, но может понадобится VPN). Молодой начинающий IT-специалист решает конвертировать свои знания (ну да, на самом деле недополученные знания — все-таки азбуку продал) сперва в криптовалюту на одной зарубежной раскрученной площадке (а как еще можно назвать Поле чудес в Стране дураков?). Затем героя ждал удачный выход его стартапа на краудфандинговую платформу, и как итог — новый бренд переезжает в новое здание театра, а по факту — новый офис класса А. И вся команда переезжает. И предыдущий босс, сеньор Карабас, бы переехал, но не позвали... А в чем мораль? Предыдущий арендодатель пытался скрывать недостатки помещения за дешевой холщовой тканью, а надо было вовремя заняться редевелопментом!

И особенно ярко описали все прелести арендных отношений братья Grimm. Небезызвестную Белоснежку

Мы покупаем недвижимость Упаковываем в ЗПИФ Привлекаем капитал Управляем активами ... и кое-что еще

03/05 **Привлекаем капитал**

**Мы так все упаковали, что это тут же раскупили**

Когда объект упакован в ЗПИФ, он полностью готов к листингу на бирже. С помощью платформы коллективных инвестиций PARUS Asset Management мы получаем возможность реализовать объект через паи на бирже.

Успешный опыт на примере фондов OZON и Сберлогистика — реализация паев от 1 года, возврат капитала для инвесторов — от 3 лет. Доходность фондов — до 25% годовых.

Высоколиквидные бумаги, дополнительная эмиссия реализуется в течение 1 дня, а иногда — за 1 секунду.

**Объем реализованных паев**

Общий прогресс **93 %**

OZON  
Сберлогистика  
NORDWAY  
ПАРУС-ЛОГИСТИКА

25% 50% 75%

Количество фондов на бирже в 2022 в 2023 **3 +5**

Ежемесячный прирост инвесторов **300+**

Общее количество инвесторов **2000+**

Объем привлеченных средств в 2022-2023 **6** млрд ₽

Мы покупаем недвижимость Упаковываем в ЗПИФ Привлекаем капитал Управляем активами ... и кое-что еще

**Процесс упаковки**

**1. Подписание NDA**  
Соглашение о неразглашении информации является приоритетным и обязательным фактором фидуциарных отношений

**2. Экспресс-анализ актива**  
Краткое экономическое исследование, дающее общее представление об активе и формирующее направления для его расширенного изучения

**3. Дорожная карта**  
Используя дорожную карту проекта в качестве отправной точки, формируем проектную документацию, а также план и график

**4. Меморандум о намерениях**  
Соглашение между участниками правоотношений, когда стороны договариваются о намерении заключить сделку в будущем и подписать предметный договор

**5. Подготовка документов, согласование ПДУ**  
С этого момента задействована вся команда и идет активная работа с юрконсультантом

**6. Регистрация ЗПИФ**  
ФАС, банки, Росреестр, специализированный депозитарий

**Внесение актива в фонд**

**ЗПИФ**

**Очевидные плюсы ЗПИФ относительно других форм владения недвижимостью — высокая степень надежности вложений благодаря многоуровневой системе государственного контроля: УК, депозитарий, регистратор и оценщик контролируют действия друг друга.**

Коммерческая недвижимость Наши фонды Наши инвесторы Объем планируемых инвестиций ... и кое-что еще

**Стабильный актив в нестабильные времена**

Недвижимость класса А — мегаструктуры колоссальной стоимости, однако существуют удобные инструменты, позволяющие инвестировать в такие проекты вполне разумные суммы. Самая совершенная и безопасная во всех отношениях форма инвестиций в недвижимость — закрытый паевой инвестиционный фонд, ЗПИФ. Это инструмент инвестиций, при котором разные инвесторы коллективно владеют, к примеру, наборами активов.

PARUS Asset Management — это платформа коллективных инвестиций, предназначенная для инвестирования в коммерческую недвижимость. Она была разработана и запущена Central Properties, ведущей компанией в области управления недвижимым имуществом. Платформа предоставляет широкий спектр инвестиционных возможностей на рынке коммерческой недвижимости для инвесторов, чтобы получать уверенный и ожидаемый доход от аренды и продажи недвижимости в соответствии с долей владения. Продукт позволяет инвестировать в активы, которые ранее были недоступны для малых и средних предпринимателей, и получать высокую доходность от инвестиций в недвижимость.



**Бизнес-центр «Банный, 9»**  
 м. Проспект мира  
 м. Рижская

12 500 м²  
Общая площадь

2001  
Год постройки

2020  
Год redevelopment

до 500  
Рабочих мест

до 150  
Машиномест

[Сайт объекта](#)

Стильный концептуальный особняк с офисами класса А. Обособленное комфортное пространство для бизнеса, достигаемое за счет камерности и безопасности, высочайшего уровня эксплуатации, наличия необходимой инфраструктуры и удобной локации в исторической части города.

Общая площадь Бизнес Центра – 12 500м², арендопригодная – 10 000м².  
 Год постройки здания 1934, полный redevelopment с заменой инженерных систем, оборудованием современными технологиями, новой отделкой офисов – 2020.

**Адрес**  
 129110, Москва,  
 Банный переулок, 9

**Ассистент / Call center**  
 +7 (495) 260-37-73  
 (Время работы с 10:00 до 19:00)

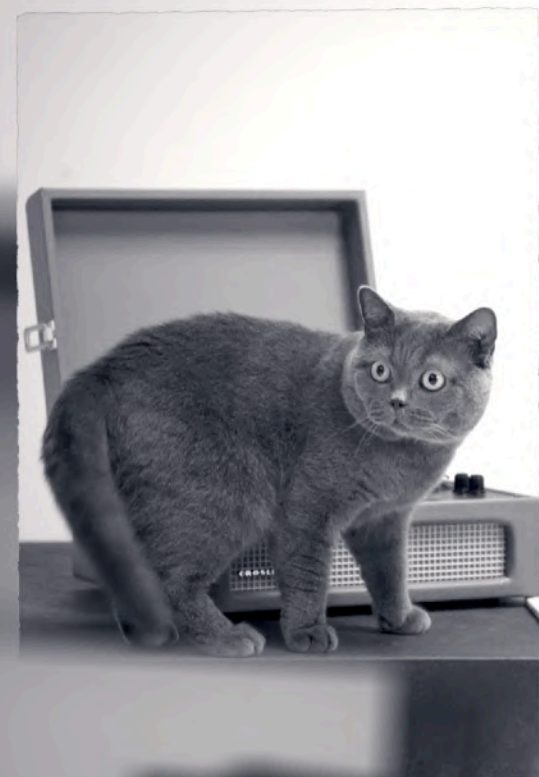
**Email**  
 arenda@c-p.ru

**Сайт объекта**  
 banny9.moscow



«Сайт - это законсервированное кино.»

Неизвестный философ в Central Properties



Отдельно хочется отметить 3 спецпроекта внутри первой книги про компанию.  
Это фильмы.

Первая короткометражка – рассказ от лица президента компании. Он снимался с  
живым котом – артистом театра Куклачева.

**CENTRAL  
PROPERTIES**



От первого лица    Инициативы    Из чего мы состоим    Наши стандарты и принципы    ... и кое-что еще

**Сергей Егоров**  
Генеральный директор компании Central Properties

### Про развитие

Последние 20 лет своей жизни я посвятил недвижимости, это было большое путешествие, и я уверен, что оно еще далеко от своего завершения. Мы проектировали, строили, сдавали в аренду офисы, торговые центры, жилые проекты. Сейчас мы управляем недвижимостью и покупаем ее. Все это мне безумно интересно в силу того, что недвижимость — это в первую очередь про людей — они приходят в наши офисы, вдыхают жизнь в торговые центры, радуются товарам, полученным экспресс-доставкой со складов.

Умение меняться и развиваться быстрее конкурентов в современном мире является жизненной необходимостью, если компания не умеет это делать, можно расхотиться. Мы научились постоянно задавать себе вопрос, что мы можем сегодня сделать по-другому, по-новому.

Вовремя заданный себе вопрос позволяет не зависнуть в повседневной рутине и посмотреть на процессы со стороны и постоянно улучшать их. Важно понимать, что процесс развития нельзя останавливать, перемены, даже не небольшую величину, обязательно выведут любую команду в лидеры рынка.

Лайфстайл, саморазвитие, прогресс

Сергей Егоров  
Генеральный директор компании Central Properties



**CENTRAL  
PROPERTIES**

Третий фильм под названием «Несерьезный выговор» – о том, как на определенном отрезке жизни собрались абсолютно разные люди, при этом фанатично занимающиеся одним делом. Фильм без сценария, но со 100 вопросами для 25 сотрудников.

Обязательно посмотрите, такого еще никто не делал в рунете!

И вот у нас получился проект на стыке журналистики, инвестиций, кинематографа и маркетинга.

Конечно, нам важно чтобы он получил отклик в сердцах не только тех аудиторий, которые мы закладывали, но и полюбился жюри WOW AWARDS. Ведь на протяжении всей разработки мы думали, как будем подаваться на эту премию.

# CENTRAL PROPERTIES

Заходите на наш сайт [c-r.ru](http://c-r.ru), возвращайтесь с обратной связью.

И да, читайте книги, обязательно читайте!