

# ИННОВАЦИИ

для городского пространства



**ROSA-ALSCHER Group**  
Real Estate. Real Statements.





# Недвижимость Настоящая заявка на успех



Из идей для конкретного проекта  
рождаются перспективы для города.

Ведь мы мыслим радикально,  
но действуем осмотрительно.

Мы формируем будущее, вдохновляем  
и прокладываем новые пути.

Д-р Александр Роза-Альшер  
Основатель



От видение  
превращается  
в эскиз.  
Александр  
Роза-Альшер  
в его элемент  
как страстный  
архитектор

## Интервью с д-ром Александром Роза-Альшер

**В 1982 году вы основали архитектурное бюро, из которого впоследствии образовалась группа компаний ROSA-ALSCHER Group. Что вами двигало?**

Когда я был ребенком, я больше всего любил что-нибудь строить. Таким образом, у меня очень рано возникло желание изучать архитектуру. Я хотел реализовывать проекты, которые придают городу индивидуальность. И благодаря которым город приобретает неповторимый облик.

**Что является решающим фактором успеха?**

Мысленная установка. Нам необходимо иметь глубокое понимание принципов городского развития. Чувствительность к архитектурной эстетике, к филигранной архитектуре. Но также и ноу-хау в области экономики, экологичности и фактической стоимости. Как бы тяжело это ни было, наша задача заключается в том, чтобы сбалансировать все эти сферы. Разрабатывать перспективные концепции – и реализовывать их.

**Каковы ваши ожидания от будущего?**

Больше архитектуры мирового уровня в регионах мегаполисов и продолжение тесного сотрудничества наших филиалов в Мюнхене и Майами, характеризующегося практическим менталитетом, открытостью, инновациями и качеством.

«Моя цель –  
вдохновлять город»

Д-р Александр Роза-Альшер

# Мост над Атлантикой

И дело не только в капитале и ноу-хау:  
мы объединяем Европу и Северную Америку.

Мюнхен и Майами – два места, с которыми ROSA-ALSCHER Group устанавливает уникальные связи. Для международного трансфера капитала, ноу-хау и духа: ведь европейские стандарты качества и американский прагматизм вдохновляются друг другом. Мы черпаем из этого инновационный потенциал: превосходство по обе стороны Атлантики.



Трансатлантический обмен

Трансфер капитала  
и ноу-хау

Идеи и инновации  
для рынков будущего

Майами

Мюнхен



# Создаем будущее



## Мы являемся движущей силой, объединяющей все вовлеченные стороны

ROSA-ALSCHER Group занимается разработкой визионерских проектов.

- Более 40 лет опыта
- Трансатлантический мост
- Разработчик сервисов, программ для трейдеров и собственников
- Решение 360°/интегрированное платформенное решение
- От разовых проектов до разработок кварталов в жилой и коммерческой сфере
- Устойчивое развитие: экономическое и экологическое
- Качественная архитектура
- Акцент на высоких технологиях/разработка проектов в цифровом формате

«Думать на много шагов вперед  
и подходить к делу прагматично —  
это для нас одно и то же»

# Все компетенции в одной группе компаний

Мы гарантируем наилучшие результаты на всех этапах разработки проектов.

ROSA-ALSCHER Group управляется собственником и имеет международную направленность. Имея обширный опыт во всех специальных областях, мы разрабатываем проекты недвижимости, заметные далеко за пределами места реализации.

## Наша компетентность – ваша добавленная стоимость

Команда сотрудников группы ROSA-ALSCHER создает настоящую добавленную стоимость вдоль всей цепочки создания стоимости. Как новатор и строитель, как поставщик услуг и партнер.



### Даниэль Маттес

Руководитель отдела разработок и проектного менеджмента

### Андреас Вайс

Руководитель финансового отдела и отдела контроля проектов

### Тони Цвикер

Президент компании DeLaRocca, США

### Бернард Метцгер

Руководитель технического отдела

«Командный дух лежит в основе работы нашей компании. Только так можно успешно реализовать использование всех компетенций в сфере разработки проектов»

Д-р Александр Роза-Альшер

### Сильвия Вольф

Руководитель отдела привлечения клиентов и развития бизнеса

### Д-р Александр Роза-Альшер

Основатель

### Гайа Галлуцци Роза-Альшер

Дизайнер интерьера

### Никколо Роза-Альшер

Директор



# Лидерство в трех сферах



## РАЗРАБОТЧИК СЕРВИСОВ

*Организация  
работы над  
проектом для  
третьих сторон*

## РАЗРАБОТЧИК ПРОГРАММ ДЛЯ ТРЕЙДЕРОВ

*Проекты на  
продажу, включая модели  
совместных предприятий/  
партнерские модели*



## РАЗРАБОТЧИК ПРОГРАММ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

*Недвижимость,  
приносящая доход*

«Мы оказываем все услуги для  
успешной разработки проектов –  
от привлечения клиентов  
до подготовки к продаже»

Сильвия Вольф



## **ROSA-ALSCHER Group**

**Real Estate. Real Statements.**



### **ROSA-ALSCHER Development**

Разработчик сервисов  
и программ для  
трейдеров в Германии



### **ROSA-ALSCHER DeLaRocca**

Разработчик программ  
для трейдеров  
и собственников  
в США



### **ROSA-ALSCHER Portfolio**

Разработчик программ  
для собственников и  
управляющий  
объектом аренды



### **ROSA-ALSCHER Management**

Привлечение клиентов,  
финансирование,  
менеджмент проектов,  
аренда/продажа



### **ROSA-ALSCHER Architects**

Архитектурное бюро



### **ROSA-ALSCHER Planning**

Генеральный  
проектировщик



### **ROSA-ALSCHER galluzzi.design**

Дизайн интерьера



*Александр  
Роза-Альшер  
в творческом  
обмене  
со своей  
проектной  
группой*

# Все услуги от «А до Я»

Мы предлагаем индивидуальные решения для любого проекта.

## Привлечение клиентов

- Целенаправленный поиск земельных участков
- Управление процессом покупки
- Комплексная юридическая оценка
- Юридическое и налоговое консультирование
- Закрытие

## Концепция и проектирование

- Разработка основной концепции
- Анализ расположения объекта/ анализ выполнимости
- Анализ планового и фактического права застройки
- Концепция проекта и планирование процесса
- Сопровождение тендеров
- Формирование права застройки/планирование организации строительных работ
- Предварительные решения/разрешение на строительство
- Соглашения с соседями
- (Генеральное) проектирование

## Финансирование

- Структурирование финансирования
- Организация финансирования земельного участка/строительства
- Прозрачное составление всей документации по финансированию
- Солидные и надежные партнеры по финансированию (старшие, младшие, мезонинные кредиторы)
- Передовой уровень планирования финансирования с точки зрения ликвидности, движения денежных средств и т. д.
- Мониторинг
- Прозрачность затрат
- Управление рисками
- Годовые отчеты
- Составление отчетности

## Управление государственными дотациями

- Проектное консультирование по государственным дотациям
- Процедура рассмотрения и заявления в рамках менеджмента проектов/ контроль использования средств
- Координация и подтверждение сертифицированными экспертами
- Документирование



## Продажа/ выход из владения

- Маркетинг
- Сдача в аренду
- Глобальная/ розничная продажа
- Помощь в процессе осуществления сделки

## ТЕХНИЧЕСКИЙ МЕНЕДЖМЕНТ ПРОЕКТОВ

- Авторский надзор
- Оперативный и стратегический менеджмент проектов
- Управление/руководство проектом
- Строительный надзор
- Менеджмент передачи

## Реализация

### КОММЕРЧЕСКИЙ МЕНЕДЖМЕНТ ПРОЕКТОВ

- Ориентированный на платформу контроль затрат
- Планирование заказов и проектов
- Управление заказами и рекламациями
- Сравнение плановых и фактических показателей
- Прогноз по проекту
- Планирование оттока средств
- Контроль бюджета

## Тендер и выдача заказов

- Оптимизированный и соответствующий бюджету тендер
- Процесс индивидуальной/ комплексной/глобальной выдачи
- Менеджмент качества с установленными стандартами

## Дизайн интерьера

- Анализ требований
- Проектные предложения
- Дизайн для жилых, коммерческих и развлекательных помещений – от минимализма до роскоши
- Комплексное обслуживание
- Управление проектом до его завершения

## Разработка проектов: Управление в особо сложной области

Мы реализуем визионерские проекты в сфере недвижимости, накладывающие отпечаток на облик города.

Сначала появляется концепция. К ней присоединяются тщательные исследования. Затем следуют концепции, в соответствии с духом времени продвигающие экологическое и экономическое устойчивое развитие. При этом мы управляем командой специалистов во всех необходимых специальных областях.

### **Понимать будущее, воодушевлять людей.**

Мы сохраняем обзор над всей цепочкой создания стоимости разработки проекта. Пути решений коротки, время реакции максимально быстрое. Это позволяет нам направлять энергию туда, где она послужит проекту. Наши ресурсы четко сфокусированы на каждом этапе реализации проекта.

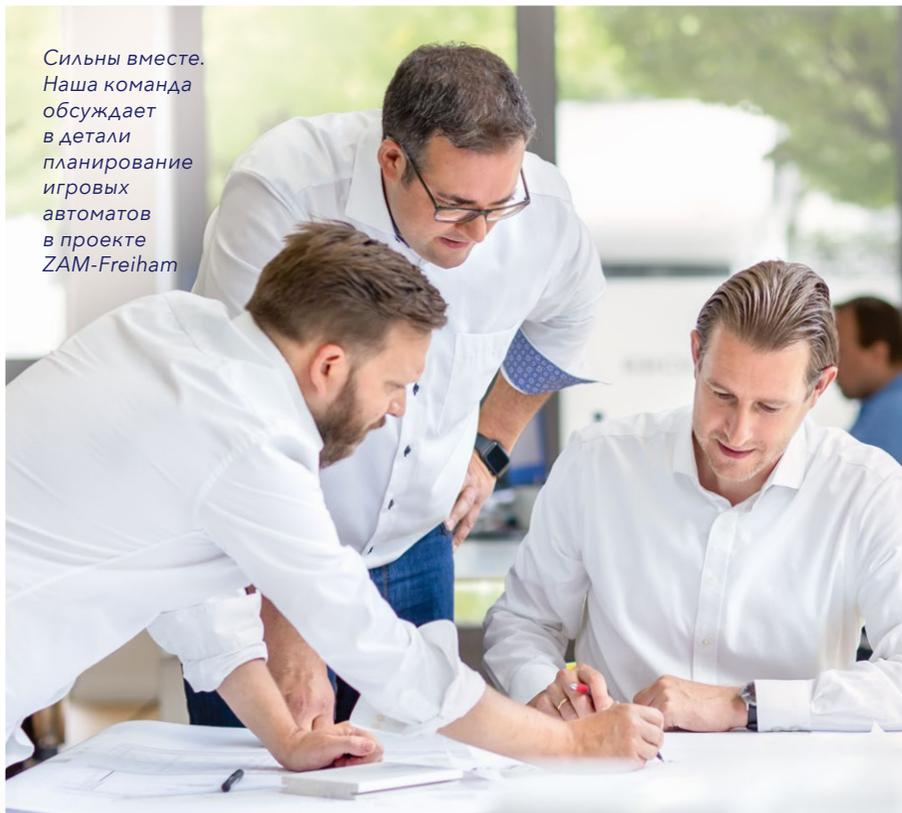


*Управление проектами.  
Команда координирует индивидуальные детали исполнения*

**«Ставить под сомнение статус-кво и продумывать все заново с чистого листа – это наша обязанность»**

Даниэль Маттес

Сильны вместе.  
Наша команда  
обсуждает  
в детали  
планирование  
игровых  
автоматов  
в проекте  
ZAM-Freiham



## Архитектура: Каждый проект уникален

Мы придаем качественной архитектуре четкую, неповторимую форму.

Как мы создаем перспективы для города? Как дизайн и функциональность могут влиять на человеческое бытие? Какое сочетание различных способов использования открывает лучшие перспективы для проекта? В нашем понимании формирование городского пространства неизменно связано с высочайшими требованиями к эстетике и качеству. Проекты, ориентированные в будущее, демонстрируют тонкое чутье на запросы пользователей и среды.

### **Импульсы городского развития.**

Используя самые современные инструменты и методы проектирования, мы создаем проекты, убеждающие с эстетической, экономической и экологической точки зрения. Еще одним фактором успеха являются и прогрессивные технологии строительства – например, гибридно-древесное или модульное строительство. Тем самым мы создаем и обеспечиваем долгосрочную фактическую стоимость.

«Архитектура – это культура;  
она имеет определяющую функцию  
для города»

Д-р Александр Роза-Альшер

# Проектирование: ВIM – все нити в одних руках

Акцент на цифровизации – от проекта до реализации. Так мы снижаем риски и создаем эффективность и надежность.

Для каждого этапа, от приобретения и планирования строительных работ до реализации, характерно наличие следующих факторов: множество рабочих участков, высокая степень взаимного влияния. Поэтому мы с самого начала держим в своих руках нити управления всеми сегментами. Нами осуществляются руководство и контроль всех видов деятельности, сроков и расходов.

## **Нет места недостаткам проектирования.**

Проактивная команда, распределение компетенций и облачные инструменты обеспечивают максимальную прозрачность и гибкость. На каждом этапе проектных работ мы гарантируем полную общую картину, детализированную до мельчайших деталей отдельных элементов конструкции и рабочих шагов. Все причастные стороны из самых разнообразных областей имеют одинаковое понимание проекта. На каждом этапе, на каждом рабочем участке. Этим объясняется успех наших проектов.

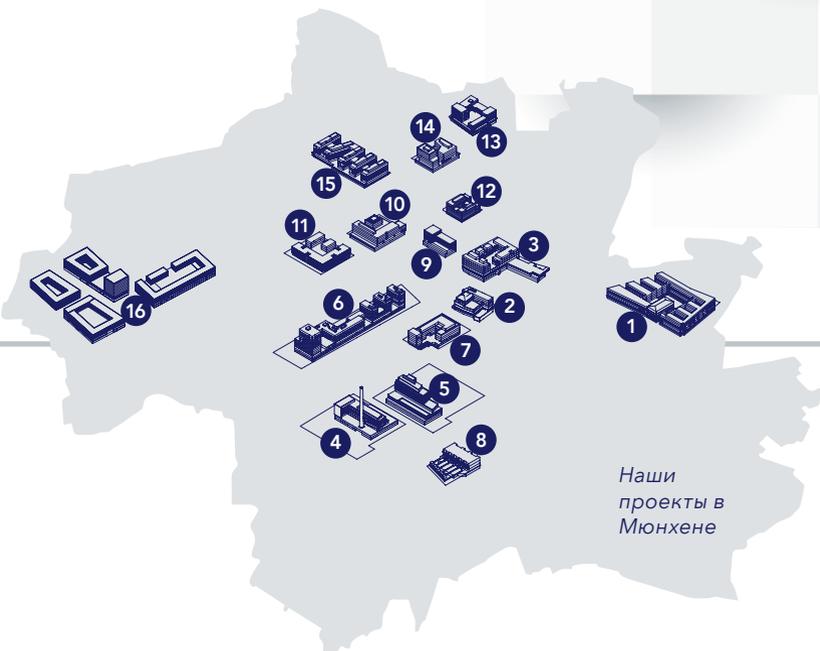


*От идеи до реализации. Здесь разрабатываются инновационные решения*

«Наш путь –  
более тщательное планирование  
на более раннем сроке»

Бернард Метцгер

# Результаты деятельности последних лет



Мы успешно развиваем проекты недвижимости, которые работают в долгосрочной перспективе.

## 1 WAPPENHALLE

Коммерческая недвижимость  
около 58 тыс. м<sup>2</sup>  
128 млн евро



2003



## 2 FACTORY SCHWABING

Коммерческая недвижимость  
около 11 тыс. м<sup>2</sup>  
33 млн евро

## 3 FEILITZSCHNÖFE

Жилая недвижимость  
около 18 тыс. м<sup>2</sup>  
35 млн евро



2005

## 4 НКW & многоцелевой комплекс

Коммерческая недвижимость  
около 15 тыс. м<sup>2</sup>  
34 млн евро



2007

## 6 METRIS

Коммерческая недвижимость  
около 46 тыс. м<sup>2</sup>



2009

## 7 Университетский городок

Коммерческая недвижимость  
около 13 тыс. м<sup>2</sup>  
48 млн евро



2011

## 8 SAM 31

Жилая недвижимость  
около 2 тыс. м<sup>2</sup>  
11 млн евро



## 9 Olympia Gate MK3

Коммерческая недвижимость  
около 9 тыс. м<sup>2</sup>  
23 млн евро



2013

## 10 Olympia Gate MK2

Коммерческая и жилая недвижимость  
около 12 тыс. м<sup>2</sup>  
35 млн евро



11

## Olympia Gate MK1

Жилая недвижимость  
около 16 тыс. м<sup>2</sup>  
60 млн евро



2015

## 12 TWIN YARDS

Коммерческая недвижимость  
около 20 тыс. м<sup>2</sup>  
60 млн евро



2017

## 13 Munich Gate MK1

Коммерческая недвижимость  
около 16 тыс. м<sup>2</sup>  
44 млн евро



Основание  
DeLaRocca Corp.

## 14 BAUHAUSPLATZ

Коммерческая и жилая недвижимость  
около 11 тыс. м<sup>2</sup>  
45 млн евро



2019

## Sun Garden

Берлин  
Жилая недвижимость  
около 2 тыс. м<sup>2</sup>  
17 млн евро



16

## ZAM Freiham

Коммерческая и жилая недвижимость  
около 74 тыс. м<sup>2</sup>  
410 млн евро



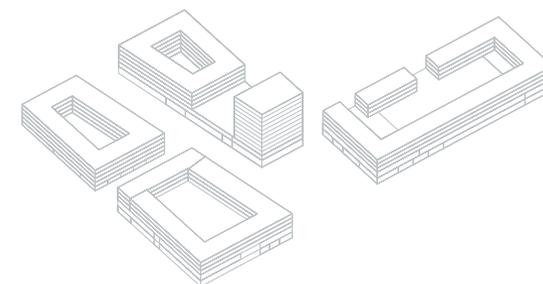
2022

## 15 QUBES

Коммерческая недвижимость  
около 37 тыс. м<sup>2</sup>  
320 млн евро



2024



## ZAM: сердце района Мюнхен-Фрайхам

Для одного из крупнейших жилых проектов Европы мы занимаемся строительством нового многофункционального центра в городском районе Мюнхен-Фрайхам – ZAM. Несколько зданий предлагают большое количество разнообразных полезных площадей для работы и жилья, для предприятий розничной торговли, сферы услуг и гастрономии. В общей сложности к северу от улицы Бодензеештрассе будет создано около 10 500 квартир и 15 000 рабочих мест. В ближайшем будущем здесь будут жить и работать около 35 000 людей. Ворота Мюнхена на Запад.

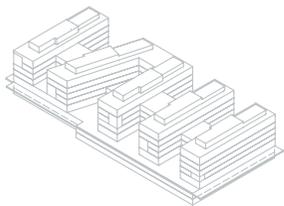
**Проект** Störmer Murphy and Partners

**Общая площадь** около 74 000 м<sup>2</sup>

**Завершение** 2024

410 000 000 евро





## QUBES в Technologie Campus Munich

ИТ-муниципалитет столицы федеральной земли Мюнхена – это первый проект подобного рода в Германии. Впечатляющий ансамбль офисных зданий QUBES с 2022 года обогащает комплекс Technologie Campus Munich индивидуальными, прогрессивными и экологичными офисными помещениями для цифрового рабочего пространства. Кроме уникальной

концепции информационно-телекоммуникационного сервисного центра здесь можно реализовать множество разнообразных рабочих пространств.

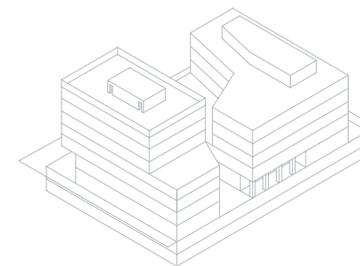
**Проект** KSP Jürgen Engel Architekten

**Общая площадь** около 37 000 м<sup>2</sup>

**Завершение** 2022

320 000 000 евро



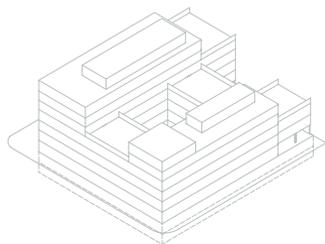


## BAUHAUSPLATZ

Разработка проекта и строительство здания с квартирами, гастрономическими заведениями и мелкими предприятиями сферы торговли и услуг на первом этаже, а также подземным гаражом в бывшей казарме радиотехнических войск.

<b>Проект</b>	<b>Palais Mai</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>около 11 000 м<sup>2</sup></b>
<b>Завершение</b>	<b>2019</b>
	<b>45 000 000 евро</b>





## Выбор штаб-квартиры: TWIN YARDS

Офисное здание TWIN YARDS с 2016 года предлагает современные офисные помещения множеству предприятий. Группа PORR, являющаяся одной из ведущих строительных компаний в Европе, и VF Germany, одно из крупнейших в мире предприятий в сфере моды (LEE Jeans, Wrangler, Eastpak, Timberland, The North Face и другие), разместили в комплексе TWIN YARDS свои немецкие головные офисы.

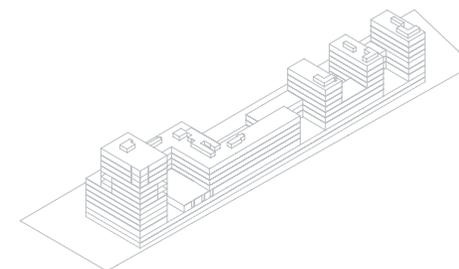
**Покупатель** Wealth Management  
Capital Holding GmbH  
(WealthCap)

**Проект** SAM Plantech  
(сейчас ROSA-ALSCHER  
Planning)

**Общая площадь** около 20 000 м<sup>2</sup>

**Завершение** 2016  
60 000 000 евро

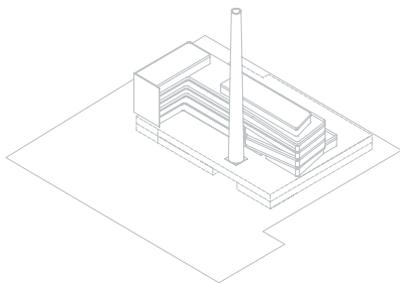




## METRIS: ансамбль с душой

Одиннадцатизэтажное высотное офисное здание METRIS вместе с башней компании Mercedes-Benz AG образует ворота в район Арнульф. При этом название METRIS относится ко всему ансамблю, состоящему из высотного здания, а также еще шести связанных с ним офисных зданий.

Покупатель	LaSalle German Income and Growth Fund
Проект	SAM Plantech (сейчас ROSA- ALSCHER Planning)
Общая площадь	около 46 000 м <sup>2</sup>
Завершение	2010
	135 000 000 евро



## НКВ и развлекательный центр

Аутентичность бывшей железнодорожной теплоэлектростанции сохранилась, при этом возник новый, интересный ансамбль, сочетающий в себе помещения культурного и административного назначения. В старом здании расположился театр, дымовая труба стала иконой всего комплекса, а пятиэтажная новостройка служит в качестве современного офисного здания. Креативный ансамбль, создающий новое пространство.

**Покупатель** LaSalle Investment Management

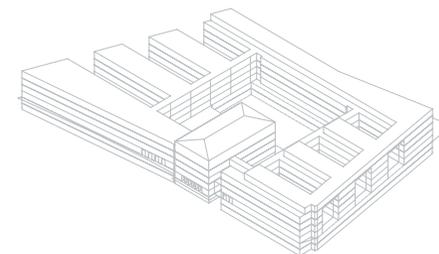
**Проект** GKK + Architekten

**Общая площадь** около 15 000 м<sup>2</sup>

**Завершение** 2007

34 000 000 евро





## Символ перемен: WARRENHALLE

Слияние старины и современности демонстрирует бережное отношение к пространству и эстетике. Находящееся под защитой как памятник старины традиционное здание Warrenhalle (бывший аэропорт Мюнхен-Рим) после перестройки и реконструкции оказалось центральным элементом современного комплекса с новым офисным зданием, подземным гаражом и коммуникационным пространством.

Проект PRPM Architekten

Общая площадь около 58 000 м<sup>2</sup>

Завершение 2003

128 000 000 евро





### Германия

ROSA-ALSCHER Group  
Walter-Gropius-Str. 23  
80807 München

Тел.: +49 89 982 494-00  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com

### США

DeLaRocca Corporation  
100 North Biscayne Boulevard  
Suite 1607  
Miami, Florida 33132

Тел.: +1 305 709 50-95  
info@rosa-alscher.com  
www.rosa-alscher.com



