

# SPILLER FARMER

ARCHITECTS AND INTERNATIONAL REAL ESTATE CONSULTANTS

## SPILLER FARMER HRVATSKA

Poduzeće Spiller Farmer osnovano je u Zagrebu 2003. godine, te smo od tada stekli bogato iskustvo u pružanju usluga savjetovanja i posredovanja pri zakupu trgovačkih i uredskih prostora, prodaji zemljišta i objekata te savjetovanju investitora i developera u zahtjevnijim projektima. U naše kvalitete se između ostalog ubrajaju: izrada i sastavljanje investicijskih studija, savjetovanje i posredovanje pri zakupu uredskih i trgovačkih prostora, te analize i procjene investicijskih projekata.

### SPILLER FARMER TIM

Laurie Farmer	Generalni direktor
Patrick Franolić	Direktor
Tatjana Božić	Voditelj odjela uredskih prostora
Predrag Tutić	Komercijalni broker
Mirna Mitrović	Asistent u odjelu uredskih prostora
Janet Kobas	Voditelj odjela za maloprodaju
Iva Rendulić	Asistent u odjelu za maloprodaju
Blanka Braccia	Asistent u odjelu za maloprodaju
Bernard Stipić	Arhitekt
Andrea Karlović	Istražni analitičar
Lidija Vrdoljak	Istražni analitičar
Mirela Miliniković	Uredski Asistent

## NAŠA DJELATNOST

Spiller Farmer u svom poslovanju koristi bogato međunarodno iskustvo i izgrađeni know-how našeg partnera u kombinaciji sa našim dobrim poznavanjem lokalnog tržišta te svojim klijentima možemo ponuditi sljedeće usluge na najvišoj profesionalnoj razini:

1. **Usluge konzaltinga** našim klijentima pomažu u identificiranju, implementiranju i realizaciji kompleksnih rješenja kojima se nekretnine stavljaju u funkciju pune podrške klijentu u njegovim ostalim poslovnim aktivnostima uz maksimaliziranje financijske dobiti, a odnose se prvenstveno na sljedeće grupe djelatnosti:

a) **Analiza tržišta.** Izradom analiza omogućavamo klijentima da razumiju trenutne i buduće trendove na tržištu nekretnina, ostvarujući pritom maksimalan profit. Za specifične projekte izrađuju se i 'Studije isplativosti' (Feasibility studies).

b) **Financijsko savjetovanje.** Ovdje je osnovni fokus na prometu nekretnine kao investicije, koje će ulagaču ostvariti financijsku dobit, a pritom se analiziraju svi relevantni faktori. Također, nudimo i savjetodavne usluge pri financijskim transakcijama vezanim uz nekretnine.

c) **Strateško planiranje.** Ovom uslugom identificira se najpogodnija lokacija za smještaj nekretnine, te se planira koncept zgrade kako bi se postigla najbolja iskoristivost prostora i maksimalno reducirali troškovi izgradnje i korištenja nekretnina.

d) **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.** Određivanje vrijednosti po kojoj se nekretnina može plasirati na tržištu, usluga je koja se često koristi pri prodaji, promjeni vlasništva, oporezivanju, isplaćivanju osiguranja, u sudskim procesima i brojnim drugim poslovnim akvizicijama.

2. **Upravljanje imovinom** uključuje usluge vođenja investicijskih projekata, upravljanja nekretninama i pokretninama te planiranje prodaje/najma nekretnina kako bi se maksimalizirala vrijednost imovine klijenta.

a) **Vođenje investicijskih projekata.** Obuhvaća sve faze planiranja i realizacije poslova izgradnje nekretnina, od pronalaženja najkvalitetnije lokacije za klijenta, analize isplativosti investicije, realizacije kupoprodaje, uređenja vlasničkih odnosa, ishođenja građevinske dokumentacije pa do praćenja same izgradnje uključujući i sve ostale poslove bitne za uspješno okončanje projekta ovisno o specifičnosti svakog pojedinog posla.

b) **Upravljanje nekretninama i pokretninama u funkciji zgrade.** Radi se o nizu usluga kojima je cilj osiguravanje kvalitetnog funkcioniranja nekretnine na zadovoljstvo njenih korisnika i posjetitelja uz maksimalnu racionalnost u poslovanju, knjigovodstvenog savjetovanja, upravljanja prihodima i rashodima, izrade budžeta i poslovnog plana nekretnine, tehničkog održavanja i cjelokupne podrške u poslovanju (čuvanje, čišćenje, dostava i osiguranje svih ostalih sadržaja u zgradi na zahtjev klijenta).

c) **Planiranje prodaje/najma nekretnine.** Odnosi se na izradu komparativnih analiza realno ostvarive dobiti kod prodaje i najma zgrade radi donošenja konačne odluke o najboljem obliku komercijalizacije te u drugoj fazi oblikovanje najefikasnije koncepcije prodaje/najma i zastupanje klijenta u samoj realizaciji posla.

3. **Zastupanje u prodaji/najmu nekretnina** danas je jedna od najrazvijenijih djelatnosti poduzeća Spiller Farmer diljem Europe pri čemu smo prvenstveno specijalizirani u radu sa nekretninama poslovne namjene i zastupanju velikog broja lokalnih i međunarodnih kompanija, državnih institucija, investicijskih i mirovinskih fondova te raznih financijskih organizacija i ulagača na tržištu nekretnina.

a) **Uredi.** Naša kuća iznajmljuje uredski prostor, bilo da je riječ o čitavim uredskim zgradama, pojedinačnim uredima, uredima u poslovnim kompleksima mješovite namjene ili poslovnim parkovima. Kod zastupanja najmoprimaca naš je zadatak analiza njihovih dugoročnih potreba, pronalaženje najprimjerenije lokacije i konkretnog prostora, te pregovaranje i zaključenje ugovora o najmu. Za potrebe najmodavaca izrađujemo strateški plan iznajmljivosti zgrade u desetogodišnjem periodu kako bi klijent dugoročno ostvario maksimalni povrat na uložena sredstva, pozicioniranje nekretnine na tržištu, identificiranje najkvalitetnijih potencijalnih najmoprimaca i obavljanje svih potrebnih radnji do zaključenja ugovora o najmu.

b) **Nekretnine trgovačke i turističke namjene.** U ovom segmentu od osobite je pomoći klijentima naše poznavanje maloprodajnog tržišta širom svijeta. Klijentima nudimo usluge strateškog planiranja, analize lokalnog tržišta, te usluge iznajmljivanja i marketinga trgovačkih centara i maloprodajnih površina.

c) **Proizvodni i skladišni prostori.** Takvi prostori specifični su dio tržišta nekretnina kod kojeg je osobito bitno istražiti ispunjava li pojedina nekretnina u cijelosti zahtjeve djelatnosti kojoj je namjenjena, kakva je lokalna i državna regulativa koja se odnosi na nju te pripremiti strategiju izlaska iz investicije za slučaj da se u perspektivi takva odluka donese.

d) **Financijske usluge.** Prvenstveno uključuju promet nekretninama kao investicijama koje će ulagaču ostvariti financijsku dobit, savjetodavne usluge u financijskim transakcijama vezanim uz nekretnine i pomoć kod pronalaženja sredstava za financiranje projekata.

## REFERENTA LISTA

### Klijenti u Hrvatskoj, Češkoj, Slovačkoj i Rumunjskoj

DELL	US Steel	Informix
Ahold	ČSOB	Avaya
Allen & Overy	Panasonic	GTC International
BAE Systems	Quintiles	VINCI Construction
CCS Investment	Erste Bank	Procter & Gamble
Citibank	Renault	Schroder S. Smith Barney
Citroen	HSBC	Genzyme
Deloitte & Touche	HVB	Cisco Systems
Ericsson	Plastipak	Hoto Group
Ernst & Young	Fiat – Iveco	DHL International
Eurotel	SAP	IBM
Ford Motor Company	Glunz&Jensen	Philip Morris Services
GSK (Glaxo)	Eli Lilly	Volvo
Immoconsult (Volksbank)	UNIQA	EP64
Intesa BCI (VÚB, a.s.)	Siemens	World Bank
Johnson Cotrols	J & T Visteon	Oriflame
Linklaters	Logica	Austrian Embassy Zagreb
Lucent Technologies / Avaya	Squire Sanders & Dempsey	General Electric Capital Bank
Merck Sharp & Dohme	GSK	Oracle
Orange	Schering	Puma
Pfizer	ERGO	HP
PriceWaterHouseCoopers	SLSP	AIG (Amslico)
Renault	MTK	KPMG
Euromarine	BricoStore	Egyptian Embassy – Zagreb
Soravia	F. Hoffman – La Roche	Jansen Cilag (Johnson & Johnson)
Tatra Banka	Peugeot	Slovenská sporiteľňa, a.s. (BAWAG)
Tesco	HP Compaq	Baumax
Tractebel (Carlton)	British Airways	Boston Global Properties
Trigranit (Pólus)	Bristol – Myers Squibb	British Petrol
Unisys	PKB	
Platinum Invest	Euromedical International	

**Klijenti za koje smo izradili Analizu lokacije i Studije isplativosti (Feasibility Study):**

- GTC International Avenue Mall
- Jadramkamen
- Agrokor d.d.
- Hoto grupa
- Erste Bank
- CCS Ulaganja
- Croatia Osiguranje
- Raiffeisen Evolution
- Coca Cola Bevereges
- Biotehnološki Park Varaždin
- Policentro – Tower Center Rijeka
- Siemens Hrvatska
- Quaestus Private Equity Partners
- Molteh
- Novi Resort
- Nourican Adriatic
- Rubicon Invest
- Lion Immobilien Gruppe
- Grand Savjetovanje
- Bluehouse
- Lir
- Urba – zapad
- Tulipan Grupa
- Trigon Capital
- Zagrebačka Banka

## LOKACIJA SPILLER FARMERA



### Kontakt :

Patrick Franolić  
Spiller Farmer d.o.o.  
Gundulićeva 19/1, Zagreb, Hrvatska  
Tel/ Fax: +385 (0)1 4828 828  
patrick.franolic@spillerfarmer.hr