

ТРЦ Прайм Плаза

Полноформатный магазин

Об объекте

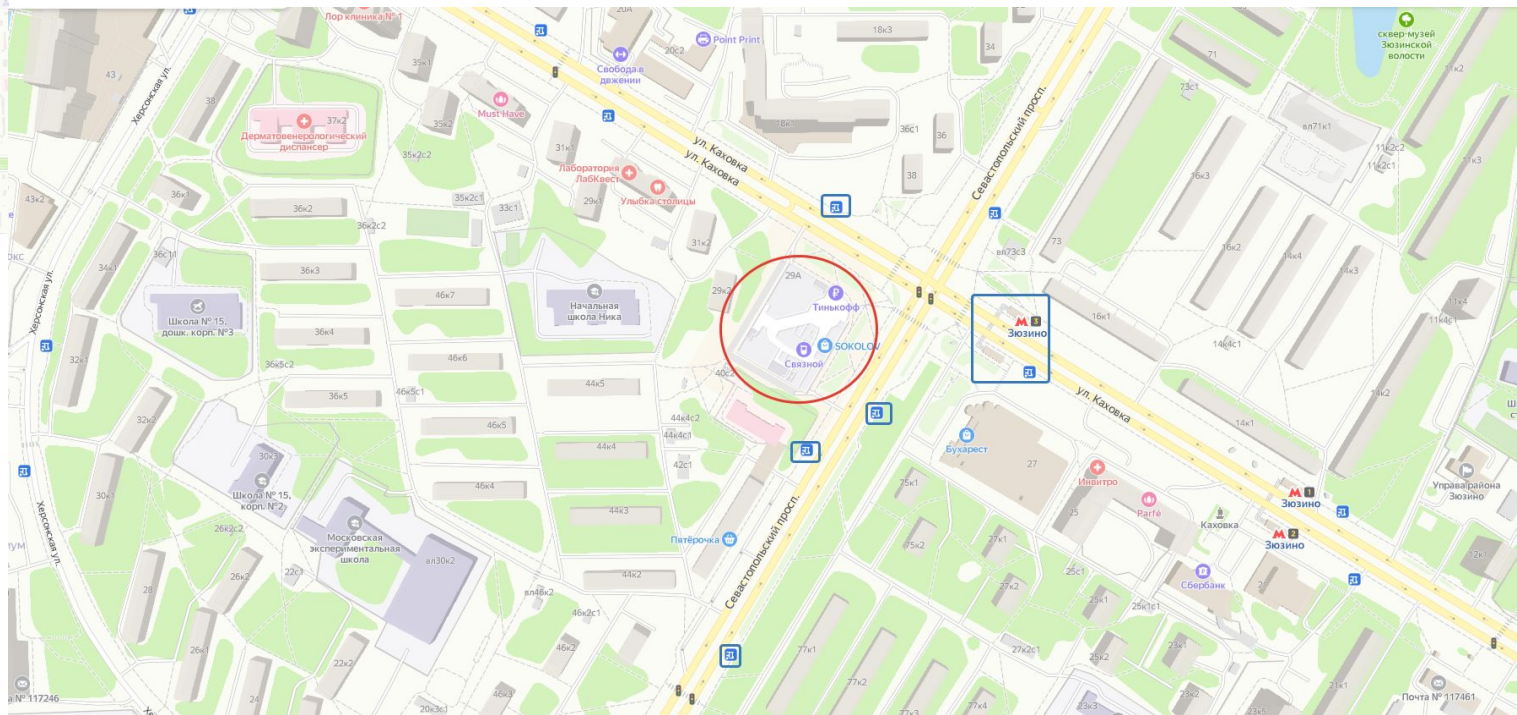
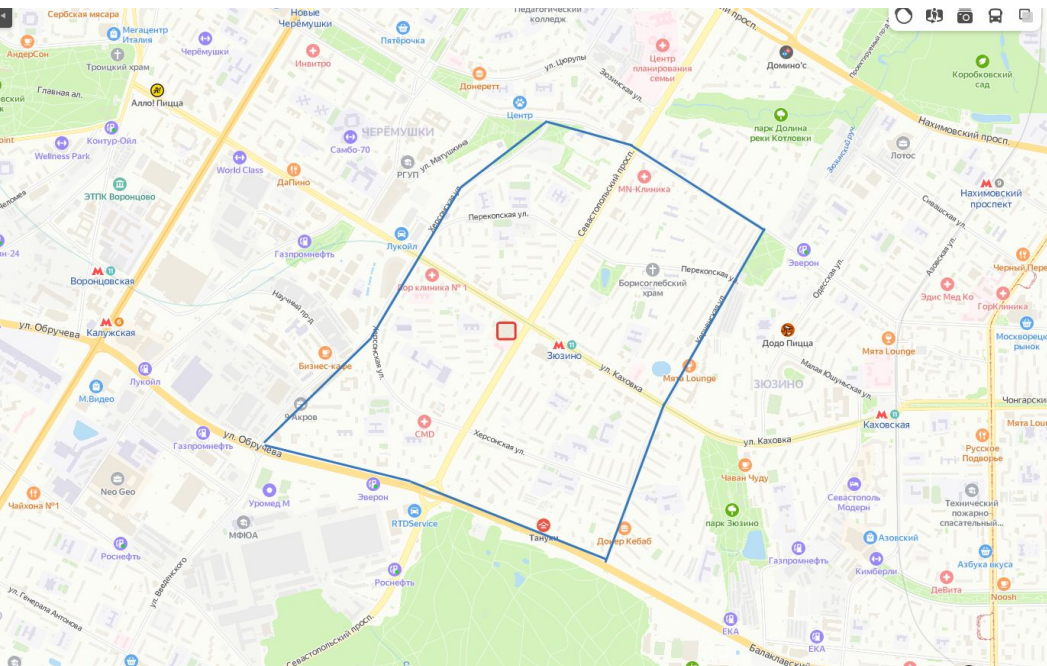
Охват около 80 тысяч населения района «Зюзино» в 15 минутной пешей доступности.

Отличная **транспортная доступность**: открывшаяся станция метро БКЛ, четыре остановки, подземный паркинг

Рядом нет наших магазинов, большая численность населения в целом

Объект развивается, в конце августа, учитывая при этом сезонность, было сильно больше людей, чем весной и летом

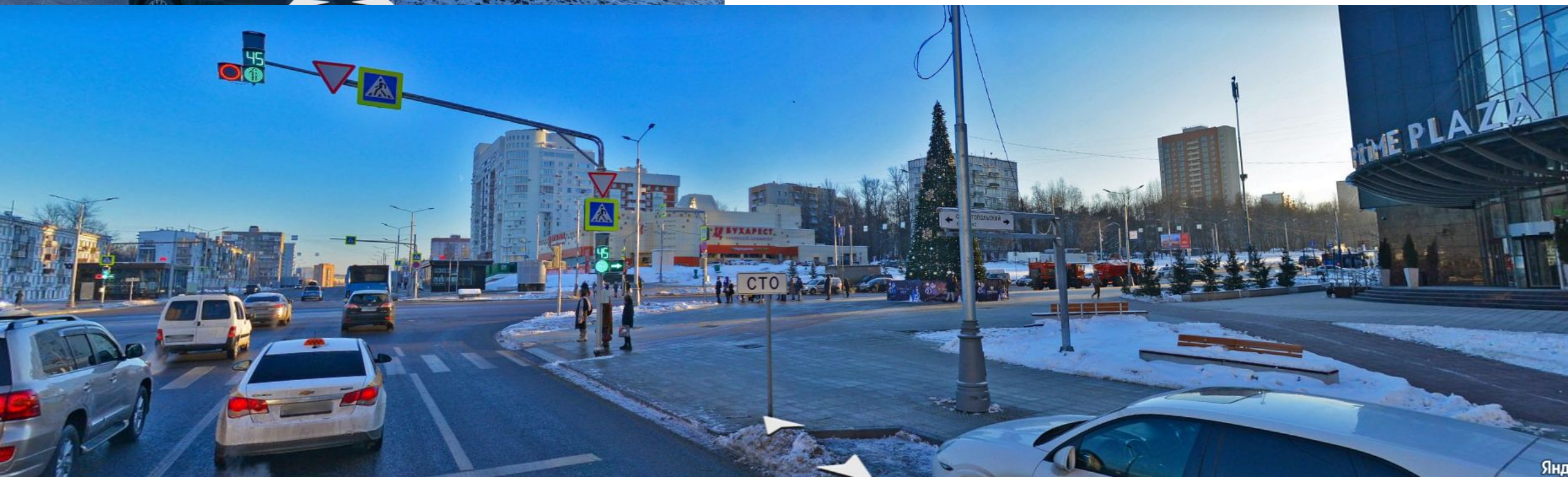
Один из двух ТЦ в районе, в Бухаресте только Перекрёсток и ХЦ





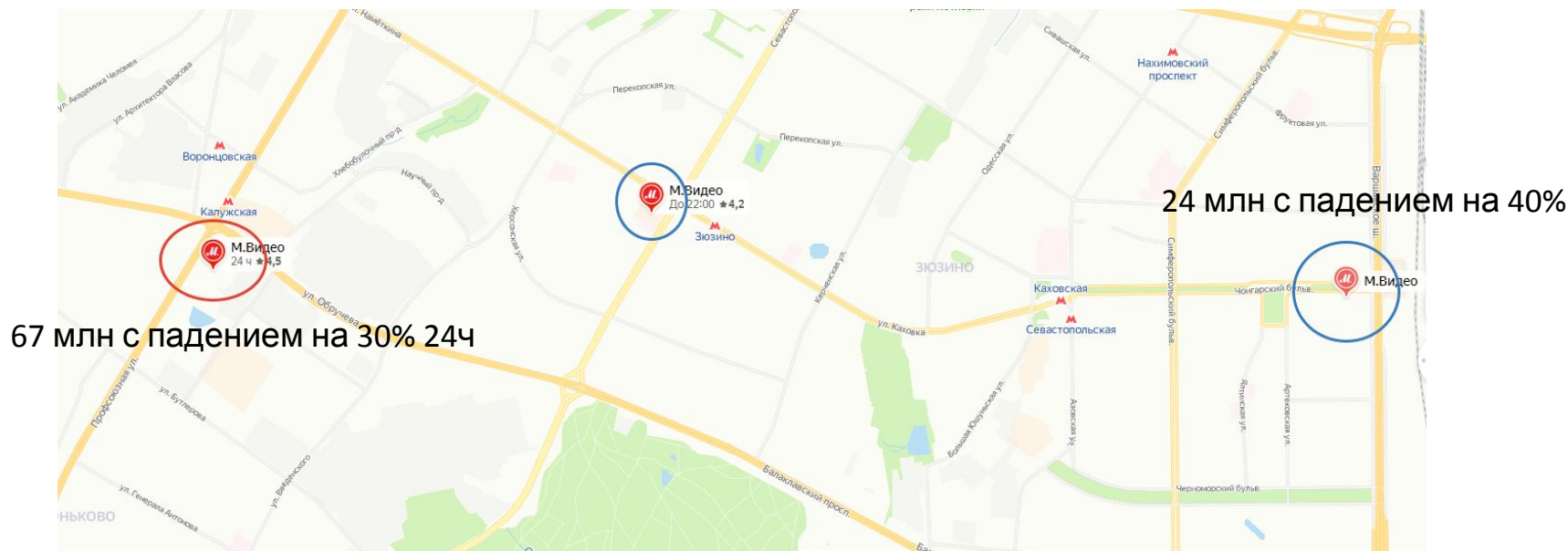
Посещаемость: 10-13 тыс. в день

Кункурент: Мвидео с оборотом 10,5 млн без НДС в августе на площади 1666 метров



Почему так плох Мвидео

- Два старых «натоптанных» стрита Мвидео по обе стороны от Прайм Плазы, которые могут перетягивать часть оборота на себя;
- Не очевидное расположение магазина на -1 этаже, рядом с Перекрёстком, в котором пока мало людей, люди заходят через главный вход и не спускаются на -1

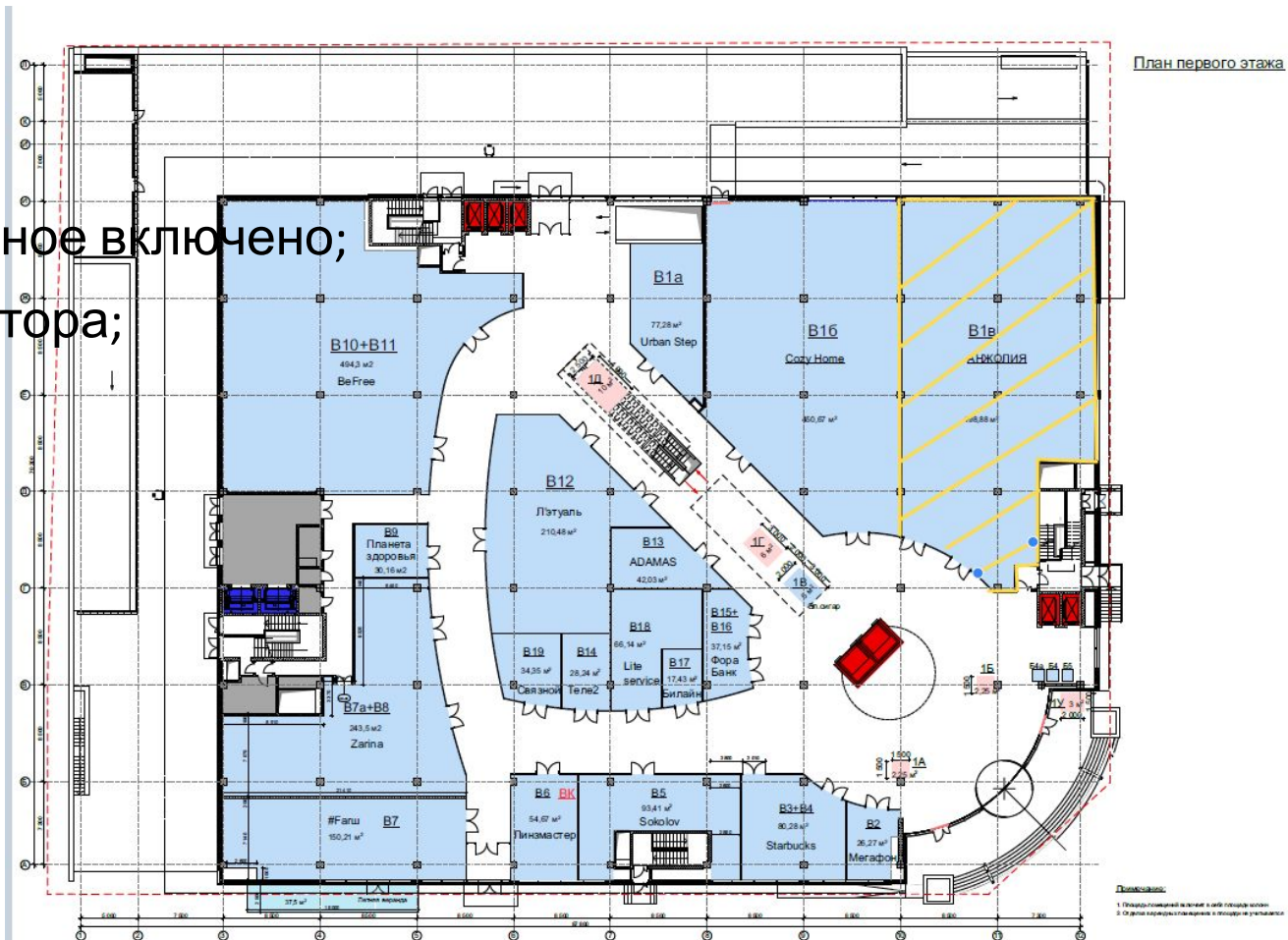


Наполнение

- Перекрёсток, Четыре Лапы и Мвидео на -1 этаже
- Cozy Home, befree, Zarina, Л'Этуаль на 1 этаже;
- SinSay, Gloria Jeans, Kari на 2 этаже;
- Детский мир, Domarket, COLIZEUM, Книжный Лабиринт на 3 этаже;
- Фуд корт: Буркер Кинг, Крошка Картошка, KFC, Додо, Вкусно и точка на 4 этаже;
- Развлечения + Кинотеатр на 5 этаже;

Условия договора

- Магазин находится на 1м этаже прямо на центральном входе, S 498м2
- 1. Первый год: 1 105 р/м2 в месяц с НДС, второй год: 1 205 р/м2 в месяц с НДС
- 2. Индексация с 3-го года 5%;
- 3. Обеспечения нет;
- 4. Электричество по счётчикам, остальное включено;
- 5. Выход за 30 дней со стороны арендатора;
- 6. Скидка 15% низкий сезон;
- 7. Чистовая отделка уже есть.



Экономика филиала

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	Площадь	498	второй год	третий				Прогноз без НДС							
	Ставка	920,8333333	1004,166667	1087,5											
	%						104550								
	Индексация ОРЕХ	5%	Если она с третьего г												
	Годовой оборот	188 000 000												201 600 000	
	корректировка														
	Показатели	0,08314	0,07158	0,08128	0,07076	0,06462	0,06613	0,06742	0,08068	0,08717	0,08363	0,08928	0,15431	0,08314	0,07158
	Выручка	14 023 053	12 074 048	13 708 817	11 934 387	10 899 247	11 154 448	11 372 204	13 622 180	14 717 783	14 120 596	15 074 204	26 054 376	16 844 424	14 503 288
	Маржинальность	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%
	Валовая прибыль	2 874 726	2 475 180	2 810 307	2 446 549	2 234 346	2 286 662	2 331 302	2 792 547	3 017 145	2 894 722	3 090 212	5 341 147	3 453 107	2 973 174
	Кол-во сотрудников	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Выработка	1 752 892	1 509 256	1 713 602	1 491 798	1 362 406	1 394 306	1 421 525	1 702 773	1 839 723	1 765 074	1 884 276	3 256 797	2 105 553	1 812 911
	Затраты	6 747 018	1 673 244	1 735 124	1 584 750	1 552 785	1 560 665	1 567 390	1 643 613	1 677 987	1 659 250	1 689 170	2 481 658	1 811 215	1 737 761
	Функционирование	1 747 018	1 673 244	1 735 124	1 584 750	1 552 785	1 560 665	1 567 390	1 643 613	1 677 987	1 659 250	1 689 170	2 481 658	1 811 215	1 737 761
	Содержание помещений (аренда, охрана, коммуна)	581 759	566 167	579 246	565 050	556 769	558 811	560 553	578 552	587 317	582 540	590 169	678 010	670 834	652 105
	Оплата Труда	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640	746 640
	Зарплата сотрудников	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	488 000	780 800	488 000	488 000
	Налоги по заработной плате	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	258 640	413 824	258 640	258 640
	Оплата работ (сотрудники)														
	Оплата грузчиков (с нашего склада)														
	Социальная помощь														
	Развитие	5 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Оборудование для офиса/магазина/производства	5 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Торговое оборудование	5 000 000													
	Антикражное и охранное оборудование														
	Мебель														
	Другое оборудование для офиса														
	Стеллажное оборудование (стеллажи складские)														
	Компьютерная и орг. техника														
	Оборудование для офиса - прочее (малоценка)														
	Складская техника														
	Стройка/Ремонт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Реклама	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Прочие доходы и расходы	-119 196	-102 629	-116 525	-101 442	-92 644	-94 813	-96 664	-40 867	-44 153	-42 362	-45 223	-78 163	-50 533	-43 510
	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	-3 991 488	699 306	958 659	760 357	588 917	631 184	667 248	1 108 068	1 295 005	1 193 110	1 355 819	2 781 326	1 591 359	1 191 903
	Оборот на м2	28 159	24 245	27 528	23 965	21 886	22 398	22 836	27 354	29 554	28 355	30 269	52 318	33 824	29 123
	КЧП	-35,80%	7,29%	8,80%	8,01%	6,80%	7,12%	7,38%	10,23%	11,07%	10,63%	11,31%	13,43%	11,68%	10,24%
	Продавец - консультант	61000	61000	61000									рент	7,78%	
	Управляющий маг. высшей категории	61000	61000	61000									582 079 содер	4,14%	

Почему 14 млн сразу?

- 1) 80 тыс. людей в 15 минутной доступности * 2 000 затрат на ЦиБТ в месяц в среднем * 0,1 (наша доля в 10%) = 16 млн
- 2) 350 тыс людей в месяц * 132р (средний чек на одного посетителя в МСК) * 0,75 наша доля с Мвидео в ЦиБТ * 0,5 (текущее соотношение паритетной доли в объектах) = 17 млн рублей

- Стэп на 3 года
- Подготовленная площадка
- 7,8 % рентабельность по первому году