

Сеть торгово-бытовых комплексов «Азбука»



Докладчик:
Сапунов Дмитрий – директор
«Новые Торговые Форматы – Девелопмент»

ООО "НТФ-
Девелопмент"

Цель проекта:

Создание сети торгово-бытовых комплексов «Азбука», для удовлетворения покупательской потребности жителей микрорайонов г. Омска, торговыми и бытовыми услугами в границах шаговой доступности (радиус торговой зоны 500 – 700 кв.м.)

Задачи проекта:

- Создать механизм получения стабильного дохода на протяжении длительного времени, обеспечить доходность на вложенный капитал в размере 32-37%;
- Занять лидирующее положение на рынке торговой недвижимости г. Омска в формате микрорайонных торговых комплексов;
- Создать эффективный сетевой бренд, способный увеличить капитализацию проекта;
- Создать механизм для развития современных торговых форматов и технологий;
- Повысить обеспеченность торговыми площадями в микрорайонах Омска;
- Создать центры активности деловой и общественной жизни микрорайонов.

Стратегия проекта строительства сети торгово-бытовых комплексов «Азбука»:

- **1 этап.** 2010 – 2011 гг. - строительство и запуск в эксплуатацию **3** комплексов
- **2 этап.** 2012 – 2014 гг. - строительство и запуск в эксплуатацию **8** комплексов
- **3 этап.** 2015 – 2016 гг. - строительство и запуск в эксплуатацию **5** комплексов

**Объем инвестиций в реализацию всего
проекта
(16 комплексов) – 1 млрд. рублей.**

ООО "НТФ-
Девелопмент"

Маркетинговое обоснование проекта:

Обеспеченность населения г. Омска торговыми площадями в торговых комплексах – 529 кв.м. на 1 тыс. чел. (01.07.2010 г.)

Результаты при детальном изучении (в границах избирательных округов):

12 микрорайонов - примерно 360 тыс. человек!!! имеют обеспеченность современными торговыми площадями торговых комплексов на уровне 0 - 50 кв.м. на 1 тыс. человек,

- 4 округа - до 100 кв.м. на 1 тыс. чел.,
- 7 округов – до 350 кв.м. на 1 тыс. чел.,
- 4 округа - до 600 кв.м. на 1 тыс. чел.,
- 9 округов – свыше 600 кв.м. на 1 тыс. чел. (от 4 000 до 7 000 кв.м.)

Описание типового торгово – бытового комплекса «Азбука»

Общая площадь, кв.м.	2500
Арендная площадь, кв.м.	1800
В том числе:	
Торговые площади	1320
Площади предприятий бытовых услуг	140
Площади предприятий общественного питания	150
Общественная площадь (предназначена для проведения различных собраний с местными жителями)	190
Этажность	2
Земельный участок, га	От 0,45
Количество парковочных мест, м/м	55

ООО "НТФ-
Девелопмент"

Основные финансовые показатели

Чистый приведенный доход (NPV), руб.	176 439 000
Внутренняя норма доходности (IRR), %	37,0
Срок окупаемости проекта, мес.	48
Дисконтированный период окупаемости, мес.	64
Индекс доходности инвестиций	4,61
Индекс доходности дисконтированных инвестиций	2,58
Ставка дисконтирования, %	12
Период расчета, мес.	84

ООО "НТФ-
Девелопмент"

Финансовое предложение инвесторам проекта ТБК «Азбука»

Схема финансирования проекта:

- Общая стоимость одного ТБК «Азбука» – 60 000 000 рублей (укрупнено)
- Кредитная организация - 40% от стоимости – 24 миллиона рублей
- Инвесторы - 60% от стоимости – 36 миллионов рублей
- Максимальное количество инвесторов – 6 (сумма инвестиций – 6 миллионов рублей)

Схема формирования доходности инвестора:

- Среднегодовая доходность - 30 – 37 %%, формируется путем ежегодного привилегированного кумулятивного дохода – 10% и распределения прибыли от проекта в пропорции 60/40 (60% - инвесторы, 40% - девелопер)

ООО "НТФ-
Девелопмент"

Спасибо за внимание!

ООО «Новые Торговые Форматы – Девелопмент»

г. Омск, ул. Фрунзе, 1 корп. 3. оф. 4,
тел: 8 (3812) 47-15-19



ООО «НТФ
Девелопмент»