



AAA-Investments



ПОКУПКА БИЗНЕС - ЦЕНТРА КЛАССА XX

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

www.aaa-investmentsllc.com
info@aaa-investmentsllc.com

+7(499) 372-14-80

115184, г. Москва, Озерковская набережная,
д. 22/24, офис 17/3



ДЕМОВЕРСИЯ



AAA-Investments



ЦЕЛИ ПРОЕКТА

- Развитие бизнеса на базе накопленного опыта и возможностей
- Получение прибыли
- Создание рабочих мест (для субсидий МСП)

КРИТЕРИИ ВЫБОРА

- Мало распространенный класс
- Удачное местоположение
- Стоимость капитальных вложений





AAA-Investments



ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- ❑ Планируется приобретение БЦ в виде готового арендного бизнеса (через 100% доли) либо в виде объекта недвижимости площадью XXXXXXX кв.м
- ❑ Для приобретения БЦ планируется получение кредитных либо инвестиционных средств в размере XXXX млн. \$ под залог приобретаемого объекта
- ❑ Для получения кредита необходим первоначальный взнос в размере XXX% от стоимости недвижимого имущества (зависит от условий кредитного договора, стоимости сделки и оценки залога)





AAA-Investments



ПРЕИМУЩЕСТВА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ

Программа развития малого и среднего бизнеса до 2016
года от Правительства Москвы

- Покупка и управление объектами недвижимости (БЦ) - приоритетное направление
- Гарантии отсутствия «чиновничьих» проволочек и «пристального» внимания со стороны контролирующих органов
- Безвозмездные государственные субсидии до 5 млн. рублей для компенсации процентов по кредиту
- Субсидии новым фирмам, существующим на рынке менее двух лет





AAA-Investments



ПРЕИМУЩЕСТВА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ

По данным компании XXXXXXXXXXXXXXX

- Стабильность арендного бизнеса
- Рост ставок аренды в XXXX на XX% в год
- Максимальная востребованность площадей в БЦ класса XX

- Уровень вакантных площадей в XXXX – XX%

- Покупка готового арендного бизнеса с якорными арендаторами
- Покупка БЦ класса XX

- Место расположения БЦ - в пределах ТТК, в т.ч. внутри XXXX, вблизи метро

- Покупка БЦ с завершённой внутренней отделкой без капитальных вложений в ремонт в ближайшей перспективе





AAA-Investments



СРЕДНИЕ ПО ОТРАСЛИ КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА

Показатель	Ед. измерения	Значение
Срок окупаемости инвестиций (Payback Period), PP	Годы	XXXX
Дисконтированный срок окупаемости, DPP	Годы	XXXX
Внутренняя норма доходности (Internal Rate of Return), IRR	%	XXXX
Чистый операционный доход, NOI	Млн. \$/год	XXXX

❖ ВНД – IRR превышает действующую ставку по депозитам, что подтверждает высокую доходность арендного бизнеса и минимизирует риски





AAA-Investments



ОБ ИНИЦИАТОРЕ ПРОЕКТА

- Компания создана в XXX году
- Основной вид деятельности – управление объектами недвижимости
- Оказывает консалтинговые услуги
- Уставной капитал – XXX
- В собственности – XXX объекты недвижимости
- Учредители – XXX
- Доля участия Инициатора в проекте – XXX%
- Штат – XXX человек
- Управление бизнесом осуществляют XXX
- Генеральный директор – XXX. Образование профильное. Опыт работы – XXX
- Главный бухгалтер – XXX. Опыт работы XXX

- В XXX году приобретен БЦ XXX (инвестиционный кредит)
- В XXX году приобретен БЦ XXX (проектное финансирование)
- В XXX году продан БЦ XXX





AAA-Investments



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

БЦ «XXXXXXXXXXXXXX»

<input type="checkbox"/> Округ	XXXXX
<input type="checkbox"/> Назначение	Арендный бизнес
<input type="checkbox"/> Станции метро	XXXXXXXXXX
<input type="checkbox"/> Класс здания	XXXXX
<input type="checkbox"/> Состояние	Отделка уровня XX
<input type="checkbox"/> Тип здания	Бизнес-центр
<input type="checkbox"/> Стоимость (\$)	XX млн.
<input type="checkbox"/> Площадь общая (кв.м.)	XXXXX
<input type="checkbox"/> Площадь полезная (кв.м.)	XXXXX

- Паркинг на XX мм
- 4 здания
- От 3 до 7 этажей
- Год постройки – XXXX
- Действующий БЦ





AAA-Investments



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- Стоимость проекта – XXXXX млн. \$
- Срок реализации проекта – XX лет
- Простой срок окупаемости проекта (PP) – XX лет
- Дисконтируемый срок окупаемости (DPP) – XX лет
- Дата начала проекта - сентябрь 2013 года
- Горизонт расчета проекта 12 лет
- Рынок проекта – офисные комплексы класса XX





AAA-Investments



УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

Планируется приобретение БЦ как объекта недвижимости либо 100% долей/акций компании, владеющей БЦ (БЦ состоит на балансе приобретаемой компании)

- Кредит ХХХХ млн. \$
- Под залог (ипотека) приобретаемого здания
- Без аннуитетного платежа, классическое кредитование
- На срок ХХХХ лет
- Ставка кредитования – ХХ% годовых (в рублях)





AAA-Investments



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА БЦ «XXXXXXXXXX»

Показатель	Ед. измерения	Значение
Срок окупаемости инвестиций (Payback Period), PP	Месяцы	XXXX
Дисконтированный срок окупаемости, DPP	Месяцы	XXXX
Чистая приведенная стоимость (Net Present Value), NPV	Млн. рублей	XXXX
Чистый денежный поток (Net Cash Flow), NCF	Млн. рублей	XXXX
Внутренняя норма доходности (Internal Rate of Return), IRR	%	XXXX
Точка безубыточности (Break-Even Point), BEP в т.ч. НДС	Млн. рублей в год	XXXX
Точка безубыточности (Break-Even Point), BEP в т.ч. НДС	Млн. рублей в месяц	XXXX
Безубыточная арендная ставка, в т.ч. НДС	Рублей в месяц	XXXX
Средняя текущая арендная ставка в настоящее время в т.ч. НДС	Рублей в месяц	XXXX

□ Показатели PP, DPP, IRR совпадают со средними показателями по отрасли



AAA-Investments



ПЛАН МАРКЕТИНГА

СТРАТЕГИЯ

- Сбор информации и анализ состояния рынка аренды
- Целевая аудитория
- Использование Интернет - пространства
- Продажа услуг
- Расширение рыночного присутствия
- Опыт и возможности владельцев, управленцев

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

- Рыночная цена XXXXX





AAA-Investments



КОСВЕННЫЕ ИЗДЕРЖКИ

Расходы на рекламу, % от оборота	XX
Эксплуатационные расходы (сверху)	XX
Канализация	XX
Материалы для ремонта	XX
Обслуживание лифта	XX
Клининговые услуги	XX
Пожарный надзор/сигнализация/охрана	XX
Вывоз ТБО	XX
Услуги связи (телефон, Интернет)	XX
Канцтовары, обслуживание оргтехники	XX
Арендная плата за землю	XX
Расходы на страхование	XX
Охрана труда	XX
Прочие расходы	XX

ПРЯМЫЕ ИЗДЕРЖКИ

Возмещаемые эксплуатационные затраты – 20 % от объема продаж





AAA-Investments



ФОТ

Расходы на оплату труда	Оклад, руб./мес.
Управляющий	XX
Офисный штат	XX
Рабочие	XX
Охрана	XX
Дивиденды	XX





AAA-Investments



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

Основные средства

- Общая стоимость комплекса – XXX

Оборотные средства

- Из средств полученного займа планируется осуществить
 - XXXXX
 - XXXXX
 - XXXXX





AAA-Investments



ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ ЗАЙМА, %

- Привлечение займа в размере XXXX
- Погашение основного долга – на XX месяц
- Ежемесячное начисление процентов
- Аннуитетный платеж – нет
- Ожидаемый размер процентов – XXX
- Все платежи за счет оборотных средств





AAA-Investments



ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ

- ❑ Критическая арендная ставка за кв.м. площади – XXX
- ❑ Запас прочности относительно текущей ставки - XXX%

❖ **Рассматриваемый проект является надежным, прибыльным, ликвидным и рентабельным**





AAA-Investments



РИСКИ

- Негативные факторы
- Инвестиционные риски
- Отраслевые риски
- Финансовые риски
- Правовые риски

- ❖ Уровень спроса на офисные площади
- ❖ Низкий процент вакантных площадей.
- ❖ Колебания ставок арендной платы на рынках присутствия
- ❖ Чистые годовые ставки отражают конкурентоспособность здания и проекта





AAA-Investments



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

www.aaa-investmentsllc.com
info@aaa-investmentsllc.com

+7(499) 372-14-80

115184, г. Москва, Озерковская набережная,
д. 22/24, офис 17/3

