



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана торгово-развлекательного центра проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского рынка торгово-развлекательных центров в последующие годы.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия торгово-развлекательного центра;
- обоснование экономической эффективности открытия торгово-развлекательного центра;
- разработка поэтапного плана создания и развития торгово-развлекательного центра.

Описание проекта:

- месторасположение - Московская область;
- наличие бесплатной парковки;
- наличие парка;
- 1 подземный этаж и 3 надземных

3 кинозала на 100 человек;
график работы – без выходных с 10 до 24 часов;
посменный график работы персонала;
общая площадь – *** кв.м.;

Площадь:

подземного этажа – *** кв.м.;
первого этажа – *** кв.м.;
второго этажа – *** кв.м.;
третьего этажа – *** кв.м.;
площадь помещений кинозалов – *** кв. м.;
площадь прилегающих территорий и парков – *** кв.м.;

Структура инвестиционных вложений:

строительство – ***%;
покупка земельного участка – ***%;
услуги генерального подрядчика и регистрация фирмы – ***%;
оборотные средства – ***%.

Спектр услуг:

аренда торговых площадей;
аренда площадей под детские и спортивные зоны кафе и рестораны;
аренда площадей кинозалов;
услуги паркинга.

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - *** млн.руб.
Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.
Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн.руб.
Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - *** кварталов
Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
Точка безубыточности (BEP) - *** млн.руб. / квартал

Выдержки из исследования:

Наибольшая доля площади крупных торговых центров России приходится на Москву – ****% от суммарной площади. На долю Санкт-Петербурга приходится ****% от общей площади. На города с населением более миллиона – ****%, на все прочие города – ****%.

В 2010 году большая часть новых торговых центров была построена в Москве – ****% от всех новых торговых центров. В Санкт-Петербурге было построено ****% всех новых крупных торговых центров, в городах – миллионниках – ****%. На долю всех прочих городов России приходится ****% новых торговых центров.

Торговые площади занимают ****% от всех площадей торгово-развлекательного центра. На долю кинотеатра приходится ****% площадей на долю прочих площадей – ****% площадей.

Суммарные инвестиции для реализации проекта торгово-развлекательного центра составят *** тыс. руб. В расчетах предполагается, что финансирование проекта будет осуществляться за счет собственных средств.

Доходы от аренды торговых площадей первого этажа приносит ****% выручки, от аренды торговых площадей второго этажа – ****%, третьего – ****%. Выручка от аренды площадей подземной части составляет ****% общей выручки, от аренды кинозалов – ****%.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция проекта
- 3.2. Спектр услуг
- 3.3. Схема работы компании
- 3.4. Разрешительная документация

4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Виды торговых центров
- 4.2. Крупнейшие торговые центры Москвы и Московской области
- 4.3. Тенденции рынка торгово-развлекательных центров

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Маркетинговая стратегия
- 6.2. Клиенты торгово-развлекательного центра

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение торгово-развлекательного центра
- 7.2. Структура использования площадей
- 7.3. Объемы оказываемых услуг
- 7.4. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

8.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

8.2. Доходы проекта

8.3. Расходы по проекту

8.4. Система налогообложения

8.5. Отчет о прибылях и убытках

8.6. Отчет о движении денежных средств

8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

9.1. Методика оценки эффективности проекта

9.2. Чистый доход (NCF)

9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

9.4. Срок окупаемости (PB)

9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

9.6. Индекс прибыльности (PI)

9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

10.1. Качественный анализ рисков

10.2. Анализ чувствительности проекта

10.3. Точка безубыточности проекта

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

- График 1. Динамика уровня вакантных помещений торговых центров Москвы, %
- График 2. Динамика загрузки торгово-развлекательного центра, %
- График 3. Динамика загрузки кинозалов торгово-развлекательного центра, %
- График 4. Динамика реализации услуг по видам поступлений торгово-развлекательного центра, ед.
- График 5. Динамика инвестиционных вложений в проект торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 6. Динамика выручки торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 7. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 8. Динамика чистой прибыли торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 9. Чистый доход (NCF) торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 10. Чистый дисконтированный доход (NPV) торгово-развлекательного центра, тыс. руб.
- График 11. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен
- График 12. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен
- График 13. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен
- График 14. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен
- График 15. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен
- График 16. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен
- График 17. Точка безубыточности проекта, %

Список диаграмм:

- Диаграмма 1. Распределение общей площади торговых центров по городам РФ, %
- Диаграмма 2. Распределение числа торговых центров в РФ, %
- Диаграмма 3. Распределение объема площадей торговых центров, введенных в эксплуатацию в 2010 г., %
- Диаграмма 4. Распределение объема запланированных к вводу торговых центров до конца 2012 г., %
- Диаграмма 5. Структура использования территории строительства торгового центра, %
- Диаграмма 6. Структура распределения помещений торгово-развлекательного центра, %
- Диаграмма 7. Структура инвестиционных вложений в проект торгово-развлекательного центра, %
- Диаграмма 8. Структура выручки по видам поступлений торгово-развлекательного центра, %
- Диаграмма 9. Структура текущих расходов торгово-развлекательного центра, %

Диаграмма 10. Структура себестоимости продукции торгового-развлекательного центра, %

Диаграмма 11. Структура налоговых выплат торгового-развлекательного центра, %

Список таблиц:

Таблица 1. Персонал торгового-развлекательного центра, чел.

Таблица 2. Структура ФОТ персонала торгового-развлекательного центра, %

Таблица 3. Площади территории строительства торгового-развлекательного центра, кв.м.

Таблица 4. Площади торгового-развлекательного центра, кв.м.

Таблица 5. Инвестиционные затраты по проекту

Таблица 6. Параметры поступлений торгового-развлекательного центра

Таблица 7. Цены на услуги торгового-развлекательного центра

Таблица 8. Динамика поступлений торгового-развлекательного центра, тыс. руб.

Таблица 9. Структура текущих расходов по проекту, тыс. руб.

Таблица 10. Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.

Таблица 11. Отчет о движении денежных средств, тыс. руб.

Таблица 12. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Таблица 13. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 14. Показатели эффективности проекта

Таблица 15. Расчет точки безубыточности торгового-развлекательного центра, %

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

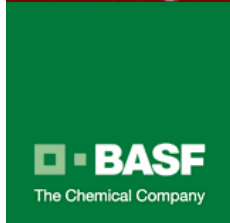
Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «FoodService», «MAXIM», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие организации как:





**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**