

Optimacros

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ АРЕНДЫ

- Работа с договорами
- Планирование доходов по помещениям
- Анализ лизинговой активности
- Финансовая и коммерческая вакансия
- Анализ отклонения факта от плана

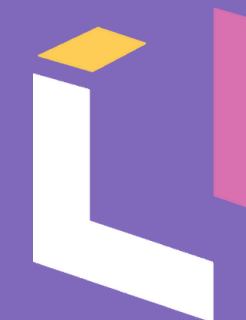
О МОДЕЛИ

Модель на платформе Optimacros предназначена для использования в **торговой недвижимости**, а именно для планирования арендного потока по помещениям в зависимости от бизнес-драйверов внутри торговых центров.

- 1 В модель импортируются данные о договорах, трансферах, ставках и скидках (драйверах).
- 2 Происходит расчет показателей по месяцам и осуществляются корректировки.
- 3 Формируются отчеты для анализа и принятия решений.



ИМПОРТ ДАННЫХ



При помощи **ручного ввода** или загрузки из **1С** и **Excel** в модель импортируются данные о договорах, трансферах, ставках и скидках (драйверах), а также фактические данные по отчетам PL и CF.

#	Наименование договора	Код договора	Тип договора	Дата подписания	Дата начала КД	Дата окончания КД	Помещение	Изм. ТЦ
#1	Столовая1	C1-01	Основной	2017-01-19	2020-11-25	2035-11-24	C1	Северный
#2	Хлебный	ДС-Ю2-1	Дополнительное ...	2018-12-21	2020-09-01	2024-10-30	Ю2	Южный
#3	Парикмахерская	B1-01	Основной	2017-01-19	2020-12-25	2035-12-24	B1	Восточный
#4	Молочный	Ю1-01	Основной	2019-09-05	2019-09-05	2029-11-10	Ю1	Южный
#5	Столовая2	C1-02	Основной	2021-10-28	2021-11-09	2026-11-08	C1	Северный
#6	Газеты	31-02	Основной	2017-01-19	2020-10-27	2035-10-26	31	Западный
#7	Хлебный	Ю2-01	Основной	2018-12-21	2018-12-21	2019-12-31	Ю2	Южный
#8	Хлебный	ДС-Ю2-3	Дополнительное ...	2018-12-21	2020-06-01	2020-08-31	Ю2	Южный
#9	Хлебный	ДС-Ю2-2	Дополнительное ...	2018-12-21	2019-12-31	2020-05-31	Ю2	Южный
#10	ООО Хлеб	Ю2-02	Основной	2018-12-21	2018-12-21	2019-12-31	Ю2	Южный
#11	Хозяйственные товары	C2-01	Основной	2020-12-21	2021-12-21	2025-12-31	C2	Северный
#12	Продукты	31-01	Основной	2020-10-21	2021-08-15	2025-12-31	31	Западный
#13	Ремонт обуви	B2-01	Основной	2020-02-21	2020-08-15	2025-12-31	B2	Восточный
#14	Ремонт обуви?	B2-077	Основной	2020-02-21	2020-08-15	2025-12-31	B2	Восточный

Данный блок содержит механизм, который позволяет отслеживать **ошибки при импорте** по основным показателям, которые требуются для дальнейших расчетов.

	Помещение	Статья расчета	Вид расчета	Сумма, руб
Всего				4 482 569,47
#1	Ю1	Переменная часть арендной платы	Компенсация за прочие коммунальные ...	1 265,33
#2	Ю1	Переменная часть арендной платы	Компенсация за электричество (прямое...	2 037,80
#3	Ю1	Постоянная часть Арендной платы	Фиксированная арендная плата	38 337,50
#4	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за прочие коммунальные ...	3 493,58
#5	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за электричество (прямое...	7 600,13
#6	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за прочие коммунальные ...	136,20
#7	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за прочие коммунальные ...	5 072,71
#8	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за прочие коммунальные ...	86,63
#9	Ю2	Переменная часть арендной платы	Компенсация за электричество (МОП)	11 431,02
#10	Ю2	Переменная часть арендной платы	Плата с оборота	63 191,69
#11	Ю2	Постоянная часть Арендной платы	Маркетинговая плата	10 000,00

РАБОТА С ДОГОВОРАМИ

Модель хранить данные о существующих договорах (дата начала/окончания коммерческой деятельности, дата подписания договора, дополнительные соглашения и т.д.) с возможностью корректировки.

Договоры

	Имя элемента	Код
Южный	Южный	Ю
Помещение Ю1	Помещение Ю1	Ю1
Молочный ДА от 05.09.2019	Молочный	Ю1-01
Помещение Ю2	Помещение Ю2	Ю2
Хлебный ДА от 21.12.2018	Хлебный	Ю2-01
ООО Хлеб66 ДА от 21.12.2018	ООО Хлеб66	Ю2-02
Северный	Северный	С
Помещение С1	Помещение С1	С1
Столовая НБ	Столовая НБ	
Столовая1 ДА от 19.01.2017	Столовая1	С1-01
Столовая2 ДА от 28.10.2021	Столовая2	С1-02
Помещение С2	Помещение С2	С2
Хозяйственные товары ДА от 21.12.2020	Хозяйственные то...	С2-01
Западный	Западный	З
Помещение З1	Помещение З1	З1
Продукты ДА от 21.10.2020	Продукты	З1-01
Газеты ДА от 19.01.2017	Газеты	З1-02
Помещение З2	Помещение З2	З2
Организация НБ	Организация НБ	
Восточный	Восточный	В
Помещение В1	Помещение В1	В1
Парикмахерская ДА от 19.01.2017	Парикмахерская	В1-01
Помещение В2	Помещение В2	В2
Ремонт обуви ДА от 21.02.2020	Ремонт обуви	В2-01
Ремонт обуви2 ДА от 21.02.2020	Ремонт обуви2	В2-077

Ключевые даты дополнительных соглашений

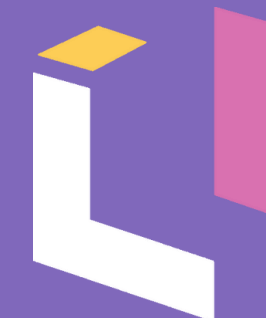
	Дата начала	Дата окончания	Дата окончания с учетом акта возврата
Молочный ДА от 05.09.2019			
Хлебный ДА от 21.12.2018			
ДС-Ю2-1	01.09.2020	30.10.2024	30.10.2024
ДС-Ю2-2	31.12.2019	31.05.2020	31.05.2020
ДС-Ю2-3	01.06.2020	31.08.2020	31.08.2020
ООО Хлеб66 ДА от 21.12.2018			
Столовая НБ			
Столовая1 ДА от 19.01.2017			
Столовая2 ДА от 28.10.2021			
Хозяйственные товары ДА от 21.12.2020			
Продукты ДА от 21.10.2020			
Газеты ДА от 19.01.2017			
Организация НБ			
Парикмахерская ДА от 19.01.2017			
Ремонт обуви ДА от 21.02.2020			
Ремонт обуви2 ДА от 21.02.2020			

Ключевые даты договоров

Дата подписания	01.01.2021
Дата начала ремонта	01.03.2021
Дата начала КД	01.11.2021
Дата окончания КД	31.10.2024
Дата начала КД по акту передачи	31.10.2019
Дата окончания КД по акту возврата	

Корректировка дат договоров

Дата подписания	
Дата начала ремонта	
Дата начала КД	
Дата окончания КД	31.10.2024



ПЛАНИРОВАНИЕ ДОХОДОВ

Модель содержит рабочую область для **планирования доходов**, которая позволяет осуществлять корректировки ставок, скидок и других параметров для дальнейшего расчета доходных показателей и достижения желаемых результатов.

Основные показатели
Сумма всех начислений
OCR, %
ПЛОЩАДЬ
Площадь из 1С
Корректировка площади
Площадь ИТОГО
АРЕНДА
Аренда: ставка за м2/месяц
Арендная плата
Скидка на арендную плату
Арендная плата на вакантные помещения (Вакансия)
Арендная плата ИТОГО
Теоретическая арендная плата (АП + Вакансия)
ЭКСПЛУАТАЦИЯ
Эксплуатация: ставка за м2/месяц
Эксплуатационные платежи
Скидка на эксплуатационные платежи
Эксплуатационные платежи ИТОГО
МАРКЕТИНГ
Маркетинг: ставка за м2/месяц
Маркетинговые платежи
Скидка на маркетинговые платежи
Маркетинговые платежи ИТОГО
ТОВАРООБОРОТ
Товарооборот
Корректировка товарооборота
Товарооборот ИТОГО
ПЛАТА С ТОВАРООБОРОТА
Ставка на плату с ТО
Корректировка ставки на плату с ТО
Ставка на плату с ТО ИТОГО
Метод расчета платы с ТО
Корректировка метода расчета платы с ТО
Плата с ТО
Скидка на плату с ТО
Плата с ТО ИТОГО
ЕДИНОВРЕМЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ
Авансовые платежи
Плата за обслуживание



Ставки

Арендная плата
Эксплуатационные платежи
Маркетинговые платежи

	Ставка	Дата начала	Дата окончания
#1	2 000	01.01.2022	31.07.2022
#2	3 500	01.08.2022	31.07.2023
#3	4 200	01.08.2023	28.09.2024
#4	0		

Скидки

Арендная плата
Эксплуатационные платежи
Маркетинговые платежи

	Тип скидки	Скидка	Дата начала	Дата окончания	Комментарий
#1	Процент	25	01.01.2023	17.03.2023	
#2		0			

Платежи

Плата за обслуживание
Авансовый платеж

	Сумма начисления	Дата начисления
#1	500	09.06.2022
#2	0	

АНАЛИЗ ЛИЗИНГОВОЙ АКТИВНОСТИ

Отчет анализа лизинговой активности – крупный управляемый план-факт отчет, в котором есть возможность настраивать динамические версии и их параметры.

Отчет демонстрирует количество помещений ТЦ, их площадь и суммы начислений, с возможностью детализации.

Основные настройки отчета

	Версия для сравнения	ТЦ	Тип накопления	Показать для детализации?	Детализация до помещений	Только открытые ТЦ	Углубленная фильтрация ТЦ
1 План текущий Все ТЦ YTD	План текущий	Все ТЦ	YTD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Бюджет текущий Все ТЦ YTD	Бюджет теку...	Все ТЦ	YTD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 План текущий Северный YTD	План текущий	Северный	YTD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Описание статусов

Продление:

Арендаторы, которые продлеваются по истечении срока действия в текущем месяце

Сдача в аренду ранее свободных помещений:

Свободное помещение сдается в аренду в текущем месяце

Отчет по лизинговой активности

Q1_22 Value

	1 План текущий Все ТЦ YTD			2 Бюджет текущий Все ТЦ YTD			Отклонение			Отклонение, %		
	Количество	Площадь, м2	Сумма начислений	Количество	Площадь, м2	Сумма начислений	Количество	Площадь, м2	Сумма начис...	Количество	Площадь, м2	Сумма начислений
Всего	4	1 502	2 101 156	0	0	0	4	1 502	2 101 156	0	0	0
Продление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сдача в аренду ранее свободных	4	1 502	2 101 156	0	0	0	4	1 502	2 101 156	0	0	0

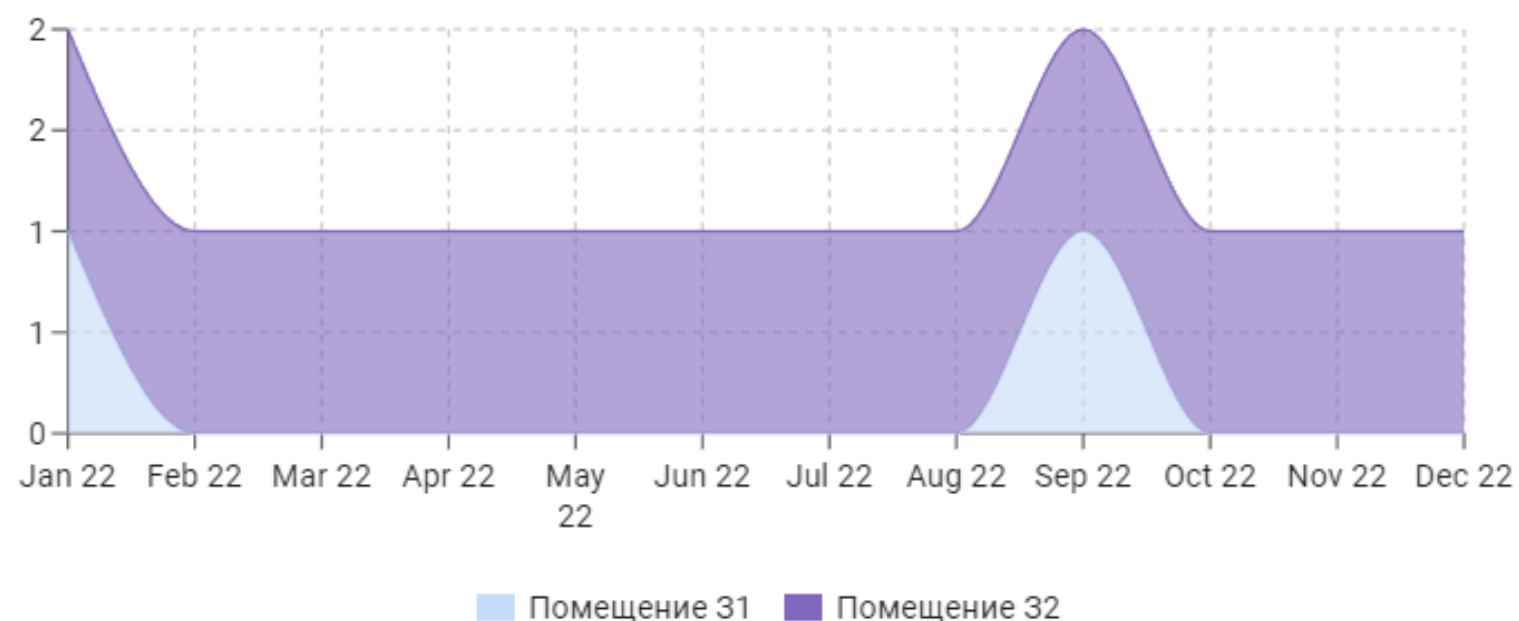
ФИНАНСОВАЯ ВАКАНСИЯ



Отчет по финансовой вакансии позволяет анализировать упущенную выгоду или упущенный доход по суммам аренды.

Детализация по помещениям позволяет отслеживать пустующие помещения и количество месяцев, когда они пустовали.

Свободные помещения



Помещения по месяцам

Месяц	Количество свободных помещений
Jan 22	2
Feb 22	1
Mar 22	1
Apr 22	1
May 22	1
Jun 22	1
Jul 22	1
Aug 22	1
Sep 22	2
Oct 22	1
Nov 22	1
Dec 22	1
FY22	14

Вакансия по ТЦ

План текущий ▼ FY22 ▼

	Итог вакансии	Вакансия, %
Все ТЦ	144 516	15.05%
Южный	0	0.00%
Помещение Ю1	0	0.00%
Помещение Ю2	0	0.00%
Северный	4 516	1.88%
Помещение С1	0	0.00%
Помещение С2	4 516	3.76%
Западный	140 000	58.33%
Помещение 31	20 000	16.67%
Помещение 32	120 000	100.00%
Восточный	0	0.00%
Помещение В1	0	0.00%
Помещение В2	0	0.00%

ПЛАН-ФАКТ АНАЛИЗ

План-факт анализ позволяет просматривать и анализировать отклонение фактических доходных показателей от плановых с возможностью настраивать динамические версии и их параметры.

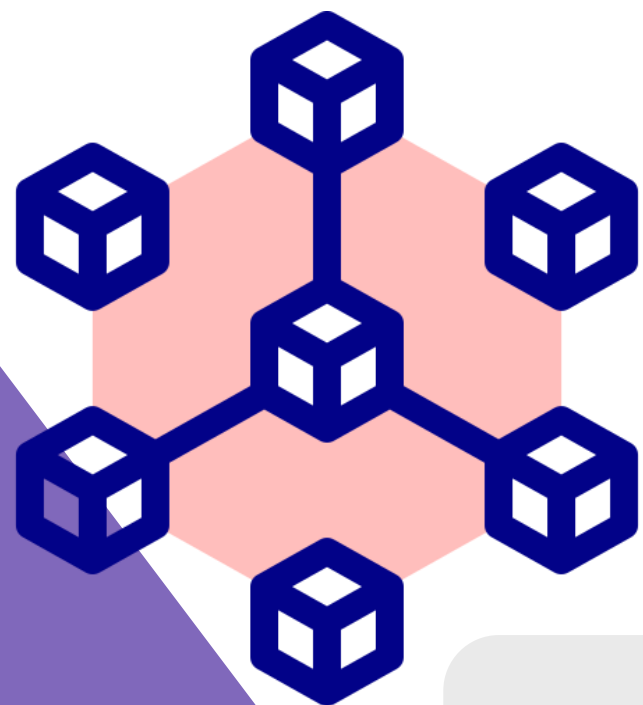
	Показать в отчете?	Показатель	Версия	Месяц	Выбрать год?	Посчитать отклонение ОТ	Посчитать отклонение К	Выбрать ТЦ?
Версия 1	<input checked="" type="checkbox"/>	Площадь ИТОГО	План текущий	Apr 21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Версия 2	<input checked="" type="checkbox"/>	Эксплуатационные пл...	План текущий	Jan 22	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Версия 3	<input checked="" type="checkbox"/>	Теоретическая аренд...	План текущий		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Отклонение	<input checked="" type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Отчет ПФА Значение ▼

	Арендная плата План текущий FY21	Арендная плата План текущий Jan 22	! Версия не настроена !	Отклонение ОТ Версия 1 К Версия 2, сумма	Отклонение ОТ Версия 1 К Версия 2, %
Все ТЦ	1 634 898.0	1 708 846.9	0.0	-73 948.9	-4.5
Южный	213 805.8	54 063.3	0.0	159 742.5	74.7
Помещение Ю1	115 012.5	4 666.7	0.0	110 345.8	95.9
Помещение Ю2	98 793.3	49 396.7	0.0	49 396.7	50.0
Северный	1 421 092.2	678 450.3	0.0	742 641.9	52.3
Помещение С1	1 421 092.2	677 833.3	0.0	743 258.9	52.3

Детализация по помещениям позволяет рассматривать показатели по каждому конкретному помещению.

ПОЧЕМУ OPTIMACROS?



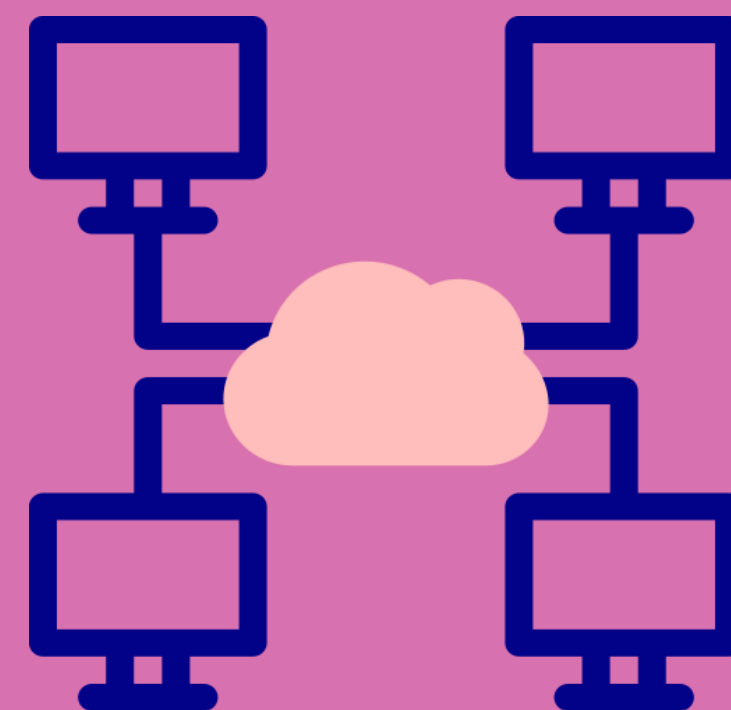
Optimacros предлагает более 15 видов графиков для визуализации данных. Каждый из которых можно гибко настроить: выбрать цвета, отображение осей, типы линий, кратность значений, исключить пустые и итоговые показатели.

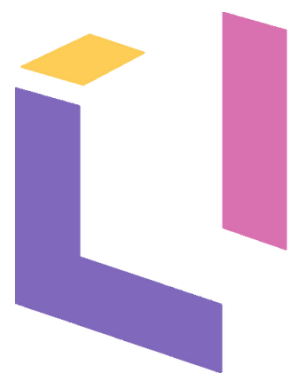
Self-Service: обладает гибкостью Excel. Создан, чтобы заменить громоздкие и неудобные модели в MS Excel и негибкие традиционные системы планирования.

Интеграция. Возможна с различными системами (1C, SAP и др.), базами данных (MS SQL, Oracle DB, PostgreSQL и др.), веб-сервисами, приложениями и пр. Есть возможность импортировать данные с помощью drag-and-drop, перетаскивая файл в рабочую область.

Установка на серверах компании или в облаке на выбор. Позволяет выбрать формат хранения и работы с данными, который подходит конкретно вам.

Возможность построения моделей планирования любого уровня детализации (гранулярности), в т.ч. до уровня проводок и транзакций.





Optimacros

Жизненный цикл аренды



ЕВГЕНИЙ ЯЦЕВИЧ

Директор по развитию бизнеса

E.YATSEVICH@OPTITEAM.RU

+375 29 298 52 52

+7 999 834 94 61

ОФИС OPTIMACROS

АДРЕС: 125504, Г. МОСКВА,
ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, Д. 81, 35/2

INFO@OPTIMACROS.COM

+7 495 108 68 58