

Принимайте эффективные
решения с демостендом

COMMERCIAL LEASE PLANNING, BUDGETING AND FORECASTING

2023



СОДЕРЖАНИЕ

Преимущества Optimacros **03**

Цели и задачи демостенда **04**

Схема демостенда **05**

Прогнозирование поступлений по аренде **06**

Расчет коммунальных расходов **07**

Оценка занятости помещений **08**

Тест на обесценение **09**

Выставление счетов и отправка уведомлений **10**

Аналитика по измерениям **11**

ABC – анализ по арендаторам и по помещениям **12**

Отчеты о движении денежных средств и о финансовых результатах **13**

Выгоды от внедрения модели **14**

Итоги **15**

Контакты **16**



Адаптивность

Платформа позволяет внедрять любой уровень детализации при построении аналитических моделей



Скорость расчетов

Перерасчет моделей осуществляется в реальном времени



BI-инструментарий

Реализует систему поддержки принятия решений на основе визуального анализа данных и выявления в них трендов



Низкий порог входа

Система обеспечивает полную свободу моделирования с широким встроенным функционалом



Интеграции

Платформа обеспечивает различные инструменты импорта-экспорта данных любым удобным способом



В облаке или on-premise

Платформу можно развернуть как в облачном сервисе, так и на собственных серверах

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДЕМОСТЕНДА

01

Прогнозирование **арендных поступлений** с учетом индексации, товарооборота и сезонности

02

Составление **финансовой отчётности**, в том числе ОФР, ОДДС, а так же расчет налоговой базы и платежей по кредитам

03

Анализ **финансовой вакансии** и расчет упущенной выгоды ввиду простоя помещений

04

Проведение **теста на обесценение**, определение возмещаемой суммы и сравнение её с балансовой

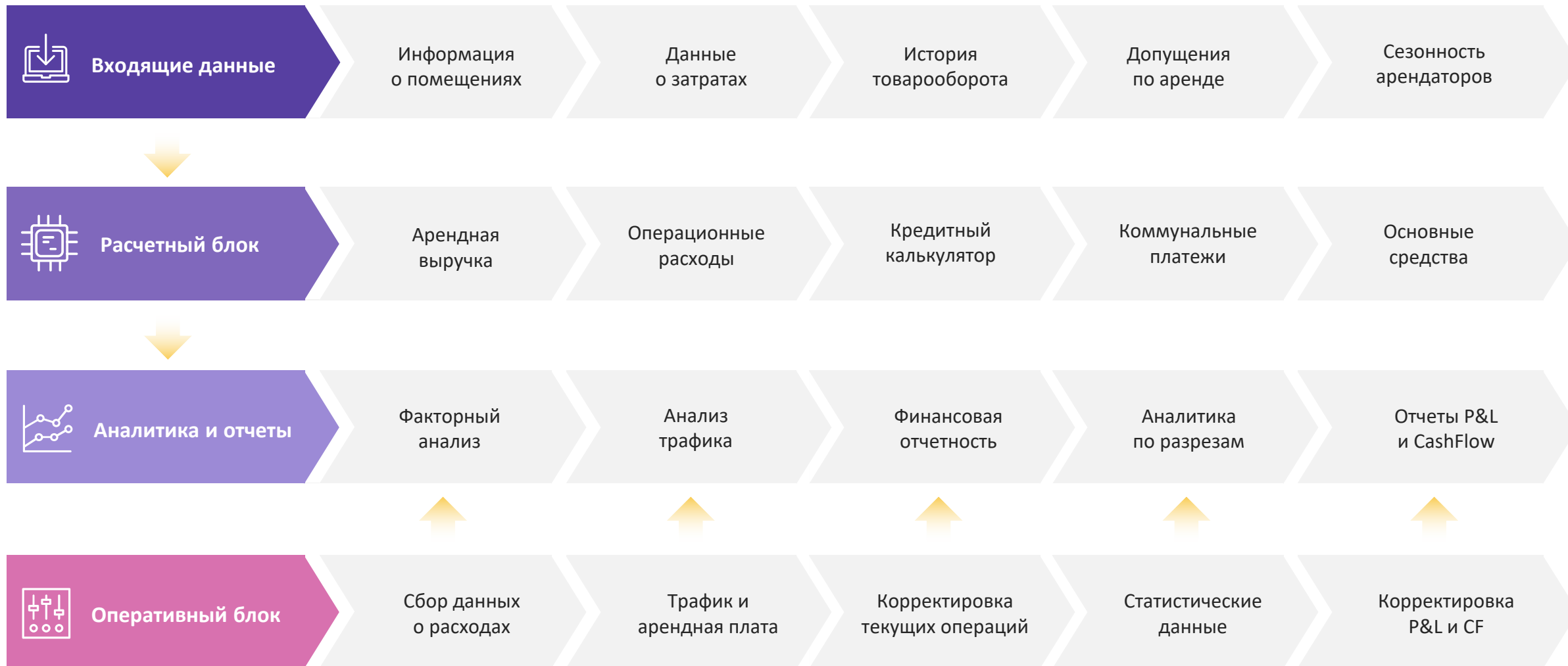
05

Планирование **финансово-хозяйственной деятельности** предприятия и последующий контроль за соответствием факта и плана

06

Проведение **анализа на разном уровне детализации и ABC-анализа**

СХЕМА ДЕМОСТЕНДА



ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ПОСТУПЛЕНИЙ ПО АРЕНДЕ

Ввод данных для прогноза

	FY19	FY20	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28
Годовой темп роста выручки арендатора данного помещения	0%	6%	0%	1%	10%	7%	7%	2%	6%	5%
Уровень начала начисления % TO	0	53 159 575	56 215 024	46 761 734	53 066 120	54 658 104	55 751 266	56 866 291	58 003 617	59 163 690
% TO	0%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Изменить минимальную арендную плату	0	2 991 150	0	0	0	0	0	0	0	0
Комментарий										
Продолжить прогноз	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Минимальная арендная плата в год	0	3 189 574	3 372 901	2 805 704	3 183 967	3 279 486	3 345 076	3 411 977		
Минимальная арендная плата по помещению по договору	-	3 189 574	3 372 901	2 805 704	3 183 967	-	-	-		
Введите прогноз годовой выручки по помещению для сезонности	0	57 664 286	54 876 371	62 406 272	23 156 403	23 156 403	43 733 528	43 733 528	4	
Выручка факт	0	59 741 544	36 629 381	18 657 319	7 507 860	0	0	0		

Факт начисления арендной платы по договору

	Aug 22	Sep 22	Oct 22	Nov 22	Dec 22	FY22	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23
История товарооборота	1 454 082	1 323 215	1 137 965	1 103 826	1 015 520	18 657 319	1 106 916	1 007 294	3 532 232	503 993	1 357 424	-
Арендная плата по %TO	87 245	79 393	68 278	66 230	60 931	1 119 439	66 415	60 438	211 934	30 240	81 445	0
Минимальная арендная плата	233 809	233 809	233 809	233 809	233 809	2 805 704	264 066	322 380	264 066	264 066	264 066	264 066
Итоговая арендная плата	233 809	233 809	233 809	233 809	233 809	2 805 704	264 066	322 380	264 066	264 066	264 066	264 066

Допущения по аренде

	FY24	FY25
Изменить минимальную арендную плату	2 782 000	4 877 640
Комментарий		
Продолжить прогноз	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Минимальная арендная плата в год	0	4 877 640

В модели реализовано прогнозирование арендных поступлений. Благодаря гибким настройкам можно определить наиболее выгодный метод расчета арендного платежа: по товарообороту с учетом сезонности или по минимальной ставке.

С использованием платформы Optimacros вы сможете быть уверенными в точности прогнозирования арендных поступлений, что позволит вам эффективно управлять ресурсами, оптимизировать использование имущества, планировать расходы и доходы в долгосрочной перспективе.

Прогноз арендной платы с учетом %TO и сезонности

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul
Выручка арендатора с учетом сезонности	1 106 916	1 007 294	3 532 232	503 993	1 357 424	1 422 505	1 3
Ежемесячная арендная плата по %TO с учетом сезонности	66 415	60 438	211 934	30 240	81 445	85 350	

Сравнение видов арендной платы

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul
Минимальная арендная плата	270 409	322 380	270 409	270 409	270 409	257 904	2
%TO	66 415	60 438	211 934	30 240	81 445	94 472	
Итоговая арендная плата	270 409	322 380	270 409	270 409	270 409	257 904	2

Итог по выбранному методу планирования по помещению

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul
Итоговая арендная плата	270 409	322 380	270 409	270 409	270 409	257 904	2

РАСЧЕТ КОММУНАЛЬНЫХ РАСХОДОВ

Ввод показателей приборов учета

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23
Электричество, кВт	2 697	2 738	3 000	3 500	3 700	3 700
Горячая вода, м³	1 597	1 655	1 700	1 800	1 900	2 000
Холодная вода, м³	2 305	2 309	2 350	2 360	2 380	50

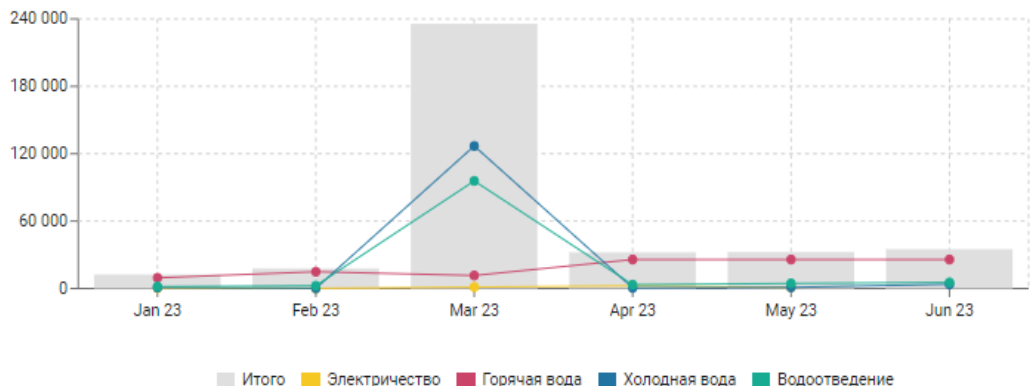
Ошибка ввода показателей приборов учета

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23
Электричество						
Горячая вода						
Холодная вода						Ошибка ввода: показатели меньше предыдущих

В модели реализована возможность **расчета затрат на коммунальные услуги**. Просто заполните тарифы и показания, а модель сформирует счета в формате .docs для последующей отправки арендатору.

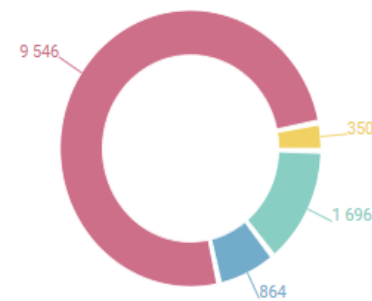
Реализован **вывод ошибки** при вводе некорректных значений, что существенно сэкономит время и ресурсы на поиск этих ошибок и снизит риск финансовых потерь со стороны компании.

Показания счетчиков по договорам



Показания счетчиков по договорам

Итого стоимость услуг ▼ НН-01 Шестёрка от 01.06.2019 ▼ Jan 23 ▼



Электричество Горячая вода Холодная вода Водоотведение

ОЦЕНКА ЗАНЯТОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ И ФИНАНСОВАЯ ВАКАНСИЯ

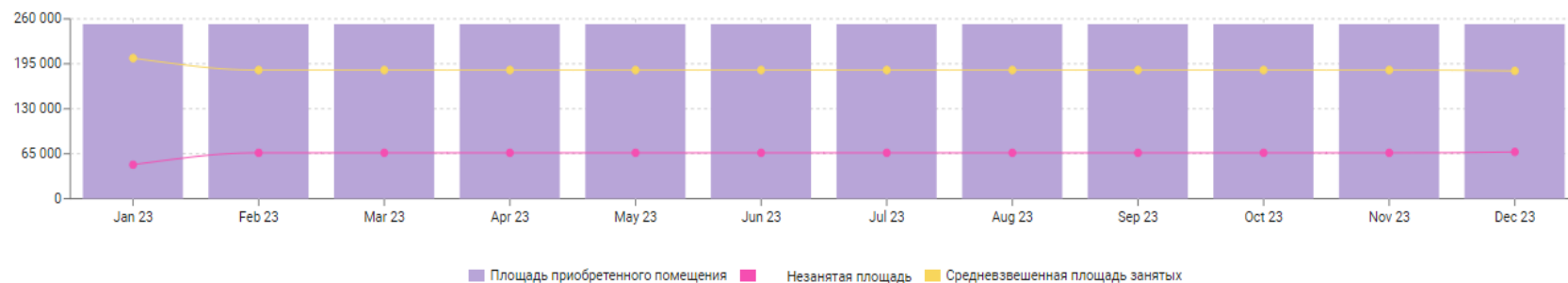
☰ % занятости площадей по городу

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dec 23
ТЦ Первый	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ТЦ Одинцово	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	53.2%
ТЦ Люберцы	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

☰ Упущенная выгода Москва ▼

	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dec 23	FY23
Упущенная выгода	440 000	545 947	520 000	545 947	545 947	545 947	545 947	545 947	545 947	545 947	545 947	545 947	6 419 474
Изменить													
Комментарий													

Занятость площадей Москва ▼



В модели реализован функционал оценки занятости помещений. В случае, если договор с арендатором не был пролонгирован, и помещение осталось свободным на неопределенный срок, арендодатель несет убытки.

Анализируя простои помещений и упущенную выгоду, вы можете принимать решения и меры для уменьшения времени простоя, например, путем привлечения новых арендаторов или пересмотра арендных условий.

ТЕСТ НА ОБЕСЦЕНЕНИЕ

Триггеры обесценения

	Нужно проводить тест на обесценение?	Существенное уменьшение рыночной стоимости актива	Существенное изменение: технологии, рынка, экономики, законодательства	Повышение процентных ставок	Балансовая стоимость чистых активов превышает капитализацию	Устаревание/повреждение актива	Значительные изменения степени и способа эксплуатации актива с отрицательным воздействием на компанию	Экономические результаты и фактические денежные потоки от актива хуже прогнозированных
СП-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
СП-02	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
СП-03	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
СП-04	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
СП-05	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
СП-06	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
РД-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
РД-02	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
РД-03	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
НН-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
НН-02	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
НТ-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
В-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
У-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
М-01	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Тест на обесценение необходим для принятия взвешенных управленческих решений.

Модель позволяет сравнить возмещаемую и балансовую стоимости с учетом всех дисконтированных потоков. Наличие отклонения говорит о том, что прибыль от сдачи помещения в аренду не покрывает расходов на его приобретение и обслуживание в среднесрочной перспективе.

Этот метод оценки позволяет своевременно принимать решения о реализации неликвидных активов. Ведение контроля на платформе Optimascros гарантирует, что ни одна причина обесценения не останется незамеченной.

Тест на обесценение

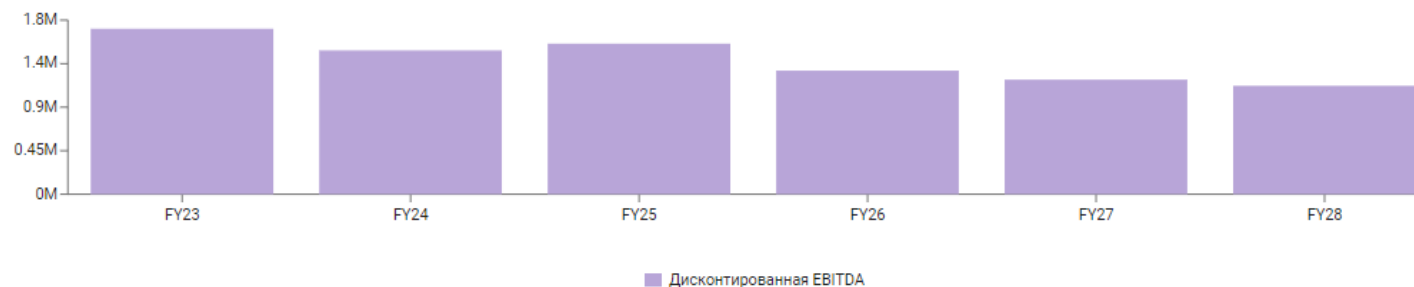
Год начала прогноза	FY23
Долгосрочные темпы роста	7.00%
WACC	11.00%
Стоимость прогнозного периода	8 338 999
Терминальная стоимость	29 990 302
Ценность использования	38 329 301
Справедливая стоимость	26 190 523
Возмещаемая стоимость	38 329 301
Балансовая стоимость	26 242 446
Отклонение	0

Настройка справедливой стоимости

Прогноз ценности использования

	FY19	FY20	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28
EBITDA	-491 810	1 946 523	2 112 504	1 599 105	1 711 227	1 650 656	1 918 314	1 747 801	1 798 364	1 889 174
Дисконтированная EBITDA	0	0	0	0	1 711 227	1 487 077	1 556 947	1 277 977	1 184 638	1 121 133

Дисконтированная ценность использования



ВЫСТАВЛЕНИЕ СЧЕТОВ И ОТПРАВКА УВЕДОМЛЕНИЙ

Показатели приборов учета

lease.planning@mail.ru Сегодня, 10:27
Кому: вам

MULTICUBE Показания сч...					MULTICUBE Ставки по тц ...				
Ввод показ					Цена за ед				
г. Небожуд Коммуналь- Months					ТЦ (Студен Коммуналь- Months				
	Jan 19	Feb 19	Mar 19	Apr 19		Jan 19	Feb 19	Mar 19	Apr 19
СП-01 Эван с Итого	0	0	0	0	ТЦ Санкт-Пе Итого				
СП-02 Эван-Электричест	0	0	0	0	ТЦ Санкт-Пе Электричест	5	5	5	5
СП-01 Эван с Горячая вод	0	0	0	0	ТЦ Санкт-Пе Горячая вод	246	269	269	269
СП-01 Эван с Холодная в	0	0	0	0	ТЦ Санкт-Пе Холодная в	55	40	40	40
СП-01 Эван с Водоотведу	0	0	0	0	ТЦ Санкт-Пе Водоотведу	17	30	34	35
СП-02 Шест Итого	0	0	0	0	Санкт-Петер Итого				
СП-02 Шест-Электричест	0	0	0	0	Санкт-Петер Электричест	5	4	4	4
СП-02 Шест-Горячая вод	0	0	0	0	Санкт-Петер Горячая вод	261	258	258	258
СП-02 Шест-Холодная в	0	0	0	0	Санкт-Петер Холодная в	44	44	44	44
СП-02 Шест-Водоотведу	0	0	0	0	Санкт-Петер Водоотведу	10	38	32	35
СП-06 Фрозе Итого	141	384	632	1009	ТЦ Ростов-н Итого				
СП-06 Фрозе-Электричест	48	123	203	336	ТЦ Ростов-н Электричест	5	4	4	4
СП-06 Фрозе-Горячая вод	93	134	116	138	ТЦ Восток-н Итого				
СП-06 Фрозе-Холодная в					ТЦ Восток-н Электричест	5	346	346	346

2 файла Скачать одним архивом (54 КБ) Сохранить в Облако

Необходимо заполнить показатели приборов учета. Рассылка сформирована автоматически.

Для упрощения бухгалтерских процессов реализована возможность **автоматического формирования счетов**. Они выгружаются в формате **.docx** и готовы для отправки, уменьшая вероятность ошибок в расчетах, а **электронная рассылка уведомлений** способствует более эффективному управлению арендными объектами. Благодаря автоматизации этих процессов можно **сэкономить время и ресурсы** бизнеса.

Селектор

Договор	СП-06 Frozen Prize от 01.01.2019
Месяц	Jul 22
Дата счета	31.07.2022
Арендодатель	E
Арендатор	Frozen Prize

Выставить счет за коммунальные услуги

Выставить счет за аренду

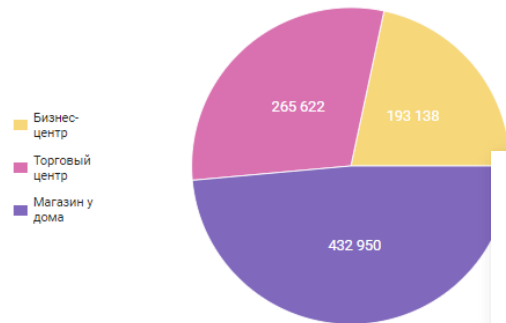
Счет за коммунальные услуги

		Jul 22							
		Ввод показате-лей счет-чика на ко-нец периода	Объем на-численных услуг	Задолжен-ность на на-чало месяца	Итого стои-мость услуг	Оплачено	Задолжен-ность на ко-нец месяца	Выберите причину ошибки	Конечные показатели предыду-щего при-бора учета
Итого		10 160	361	1 154 479	31 441	31 441	0		
Электричество		3 656	19	15 484	76	76	0		
Горячая вода		3 164	90	759 041	22 500	22 500	0		
Холодная вода		3 340	81	163 413	3 564	3 564	0		
Водоотведение			171	216 541	5 301	5 301	0		
СП-06 Frozen Prize от 01.01.2019									

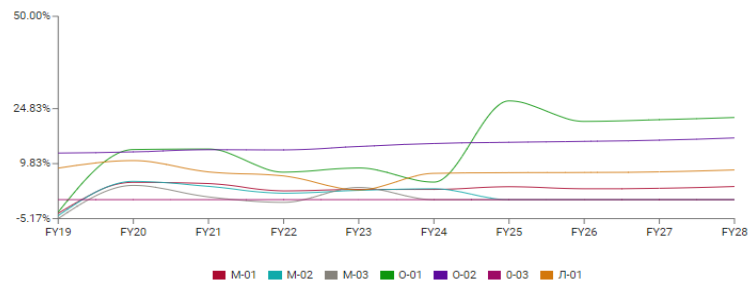
АНАЛИТИКА ПО ИЗМЕРЕНИЯМ

Модель предоставляет удобные инструменты для отслеживания и анализа финансовых показателей по аренде коммерческой недвижимости.

Площадь по типам помещения Факт Площадь FY19



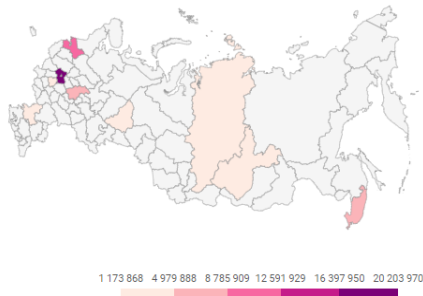
Динамика рентабельности



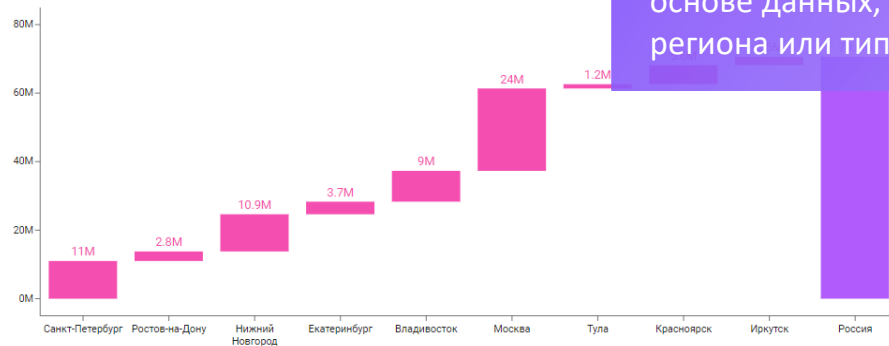
Стоимость имущества



Прогноз арендной платы



Структура выручки



Анализ в различных разрезах позволяет принимать точные и обоснованные решения на основе данных, специфичных для каждого региона или типа помещений.

ABC – АНАЛИЗ ПО АРЕНДАТОРАМ И ПО ПОМЕЩЕНИЯМ

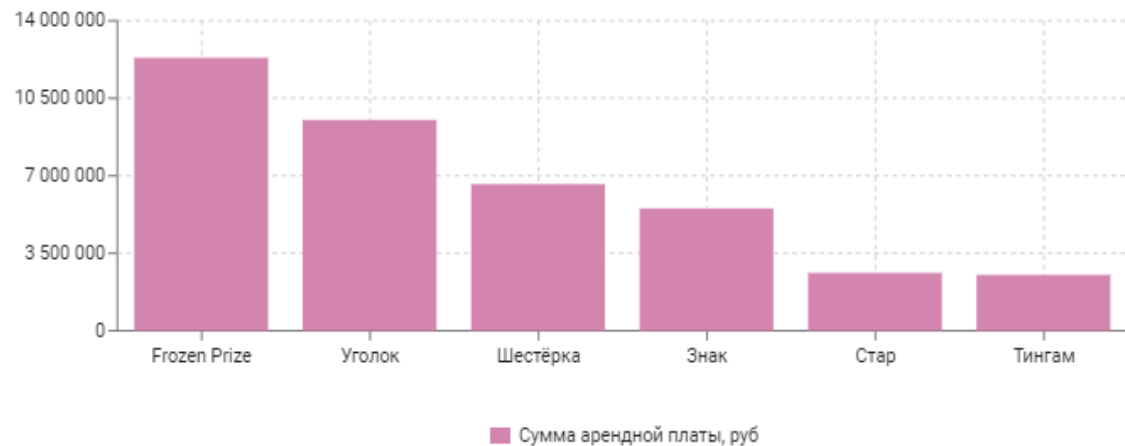
Рейтинг арендаторов

	Сумма арендной платы, руб	%	Сегмент
Frozen Prize	12 329 363	32%	A
Уголок	9 523 346	24%	A
Шестёрка	6 622 272	17%	A
Знак	5 524 684	14%	B
Стар	2 615 200	7%	B
Тингам	2 522 970	6%	C

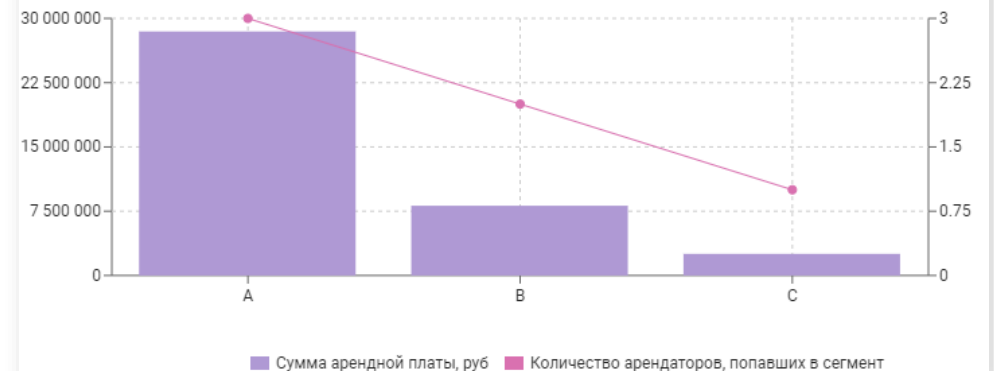
В возможности модели входит анализ с помощью метода ABC.

С помощью этого анализа можно определить **арендаторов и площади**, которые приносят компании больше всего прибыли, разработать стратегию по увеличению дохода, уделяя внимание объектам категории А.

Рейтинг арендаторов



Арендаторы по сегменту

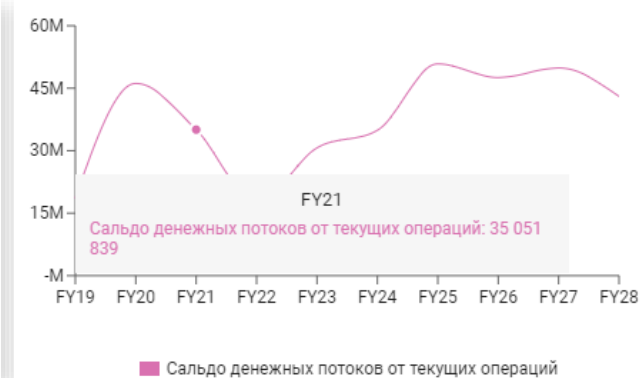


ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Операционная деятельность

	FY19	FY20	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28
Денежные потоки от текущих операций										
Поступления по операционной деятельности - всего	42 951 548	80 372 448	69 863 151	55 921 242	67 137 199	71 424 465	90 368 325	86 113 208	86 972 581	77 786 922
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
арендных платежей, комиссионных и иных аналогичных платежей	42 572 475	79 545 007	69 512 660	55 070 552	66 828 202	71 130 297	90 068 274	85 807 155	86 660 408	77 468 505
от перепродажи финансовых вложений	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	379 073	827 442	350 491	850 691	308 997	294 168	300 051	306 052	312 173	318 417
Платежи по операционной деятельности - всего	(24 288 408)	(34 237 373)	(34 811 312)	(38 118 945)	(36 471 914)	(36 513 896)	(39 543 569)	(38 559 553)	(37 118 797)	(34 755 332)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(13 515 058)	(18 473 845)	(18 884 028)	(18 949 913)	(19 488 288)	(19 570 560)	(19 794 553)	(19 060 564)	(17 786 500)	(17 662 265)
в связи с оплатой труда работников	(7 835 385)	(8 594 727)	(7 526 323)	(8 700 622)	(6 137 585)	(6 321 712)	(6 448 146)	(6 577 109)	(6 708 652)	(6 842 825)
процентов по долговым обязательствам	-	-	(835 616)	(5 000 000)	(4 363 178)	(2 480 000)	(2 480 000)	(2 480 000)	(2 065 534)	-
налога на прибыль организаций	(2 787 628)	(6 952 705)	(7 431 545)	(5 245 832)	(6 351 740)	(8 006 567)	(10 683 112)	(10 301 367)	(10 414 788)	(10 104 053)
прочие платежи	(150 336)	(216 096)	(133 799)	(222 579)	(131 123)	(135 057)	(137 758)	(140 513)	(143 323)	(146 190)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	18 663 140	46 135 076	35 051 839	17 802 297	30 665 286	34 910 569	50 824 756	47 553 655	49 853 784	43 031 590

Отчеты о финансовых результатах и движении денежных средств являются ключевыми инструментами для бизнес-анализа. Они обеспечивают основу для более точного бюджетирования и долгосрочного планирования, что помогает бизнесу поддерживать устойчивость и растущую прибыльность.



ВЫГОДЫ ОТ ВНЕДРЕНИЯ МОДЕЛИ

01

Внедрение **эффективной системы** финансового планирования и бюджетирования

02

Краткосрочный и долгосрочный прогноз доходов и оценка рентабельности инвестиций

03

Определение **оптимальных условий** аренды

04

Оценка рисков и разработка стратегии по управлению ими

05

Мониторинг и управление арендными соглашениями

06

Диверсификация портфеля недвижимости



Запросите демо, чтобы улучшить
эффективность вашей компании

ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

Адрес: 125504, г. Москва,
Дмитровское шоссе, д. 81,
помещение 35/2

Info@optimacros.com
+ 7 495 108 68 58

2023