

2025 г.



Принимайте эффективные решения с демостендом

ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И АНАЛИЗ В СФЕРЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

СОДЕРЖАНИЕ

Преимущества Optimacros	03
Цели и задачи демостенда	04
Схема демостенда	05
Импорт данных	06
План продаж	07
Функциональный бюджет	08
Бюджет движения денежных средств	09
Экономические сценарии	10
Сводные показатели	11
Оптимизация портфеля проектов	12
Выгоды от внедрения модели	13
Итоги	14
Контакты	15

ПРЕИМУЩЕСТВА OPTIMACROS



В ОБЛАКЕ ИЛИ ON-PREMISE

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



ИНТЕГРАЦИИ

Платформа обеспечивает различные инструменты импорта-экспорта данных любым удобным способом



НИЗКИЙ ПОРОГ ВХОДА

Система обеспечивает полную свободу моделирования с широким встроенным функционалом



ВИ-ИНСТРУМЕНТАРИЙ

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



СКОРОСТЬ РАСЧЕТОВ

Перерасчет моделей осуществляется в реальном времени



АДАПТИВНОСТЬ

Платформа позволяет внедрять любой уровень детализации при построении аналитических моделей

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДЕМОСТЕНДА

01

Анализ и принятие решений по привлечению банковского финансирования

02

Поквартальный расчет отклонений бюджета в абсолютных и относительных величинах

03

Настройка автоматизированного расчета финансовых и инвестиционных показателей: NPV, IRR, PI, PBP и DPBP

04

Составление финансовой отчетности и расчет налоговой базы

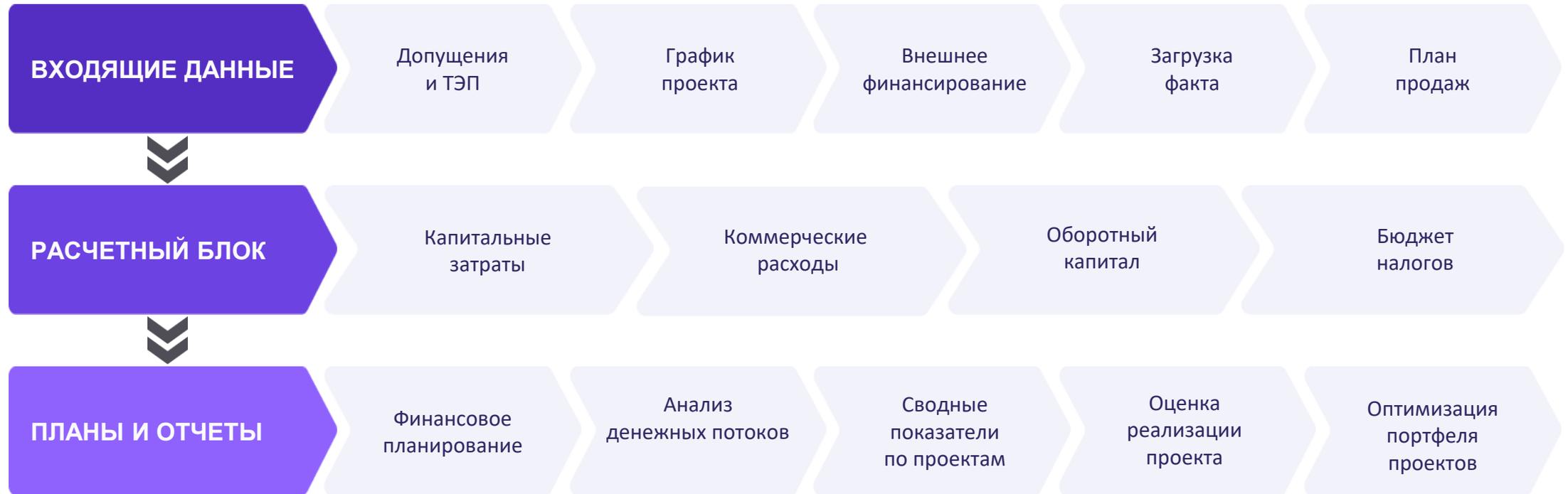
05

Оптимизация портфеля проектов на основе объективных данных с версионностью по каждому проекту

06

Возможность интеграции с внешними системами с настройкой автоматического обновления

СХЕМА ДЕМОСТЕНДА



ИМПОРТ ДАННЫХ

Платформа Optimacros позволяет получить необходимые данные **из любых источников в нужном вам виде и объеме.**

Существует три возможных способа загрузки данных в модель:

- ручной ввод;
- перенос файлов Excel напрямую в модель (drag-and-drop);
- подключение к программным продуктам с помощью интеграционных скриптов.

Реестр загрузки факта Факт Английский квартал Q1_21

	КОД ОПУ	Статья ОПУ	Дата	Категория платежа	Сумма, руб.	Статья ПК
#2	418000000	Консалтинг	31.03.2021	АУР	-3 400	Получение выписок
#3	404000000	Расходы на оплату труда	29.01.2021		-822 000	оклад
#4	404000000	Расходы на оплату труда	29.01.2021	АУР	-7 168	Соцвзносы с ФОТ и НДФЛ
#5	307125000	Слаботочные системы	29.01.2021	АУР	-19 134	Технические условия на телефонизацию и радиофикацию
#6	409000000	Прочие финансовые расходы	29.01.2021		-1 700	Исполнение платежных поручений
#7			29.01.2021		2 500 000	Реализация квартир-студий
#8	418000000	Консалтинг	29.01.2021	АУР	-25 000	Получение выписок
#9	304290000	Прочие расходы по проектированию стадии П	29.01.2021	Проект	-800 000	Прочие расходы на проектирование
#10	303740000	Мониторинг конструкций зданий	29.01.2021	ОХР	-38 000	Экспертиза документации
#11	307900000	Прочие расходы на технологическое подключение	29.01.2021		-300 000	Технические условия на водоснабжение
#12	307900000	Прочие расходы на технологическое подключение	29.01.2021		-300 000	Технические условия на электроснабжение
#13	301110000	Вхождение в проект деньгами	29.01.2021	Проект	-139 050 762	Приобретение/аренда земли
#14			29.01.2021	Проект	-33 020 082	Приобретение/аренда земли
#15	415000000	Производственные расходы	29.01.2021		-321 394	Приобретение/строительство временного офиса
#16	201050000	Временное электроснабжение	29.01.2021		-109 412	Временное электроснабжение
#17	409000000	Прочие финансовые расходы	29.01.2021		-4 997	Исполнение платежных поручений
#18	301110000	Вхождение в проект деньгами	29.01.2021	Проект	-10 000 000	Приобретение/аренда земли
#19	407000000	Расходы по оплате охранных услуг	29.01.2021	ОХР	-55 553	Услуги частных ОП
#20	215030300	Привл. ср-ва мех-ции стр-ва по краткосроч. дог.	29.01.2021	ОХР	-10 000 000	Механизация строительства
#21	405000000	Расходы на офис	29.01.2021		-10 000 000	Чай, кофе, воду в офисе

Загрузить факт

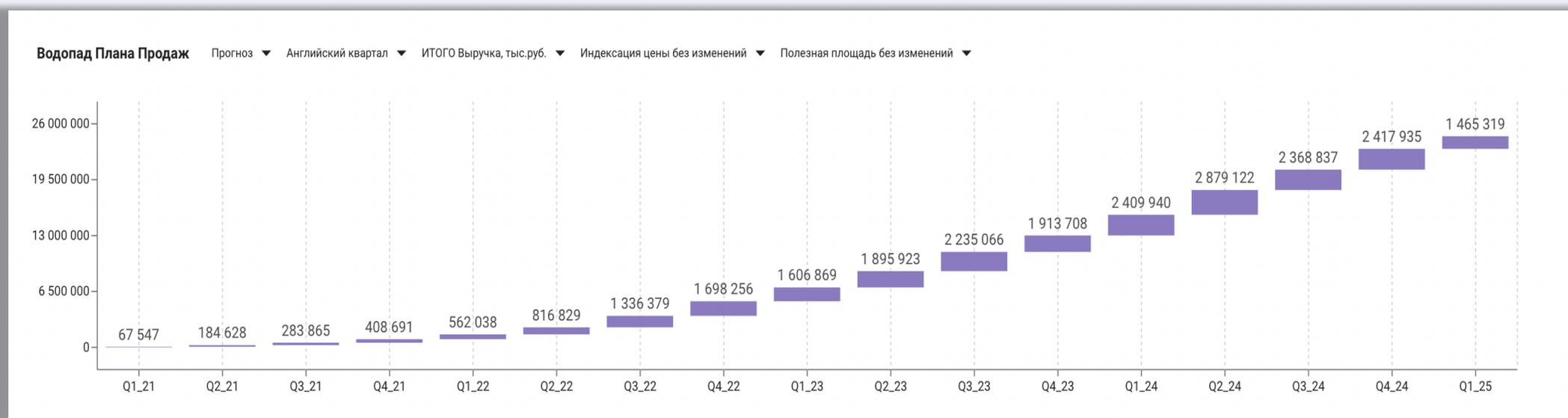
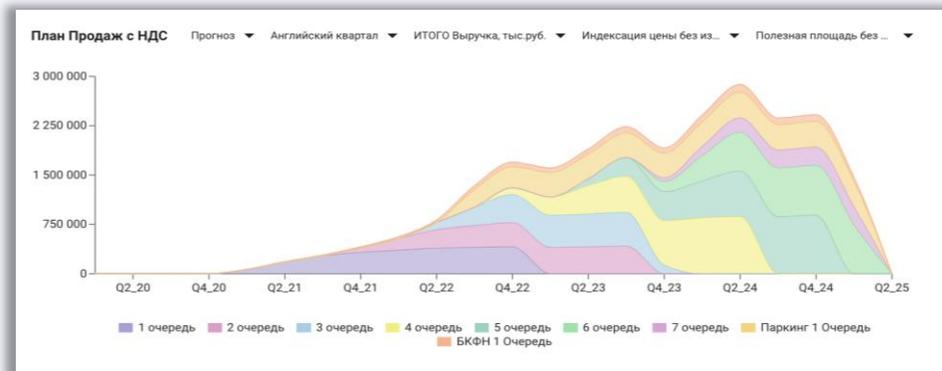
Контроль загрузки Факт Total Q1_21

	Английский квартал
Сумма за период	-204 165 683
Ошибки_Всего	13
<--- Ошибки загрузки --->	
Ошибка_Статья ПК	7
Ошибка_Категория платежа	0
Ошибка_Дата	1
<--- Ошибки маппинга --->	
Ошибка_Статья БДДС	5

ПЛАН ПРОДАЖ

Модель формирует план продаж, в который вносится информация по площади объектов и цене.

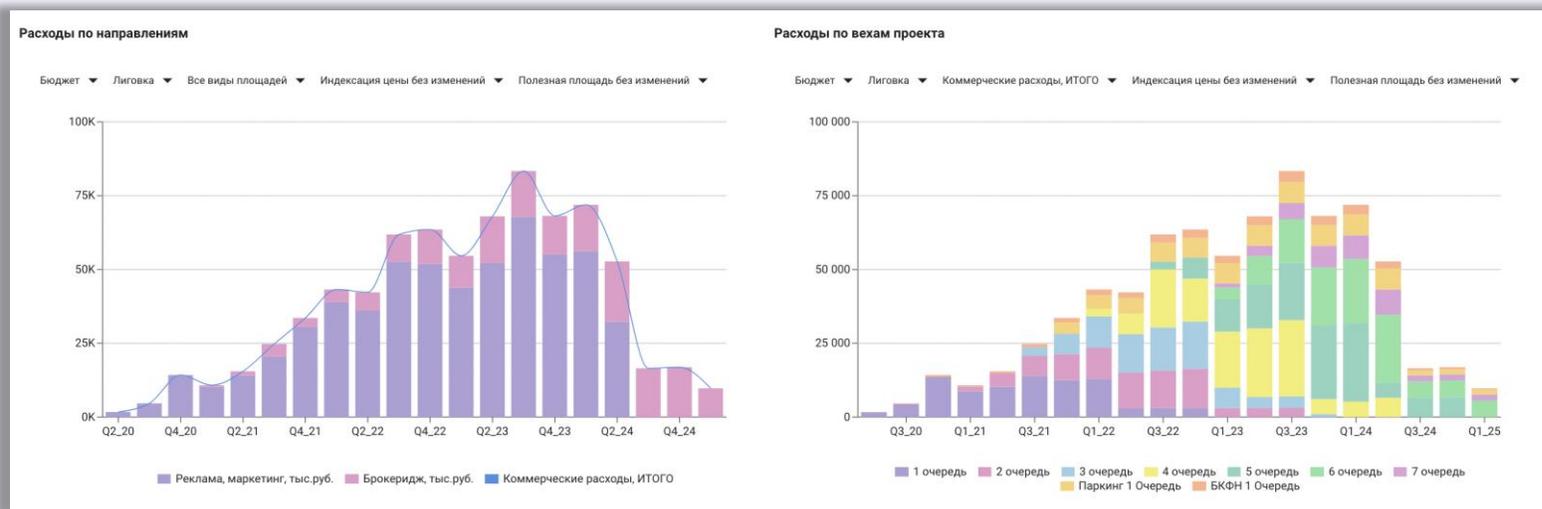
Широкий BI-функционал платформы Optimacros позволяет сформировать **удобные и информативные отчеты** план/факт анализа по продажам и иные необходимые аналитики показателей эффективности.



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ

Модель позволяет автоматически рассчитывать капитальные и коммерческие расходы, налоги, оборотный капитал и параметры внешнего финансирования с визуализацией данных по проектам.

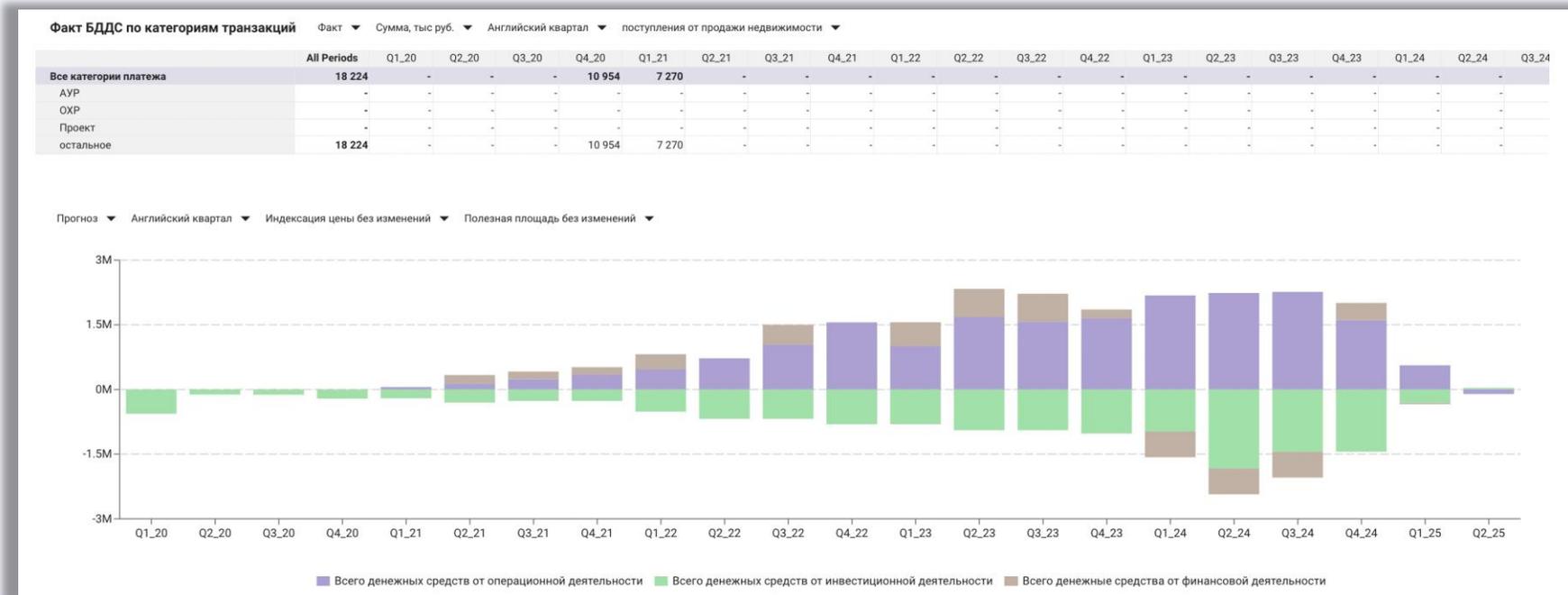
Необходимо отметить, что работа в модели поддерживает совместную работу нескольких пользователей благодаря веб-доступу, а так же есть возможность настройки прав доступа у всех пользователей.



БЮДЖЕТ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

«Бюджет движения денежных средств» в модели построен двумя методами: прямым и косвенным. Отчет позволяет осуществить планирование потоков денежных средств по операционной, финансовой и, инвестиционной деятельности. В модели реализована возможность проводить анализ разных сценариев и версий.

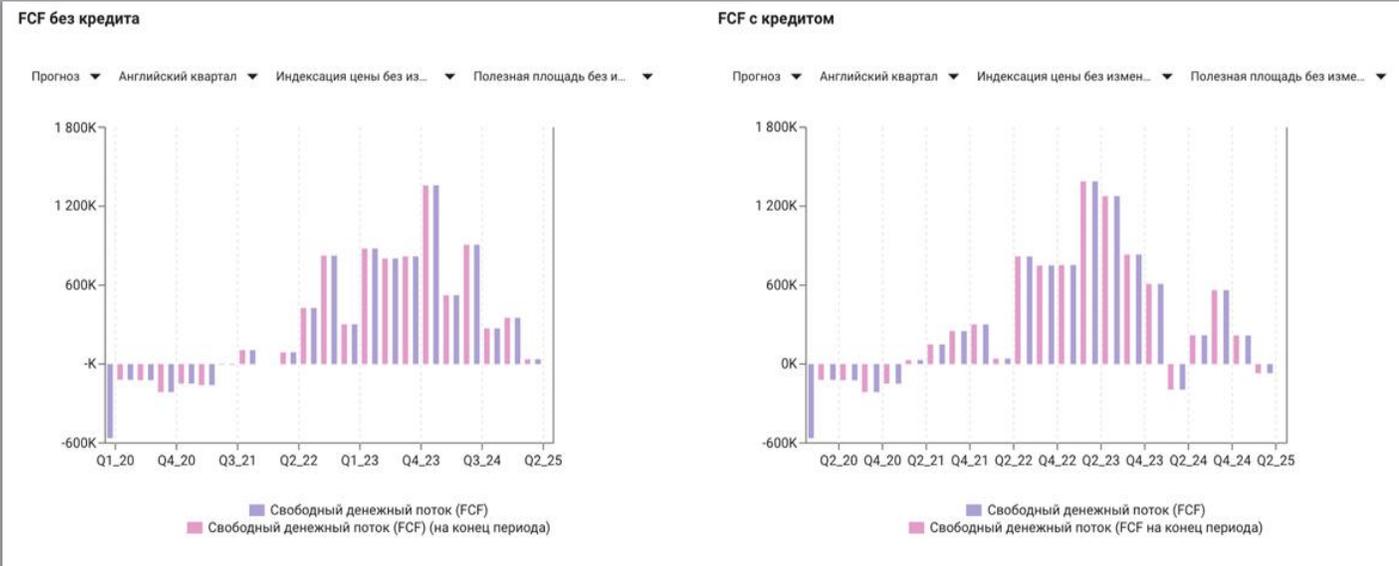
Для изменения данных не требуется хранить информацию о каждой транзакции: достаточно иметь доступ к ERP-системе, из которой можно получить свод данных.



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ СЦЕНАРИИ

Демостенд предоставляет возможность быстро оценить эффективность инвестпроектов с различными экономическими сценариями: основные показатели представляются как без учета внешнего финансирования, так и с кредитными средствами.

Для наглядности денежные потоки визуализированы графиками, а ключевые параметры, влияющие на их оценку, вынесены в карточки.



Расчет Оценки: без кредита, тыс.руб.

Прогноз ▼ Английский квартал ▼ Индексация цены без изменений ▼ Полезная площадь без изменений ▼

	Q1_20	Q2_20	Q3_20	Q4_20	Q1_21	Q2_21	Q3_21	Q4_21	Q1_22	Q2_22	Q3_22	Q4_22	Q1_23	Q2_23	Q3_23	Q4_23
РАСЧЕТ FCF																
Средства долевого финансирования	-	-	-	-	67 546.7	184 627.7	283 865.08	408 690.7	562 038.08	816 828.8	1 336 379.1	1 698 256.4	1 606 868.6	1 895 922.6	2 235 065.8	1 913 707.6
Капитальные затраты	-563 563.9	-117 835.9	-117 835.9	-205 471.9	-205 471.9	-304 235.8	-265 895.06	-265 895.06	-515 120.06	-681 409.7	-681 409.7	-805 702.6	-805 702.6	-943 394.6	-943 394.6	-1 021 795.8
Коммерческие расходы	-6.5	-1 695.2	-4 622.3	-7 103.2	-10 730.3	-40 021.09	-22 556.3	-36 481.2	-46 678.1	-46 304.4	-228 371.9	-68 620.2	-498 954.4	-74 474.4	-488 851.3	-73 580.3
Возмещение НДС	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Свободный денежный поток (FCF)	-563 570.4	-119 531.1	-122 458.1	-212 575.1	-148 655.5	-159 629.2	-4 586.3	106 314.4	239.8	89 114.7	426 597.5	823 933.6	302 211.5	878 053.4	802 819.9	818 331.4
Свободный денежный поток (FCF) (на конец периода)	-119 531.1	-122 458.1	-212 575.1	-148 655.5	-159 629.2	-4 586.3	106 314.4	239.8	89 114.7	426 597.5	823 933.6	302 211.5	878 053.4	802 819.9	818 331.4	1 358 909.6
FCF аккумулированный	-563 570.4	-683 101.5	-805 559.7	-1 018 134.8	-1 166 790.3	-1 326 419.5	-1 331 005.8	-1 224 691.4	-1 224 451.5	-1 135 336.8	-708 739.3	115 194.3	417 405.8	1 295 459.2	2 098 279.2	2 916 610.6
Дисконтированный денежный поток	-538 459.3	-109 116.4	-106 807.5	-177 145.9	-118 359.9	-121 434.05	-3 333.4	73 829.4	159.2	56 493.2	258 386.6	476 813.4	167 098.2	463 859.6	405 217.8	394 642.8
DFCF аккумулированный	-538 459.3	-647 575.7	-754 383.3	-931 529.2	-1 049 889.1	-1 171 323.1	-1 174 656.6	-1 100 827.2	-1 100 668	-1 044 174.7	-785 788.2	-308 974.7	-141 876.5	321 983.1	727 200.9	1 121 843.7

СВОДНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Модель предоставляет сводную информацию по всем проектам, которую можно детализировать при необходимости.

А формирование отчётности непосредственно в модели позволяет сократить издержки и обеспечить систематическую печать актуальных данных.

Сводные показатели по годам

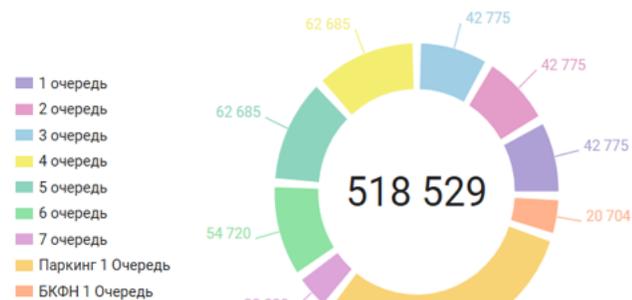
	FY20	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	All Periods
ПОСТУПЛЕНИЯ							
Продажа недвижимости, млн.руб.	0	1 270	5 079	7 296	9 437	1 292	24 373
Возмещение НДС, млн.руб.	0	0	0	0	0	34	34
ВЫБЫТИЯ							
САРЕХ, млн.руб.	-848	-1 041	-2 684	-3 714	-5 694	-313	-14 294
Коммерческие расходы, млн.руб.	-19	-106	-219	-279	-159	-10	-792
Налоги, млн.руб.	-0	-0	-156	-856	-1 249	-832	-3 093
--							
Проектный кредит (LTC 70%), млн...	0	550	1 279	0	0	0	1 829
Погашение кредита, млн.руб.	0	0	0	0	-1 800	-29	-1 829
Проценты @15,5%, млн.руб.	0	-61	-319	-393	-199	-2	-974
Комиссия банка @0,5%, млн.руб.	0	-9	0	0	0	0	-9
--							
Средства собственника, млн.руб.	0	0	0	0	0	0	0
ПРОДАЖИ КВАРТИР							
Продажи квартир, кв.м	0	19 249	71 028	99 723	131 304	15 737	337 042
Цена квартир, руб./кв.м	0	63 134	63 713	61 513	62 112	64 516	62 443
Поступления от квартир, млн.руб.	0	1 215	4 525	6 134	8 156	1 015	21 046
ПРОДАЖИ ПАРКИНГ							
Продажи паркинг, шт.	0	0	711	1 798	1 856	469	4 834
Цена паркинг, руб./кв.м	0	0	472 500	472 500	472 500	472 500	472 500
Поступления от паркинга, млн.руб.	0	0	336	850	877	222	2 284
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ							
Продажи площадей БКФН, кв.м	0	1 078	4 314	6 198	8 016	1 098	20 704
Цена БКФН, руб./ кв.м	0	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400
Поступления от БКФН, млн.руб.	0	54	217	312	404	55	1 043

Параметры экспорта отчёта

Выбор Проекта для печати	Европейский
Выбор Версии	Прогноз

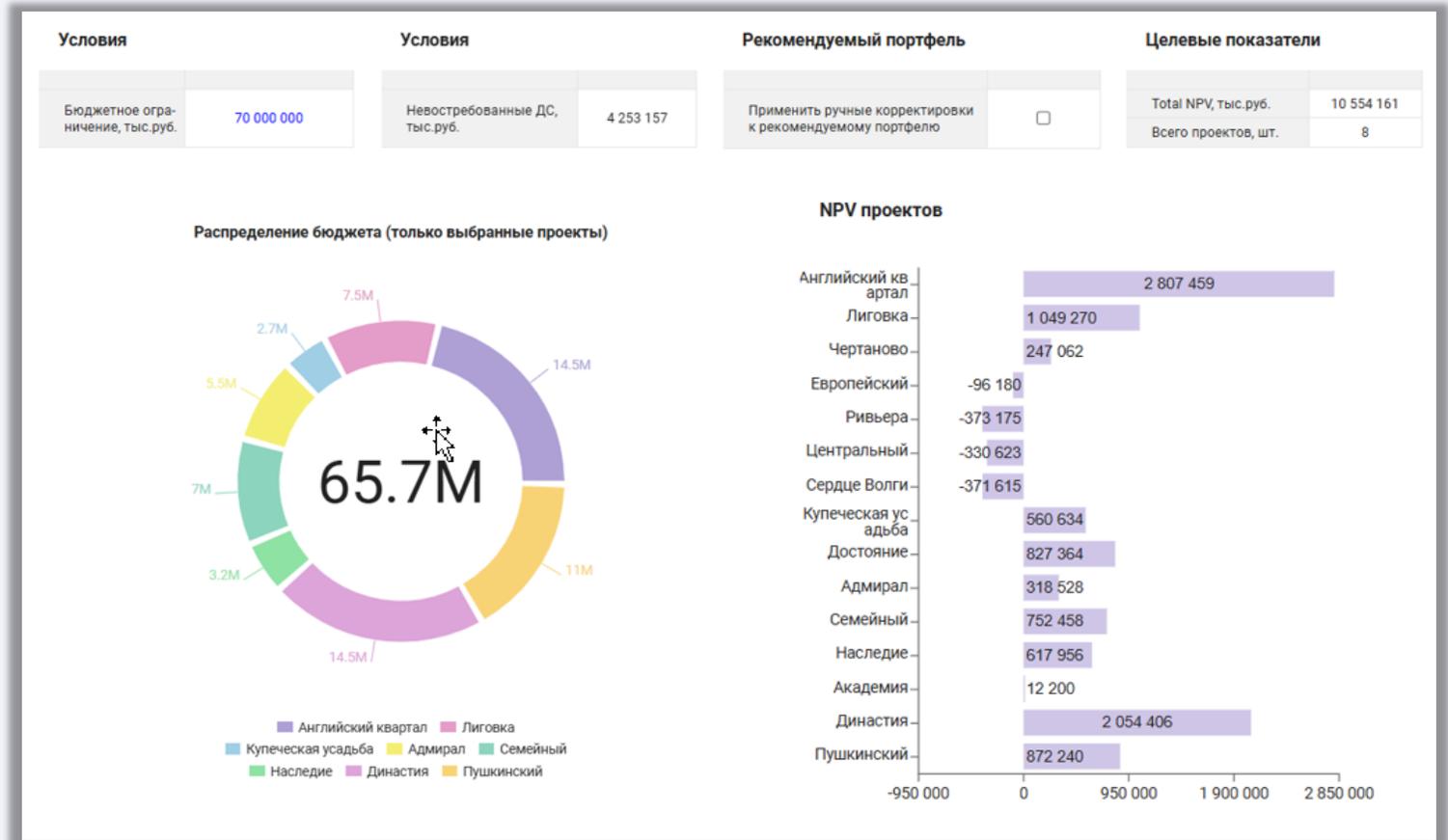
Распечатать отчет

Полезная площадь



ОПТИМИЗАЦИЯ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

После распределения проектов по потокам на специальном дашборде можно оптимизировать портфель в рамках бюджета. Модель автоматически предлагает проекты с наибольшим NPV, но пользователи также могут самостоятельно выбирать отдельные проекты.



ВЫГОДЫ ОТ ВНЕДРЕНИЯ МОДЕЛИ

01

Снижение трудозатрат и ошибок благодаря автоматизации расчетов NPV, IRR, PI, PBP и прочих показателей

02

Анализ данных через OLAP кубы обеспечивает быструю и удобную генерацию отчетов без использования программистов

03

Возможность моделировать различные экономические сценарии с оценкой влияния ключевых переменных на результаты

04

Оптимизация портфеля проектов на основе объективных данных, с версионностью по каждому проекту

05

Использование готовых шаблонов для ускорения сбора и обработки данных и подготовки отчетов

06

Автоматическое формирование отчетности ускоряет сбор и обработку данных, сокращая время на подготовку отчетов

ИТОГИ

Модель «Финансовое планирование и анализ в сфере девелопмента» значительно улучшает управление и эффективность, а именно:

1. Позволяет детально отслеживать финансовые потоки, что способствует точному планированию бюджета и контролю расходов.
2. Визуализирует ключевые показатели в реальном времени, что упрощает анализ, позволяя командам быстро выявлять проблемы и принимать обоснованные решения.
3. Помогает устанавливать реалистичные KPI благодаря кастомизированным отчётам и предсказательной аналитике, что особенно важно в условиях меняющегося рынка недвижимости. Интеграция с другими системами управления обеспечивает целостный подход.

Таким образом, модель повышает прозрачность и эффективность процессов, что ведет к улучшению рентабельности девелоперских проектов.

Используя предлагаемый продукт, менеджмент получает возможность принимать решения, исходя не только из приобретенного ранее опыта управления, но и анализировать возможные альтернативы, имеющие глубокое и всестороннее обоснование



ЗАПРОСИТЕ ДЕМО

чтобы улучшить эффективность
вашей компании

[ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

ОПТИМАКРОС

125504, г. Москва,
Дмитровское шоссе, д. 81

✉ info@optimacros.com

☎ +7 (499) 609 56 42

🌐 optimacros.com