

**ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС**

Дуллишвар

1. Общие характеристики проекта

Проект: **«Строительство Торгово-развлекательного комплекса «Гулливвер»**

Инициатор проекта: **Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Гулливвер».**

Дата начала реализации проекта: **январь 2007 года.**

Генеральный подрядчик проекта: **ООО «Строительная корпорация «Ликос».**

Общая стоимость проекта – **2 120 млн. рублей.**

Общая полезная площадь Торгово-развлекательного комплекса – **60 000 м².**

Общая степень готовности объекта: **40 %.**

- 1 очередь (10 800 м²) запущена в декабре 2007 года,

- 2 очередь (50 000 м²) степень готовности 20%:

1 этап (80%) запуск 4 квартал 2011 года,

2 этап (20%) запуск 3 квартал 2012 года.

Сумма вложений инициатора проекта – **1 000 млн. рублей.**

Наличие разрешительной документации по проекту: **есть.**

Объекты недвижимости (1 , 2 очереди) и земельные участки принадлежат инициатору проекта на праве собственности.

Гулливвер

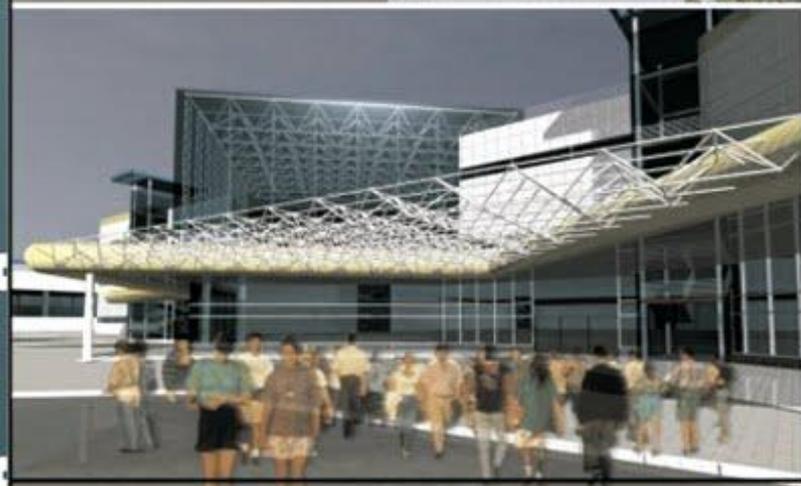


Составляющие ТРК «Гулливер»

Наименование объекта недвижимости	Владелец	Общая площадь, кв.м.	Оценочная стоимость, руб.
Первая очередь ТРК "Гулливер"			
Здание 1 очереди ТРК "Гулливер"	ЗАО "УК "Гулливер"	10 890,10	399 274 000,00
Земельный участок под 1 оч. ТРК "Гулливер"	ЗАО "УК "Гулливер"	12 982,00	90 043 000,00
Итого стоимость первой очереди			489 317 000,00
Земельный участок "парковка"	ЗАО "УК "Гулливер"	10 934,00	38 200 000,00
Вторая очередь ТРК "Гулливер"			
Земельный участок "под пятно застройки" 2 оч. ТРК "Гулливер"	ЗАО "УК "Гулливер"	36 625,00	146 500 000,00
Здание незаконченное строительством 2 очереди ТРК "Гулливер"	ЗАО "УК "Гулливер"		330 869 580,00
Необходимые средства для окончания строительства			1 114 759 618,00
Итого стоимость второй очереди очереди			1 592 129 198,00
Итого стоимость объекта			2 119 646 198,00

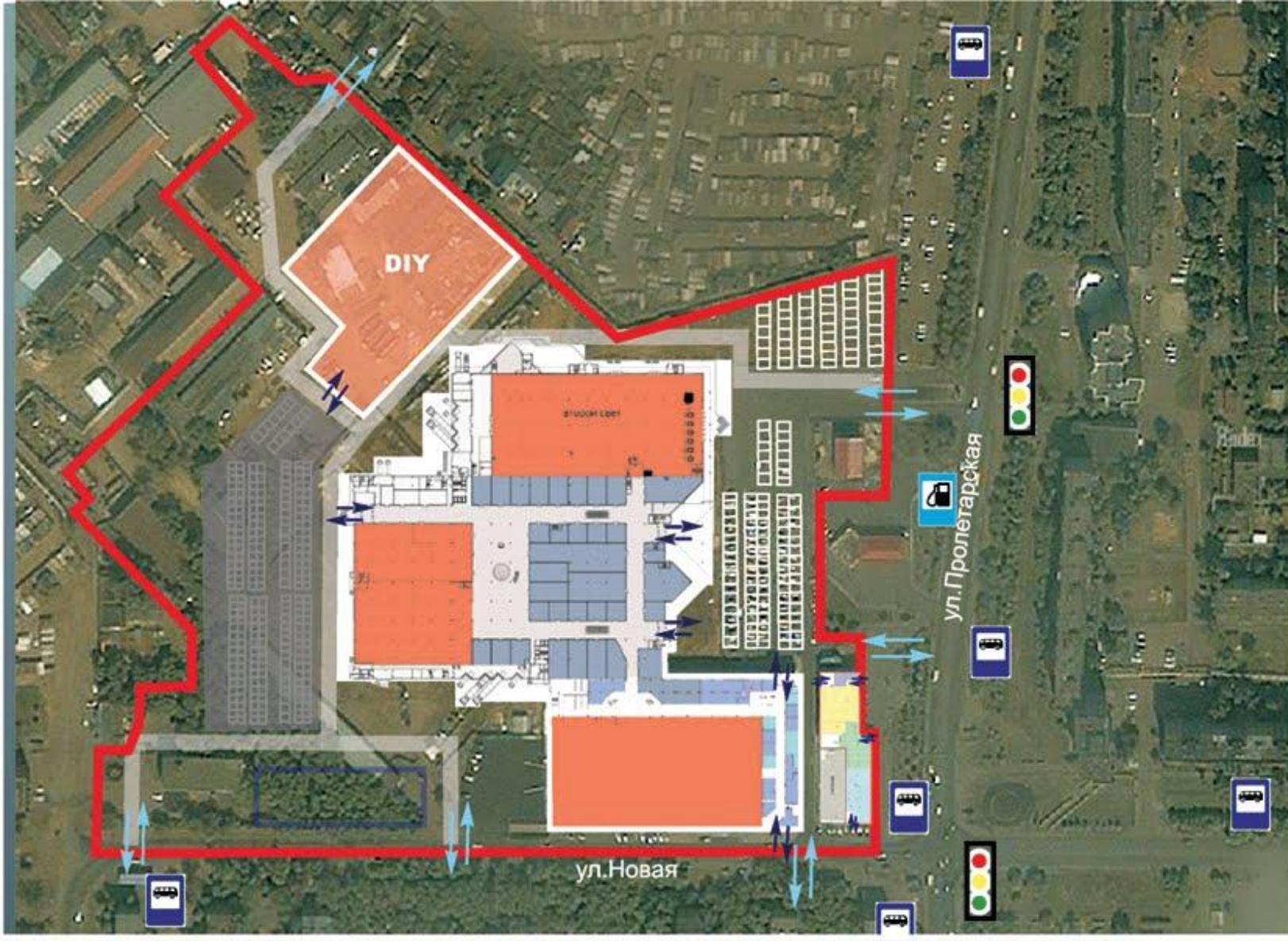
Гулливер





Курорт



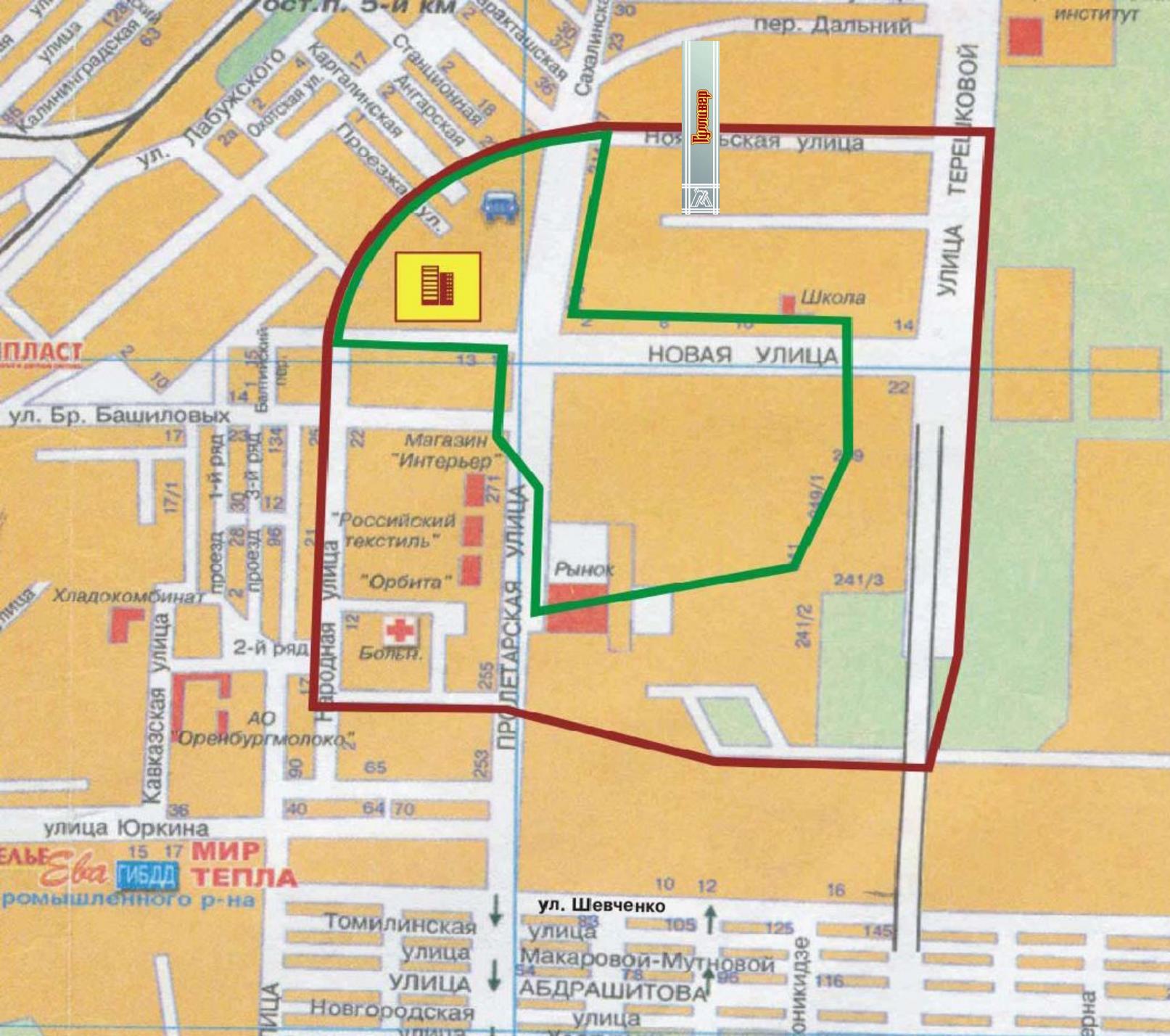


девелопер

Перспектива развития

**DIY (гипермаркет
строительных материалов
более 10 тыс. кв. м)**





Дуллавер





Гипповер





девушки



2. Маркетинговые исследования

Основные конкуренты:

- ТД «Восход»
- ТЦ Центр
- ТЦ Сити Плаза
- Молл Армада
- ТЦ Север

Конкурентные преимущества ТРК «Гулливвер»:

1. Хорошее место расположения:

- центр спального района
- большой пешеходный трафик
- доступность общественного транспорта из любой точки города
- организация парковочных мест (подземный паркинг с траволаторами и лифтами)

2. Современная концепция.

3. Успешно функционирующая 1-ая очередь ТРК «Гулливвер» площадью 10 000 м².

4. Оптимальный размер – 60 тыс. м²., с учётом подземной парковки.

5. Оптимальная этажность – 2 этажа

Гулливвер

Конкурентные преимущества



Финансовые показатели строительства ТРК «Гулливвер»

Арендная площадь ТРК "Гулливвер" (1 и 2 очередь)	м. кв.	39 722
Рост ставок аренды и операционных расходов	%	7,00%
Exit Cap Rate	%	15,00%
Инвестиции в строительство 2-ой оч. ТРК	RUR	1 386 629 198
Сумма произведенных вложений	RUR	339 129 580
Сумма необходимых вложений	RUR	1 047 499 618
Срок проекта	лет	5
НДС	%	18,00%
Налог на имущество	%	2,20%
Налог на прибыль	%	20,00%
Амортизация	%	3,33%
Балансовая стоимость 1-ой оч. ТРК 2009	RUR	138 992 520
Балансовая стоимость 2-ой оч. ТРК (без НДС)	RUR	1 225 109 490
Сметная стоимость строит-ва 1 м.кв. полезной площади 2-ой оч. ТРК с НДС	RUR	45 602

Гулливвер



Арендные платежи

Наименование	Площадь	Средняя годовая арендная ставка*	Инфляция на аренду	Годовое поступление от аренды	Ставка эксплуатационных расходов	Инфляция на эксплуатационные расходы	Годовые эксплуатационные расходы
Арендные платежи по 1 очереди	8 021	17 213	7,00%	53 988 683	544	7,00%	4 365 720
Арендные платежи по 1 этажу 2 очереди	15 623	15 735	7,00%	157 802 050	1 241	7,00%	19 386 675
Арендные платежи по 2 этажу 2 очереди	16 078	12 336	7,00%	132 158 250	1 262	7,00%	20 297 475
Всего арендные платежи	39 722	15 095	7,00%	343 948 983	1 109	7,00%	44 049 870
Возмещение коммунальных платежей				36 180 000			
Реклама				4 200 000			
Другое (связь, интернет)				2 330 000			
Дополнительный доход				42 710 000			
Итого годовое поступление от ТРК							430 708 853

* Средняя арендная ставка взята за 1 кв. м. без учета якорных арендаторов.

Девятилуги



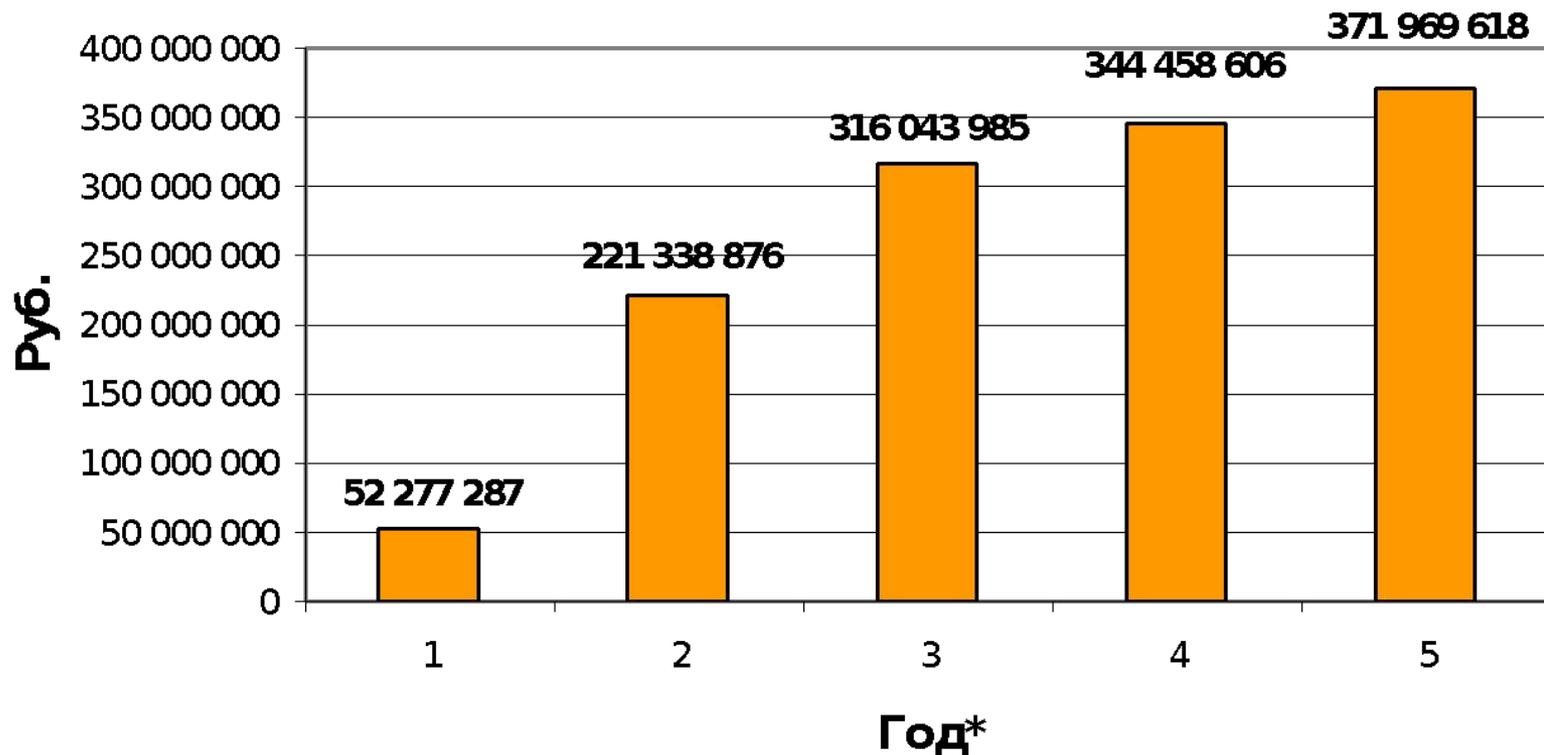
Бюджет проекта

№ п/п	Наименование	Общая стоимость (руб.)	Произведено затрат (руб.)	Средства на завершение строительства (руб.)
Планируемые капитальные затраты по проекту (с НДС), руб.				
1.	Подготовка территории строительства	252 260	252 260	0
2.	Общестроительные работы развлекательного центра с автостоянкой	700 484 110	245 141 969	455 342 141
3.	Инженерное оборудование	333 823 180		333 823 180
4.	Технологическое оборудование	19 181 650		19 181 650
5.	Стоимость оборудования и монтаж лифтов	21 970 580		21 970 580
6.	Благоустройство и озеленение территории	20 000 000		20 000 000
7.	Наружные сети	19 163 330	12 956 380	6 206 950
8.	Содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия	0		0
9.	Проектные и изыскательские работы	33 823 060	28 663 620	5 159 440
10.	Резерв средств на непредвиденные затраты 2%	26 411 320	383 720	26 027 600
ИТОГО капитальные затраты без НДС		1 175 109 490	287 397 949	887 711 541
НДС		211 519 708	51 731 631	159 788 077
ИТОГО капитальные затраты с НДС		1 386 629 198	339 129 580	1 047 499 618

Девелопер



Динамика чистого операционного дохода



* Исчисление времени начинается с момента начала дополнительного инвестирования

Деллвер



Эффективность инвестиций

Показатели эффективности (с учетом продажи бизнеса)		
Внутренняя норма доходности, мес. (IRR)	%	1,94%
Внутренняя норма доходности, год (IRR)	%	25,99%
Чистый приведенный доход (NPV)	RUR	2 010 275 423
Период окупаемости (PB)	мес.	60
Стоимость реализации бизнеса (1 и 2 оч. ТРК) через 5 лет	RUR	2 479 797 451
Стоимость реализации бизнеса (1 и 2 оч. ТРК) через 5 лет при позитивном развитии событий	RUR	3 471 716 431

Девелопер



Концепцию строительства ТРК «Гулливвер» разработала компания Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield является ведущей мировой компанией-консультантом по торговой недвижимости, обладающей непревзойдёнными знаниями данной сферы. Компания занимает ключевую позицию на международном рынке, что способствует развитию бизнеса их клиентов.



Гулливвер



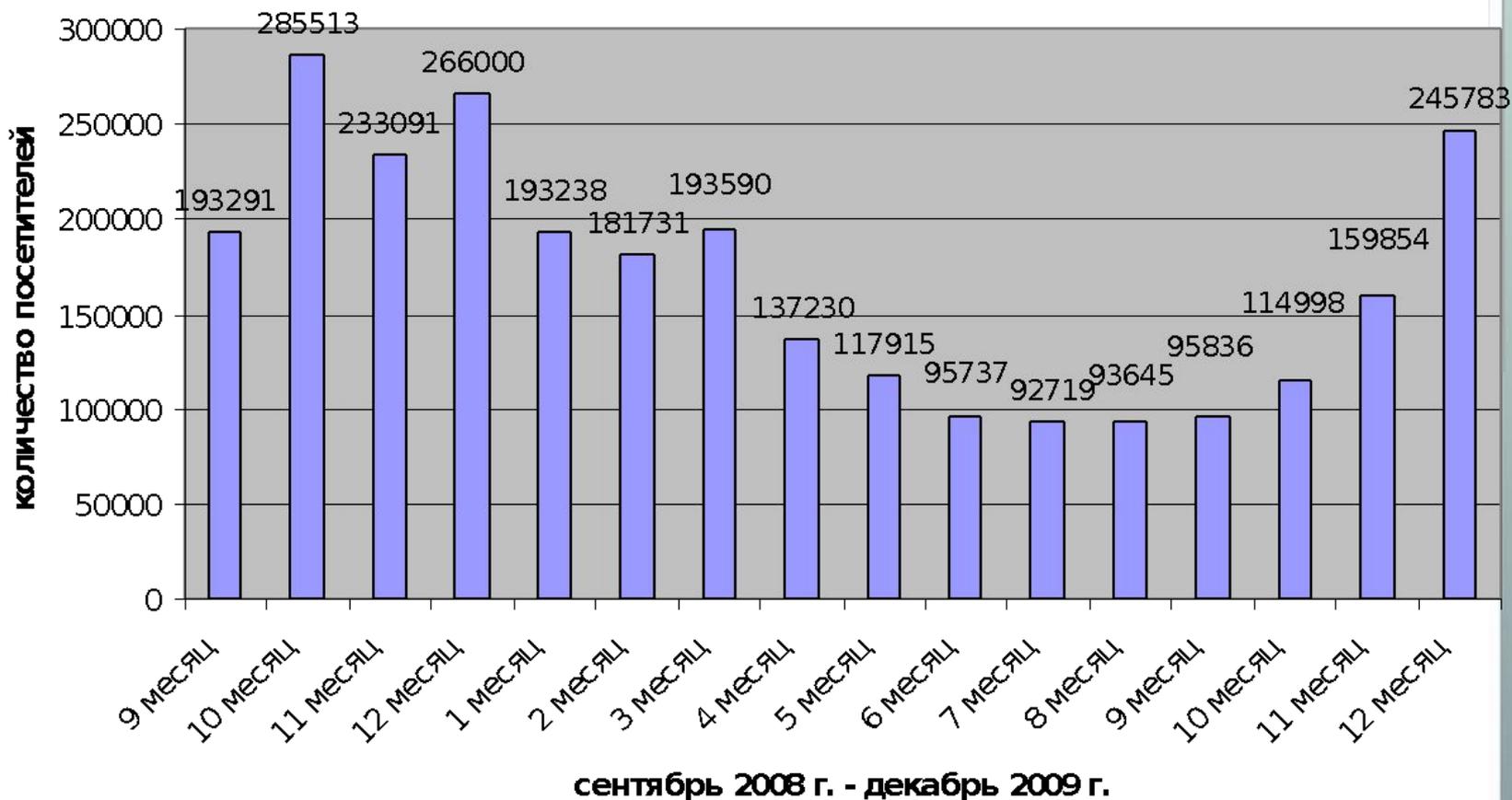
Состав ожидаемых арендаторов

- магазины качественной одежды и обуви (марки, позиционирующиеся на уровне брендов, «Mango», «Zara», «Motivi», «Esprit», «Naf-Naf», «Finn Flare» и пр.);
- магазин товаров для детей (включая одежду, обувь, канцтовары, книги, игрушки и т.п.);
- магазин аксессуаров (зонты, кошельки, сумки, ремни и пр.);
- супермаркет косметики и парфюмерии (типа «Арбат-Престиж»);
- магазин подарков и сувениров (типа «Красный куб», «Мульти»);
- кинотеатр-мультиплекс;
- детский развлекательный центр;
- аптека;
- салон связи (желательно офис продаж ведущих операторов связи);
- кафе, кофейня;
- банкоматы;
- пункты приема платежей;
- пункты фотоуслуг;
- салоны красоты/парикмахерские.

Мульти



Проходимость первой очереди ТРК "Гулливер"



Гулливер



Основные арендаторы 1 очереди ТРК «Гулливёр»:

Наименование арендатора	Арендуемая площадь, кв. м.
МОСМАРТ	5500
Империя сумок	151
Л'Этуаль	242
Глория Джинс	308
Галерея	1876

Гулливёр



**Отчет по подбору арендаторов ТРК «Гулливер» (2 очередь)
Cushman&Wakefield 01.09.09**

Наименование	Отправлена презентация	Обсуждение условий аренды	Подписанный BTS Примечания	
Salamander	Август 2009г.			
Incanto	Август 2009г.			
Nashe Zoloto	Август 2009г.			
Leroy Merlin	Июль 2009г.	Рассматривается приобретение земельного участка рядом с ТРК «Гулливер» 12 тыс.кв.м.		
Reebok	Май 2009г.	Сентябрь 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г.
Adidas	Май 2009г.	Сентябрь 2010г.		
TJ Collection	Июль 2009г.	Август 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г.
Consul	Март 2009г	2010г.		Проект интересен
Formula Kino	Март 2009г	Готовность подписать договор при 100% отделки помещения за счет арендодателя.		
Cinema Park	Март 2009г			
Yves Rocher	Август 2009г.	Октябрь 2010г.		
PUMA	Август 2009г.	Октябрь 2010г.		
Chester	Июль 2009г	Август 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г.
Game Zona	Май 2009г	Август 2010г.		
Finn Flare	Май 2009г	Октябрь 2010г.		

девелопер

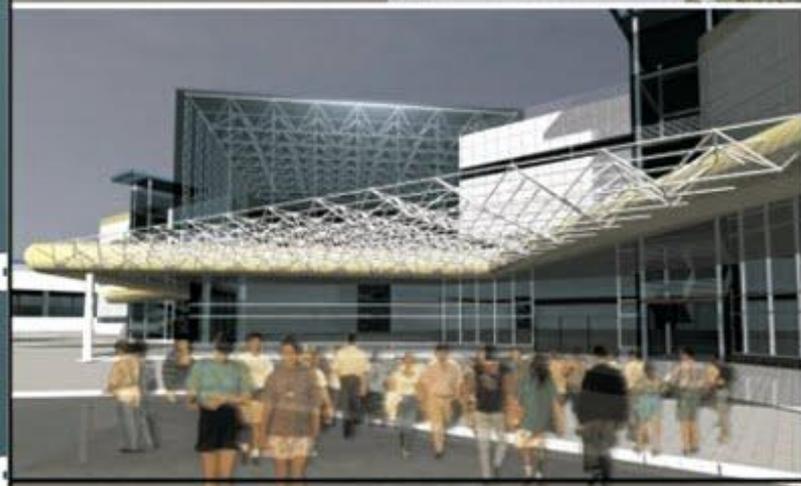


**Отчет по подбору арендаторов ТРК «Гулливер» (2 очередь)
Cushman&Wakefield 01.09.09**

Наименование	Отправлена презентация	Обсуждение условий аренды	Подписанный BTS	
Media Markt Saturn	Апрель 2009г.	Март 2010г.	BTS подписан – 31.03.2010г.	
Megafon	Август 2009г.	Август 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г.
Evroset	Август 2009г.	Август 2010г.	Август 2010г.	
Kofetun	Июнь 2009г.	Сентябрь 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г.
Sottele	Июль 2009г.	Август 2010г.	Август 2010г.	
AMF Bowling	Август 2009г.	октябре 2010г.		
Karo film	Июль 2009г.	Сентябрь 2010г.		Готовность подписания BTS – сентябрь 2010г
Snezhnaya Koroleva	Июнь 2009г.			Выбирают между ТРК «Гулливер» и ТРК «Астория Групп»
Center Obuv	Август 2009г.	Октябрь 2010г.		
Italika M (Парад)	Август 2009г.	Январе 2011г.		.

Гулливер





Кыргызстан

