

Инвестиционный проект Расширение торгово-развлекательного центра MAXI MALL г. Экибастуз



БИЗНЕС ПЛАН



MAXI MALL

ТРЦ ДЕЙСТВУЮЩИЙ:

- ✓ **Первый в г. Экибастуз, а также в Павлодарской области концептуальный, профессионально реализованный торгово-развлекательный центр, являющийся достопримечательностью города.**
- ✓ **Расположен в самом центре города Экибастуз, на пересечении основных транспортных и пешеходных потоков.**
- ✓ **Объединяет в себе галерею магазинов, гастромакет, рестораны быстрого питания, детские развлечения и другие.**

Дата открытия: 17.09.2009

GVA: 13 275 м²

GLA: 10 478 м² (островки, склады)

Этажность: 4 уровня

Паркинг: 200 машиномест

Средняя посещаемость: 8 000-11 000 человек в день

В 2015-2016 гг. открыты 3 якорных магазина (Tom Farr, De Facto, LCW)



ТРЦ ДЕЙСТВУЮЩИЙ:



MAXI MALL

1 этаж, общая площадь- 2 292 м²

Гастромаркет- кулинария, супермаркет бытовой техники;
аптека; арендаторы островов; парфюмерный магазин;
телекоммуникационные услуги

2 этаж, общая площадь- 2 626 м²

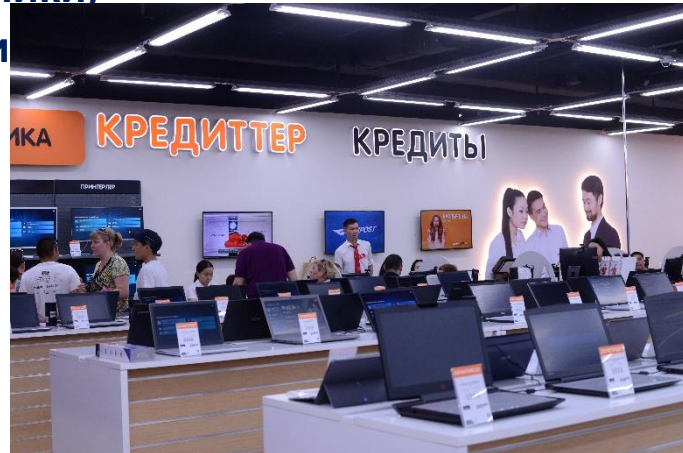
Сетевые арендаторы: Defacto, LCW, Tom Farr,
Beauty mania, Kari, ювелирные изделия

3 этаж, общая площадь- 2 401 м²

Торговая галерея бутиков; детская площадка;
рестораны быстрого питания

4 этаж, общая площадь- 2773 м²

Банкетный зал, вместимость – 300 человек





MAXI MALL

Цель проекта:

Расширение торгово-развлекательного центра в г. Экибастуз до 25 327 м² (GBA),
площадь строительства 12 052 м² (GBA)

Общая стоимость инвестиционного проекта:

2,4 миллиарда тенге

Источники финансирования проекта:

Источники финансирования	Сумма, тыс. тенге	Удельный вес, в %	Назначение
Кредитные средства Банка, по программе Даму	2 158 527	90	Строительство
Собственные средства	236 643	10	
Общая сумма	2 395 170	100	Ставка вознаграждения 750 млн – 14% *50%=7%
Срок кредита	5 лет		
Льготный период по основному долгу	1 год		
Период погашения кредита	4 года и 1 месяц		

О проекте

- Дата начала строительства – июнь 2019г.
- Дата запуска – декабрь 2020 г.
- Срок строительства – 18 месяцев
- Площадь строительства 12 052 кв.м.
- Окупаемость проекта - погашение кредита – 4 года 1 месяц

График освоения денег:

2019 г. – 300 611 626 тенге

- 4 кв. 2019 – 300 611 626 тенге

2020 г. – 1 794 019 623 тенге

- 1 кв. 2020 – 398 322 512 тенге
- 2 кв. 2020 – 598 119 580 тенге
- 3 кв. 2020 – 494 534 129 тенге
- 4 кв. 2020 – 303 043 402 тенге

2021 г. – 63 896 064 тенге

- 2 кв. 2021 – 63 896 064 тенге



MAXI MALL



MAXI MALL





MAXI MALL





MAXI MALL

Паспорт проекта

№ п/п	Наименование	Торгово-развлекательный центр «MAXI MALL»
1	Целевое назначение	Расширение ТРЦ
2	Месторасположение	г. Экибастуз, ул. Ауэзова 47 «Б»
3	Площадь земельного участка (га)	1,9056
4	Площадь застройки (га)	0,2530
5	Класс объекта	II
6	Этажность	4
7	Общая площадь (ГВА)	12 052
8	Полезная площадь объекта	
9	Площадь парковки (парковочное место)	334
10	Сдаваемая площадь объекта (GLA)	8 245 = 32%
11	Вид сдачи в эксплуатацию	



Паспорт проекта

№ п/п	Наименование	Торгово-развлекательный центр «MAXI MALL»
12	Общая стоимость строительства	2.395.170.344 тенге
13	Себестоимость 1м ² общей площади	200 000 тенге
14	Цена аренды 1м ²	<u>3 913 тенге</u>
15	Планируемая прибыль	<u>66 283 709 тенге в месяц (среднее)</u>
16	Дата начала проекта	Июнь 2019
17	Дата завершения проекта	Декабрь 2020
18	Дата ввода в эксплуатацию	Декабрь 2020



MAXI MALL





Концепция проекта

ТРЦ «MAXI MALL» современный торгово-развлекательный комплекс, совмещающий в себе баланс шопинга и развлечения для каждого жителя Экибастуза: семей с маленькими детьми, молодежи, людей старшего возраста.

Разнообразие брендов, кафе и рестораны, кинотеатр, зона развлечений для детей и взрослых, супермаркет, вместительная парковка и удобные подъезды, широкие галереи и дополнительное освещение позволят

Каждому посетителю почувствовать себя комфортно и получить именно то, зачем пришел.

Модники и модницы получат качественный шопинг в современных, стильных магазинах

Семейные пары с детьми проведут время с пользой и получают массу положительных эмоций благодаря разнообразной развлекательной составляющей.

Функциональное зонирование.

План 1-го этажа



Экспликация помещений, протокола намерений

План 1 этажа		Площадь, кв. м.	Общ.стоимость, за 1кв.м	тг	Договора/ВТС
A39	Технодом	1228	3 380	4 150 640	
	складтехнодом	362,1	1278,65	462 999	Договор А-16/84 до 31.12.2021г
№	Арендатор	Площадь, кв. м.	общ.сумма, тг		
A1	Салон красоты	105	5 000	525 000	Письмо намерение № 03 от 26.04.19
A2	Kcell\Activ	115	5 500	632 500	Протокол намерения до 20.05.19
A3	Petek	115	5 000	575 000	Письмо намерение б/н от 27.03.19
A4	Косметика	79	8 000	632 000	Письмо намерение б/н от 04.04.19
A5	Халык банк	143	4 000	572 000	Письмо намерение 09-2836 от 25.04.19
A6	ХоумКредит Банк	77	5 309	408 793	Письмо намерение б/н от 11.04.19
A7	Сотовые аксессуары	39	5 309	207 051	Письмо намерение б/н от 12.04.19
A8	Сотовые аксессуары	57	5 309	302 613	Письмо намерение б/н от 30.08.19
A9	Сотовые аксессуары	57	5 309	302 613	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A10	Сотовые аксессуары	39	8 700	339 300	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A11	АЛСЕР	76	10 232	777 632	Договор А-17/117 до 2021г
A12	ЖССБ	70	4 000	280 000	Письмо намерение б/н от 26.04.19
A13	Аптека	30	6 600	198 000	Письмо намерение б/н от 12.04.19
A14	З самурая	26	10 192	265 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A15	ОПТИКА	38	9 000	342 000	Письмо намерение б/н от 19.04.19
A16	Бижутерия Lady	32	9 000	288 000	Письмо намерение б/н от 19.04.19
A17	Collection	33	9 000	297 000	Письмо намерение б/н от 15.04.19

A18	Milavitsa	37	9 000	333 000	Письмо намерение б/н от 15.04.19
A19	Cosmetics	74	7 000	518 000	Письмо намерение №07 от 26.04.19
A20	Бижутерия	49	7 000	343 000	Письмо намерение №03 от 25.04.19
A21	Цветы	34	7 000	238 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A22	Подарки	54	7 000	378 000	Протокол о намерениях от 17.04.19
A23	ASIA Cosmetics	177	5 000	885 000	Письмо намерение б/н от 15.04.19
A24	Beauty Mania	122	5 500	671 000	Письмо намерение №12 от 26.04.19
A25	Кафе	30	5 000	150 000	Протокол о намерениях от 15.04.19
A26	Гастромаркет	727	1 000	727 000	Письмо намерение №22 от 26.04.19
A27	Чай	23	9 000	207 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A28	Часы	33	9 000	297 000	Письмо намерение №22 от 26.04.19
A29	Аксессуары	43	7 000	301 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A30	Бижутерия	40	7 000	280 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A31	Сувениры	45	7 000	315 000	Письмо намерение №22 от 26.04.19
A32	Бижутерия	45	7 000	315 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A33	Сувениры	45	7 000	315 000	Письмо намерение б/н от 17.04.19
A34	Сувениры	45	7 000	315 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19
A35	Аксессуары	26	9 000	234 000	Письмо намерение №23 от 26.04.19
A36	Аксессуары	26	9 000	234 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
A37	Аксессуары	26	9 000	234 000	Письмо намерение б/н от 24.04.19
A38	Аксессуары	26	9 000	234 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
	киоски	54	12 000	648 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
	банкоматы	40	10 000	400 000	Письмо намерение б/н от 24.04.19
	фиссман	19	10 100	191 900	Письмо намерение б/н от 22.04.19
Total		4 199		20 322 041	

Функциональное зонирование. 2 этаж



Функциональное зонирование.

План 2-го этажа



Экспликация помещений, протокола намерений

План 2 этажа						B24	LC Waikiki	976	2 300	2 244 800	Договор до 08.12.2025г
№	Арендатор	Площадь, кв.м.	1кв.м.	Общ.сумма, тг	BTS	B25	Мужская одежда	39	8 000	312 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
B1	LALIS ELIS	110	5 000	550 000	Протокол намерения до 20.05.19	B26	Обувь	43	7 000	301 000	25.04.19
B2	Женская одежда	88	7 000	616 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19	B27	Обувь	35	7 000	245 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
B3	TOM FARR	107	7 000	749 000	Протокол намерения до 20.05.19	B28	КАРИ	480	5 000	2 400 000	Протокол намерения до 20.05.19
B3\1	Ювелирные изделия	23	12 000	276 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19	B29					
B4	Ювелирные изделия	23	12 000	276 000	Письмо намерение №17 от 25.04.19	B30	Обувь	48	4 000	192 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
B5	Ювелирные изделия	31	11 000	341 000	Письмо намерение №05 от 25.04.19	B31	ЮНИЧЕЛ	160	4 000	640 000	Протокол намерения до 20.05.19
B6	Ювелирные изделия	31	11 000	341 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19	B32					Письмо намерение №05 от 25.04.19
B7	Ювелирные изделия	31	11 000	341 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19	B33	Мужская одежда	32	9 000	288 000	25.04.19
B8	Ювелирные изделия	31	11 000	341 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19	B34	Мужская одежда	25	8 000	200 000	Письмо намерение б/н от 15.04.19
B9	Sokolov	357	4 000	1 428 000	Протокол намерения до 20.05.19	B35	Мужская одежда	32	9 000	288 000	Письмо намерение б/н от 15.04.19
B9\1	DE FACTO	978	2 756	2 695 368	Договор до 31.12.2025г	B36	MARK FORMELLE	86	5 000	430 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B10	DE FACTO					B37	Женская одежда	46	7 000	322 000	Письмо намерение б/н от 19.04.19
B10\1	FUNDAY	66	3 500	2 065 000	Письмо намерение б/н	B38	Женская одежда	42	7 000	294 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B11		43				B39	Женская одежда	42	7 000	294 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B12		43				B40	Женская одежда	42	7 000	294 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B13		41				B41	Женская одежда	60	6 000	360 000	26.04.19
B14		43				B42	Женская одежда	40	7 000	280 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B15		43				B43	Женская одежда	19	11 000	209 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B16		43				B44	Женская одежда	22	10 000	220 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
МОПы		268				B45	Женская одежда	26	9 000	234 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
B17	Аксессуары	12	12 000	144 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B46	Женская одежда	24	9 000	216 000	Письмо намерение б/н от 22.04.19
B18	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B47	Женская одежда	50	8 000	400 000	Письмо намерение б/н от 19.04.19
B19	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B48	Женская одежда	39	8 000	312 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B20	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B49	Женская одежда	42	8 000	336 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
B21	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B50	Женская одежда	46	8 000	368 000	Письмо намерение б/н от 09.04.19
B22	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B51	Женская одежда	36	9 000	324 000	Письмо намерение б/н от 09.04.19
B23	Женские аксессуары	15	10 000	150 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19	B52	MARK FORMELLE	95	7 500	712 500	Письмо намерение б/н от 19.04.19
						киоски		66	10 000	660 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
						Total		5 195		24 439 668	

Функциональное зонирование. 3 этаж



Функциональное зонирование.

План 3-го этажа

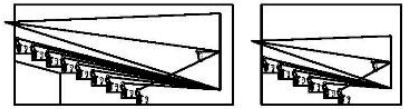
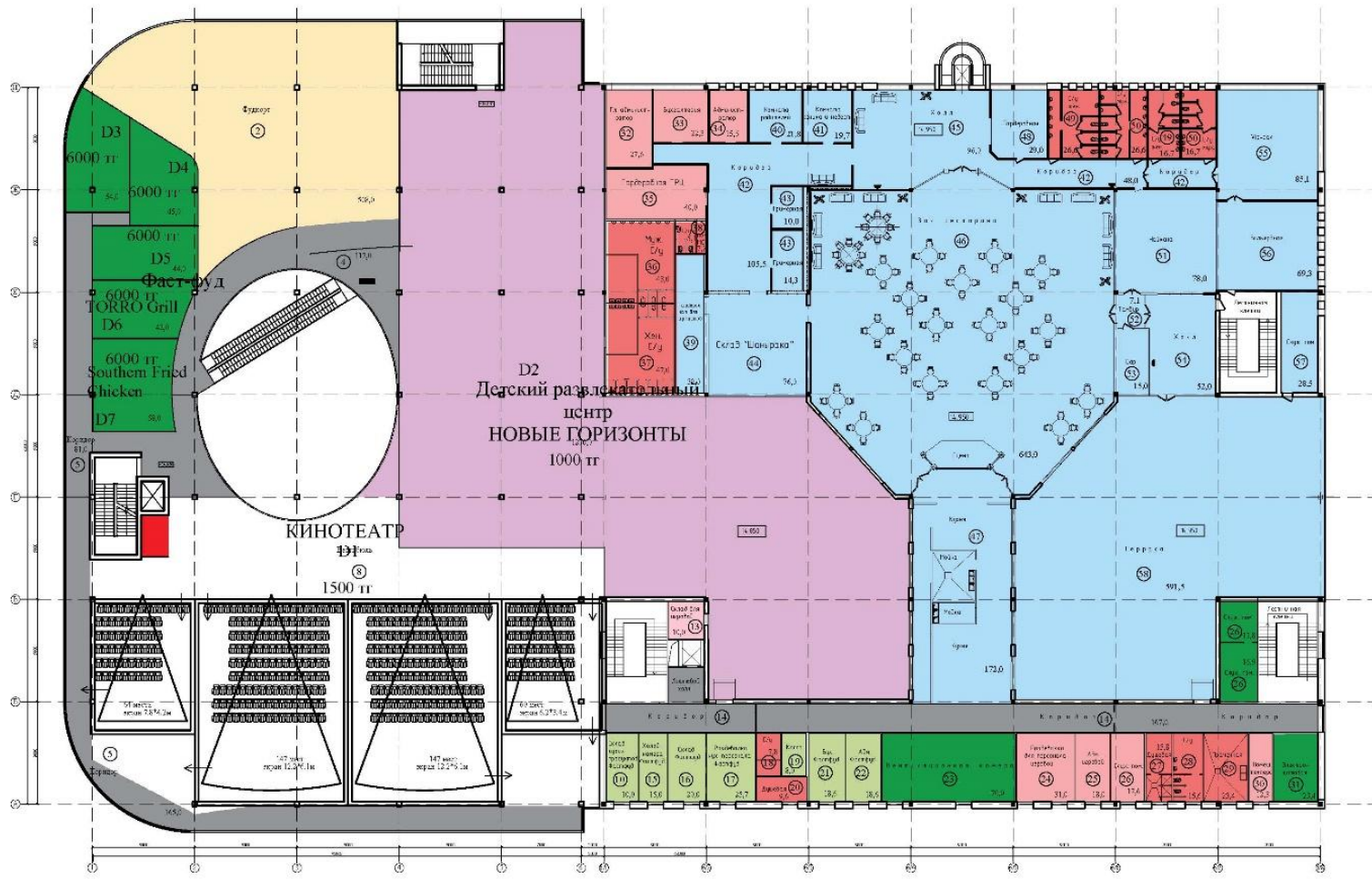


Экспликация помещений, протокола намерений

План 3 этажа					
№	Арендатор	Площадь, кв.м.	за 1кв.м	Общ. сумма, тг	ВТС
C1	Женская одежда	30	8 000	240 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C2	Женская одежда	51	5 000	255 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
C3	Обувь	45	5 000	225 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C4					
C5	OSTIN	590	3 000	1 770 000	
C6					Письмо намерение б/н от 26.04.19
C7	Женская одежда	65	5 000	325 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C9	Женская одежда	139	3 000	417 000	Протокол о намерениях от 25.04.19
C10	Женская одежда	95	4 000	380 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C11	Женская одежда	74	5 000	370 000	Письмо намерение б/н от 08.04.19
C12	Женская одежда	37	5 500	203 500	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C13	Женское белье	23	8 000	184 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19
C14	Женское белье	23	8 000	184 000	Письмо намерение б/н от 11.04.19
C15	Женское белье	31	7 000	217 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C16	Женская одежда	31	7 000	217 000	Письмо намерение б/н от 13.04.19
C17	Женская одежда	31	7 000	217 000	Письмо намерение б/н от 13.04.19
C18					
C19	Oodji	346	3 000	1 038 000	Письмо намерение №34 от 25.04.19г
C20	Спортдежда	56	6 000	336 000	Письмо намерение б/н от 03.04.29
C21					
C22					
C23	Детский мир	1 000	1 000	1 000 000	
C24					Письмо намерение б/н от 26.04.19
C25	Женская одежда	54	6 000	324 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C26	Женская одежда	54	6 000	324 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C27	Женская одежда	79	5 000	395 000	Письмо намерение б/н от 23.04.19
C28	Женская одежда				Письмо намерение б/н от 23.04.19
C29	Женская одежда	25	8 000	200 000	Письмо намерение б/н от 23.04.19
C30	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C31	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 18.04.19

C32	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 18.04.19
C33	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 18.04.19
C34	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C35	детская одежда	17	9 000	153 000	Письмо намерение б/н от 05.04.19
C36	Спортмастер	1 100	1 500	1 650 000	Письмо намерение б/н от 26.04.19
C37	детская одежда	52	5 000	260 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C38	детская одежда	77	3 500	269 500	Письмо намерение б/н от 10.04.19
C39	Женская одежда	60	4 500	270 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C40	Женская одежда	37	6 000	222 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C41	Женская одежда	60	6 000	360 000	Письмо намерение б/н от 19.04.19
C42	Женская одежда	40	7 000	280 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C43	Женская одежда	40	7 000	280 000	Протокол о намерениях от 19.04.19
C44	Женская одежда	40	7 000	280 000	Письмо намерение б/н от 25.04.19
C45	Женская одежда	19	8 000	152 000	Письмо намерение б/н от 25.04.19
C46	Женская одежда	35	7 000	245 000	Письмо намерение б/н от 25.04.19
C47	Женская одежда	47	6 000	282 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C48	Женская одежда	24	8 000	192 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C49	Женская одежда	35	6 000	210 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C50	Женская одежда	69	4 000	276 000	Письмо намерение б/н от 13.04.19
C51	Женская одежда	44	5 000	220 000	Письмо намерение б/н от 13.04.19
C52	Женская одежда	45	5 000	225 000	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C53	Женская одежда	45	5 000	225 000	Протокол о намерениях от 18.04.19
C54	Женская одежда	45	5 500	247 500	Письмо намерение б/н от 03.04.19
C55	Женская одежда	45	5 500	247 500	Письмо намерение б/н от 16.04.19
C56	Женская одежда	57	6 000	342 000	Письмо намерение б/н от 16.04.19
киоски		96	8 000	768 000	
Total		5 093		17 243 000	

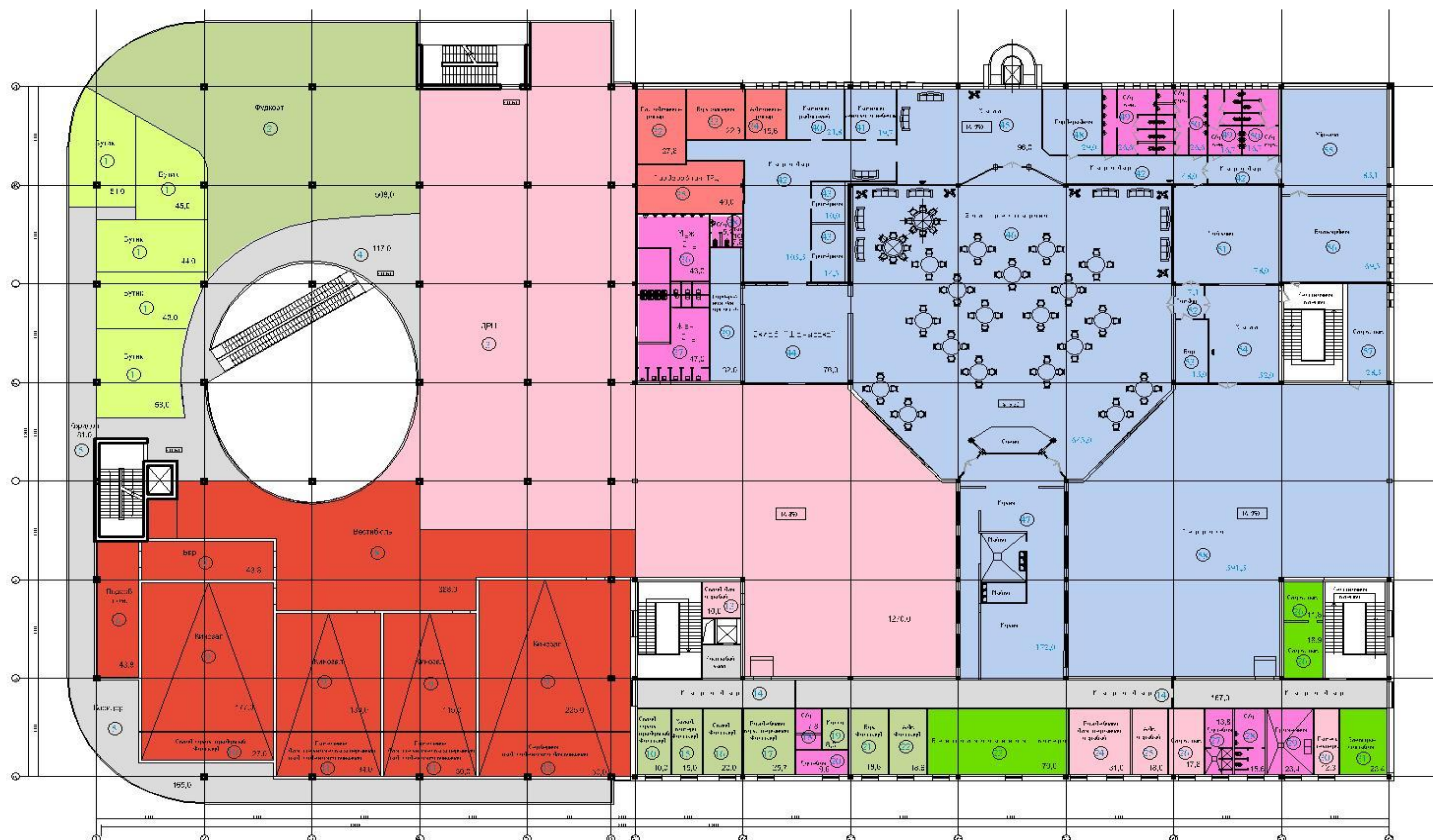
План 4-го этажа



Функциональное зонирование. 4

ЭТАЖ

План 4-го этажа



Экспликация помещений, протокола намерений

План 4 этажа					
№		Площадь, кв. м.	за 1 кв.м.	Общ.сумма	ВТС
D1	Кинотеатр	910	1 500	1 365 000	письмо намерение б/н от 24.04.19г
D2	Детский развлекательный центр	1 270	1 000	1 270 000	Протокол о намерениях от 24.04.19г
D3	Фаст-фуд	54	6 000	324 000	Протокол о намерениях от 24.04.19г
D4	Фаст-фуд	45	6 000	270 000	Протокол о намерениях от 24.04.19г
D5	Фаст-фуд	74	6 000	444 000	Протокол о намерениях от 24.04.19г
D6	Фаст-фуд	45	6 000	270 000	письмо намерение б/н от 25.04.19г
D7	Фаст-фуд	56	6 000	336 000	письмо намерение б/н от 22.04.19г
		2 454		4 279 000	
		кв.м.		сумма	
1 этаж		4 199		20 322 041	
2 этаж		5 195		24 439 668	
3 этаж		5 093		17 243 000	
4 этаж		2 454		4 279 000	
GRAND TOTAL		16 941		66 283 709	
		ОБЩЕЕ		66 283 709,23	



Маркетинговое обоснование проекта

ТРЦ Максимол был построен и открыт 2008 г. , первый в г. Экибастуз, а также в Павлодарской области концептуальный ТРЦ. Однако мировые тенденции диктуют, что по истечении 10 лет ТРЦ должны меняться, для того, чтобы быть способными конкурировать на рынке и удовлетворять потребителя. За последние 10 лет ритейл сильно изменился, также как и потребитель.

Компанией **КЕЙ КАПИТАЛ г. Москва** был проведен маркетинговый анализ, где исследование показало недостатки действующего ТРЦ в части отсутствия кинотеатра, маленькой детской развлекательной зоны, не современного формата фудкорта, а также архитектурно-планировочные решения здания и торговой площади.

Консалтинговая компания определила формат ТРЦ будущего современного формата, дали рекомендации планировочных решений, рекомендации по предброкериджу (т.е. определили площадь основных якорей), стилю и интерьеру.

Новый Проект соответствует международным стандартам, включает в себя все мировые тенденции

1. Расположение арендаторов на торговой площади более эффективно и комфортно – все бутики на первой линии
2. Детская развлекательная игровая соответствующая современному формату (увеличение с 500 кв.м. До 1 270 кв.м.)
 1. Гастромаркет в современном формате (увеличение с 400 кв.м. до 727 кв.м.
 2. Увеличение зоны фаст фуда с расширением зоны посадочных мест - увеличение площади с 250 кв.м. до 500 кв.м., увеличение количества окон с 4 до 5
 3. 5 зальный Кинотеатр мультиплекс, соответствующий международным стандартам - 1 078 кв.м.

Улучшится внешний вид ТРЦ, который станет архитектурной достопримечательностью города
Появятся дополнительные группы эскалаторов, лифт для инвалидов, и места общего пользования для отдыха.

Все эти изменения приведут к следующим результатам:

- Увеличение GVA на 80%, GLA на 65%
- Увеличение доходной части на 120%
- Увеличение операционных расходов на 35%
- В том числе:
 - Коммунальные расходы на 15%
 - Эксплуатация на 15%
 - Фонд Заработной платы на 20%



Гастромаркет. Обоснование расширения.

В связи с возрастающим спросом на продукцию маркета и необходимостью расширения ассортимента продукции, требуется добавить холодильное оборудование под: замороженную курицу, овощи и ягоды, морепродукты, молочная продукция, напитки, мороженое, полуфабрикаты, мясо. А также, в ассортимент необходимо ввести/добавить: корма для животных; фасованную продукцию: крупы, кондитерские изделия; сыры – колбасы, детское питание, продукты для диабетиков, чая, кофе и другие.

Фаст-фуд. Обоснование расширения/обновления кухонь.

На фоне мировых тенденций изобилия предложения в сфере общепита, а также возрастающей конкуренции, есть необходимость обновления концепции фаст-фуда и введения новых предложений. В связи с чем требуется расширить ассортимент предложения кухонь и ввести новые концепции: куриные ножки, донер, шашлыки, гриль итд. На фоне конкурента «Болашак +», и повышения культуры посещения торгово-развлекательных центров, имеющего 6 окон и около 400 посадочных мест, есть рыночная необходимость предоставить посетителям г. Экибастуз фаст-фуд нового формата и концепции(франшизы), с большим количеством посадочных мест – свыше 500 посадочных мест. Обновление кухонного оборудования, рекламы и маркетинга, дизайна фуд-корта, рецептов и др., является неотъемлемой частью новой концепции.



Детская игровая площадка.

Существующая детская площадка – около 500 кв.м., не имеет возможности покрыть нужды в развлечении детей маленького возраста, также, возникает необходимость расширить возрастную группу потенциальных посетителей до среднего возраста и тинейджеров. В связи с чем необходимо обновить концепцию детских развлечений, общей площадью 1000-1500 кв.м. Правильная концепция, мировые стандарты при проектировании, исследованиях потребностей детей, и высокий менеджмент в реализации проекта – составит достойную конкуренцию существующей детской площадке в ТРЦ «Болашак +».

Кинотеатр.

Согласно исследованиям мировых трендов, развлечения для взрослых – является одной из главных составляющих торгово-развлекательного центра(рестораны, кино). Учитывая, что в г. Экибастуз данная ниша практически не занята, за исключением ТРЦ «Болашак +» - имеющего двухзальных кинотеатр с низкими потолками, маленькой вместимостью залов и не соответствующей мировым стандартам углом обзора экрана. Также, в двух залах сложно показывать весь репертуар фильмов, поэтому необходим мультиплекс с минимум 4-мя залами.

Магазины одежды.

Спрос на качественные помещения со стороны сетевых операторов: Детский мир, Кари, Спортмастер в г. Экибастуз растет. В связи с этим необходимость в строительстве новых площадей является актуальной.



Маркетинговая компания

Сведения о компании и о руководстве

Наименование юридического лица	КЕЙ КАПИТАЛ
Вид собственности	ООО
Дата государственной регистрации	
Владельцы компании	Директор Токсанбаева Ж.Т.
Месторасположение	г. Москва
Основные виды деятельности	
Патенты и лицензии на выполнение соотв. вида деятельности	

Опыт оказания услуг по маркетинговому исследованию аналогичных проектов

1. ТРЦ Водный, г. Москва, GBA/GLA – 50 000/32 000 кв. м
2. ТРЦ Хорошо, г. Москва, GBA/GLA – 298 000/100 000 кв. м
3. ТРЦ Ривьера, г. Москва, GBA/GLA – 298 000/100 000 кв. м и др.

География проекта



Экибастузский регион занимает территорию 18,9 тыс. квадратных километров, на его территории расположено 8 сельских округов, 3 села (всего 27 сельских населенных пунктов) и 2 поселка.

Население Экибастузского региона составляет 143,9 тыс. человек (9,6 тыс. человек жители сельских округов).

Административным центром Экибастузского региона является **город Экибастуз**, расположенный в 132 км к юго-западу от города Павлодара.

Социально-экономические показатели города

Критерий оценки	2014	2015	2016	2017	2018
1 Численность населения города	142 046	142 808	143 528	143 750	143 980
2 Прирост населения города в чел.	0	762	720	222	230
* прирост в %		0,53	0,50	0,15	0,16
3 Уровень безработицы в чел.	4 300	4 300	4 200	4 100	4 100
* в %	5,1	5,2	5,1	4,9	4,9
Среднедушевой номинальный денежный доход (тг.)	64 026	66 488	75 664	82 470	85 067

Социально - экономический потенциал города

Основные показатели социально-экономического развития города за 2017 год.

Положительные индикаторы зафиксированы по всем ключевым социально-экономическим индикаторам.

Так, по итогам прошлого года объем промышленной продукции составил **522,2 млрд. тенге**, что на **47,2 %** больше в сравнении с 2016 годом.

При этом, ИФО составило **150,2 %**.

Угольными разрезами добыто **62,0 млн. тонн угля** (в 2016 году – 56,5 млн. тонн угля), добыча увеличена в сравнении с прошлым годом на **5,5 млн. тонн**.

Электростанциями города произведено **20 млрд. кВтч электроэнергии**.

В результате выполненный годовой план превышает прошлогодний показатель в 1,4 раза (в 2016 году – 14,1 млрд. кВтч).

Выросла средняя заработная плата одного работающего на **11,4 %**.

В бюджеты всех уровней поступило **налогов и других обязательных платежей 61,4 млрд. тенге**.

Объем налоговых поступлений в городской бюджет составил 20,9 млрд.тенге, с ростом к 2016 году на **5,6 %**.

Расходная часть бюджета исполнена на 99,8 % (20,3 млрд.

Розничная торговля 2017-2018гг.		тыс.тг.	
Месяц, год к году	Сумма	%	
январь 2017	3 297 421,00		
январь 2018	3 553 752,00	107,8	
февраль 2017	6 493 414,00		
февраль 2018	7 082 557,00	109,1	
март 2017	10 309 351,00		
март 2018	11 511 882,00	111,7	
апрель 2017	13 917 082,00		
апрель 2018	15 729 112,00	113,0	
май 2017	17 638 650,00		
май 2018	23 148 738,00	131,2	
июнь 2017	21 881 796,00		
июнь 2018	27 450 337,00	125,4	
июль 2017	26 009 245,00		
июль 2018	33 180 010,00	127,6	
август 2017	29 869 941,00		
август 2018	35 474 900,00	118,8	
сентябрь 2017	34 810 066,00		

В рамках государственной программы «Индустриально-инновационного развития» реализуются следующие проекты.

В 2017 году введена теплица по выращиванию томатов «Greenhouse KZ», с проектной мощностью 3600 тонн томатов.

Создано 70 рабочих мест.

13 декабря текущего года с участием акима Павлодарской области был открыт завод по производству зимнего дизельного топлива ТОО «Alef Trade» с объемом инвестиций 1,772 млн. тенге. Создано 28 рабочих мест.

Введен в эксплуатацию цех по сбору сухой золы ГРЭС-2.

На стадии завершения строительство цеха железнодорожной отрасли ТОО «Проммашкомплект» с объемом инвестиций более **53 млрд. тенге.**

В рамках реализации **Единой программы поддержки и развития бизнеса** принято решение о подведении ИКИ к ТОО «Проммашкомплект» за счет государства **на сумму 590,0 млн. тенге.**

По программе «Развитие продуктивной занятости и массового предпринимательства на 2017-2021 годы» выдано **14 микрокредитов на развитие бизнеса** (1 - грузоперевозки, 13 - на развитие животноводства) на общую сумму **75,5 млн. тенге.**

В 2017 году было создано **3550 новых рабочих мест, Социальной поддержкой охвачено более 14 - ти тыс. человек на сумму порядка 211,0 млн. тенге**

Доминирующей отраслью экономики Экибастузского региона является промышленность

Основными градообразующими предприятиями являются:

Отрасли	Предприятия
Угольная промышленность	<p>ТОО «Богатырь Комир», одно из крупнейших предприятий в мире ведущее добычу угля открытым способом на двух разрезах «Богатырь» и «Северный»;</p> <p>Разрез «Восточный» АО «ЕЭК», уникальное угледобывающее предприятие. Здесь впервые в мировой практике при наклонном залегании угольных пластов с ограниченной горизонтальной мощностью спроектирована и внедрена поточная технология добычи угля с конвейерным транспортом на поверхностный технологический комплекс. Наряду с добычей угля производится и его переработка перед отправкой потребителям.</p> <p>; ТОО «Майкубен-Вест»; Угледобывающий комплекс «Гамма»; Карасорский ГОК; ТОО «Эмирэйт»; ТОО «Промсервис-Отан»</p>
Электроэнергетика	<p>ГРЭС-1; ГРЭС-2; ТОО «Экибастузэнерго»; ТОО «Энергоуправление»; ТОО «Ангренсор энерго»; АО «КЕГОС», северные межсистемные электрические сети</p>
Машиностроение и металлообработка	<p>ТОО «Таман»; Вагонное депо ст. Экибастуз-1; Проммашкомплект; ТОО «Казахстанская вагоностроительная компания»; ТОО R.W.S. Concrete; ТОО «R.W.S. Wheelset»</p>
Монтаж и ремонт горного оборудования	<p>ТОО «Монтажно-наладочное управление»; Завод РГТО ТОО «Богатырь Комир»</p>
Промышленность стройматериалов	<p>Завод строительных материалов; Шидертинский Комбинат нерудных материалов «SMS Engeneering»; Экибастузский щебеночный завод; Завод МВИ; Бозшакольский ГОК</p>
Ферросплавное производство	<p>Первый в Казахстане завод по переработке отвальной руды, выпускающий сложный сплав-ферросиликоалюминий</p>
Пищевая промышленность	<p>Хлебзавод</p>

За январь-декабрь 2016 года промышленными предприятиями (КаллидерМех) произведено продукции на сумму 354 787,1 млн. тенге, индекс физического объема составил 119,6%. Предприятиями угледобывающей промышленности произведено продукции на сумму 186 796,7 млн. тенге или 147,8% к соответствующему периоду 2015 года, обрабатывающей промышленности – на сумму 46 824,2 млн. тенге или 85,4% к соответствующему периоду 2015 года. Объем продукции предприятий осуществляющих электроснабжение, подачу пара и воздушное кондиционирование составил 118 562,8 млн. тенге или 100,2% к аналогичному периоду 2015 года. Предприятиями водоснабжения произведено продукции на сумму 2 603,5 млн. тенге или 90,3% к соответствующему периоду 2015 года.



Уникальность проекта

Старое новое

Люди устали от ветра и загрязненного воздуха. Им нужна новая атмосфера для времяпрепровождения, новое место, которое будет притягивать их.

Идея проекта заключается в том, что объект становится неким очагом, расположенным на центральной площади Экибастуза. Он присоединится к существующему Торговому Центру и играет как кристалл на контрасте с существующим зданием и окружающей его средой.

Жизнь зарождается перед Торговым Центром. Мы образуем живую площадь, где располагаем террасу кафе и объемную надпись перед главным входом " I love Maxi mall".

Здесь посетители чувствуют атмосферу уюта. Места размещения общественных пространств это не просто проектирование площади с эффективным пешеходным оборотом, это место общения, где люди могут встретиться, посидеть на улице перед магазинами в кафе, провести приятно время и куда ими захочется вернуться вновь.





MAXI MALL

Информация по рынку и конкурентам

№	Факторы конкурентоспособности	MAXI MALL	БОЛАШАК+	CityMall
1	Классность здания	II		
2	Месторасположение	ул. Ауэзова, 47б	ул. Ауэзова, 49б	7 000 м ²
3	Общая площадь объекта	13 275 м ²	16 000 м ²	3
4	Этажность объекта	4	4	Есть
5	Наличие паркинга	есть	есть	16
6	Доля на рынке в %	30	53	Ресторан Рестол, Julia пицца, Юничел
7	Преимущества	Defacto, Tom Farr, LCW, Beautymania Наличие ресторана «Шанырак» вместимостью 300ч-отсутствует аналог в городе Наличие летнего отдыха (кафе, уличная игровая площадка)	Sulprak, Цесна Банк, магазин игрушек Антошка Нет Кинотеатр, больше площади под фудкорт (455 п.м.) и детской игровой (60 аттракционов)	



MAXI MALL Сбытовая политика на рынке

№	Факторы конкурентоспособности	MAXI MALL	БОЛАШАК
1	Реклама для потребителей	есть	нет
2	Наличие дистрибьюторской сети	нет	нет
3	Привлечение риэлтерской компании	нет	нет
4	Наличие системы «стимулирования продаж»	<p>Систематическая и плановая работа с прямыми эфирами арендаторов в Инстаграмм.</p> <p>Фэшн показы с Defacto, LCW в течении сезона</p> <p>Проведение различных ивентов, с разными творческими центрами,</p> <p>Персонаж ТРЦ ёжик «Maxik» внедрен в маркетинговую программу-нет аналогов</p> <p>Внедрена дисконтная карта «Baguette Croissant»</p> <p>Новогодняя акция «Buy&Win» с розыгрышем главного приза смартфона Samsung Galaxy S9</p>	<p>Нет</p> <p>Нет</p> <p>Нет</p> <p>Нет</p> <p>Новогодняя акция с розыгрышем главного приза автомобиля Lada Granta</p> <p>Скидки новым арендаторам 20-30% и в сезоны спада торговой активности</p>

Правоустанавливающие и разрешительная документация на проект

№	Наименование	Дата получения	Примечание
1	Решение Акимата о предоставлении права пользования земельным участком под строительство	Не требуется	
2	Правоустанавливающие документы 2.1. гос. акт на право собственности на земельный участок или аренда 2.2. Договор купли продажи недвижимости	1. Гос. акт на право частной собственности серия № 0000110 от 21.12.2015г, кад. номер 14-219-014-230 Площадь: 1,7377 га Цел. назначения: для строительства, размещения и обслуживания здания 2. Гос. акт на право частной собственности серия № 0000111 от 21.12.2015г, кад. номер 14-219-014-231 Площадь: 0,1679 га Цел. назначения: для строительства, размещения и обслуживания здания 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.06.2018г	С обязательным указанием целевого назначения, делимости участка. Если в Акте указано целевое назначение другого характера, необходимо переоформить Акт с необходимым целевым назначением.
3.	Утвержденный Эскизный проект	№24-10/3-17/12 от 03.04.2019г выдан ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата г. Экибастуз»	
4.	Архитектурно-планировочное задание	№ KZ54VUA00014142 от 02.02.2017г выдан ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата г. Экибастуз»	Данный документ готовит Департамент Архитектуры и градостроительства а. Основанием для подготовки АПЗ выступает эскиз здания. Эскиз готовится архитектором компании, которая будет готовить

№	Наименование	Дата получения	Примечание
5.	Разрешение Акимата на снос жилых домов (при необходимости)	не требуется	Согласования с собственниками
6.	Заключение инженерно-геологических изысканий для проектирования	ТОО фирма «Геодезия-ПВ» Техническое заключение на инженерно-геологические изыскания ИИ-2019 от марта 2019г	Испытания на грунт и т.д. Выдаётся удостоверение о прохождении технического минимума по курсу «Геодезия в строительстве» (топосъёмка и геология)
7.	Согласования с инженерными службами: -Технические условия на подключение к холодному водоснабжению и канализации - Технические условия на подключение к электроснабжению -Технические условия на отопление и вентиляцию -Технические условия на газоснабжение -Технические условия на телефонизацию -Технические условия по лифтовым шахтам	Акт предварительного согласования для строительства торгового центра к существующему зданию (для расширения) ТРК «Maxi Mall» от 17.11.2015г;	На чертежах должен стоять штамп согласования и произведены подсчеты, чертежи и т.д.

Правоустанавливающие и разрешительная документация на проект

№	Наименование	Дата получения	Примечание
8.	Акт обследования зеленых насаждений Департамента благоустройства и Комитета по управлению природными ресурсами	не требуется	
9	Разрешение на снос и пересадку зеленых насаждений комитета	не требуется	Выдаётся городским территориальным управлением окружающей среды
10	Экспертиза рабочего проекта (государственная или независимая)	позже	КазНИИССА или другая организация, имеющая лицензию на проведение экспертизы, проводит экспертизу проектной документации и готовит экспертное заключение.
11	Заключение Департамента архитектуры и градостроительства на рабочий проект	позже	
12	Разрешение на строительство	Приказ № 391 от 23.12.2016г ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Экибастуза»	Разрешение на строительство выдаёт ГАСК. В случае, если застройщик желает начать строительство на ранних этапах (до получения разрешения на строительство), он может получить разрешение от ГАСК на подготовку к строительству (очистка территории, рытье котлована)
13	Проектно-сметная документация	позже	В проектную документацию входит генплан, фасады, план этажей, ПСД, разрезы, календарный график.
14	Государственная строительная лицензия		



Основные участники проекта

MAXI MALL

Заказчик проекта	Business Challenge
Дата регистрации	04.03.2008
Основной вид деятельности	Сдача в аренду торговых площадей в ТРЦ «MAXI MALL»
Организационно-правовой статус	Товарищество с ограниченной ответственностью
Форма собственности на землю, здание	Частная



MAXI MALL

Структура собственности ТОО

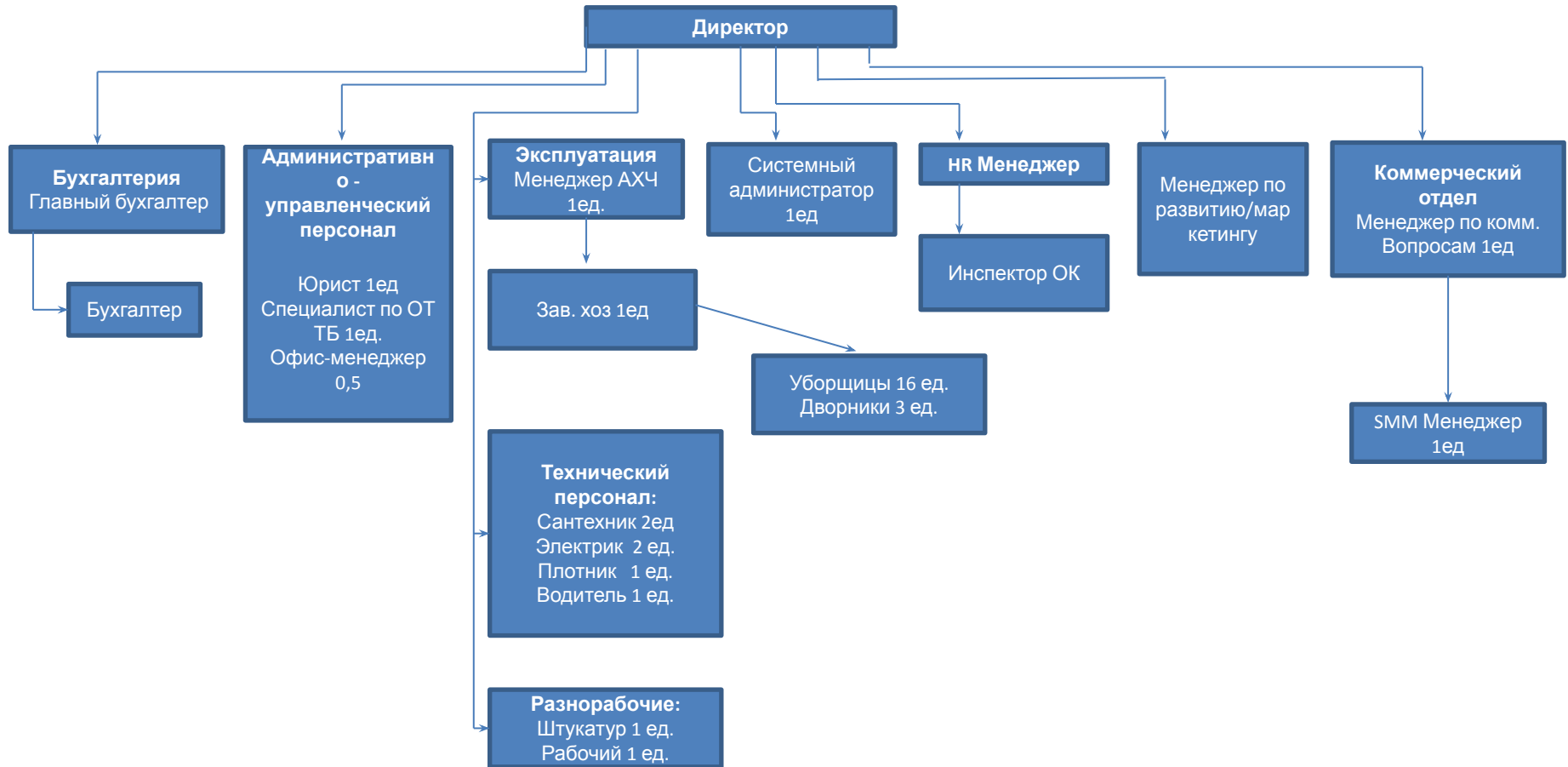
	Вид деятельности	Уставный капитал	Источник и формирование УК	Учредители	Данные о регистрации учредителя	Доля, %
Business Challenge	Сдача торговой площади в аренду	100 150 000	Внос в УК	Утепбергенов Максут Мукажанович	12.11.18г	50
			Внос в УК	Салимбаев Дулат Бауржанович	12.11.18г	50

Сведения о руководстве компании

Должность	ФИО	Образование	Стаж работы в данной компании	Примечание
Директор	Макарова Наталья Алексеевны	высшее	4 года	
Зам. директора	Джаксыбергенов Дулат Даулеткельдинович	средне-специальное	3 года	
Гл.бухгалтер	Пономаренко Елена Николаевна	высшее	4 года	



Структура компании Business Challenge





Кредитная история компании

Действующие обязательства

Наименование кредитора	Сумма кредита	Цель кредита	% ставка	Дата выдачи	Дата погашения по кредитному договору	Остаток задолженности	График погашения	обеспечение	примечание
GLENSAND CAPITAL LLP-цессионарий	6 523 802,44 у.е.	Инвестирование в основные фонды		23.11.2013		642 702у.е.		нет	

Погашенные обязательства

Наименование кредитора	Сумма кредита	Цель кредита	% ставка	Дата выдачи	Дата погашения по кредитному договору	Остаток задолженности	График погашения	обеспечение	примечание
Huntington Investments Capital S.A.	8 425 000у.е	Инвестирование в основные фонды	12%	Июль 2008	01.04.2012	0		нет	

Обороты по расчетным счетам

Наименование компании	% счета	Обороты, тыс. тенге	
		приход	расход
BUSINESS CHALLENGE	KZ10994TB000371458 (KZT) (Цесна Банк)		
	За последний год	185 579	185 419
	С начала года	22 220	21 645
	KZ10994TB000371458 (USD) (Цесна Банк)		
	За последний год	73 249	73 249
	С начала года		
	KZ30826A1KZTD2009719 (KZT) (АТФ Банк)		
	За последний год	94 810	94 807
	С начала года	0	2
	KZ93826A1USDD2002612 (USD) (АТФ Банк)		
	За последний год	93 304	93 304
	С начала года		
	KZ62856000006812642 (KZT) (Банк ЦентрКредит)		
	За последний год	698 514	719 783
	С начала года	386 900	392 149
	KZ43856000007277323 (KZT) (Банк ЦентрКредит)		
	За последний год	30 817	31 871
	С начала года	25 070	24 933
	KZ55856000006988532 (USD) (Банк ЦентрКредит)		
	За последний год	11 670	19 336
С начала года	60 324	60 324	
KZ60856000006988539 (EUR) (Банк ЦентрКредит)			
С начала года	3 801	3 801	
KZ60856000006988539 (RUR) (Банк ЦентрКредит)			
С начала года	1 227	1 227	
ВСЕГО	За последний год	1 187 943	1 217 769
	С начала года	499 542	502 854

**MAXI MALL**

Отчет о прибылях и убытках, тенге, без НДС

Наименование показателей	2016	2017	2018
Доход от реализации продукции и оказания услуг	471 033 115	381 227 958	322 484 326
Себестоимость реализованной продукции и оказанных услуг			
Валовая прибыль	471 033 115	381 227 958	322 484 326
Доходы от финансирования			24 427
Прочие доходы	14 810 719	33 615 214	15 714 695
Расходы на реализацию продукции и оказание услуг	266 268 369	331 196 038	238 561 586
Административные расходы	48 395 872	46 014 535	159 841 145
Расходы на финансирование			
Прочие расходы	7 823 863	36 725 591	65 639 811
Доля прибыли/убытка организации, учитываемых по методу долевого участия			
Прибыль (убыток) за период от продолжаемой деятельности (стр. 030+стр. 040+ стр.050-стр.060-стр.070-стр.080-стр.090+/1 стр.100)	163 355 730	907 007	-125 819 094
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности			
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.110+/-стр.120)	163 355 730	907 007	-125 819 094
Расходы по корпоративному подоходному налогу	20 406 117	11 599 823	6 338 527
Чистая прибыль (убыток) за период (стр.130-стр.140) до вычета доли меньшинства	142 949 613	-10 692 816	-132 157 621
Доля меньшинства			
Итоговая прибыль (итоговый убыток) за период (стр.150-стр.160)	142 949 613	-10 692 816	-132 157 621
Прибыль на акцию			

**MAXI MALL**

Структура основных средств

Наименование видов ОС	Остаточная стоимость, тенге	Рыночная стоимость, тенге	% накопленного износа	Краткое описание и местонахождение	Примечание
Земля	3 041 135		0	Экибастуз, ТРЦ «Maxi Mall», Ауэзова, 47Б	
Здания и сооружения	5 550 974		99		
Машины и оборудование	55 730 600				
Другие	16 413 334				
Всего ОС	80 736 043				

Товарно-материальные запасы

Наименование ТМЗ	Стоимость единицы	Количество	Балансовая стоимость, тенге	Рыночная стоимость, тенге	Краткое описание и местонахождение
Сырье и материалы	1 093,12	16 660,131	18 211 544,27	18 211 544,27	Экибастуз, ТРЦ «Maxi Mall», Ауэзова, 47Б
Всего ТМЗ	1 093,12		18 211 544,27	18 211 544,27	



Дебиторская задолженность

Наименование	Сумма, тенге	Дата образования	Дата планируемого погашения	Доля (%)	Причины возникновения
ДЕБИТОРЫ:					
САКОТА Корпорейшн	206 362 000	2015 год	Октябрь 2018	47,51	ТМЦ АВАНС
Union Line Logistic	170 154 000	Июнь 2017	2022 год	39,17	ТМЦ АВАНС
Maxi Park	29 969 305	Сентябрь 2016	2019 год	6,9	ТМЦ АВАНС
Savor	6 456 098	Март 2018	2019 год	1,49	ТМЦ АВАНС
Прочая дебиторская зadолженность	21 400 521	2018	2018	4,93	
Итого дебиторской зadолженности	434 341 924			100	



Кредиторская задолженность

Наименование	Сумма, тенге	Дата образования	Дата планируемого погашения	Доля (%)	Причины возникновения
КРЕДИТОРЫ:					
GLENSAND CAPITAL LLP	149 647 979	Ноябрь 2013	Ноябрь 2023	49,35	Долгосрочный заем
BONTA BELLE	43 447 700	2017	2019	14,33	Ремонтные работы
ИП Елгелдина Б.Ж.	35 483 460	2017	2019	11,70	Ремонтные работы
ИП Елгелдина О.В.	21 268 840	2017	2019	7	Ремонтные работы, аренда нежилого помещения
Union Line Logistic	7 500 000	Февраль 2018	Январь 2019	2,5	ТМЦ аванс
DefactoRetailstoreKz	4 990 931			1,64	Обеспечительный взнос
ТЕМА RETAIL KZ (ТЕМА РЕТАЙЛ КЗ)	3 943 715			1,3	Обеспечительный взнос, аренда нежилого помещения
Technodom Operator (Технодом оператор)	3 930 495			1,3	Аренда нежилого помещения
Прочая кредиторская задолженность	33 040 129			10,88	
Итого кредиторской задолженности	303 253 249			100	



MAXI MALL

Опыт реализации аналогичных проектов

№	Наименование и местонахождение объектов	Наименование подрядчика	Тип проекта и год завершения	Стоимость договора, тыс. тенге
1	2	3	4	5
1	Действующий ТРЦ «MAXI MALL», г. Экибастуз, ул. Ауэзова, 47б		2009	



Архитектурно-проектная компания

MAXI MALL

Сведения о компании и о руководстве

Наименование юридического лица	Story City Com
Вид собственности	ТОО
Дата государственной регистрации	25/10/2018
Владельцы компании	
Месторасположение	Г.Астана, ул Ш. Косшыгулулы дом 19/2, 87
Основные виды деятельности	Проектная деятельность
Патенты и лицензии на выполнение соотв. Ввида деятельности	I категория

Сведения о руководстве компании

Должность	ФИО	Образование	Стаж работы в данной компании	Примечание
Директора				
Зам директора				
Гл.бухгалтер				



Генеральный подрядчик (потенциальный)

Сведения о компании и о руководстве

Наименование юридического лица	ТОО «Нурлы Табыс»
Вид собственности	
Дата государственной регистрации	
Владельцы компании	Директор Кондрат И.Р.
Месторасположение	
Основные виды деятельности	
Патенты и лицензии на выполнение соотв. вида деятельности	

Опыт разработки и реализации аналогичных строительных проектов

№	Наименование и местонахождение объектов	Наименование заказчика	Тип проекта и год разработки проекта	Стоимость договора, тыс. тенге
	Строительство супермаркета Optima Караганда			
	Строительство админ.быт.комплекса Караганда, ресторан Ариста			
	Полная реконструкция здания ForteBank			
	Строительство водовода ШубаркольКомир, производственного цеха Казахстанского патронного завода и			

**MAXI MALL**

Независимый технадзор (потенциальный)

Сведения о компании и о руководстве

Наименование юридического лица	ТОО КазСтройИнжиниринг ПВ
Вид собственности	
Дата государственной регистрации	
Владельцы компании	Директор Токсанбаева Ж.Т.
Месторасположение	
Основные виды деятельности	
Патенты и лицензии на выполнение соотв. вида деятельности	

Опыт оказания услуг по независимому технадзору аналогичных строительных проектов

№	Наименование и местонахождение объектов	Наименование заказчика	Тип проекта и год	Стоимость договора, тыс. тенге
	Нефтебаза, Павлодар			
	Сеть АЗС г Экибастуз			
	Строительство жилых, многоквартирных домов г Павлодар			
	Реконструкция детского сада г. Экибастуз, Административные здания Майкаин			

ГПР

№	Наименование работ	Единица	Ст-сть работ	Ст-сть материалов	Итого по разделу
№					
пп					
	Проектные работы		41 190 000,00		41 190 000,00
	Управление проектом		72 600 000,00		72 600 000,00
1	ЗЕМЛЯНЫЕ И ПОДГ. РАБОТЫ		20 000 000,00	3 000 000,00	23 000 000,00
2	ФУНДАМЕНТЫ				-
		10 492,00	36 066 839,00	80 182 901,00	116 249 740,00
	Устройство фундаментов под каркас				
2.1	здания				-
3	КАРКАС		-	-	-
	Покупка, изготовление и монтаж				
3.1	металлоконструкций каркаса	10 492,00	198 016 000,00	289 000 000,00	487 016 000,00
	Устройство монолитного Ж/Б перекрытия				
3.2	по проф. листу	10 492,00	39 659 760,00	99 149 400,00	138 809 160,00
4	НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	10 492,00	29 377 600,00	153 183 200,00	182 560 800,00
5	КРОВЛЯ	11 099,00	15 865 041,18	53 928 082,35	69 793 123,53
6	ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ + цоколь	11 099,00	175 904 800,00	263 857 200,00	439 762 000,00
7	ПОЛЫ	11 099,00	28 924 800,00	72 312 000,00	101 236 800,00
8	Оформление ТРЦ (МАФ, мебель, вывески ...)		11 960 880,00	47 843 520,00	59 804 400,00
9	ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ	12 052,00	3 736 120,00	8 315 880,00	12 052 000,00
10	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ	12 052,00	15 185 520,00	93 161 960,00	108 347 480,00
11	ВЕНТИЛЯЦИЯ (стоимость с уч. Отопления)	12 052,00	48 208 000,00	216 936 000,00	265 144 000,00
12	АПТ и АПС	13 612,00	13 016 160,00	25 188 680,00	38 204 840,00
13	Подъемное оборудование 6 эск. 1- лифт				-
	Изготовление и поставка оборудования			82 400 000,00	82 400 000,00
	Монтаж оборудования		8 000 000,00		8 000 000,00
14	Слаботочные сети	12 052,00	5 000 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00
	БЛАГОУСТРОЙСТВО (включая планировку территории)		30 000 000,00	45 000 000,00	75 000 000,00
16	Наружные сети,		20 800 000,00	31 200 000,00	52 000 000,00

2019 г. – 300 611 626 тенге

4 кв. 2019 – 300 611 626 тенге

2020 г. – 1 794 019 623 тенге

1 кв. 2020 – 398 322 512 тенге

2 кв. 2020 – 598 119 580 тенге

3 кв. 2020 – 494 534 129 тенге

4 кв. 2020 – 303 043 402 тенге

2021 г. – 63 896 064 тенге

2 кв. 2021 – 63 896 064 тенге



MAXI MALL

ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
коэф увеличения		с декабря запуск		1,15		1,052	1,052	
Выручка	420 490 891	459 948 467	906 030 225	1 104 670 334	1 104 670 334	1 162 113 191	1 222 543 077	6 380 466 518
Амортизация, резервы, отсроченные налоги	-	-	259 436 298	259 436 298	259 436 298	259 436 298	180 073 798	1 217 818 988
Расходы по операционной деятельности	249 138 862	402 258 724	497 689 690	500 389 574	524 028 046	509 757 840	515 601 566	3 198 864 303
Расходы (эксплуатационные, ком услуги, маркетинг)	126 734 595	131 696 823	148 666 347	163 533 931	163 533 931	172 037 695	180 983 656	1 087 186 978
Зароботная плата и отчисления	60 745 099	63 342 683	70 665 899	77 732 489	77 732 489	77 732 489	77 732 489	505 683 637
Налоги	258 666	1 559 353	25 435 424	22 734 317	20 033 210	17 332 103	14 630 996	101 984 069
Проценты по кредиту	5 722 753	183 564 566	236 093 541	176 241 077	108 188 618	38 196 177	-	748 006 733
НДС	14 165 832	-	-	-	79 457 872	106 079 517	111 595 652	311 298 873
КПН к оплате	41 511 918	23 349 647	16 828 478	60 147 760	75 081 926	98 379 859	130 658 773	445 958 362
Денежные ср-ва от операционной деятельности	171 352 028	57 689 743	408 340 535	604 280 759	580 642 287	652 355 351	706 941 510	3 181 602 215
(Капитальные затраты)	(537254656)	(1794019623)	(63896064)	-	-	-	-	(2395170344)
Проценты по кредиту	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные ср-ва от инвестиционной деятельности	(537254656)	(1794019623)	(63896064)	-	-	-	-	(2395170344)
Кредиты полученные	300 611 626	1 794 019 623	63 896 064	-	-	-	-	2 158 527 313
(Кредиты выплаченные)	-	(150275278)	(486088993)	(486088993)	(486088993)	(549985057)	-	(2158527313)
Увеличение собственного капитала	236 643 030	-	-	-	-	-	-	236 643 030
Выкуп акций	-	-	-	-	-	-	-	-
(Дивиденды выплаченные)	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства от финансовой деятельности	537 254 656	1 643 744 345	(422192929)	(486088993)	(486088993)	(549985057)	-	236 643 030
Итого движение денежных средств	171 352 028	(92585535)	(77748458)	118 191 767	94 553 295	102 370 294	706 941 510	1 023 074 902
Денежные средства на начало периода	-	171 352 028	78 766 493	1 018 036	119 209 802	213 763 097	316 133 391	-
Денежные средства на конец периода	171 352 028	78 766 493	1 018 036	119 209 802	213 763 097	316 133 391	1 023 074 902	1 023 074 902



MAXI MALL

Финансовый раздел. ДДС прогноз – 7 и 8,4 %



Финансовый раздел. Эффективность. Прогноз

Year	Денежные потоки от операционной и инвестиционной деятельности	Простой поток нарастающим итогом	0,12 Коэффициент текущей стоимости	Дисконтированные денежные потоки	Дисконтированные денежные потоки нарастающим итогом
0	-365 902 628	-365 902 628	1,00	-365 902 628	-365 902 628
1	-1 736 329 880	-2 102 232 508	0,89	-1 550 294 536	-1 916 197 163
2	408 340 535	-1 693 891 973	0,80	325 526 574	-1 590 670 589
3	604 280 759	-1 089 611 213	0,71	430 115 109	-1 160 555 480
4	580 642 287	-508 968 926	0,64	369 008 671	-791 546 810
5	652 355 351	143 386 425	0,57	370 163 946	-421 382 864
6	706 941 510	850 327 935	0,51	358 158 570	-63 224 294
7	706 941 510	1 557 269 446	0,45	319 784 438	256 560 144
8	706 941 510	2 264 210 956	0,40	285 521 819	542 081 963
9	706 941 510	2 971 152 467	0,36	254 930 196	797 012 159
10	706 941 510	3 678 093 977	0,32	227 616 246	1 024 628 405
11	764 439 130	4 442 533 107	0,29	219 757 983	1 244 386 388
NPV	256 560 144				
Простой срок окупаемости	5 лет 9 мес.				
Дисконтированный срок окупаемости	7 лет 3 мес.				
IRR	23,10%				



MAXI MALL

К ЧЕМУ МЫ СТРЕМИМСЯ



- Построить ТРЦ нового поколения.
- Создать комфортную атмосферу для посетителя, декоративными элементами, совершенствуя общие зоны, фасады.
- Наличие «якорных операторов», создающих поток.
- Планирование стратегии и «правильный» выбор концепции торгового центра.
- Добросовестные партнёрские отношения, направленные на достижение совместных результатов.

Все вышеперечисленное формирует успешный торгово-развлекательный центр – который станет фактически лайфстайл, с обилием ресторанов и тематических зон для разных возрастов.

Идея – охватить как можно большее количество членов семьи, чтобы люди провели здесь как можно большее количество времени.