



Управление коммерческой недвижимостью: инвестиции в технологии автоматизации

Евгений Фомин

Директор ДЦ «Аврора», г.Тюмень
Управляющий партнер pro.rent

Автоматизация – рост эффективности



- Экономия времени на рутинных 5 минутках.
Меньше затрат или больше творчества.
- Унификация процессов.
Меньше затрат при смене персонала.
- Отчетность и прогнозы для принятия решений.
Оперативнее, точнее, шире и глубже.

Охват

pro rent



Мотивация / Издержки

Не для компаний
Для людей

Способы автоматизации



1. Разработать комплексное решение самостоятельно.

3-5 программистов в штате = 5 млн.р. в год.

2. Купить готовую комплексную платформу.

На рынке есть только 1С:

– Неудобно всем.

– Скрытые сложнопрогнозируемые затраты на настройку.

3. Интегрировать несколько специализированных решений.

– Удобство каждому подразделению.

– Можно менять каждое решение по отдельности.

Примеры

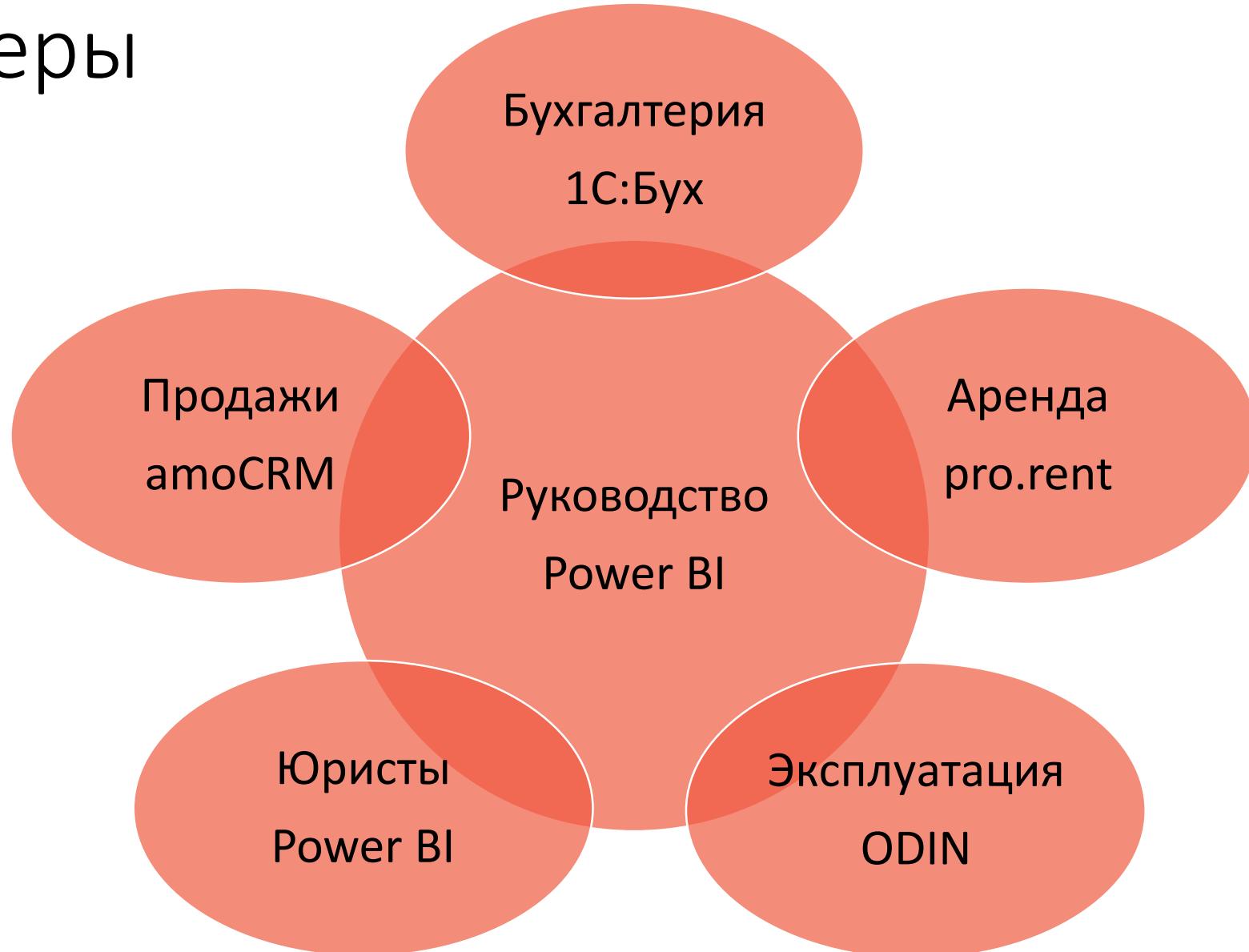
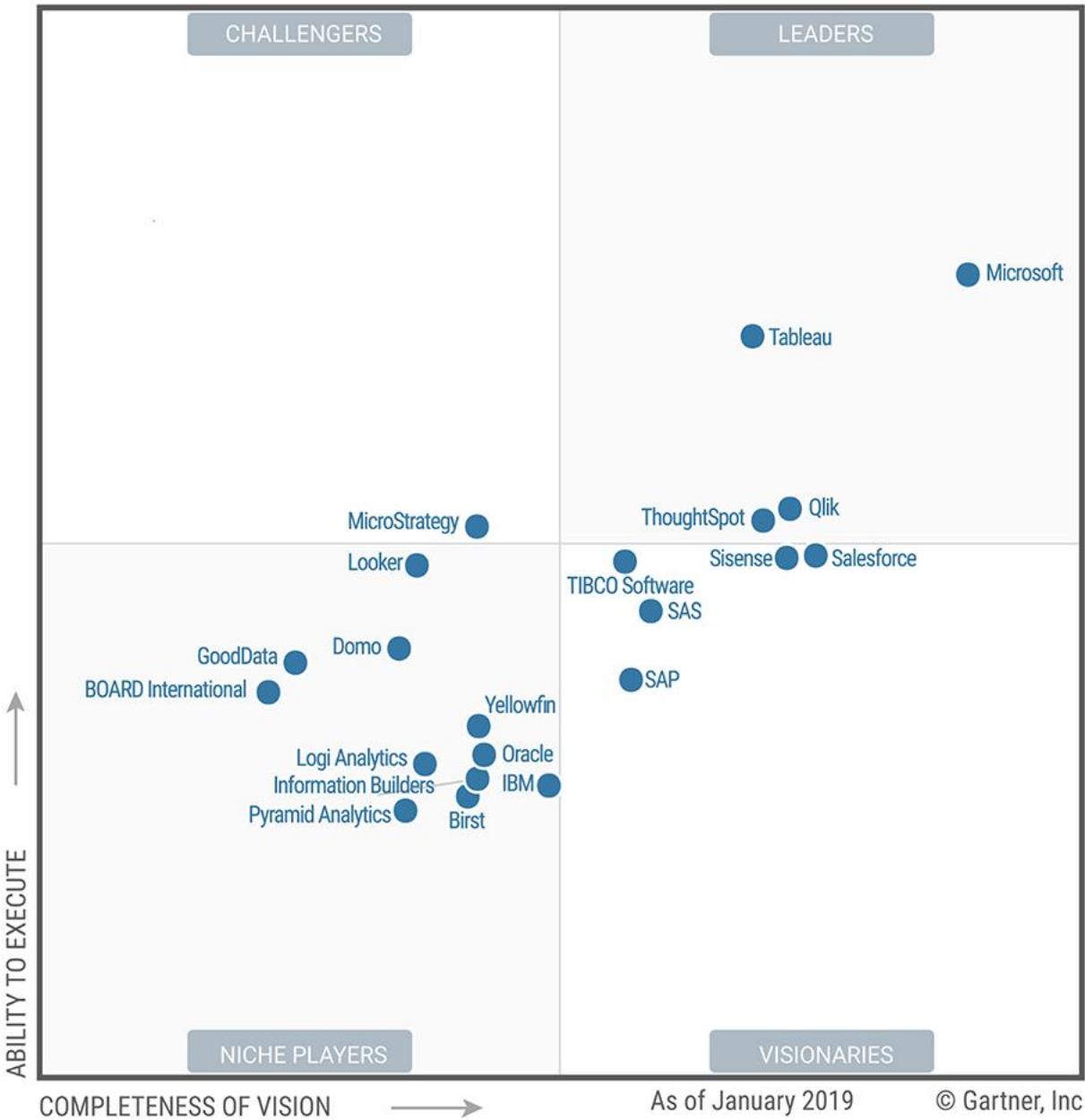


Figure 1. Magic Quadrant for Analytics and Business Intelligence Platforms



pro
rent

Executive summary

419 млн

Продажи РУ

184 млн

Себестоимость

235 млн

Валовая прибыль

Магазин

Магазин в Урумчи

Месяц

Все

Год

2009



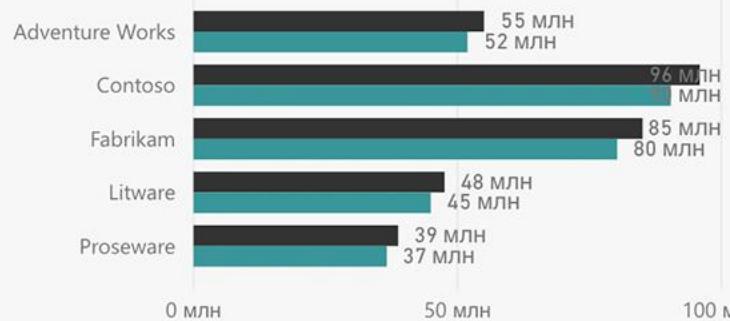
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ МТД

13.77 млн!

Цель: 15.74 млн (-12.57%)

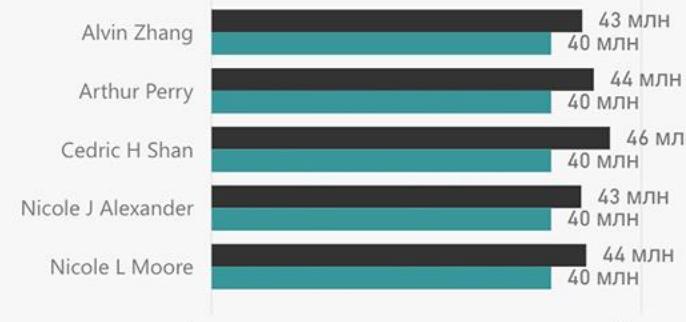
ТОП 5 ПРОДАЖ ПО БРЕНДАМ

● Объем продаж ● План



ТОП 5 КРП ПО СОТРУДНИКАМ

● Объем продаж ● План



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ VS ПЛАН



АКТИВЫ

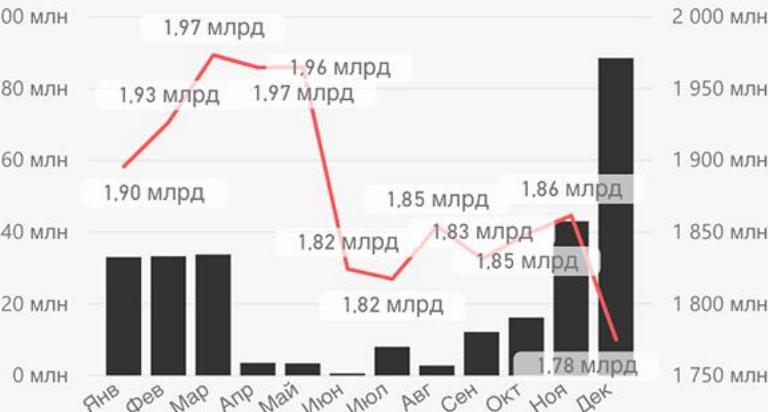
606 млн

ДЕБИТОРСКАЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

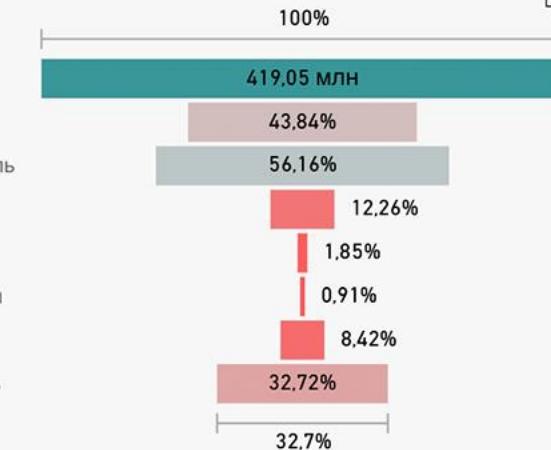
88,54 млн

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

● Дебиторская ● Кредиторская



ВОРОНКА НОРМЫ ПРИБЫЛИ



Иконки

Счет/Касса

Сумма

Остаток



Основная
касса

806 263
Остаток на
29.12.2009 г.



Альфа Банк

16 997 294
Остаток на
29.12.2009 г.



АО ДБ
Сбербанк

1 979
Остаток на
31.12.2009 г.



ДБ АО
Сбербанк

494 288
Остаток на
29.12.2009 г.

Всего

18 299 824

Управленческая отчетность

№ Кв

Год



Множест...

2007

- ≡
- ⌂
- ⚖
- 💰
- ⌚
- 👤
- wallet
- 🔍
- ⌚
- 🏡
- 👤
- 📱
- ⬇️

Коэф рентабельности активов

2,96%

Цель: 2,86% (+3.66%)

Коэф рентабельности капитала

220,50%

Цель: 49,79% (+342.82%)

Оборачиваемость активов

25,14%

Цель: 17,44% (+44.12%)

Текущая ликвидность

194,75%

Цель: 119,15% (+63.45%)

Коэффи обор-ти дебиторской задол-ти

141,67%

Цель: 72,75% (+94.74%)

Коэф рентабельности продаж

11,78%

Цель: 16,38% (-28.08%)

Коэф обор-ти запасов

179,44%

Цель: 102,59% (+74.91%)

Чистый оборотный капитал

213,70 МЛН

Цель: 36,28 млн (+488.96%)

Задолженность ● Дебиторская ● Кредиторская



Среднесуточная выручка

41 МЛН

Среднемесячная выручка

1,2 млрд

Среднесуточные расходы

18 МЛН

Среднемесячная чистая прибыль

418 МЛН

Среднесуточная чистая прибыль

14 МЛН

Среднемесячные расходы

537 МЛН

Как работает наша компания



20 000 м² в управлении, 200+ арендаторов.

Административный персонал:

- 1 бухгалтер, он же отдел кадров.
- 1,5 менеджера по аренде.
- 0,5 юриста.
- 1 главный инженер.
- 1 ИТ-специалист.

Серверов нет.

Результат



- 96% звонков начинаются с вопроса «У вас на сайте информация актуальная?».
- 14% потенциальных арендаторов уходят с просмотра помещений с подписанным договором аренды.
- 20 минут от входа в здание на просмотр до выхода с подписанным договором и счетом за первый период.

Инструменты автоматизации



1. pro.rent – управление арендой + сайт (22 500 ₽/мес)
2. trello.com – управление задачами эксплуатации (2 500 ₽/мес)
3. amoCRM.ru – управление клиентами (1 500 ₽/мес)
4. zadarma.com – IP-телефония (2 000 ₽/мес)
5. scloud.ru – 1С:Бухгалтерия (2 000 ₽/мес)
6. google apps – эл.почта, календари, онлайн-диск (2 000 ₽/мес)
7. slack.com – онлайн-чат (бесплатно)
8. skype.com – конференции (бесплатно)

Итого: 32 500 ₽/мес = 390 000 ₽/год

На сотрудника: 5 500 ₽/мес = 66 000 ₽/год

Возможности pro.rent



Сайт за 1 день



Интерактивные
планы этажей



Актуальная информация
о занятости из договоров



Фото помещений



Характеристики объектов



Интеграция с ЦИАН и Avito

Автоматизация за 2 дня



Договоры за 3 минуты



Начисление коммуналки



Автосоздание счетов
и актов по расписанию



Управленческая отчетность



Синхронизация с amoCRM,
ODIN, 1С и банками

Интерактивные планы этажей

pro rent

Этаж 5 ^



Контрагенты

 Наименование или ИНН

Группа

 Требующие внимания

Наименование контрагента

ИНН

Активные договоры

Сумма ?Долг ?

Без группы

[ООО "ИН НОВА"](#)

7204180097

[Договор № 4 от 26.11.2018](#)

действует с 26.11.2018 по 31.10.2019

135 000 ₽

157 500 ₽

[ООО "СИНТЕЗА"](#)

Может быть исполнителем, УСН

7203397280

[Договор № 2 от 17.11.2018](#)

действует с 01.12.2018 по 30.06.2019

234 500 ₽

96 000 ₽

Всего записей: 2

Общий долг: 253 500 ₽

Реестр договоров



Договор	Заказчик Исполнитель	Объект	Сумма договора	Долг
<div><p>Не активен</p><p>Договор № 5 от 30.11.2018 действует с 01.01.2019 по 31.12.2022</p></div>	АО "АЛЬФА-БАНК" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	Чернышевского, 2Б, ... Тюмень, Чернышевског...	57 150 ₽	127 м ² × 450 ₽/м ²
<p>Договор № 4 от 26.11.2018 действует с 26.11.2018 по 31.10.2019</p>	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	Чернышевского, 2Б, ... Тюмень, Чернышевског...	135 000 ₽	157 500 ₽
<p>Договор № 3 от 21.11.2018 действует с 01.12.2018 по 30.11.2018</p>	ООО "ВОДА ИЗ ВОЗДУХА" ООО "ПРО.РЕНТ"	<p>Арендуемые помещения Офис 1-01</p> <p>Аврора, деловой цен... Тюмень, Республики, 14...</p>	<p>Площадь 300 м²</p> <p>254 500 ₽</p>	<p>Условия оплаты Не позднее 25 числа за следующий месяц</p>
<p>Договор № 2 от 17.11.2018 действует с 01.12.2018 по 30.06.2019</p>	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	<p>Аврора, деловой цен... Тюмень, Республики, 14...</p>	350 м ² × 670 ₽/м ²	—
<p>Договор № 1 от 15.11.2018 действует с 15.11.2018 по 03.12.2018</p>	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	<p>Аврора, деловой цен... Тюмень, Республики, 14...</p>	180 000 ₽	96 000 ₽

Всего записей: 5

Общий долг: 253 500 ₽

Состояние оплаты счетов



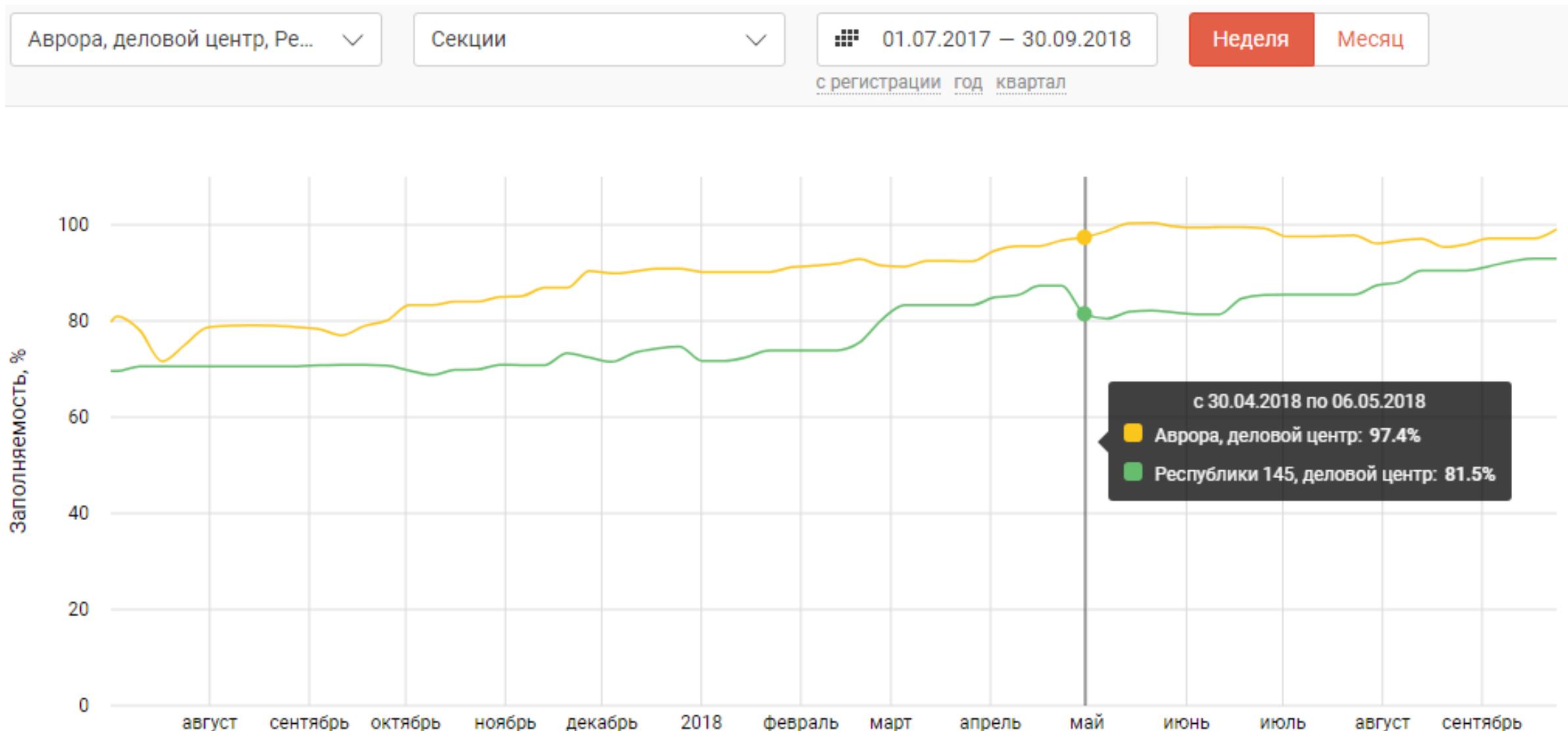
□ Документ	Заказчик Исполнитель	Договор	Сумма	
Счёт № Сибирь-2 от 26.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	№ 4 от 26.11.2018 Чернышевского, 2Б, кор...	0 / 135 000 ₽	Не отправлен
Счёт № Сибирь-1 от 26.11.2018 с 26.11.2018 по 30.11.2018	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	№ 4 от 26.11.2018 Чернышевского, 2Б, кор...	0 / 22 500 ₽	Не просмотрен
Счёт № Про-2 от 25.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	№ 2 от 17.11.2018 Аврора, деловой центр	0 / 234 500 ₽	Просмотрен
Счёт № Про-3 от 21.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018	ООО "ВОДА ИЗ ВОЗД..." ООО "ПРО.РЕНТ"	№ 3 от 21.11.2018	85 500 / 85 500 ₽	Просмотрен
Не оплачен ▼	Счёт № Про-1 от 15.11.2018 с 15.11.2018 по 30.11.2018	<input checked="" type="checkbox"/> Поступления <input checked="" type="checkbox"/> Платёжное поручение № 3452 от 25.11.2018 <input type="checkbox"/> Без платежа	Связано 85 500 ₽	Сумма 85 500 ₽
				Осталось заплатить 0 ₽

Всего записей: 5

Общая сумма к оплате: 488 000 ₽ Общий долг: 253 500 ₽

Отчет «Заполняемость»

pro
rent



Отчет «Приток-отток арендаторов»



Объекты и секции

01.01.2018 – 30.06.2018

Типы помещений

Категории

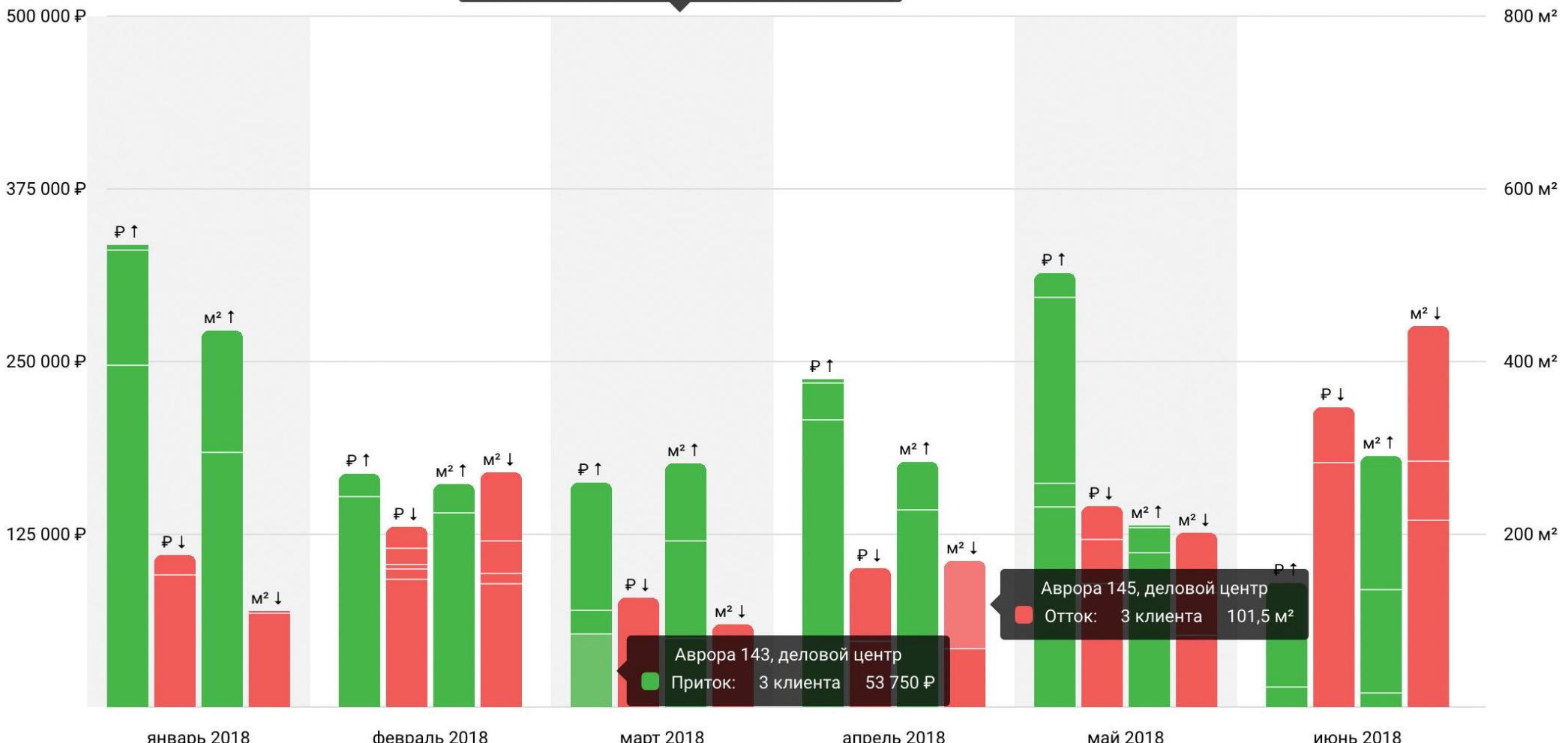
Неделя

Месяц

с регистрации год квартал с 01.03.2018 по 31.03.2018

Приток: 10 клиентов 162 790 ₽ 282,8 м²

Отток: 7 клиентов 79 165 ₽ 94,9 м²





Автоматизация должна приносить больше пользы, чем вреда
и, желательно, стоить недорого.

Бесплатно до 3000 м²

Евгений Фомин
ef@pro.rent

www.pro.rent

+7 (800) 301-66-20 RU
+7 (717) 269-59-79 KZ