



AMBERDO

CAFE & BAKERY

West Cordova

فرصت سرمایه‌گذاری

146 West Cordova Street, Vancouver, BC
Gastown Woodward's Building

معرفی شرکت

شخصیت حقوقی: Venice Café & Bakery Ltd.

نام تجاری: Amberdo Café & Bakery

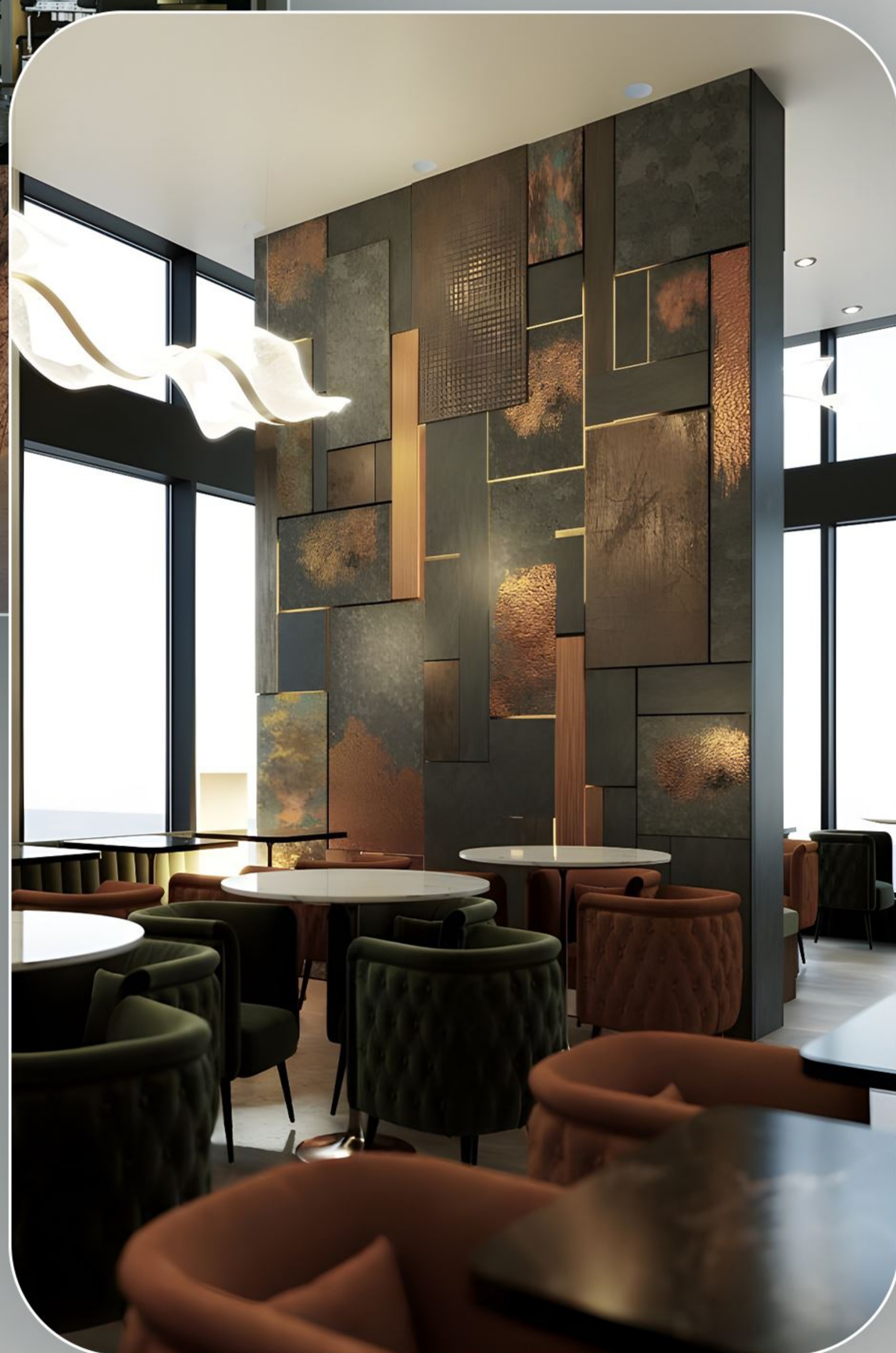
استان ثبت: بریتیش کلمبیا

Amberdo Café & Bakery یک برند فعال حوزه غذا و نوشیدنی مستقر در ونکوور است که شبکه‌ای چندشعبه‌ای در استان بریتیش کلمبیا را اداره می‌کند. این برند با تمرکز بر انضباط عملیاتی، کنترل هزینه و ایجاد سیستم‌های مقیاس‌پذیر متناسب با بازارهای شهری پرهزینه توسعه یافته است.

در حال حاضر، این مجموعه دارای هشت (۸) شعبه فعال عملیاتی بوده و چند واحد دیگر نیز در مرحله توسعه قرار دارند. روند توسعه برند به صورت هدفمند و بر اساس آمادگی عملیاتی و پایداری مالی برنامه‌ریزی شده و از رشد سفته‌بازانه اجتناب شده است.

پروژه West Cordova یک گام استراتژیک در تکامل برند محسوب می‌شود که تولید ناوایی را به صورت متمرکز داخلی کرده و همزمان حضور خرده‌فروشی قدرتمندی را حفظ می‌کند.





نمای کلی

Amberdo Café & Bakery که تحت شخصیت حقوقی Venice Café & Bakery Ltd. در استان بریتیش کلمبیا فعالیت می‌کند، یک برند تثبیت‌شده کافه چندشعبه‌ای مستقر در ونکوور است که در حال حاضر دارای هشت شعبه فعال عملیاتی در سطح استان می‌باشد. این برند بر پایه انضباط عملیاتی، مدیریت ساختاریافته و ایجاد بستری مقیاس‌پذیر متناسب با بازارهای شهری پرتراکم توسعه یافته است.

فرصت West Cordova به‌عنوان یک مفهوم ترکیبی شاخص در شبکه Amberdo تعریف می‌شود که شامل:

- ◆ مرکز متمرکز تولید محصولات نانوایی
- ◆ کافه و بار خرده‌فروشی با خدمات کامل

این پروژه یک کسب‌وکار نوپا و مبتنی بر ریسک سفته‌بازانه نیست؛ بلکه توسعه‌ای راهبردی در چارچوب یک برند فعال و در حال بهره‌برداری است که به‌صورت یکپارچه با شبکه تولید و توزیع موجود Amberdo طراحی شده است.



نکات کلیدی سرمایه‌گذاری

- تحویل کامل و آماده بهره‌برداری در ماه آوریل
 - موقعیت ممتاز در گاستاون داخل پروژه شاخص Woodward's
 - بهره‌مندی از افزایش تردد مرکز شهر همزمان با رویدادهای جام جهانی FIFA
 - ساخت کامل کافه، نانوايي و بار با طراحی داخلی حرفه‌ای
 - کلیه تجهیزات، مبلمان و زیرساخت عملیاتی در پکیج سرمایه‌گذاری لحاظ شده
 - آموزش ساختاریافته و پشتیبانی تامین نیروی انسانی
 - شش (۶) ماه کوچینگ و پشتیبانی رایگان دفتر مرکزی
 - امکان تأمین مالی از طریق بانک‌های کانادایی
- این فرصت، یک سرمایه‌گذاری دارای‌محور در صنعت هاسپیتالیتی با ساختار حرفه‌ای و برند در حال رشد است که هم برای مالک اپراتورها و هم سرمایه‌گذاران ساختاریافته مناسب می‌باشد.

مدل کسب و کار

تولید + خرده‌فروشی

ساختار دوگانه شعبه West Cordova:

1 هاب مرکزی تولید ناوایی

2 کافه و فروشگاه خرده‌فروشی

کانال‌های درآمدی

- فروش حضوری، بیرون‌بر و پلتفرم‌های دلیوری
- تأمین داخلی محصولات ناوایی برای ۸ شعبه وابسته
- خدمات در ساعات طولانی‌تر به دلیل زیرساخت تولید صنعتی

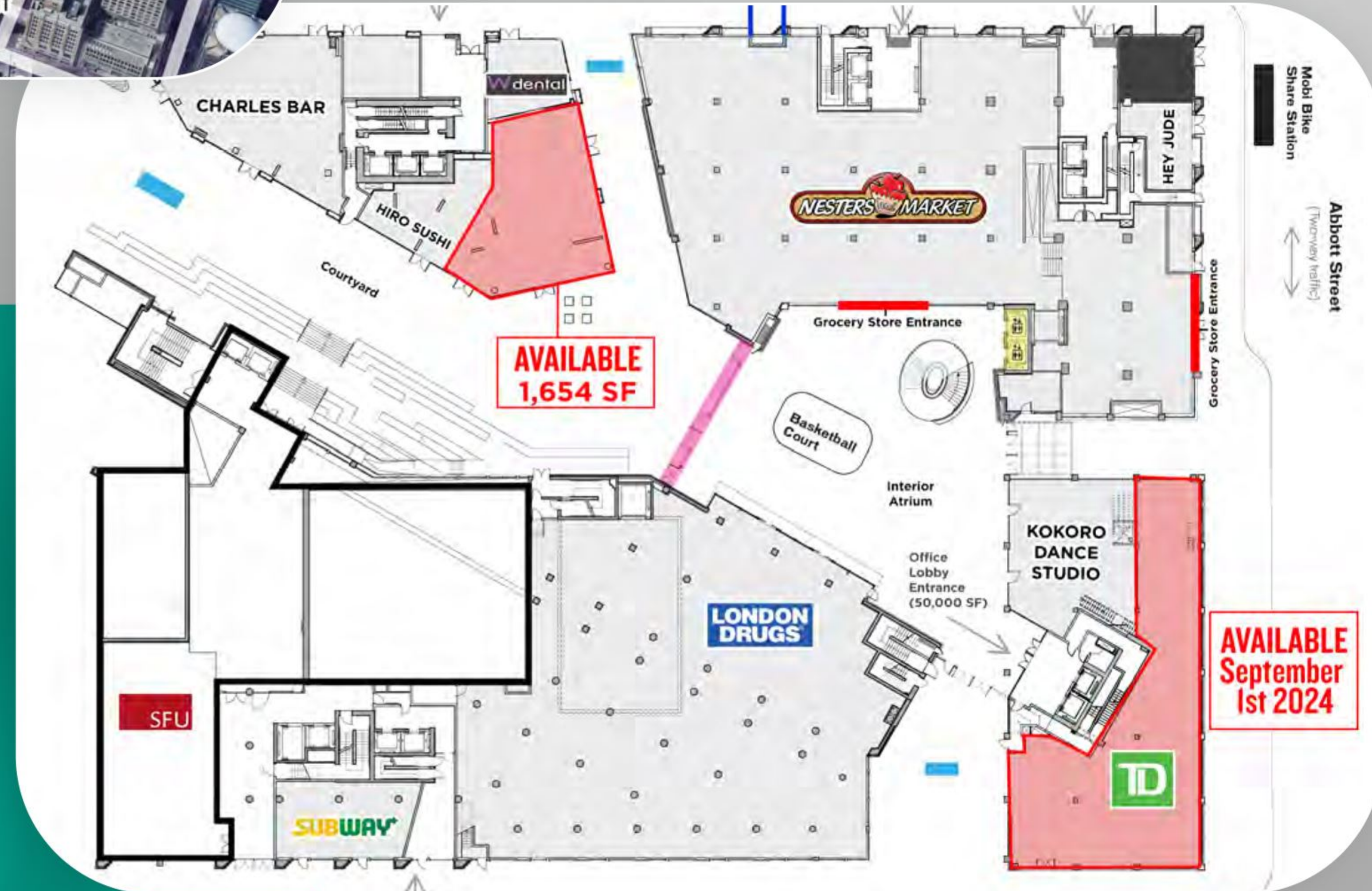
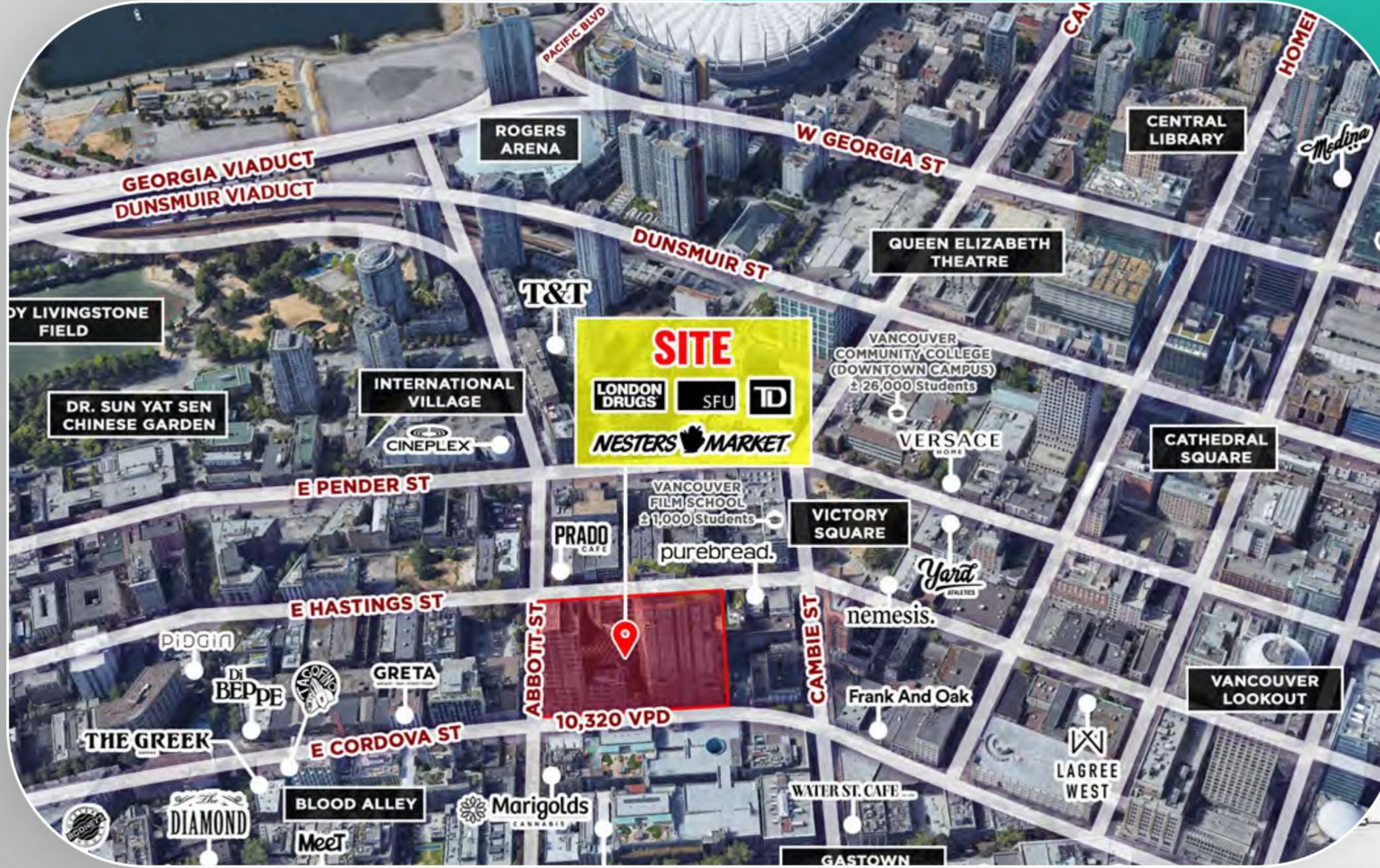
این مدل، وابستگی صرف به ترافیک پیاده را کاهش داده و تقاضای B2B داخلی را در ساختار درآمدی ادغام می‌کند.

موقعیت مکانی و جایگاه بازار

آدرس: West Cordova Street 146

منطقه: Gastown مرکز شهر ونکوور

ساختمان: پروژه مختلط Woodward's



مشخصات ملک

حدود ۱۶۶۰ فوت مربع

بر خیابان اصلی

دید بالا برای عابران

ورودی خدماتی مستقل برای لجستیک تولید

محرك‌های تقاضا در اطراف

دانشگاه SFU (مقابل ملک) ◀

فروشگاه London Drugs ◀

Nesters Market ◀

بانک TD ◀

برج‌های مسکونی Woodward's ◀

کریدور گردشگری گاستاون ◀

دسترسی و ترافیک

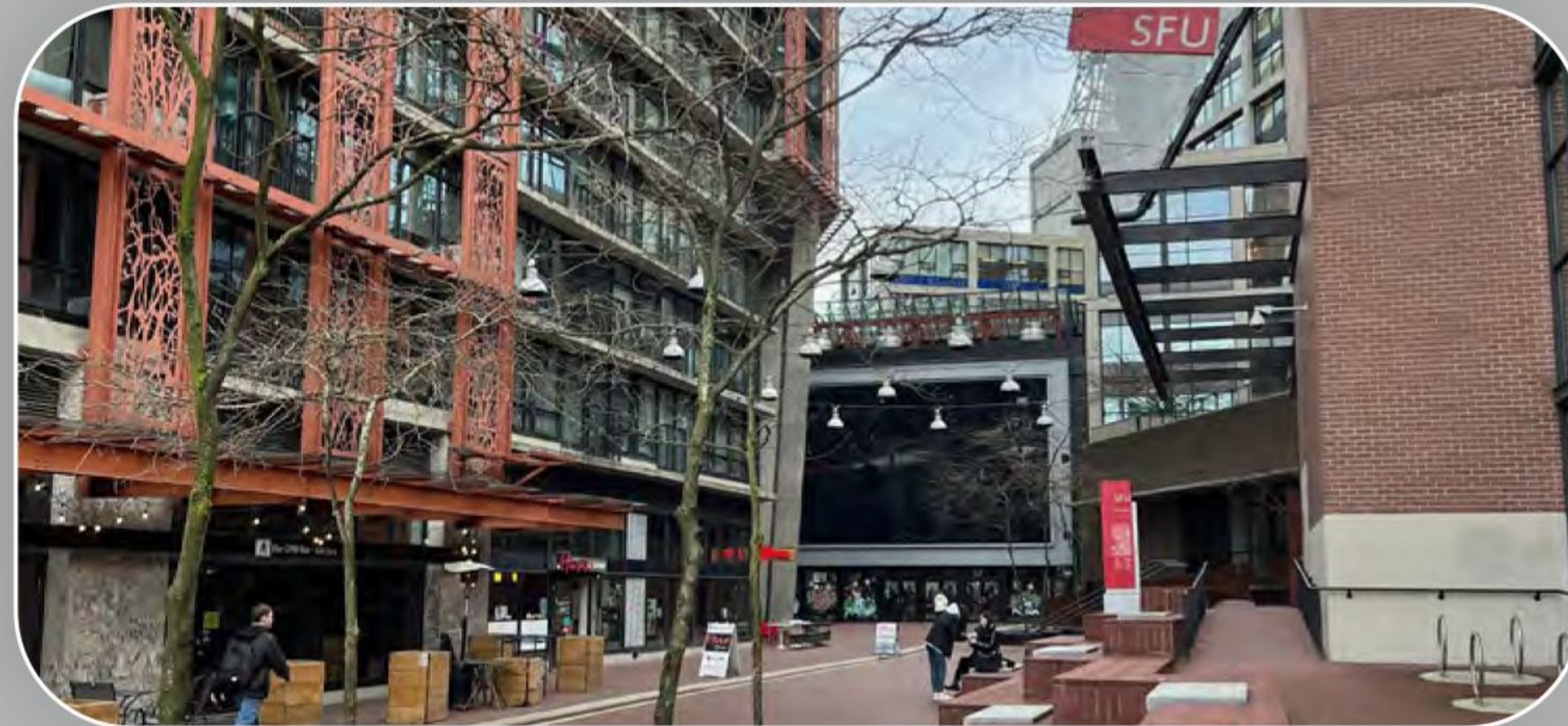
حدود ۵ دقیقه پیاده تا ایستگاه SkyTrain ◀

حدود ۱ دقیقه تا خطوط اصلی اتوبوس ◀

میانگین ۴,۶۳۳ عابر پیاده در روز ◀

حدود ۱۰,۳۲۰ وسیله نقلیه در روز ◀

این سطح از دسترسی و ترافیک، پتانسیل بالای دیده‌شدن برند و جذب مشتری را تضمین می‌کند.



ساختار اجاره و استراتژی بهره‌برداری

واحدهای CRU-06 و CRU-07 بر اساس یک قرارداد رسمی و لازم‌الاجرا اجاره تجاری (خرده‌فروشی) در پروژه چندمنظوره Woodward's تأمین و تثبیت شده‌اند.

متراژ: حدود ۱۶۶۰ فوت مربع

مدت قرارداد اصلی: ۱۰ سال

گزینه تمدید: یک دوره ۵ ساله

دوره فیت‌آوت: ۱۸۰ روز

اجاره پایه

سال‌های ۹-۱۰: هر فوت مربع ۴۰ دلار

سال‌های ۶-۸: هر فوت مربع ۳۷ دلار

سال‌های ۳-۵: هر فوت مربع ۳۵ دلار

سال‌های ۱-۲: هر فوت مربع ۳۰ دلار

شش ماه اول اجاره پایه رایگان (پرداخت هزینه‌های جانبی بر عهده مستأجر).

اجاره اضافی (Net Lease)

- هزینه‌های عملیاتی
- مالیات ملک
- قبوض خدماتی
- کارمزد مدیریت
- برآورد هزینه‌های عملیاتی ۲۰۲۵: حدود ۱۷.۸۴ دلار به ازای هر فوت مربع سالانه
- ودیعه ضمانت: ۱۵,۰۰۰ دلار
- انتقال قرارداد: مشروط به تأیید مالک ملک

طراحی و چیدمان

تحويل كامل از شل تا كلید تحويل شامل:

◀ فضای تولید نانوی صنعتی

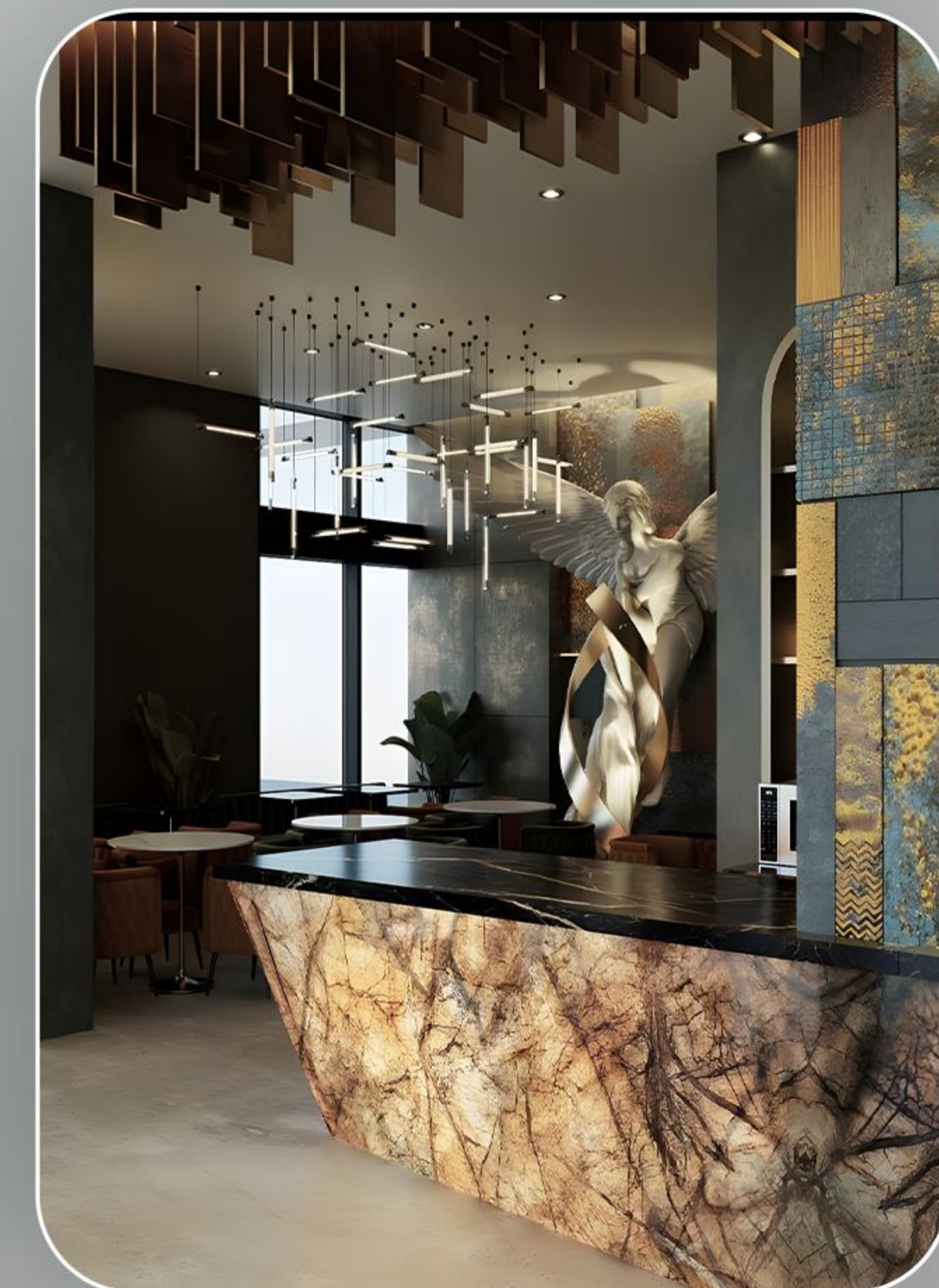
◀ فضای نشیمن کافه

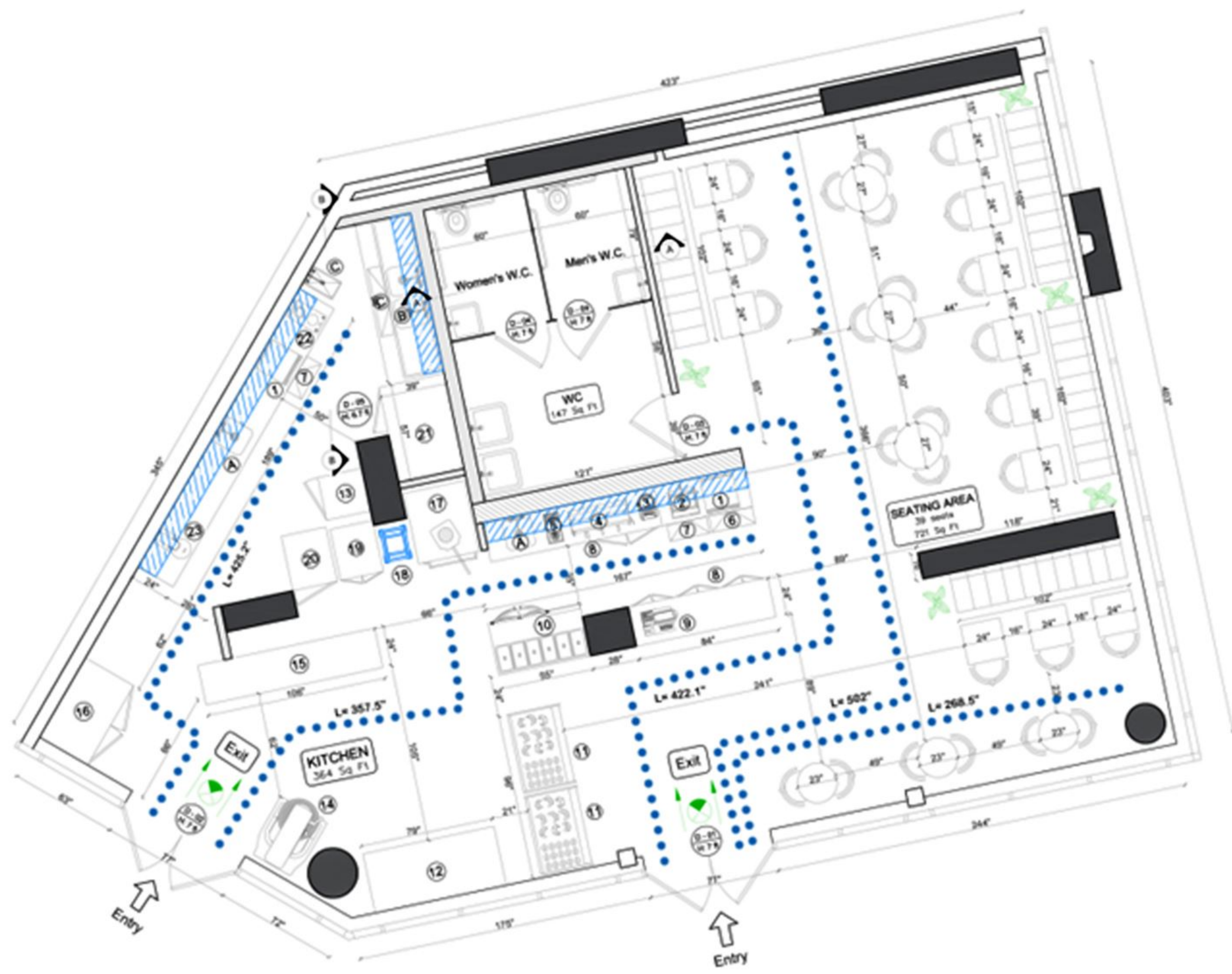
◀ بار قهوه

◀ قابلیت سرویس عصر و شب

◀ طراحی داخلی سفارشی

◀ ورودی لجستیکی مجزا







مجوزها و الزامات قانونی

مجوز کسب و کار شهر ونکوور

تأییدیه Coastal Health Authority

مجوز فروش مشروبات الکلی (در طراحی لحاظ شده ولی در پیش بینی سال اول لحاظ نشده است)

کاربری قبلی ملک مشابه بوده که ریسک زمانی اخذ مجوزها را کاهش می دهد.

تجهیزات مشمول

فر کامبی صنعتی

تجهیزات پروفینگ

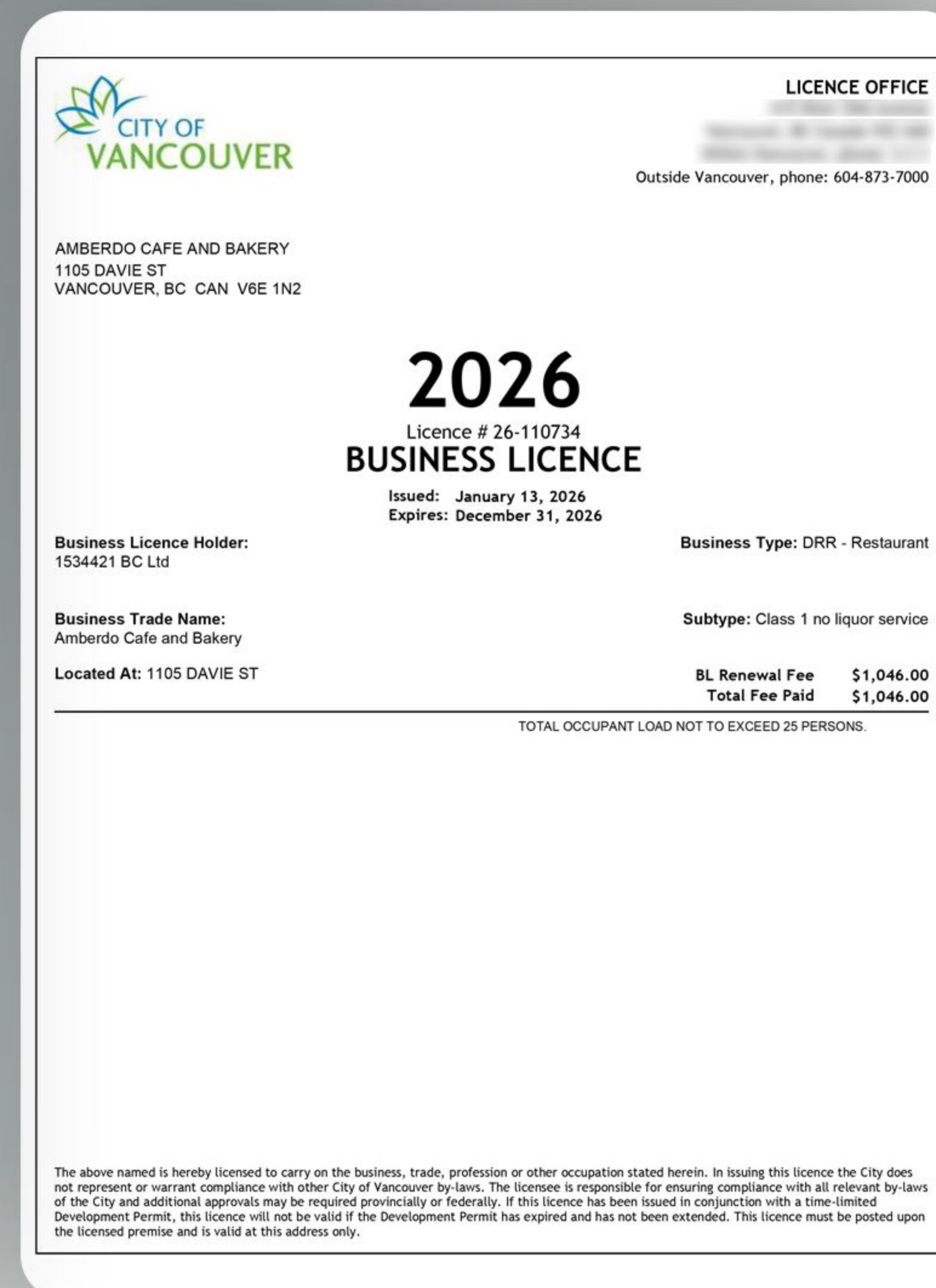
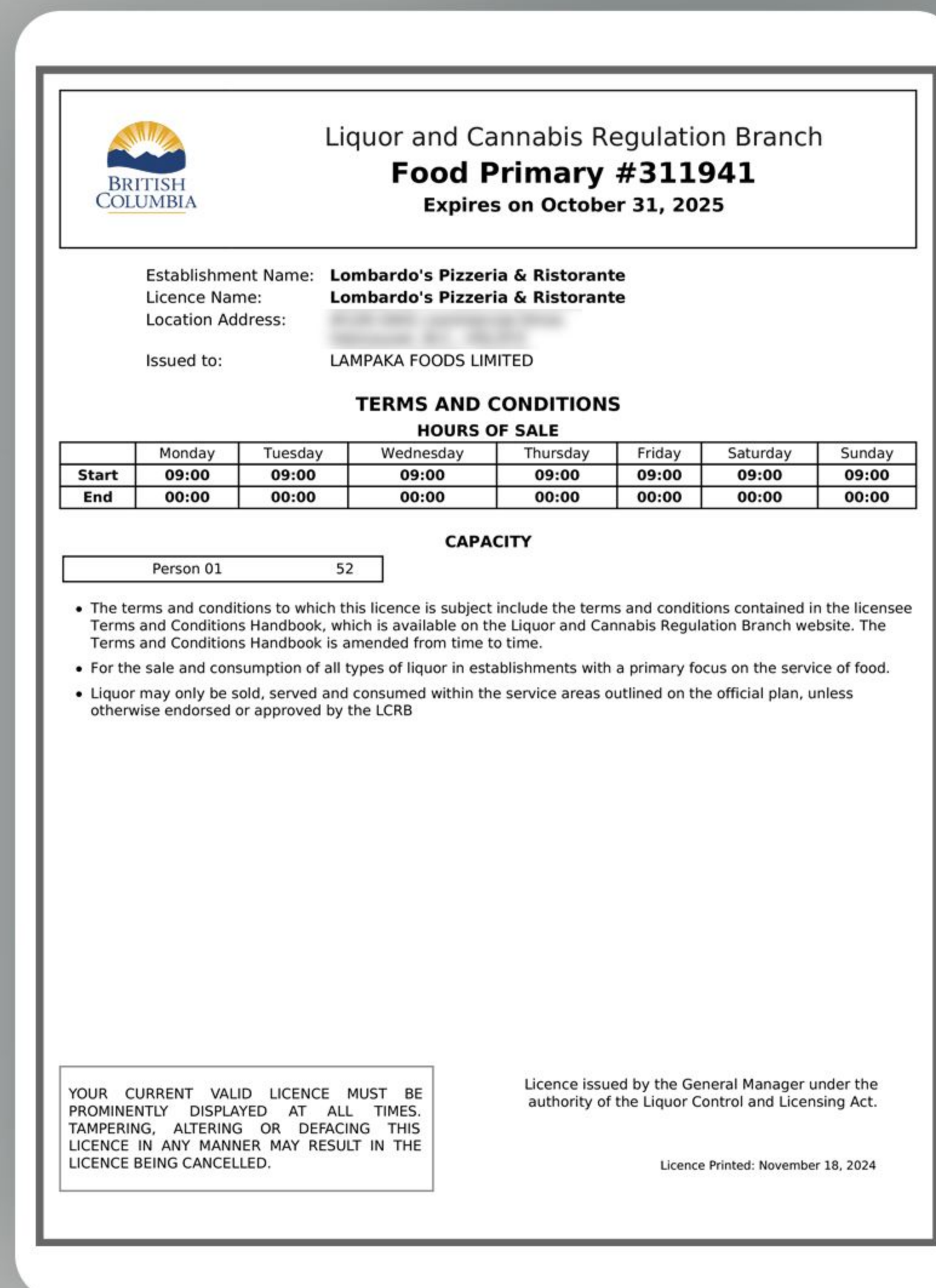
یخچال و فریزر صنعتی

دستگاه اسپرسو و آسیاب

ایستگاه های آماده سازی نانواپی

سیستم کامل POS

تمام تجهیزات اصلی در ساختار سرمایه گذاری لحاظ شده است.





بازاریابی و توسعه برند

تبلیغات Google Ads

فعالیت‌های محلی در گاستاون

کمپین‌های اینفلوئنسر (Instagram / TikTok / Facebook)

پروموشن شبکه‌ای داخلی برند

بودجه بازاریابی به‌عنوان هزینه عملیاتی جاری پیش‌بینی شده است.

آموزش و انتقال

آموزش تولید نانواپی

آموزش عملیات کافه

سیستم‌های کنترل هزینه

راهنمایی منابع انسانی و زمان‌بندی

چارچوب گزارش‌گیری مالی

مناسب برای مالک-مدیران و سرمایه‌گذاران ساختاریافته.





جایگاه سرمایه‌گذاری

این فرصت شامل:

- ◀ موقعیت ممتاز مرکز شهر گاستاون
- ◀ ترافیک مستند عابر و خودرو
- ◀ مدل ترکیبی تولید + خرده‌فروشی
- ◀ تقاضای داخلی تضمین‌شده از ۸ شعبه
- ◀ ساخت کامل و سرمایه‌گذاری دارایی‌محور
- ◀ مدل‌سازی مالی محافظه‌کارانه
- ◀ قابلیت انتقال ساختاری



گام بعدی

بازدید خصوصی، خلاصه قرارداد اجاره و اطلاعات مالی تکمیلی بنا به درخواست ارائه می‌شود.
جهت بررسی قیمت، ساختار خرید یا هماهنگی بازدید محرمانه:

مشاور فروش: +1 (778) 413-5050

دفتر سرمایه‌گذاری و توسعه Amberdo Café & Bakery



409 Granville St, Vancouver, BC V6C 1T2



amberdo.ca



info@amberdo.ca



+1 778 748 1000

www.amberdo.ca