

GREENMALL

 ЭМИССИЯ ОБЛИГАЦИЙ

ТРК «GREEN MALL»



О ПРОЕКТЕ

Концепция

Торгово-рыночный комплекс Green Mall похож на французский рынок Marche de Rungis и Центральный рынок в Москве.

Весь первый этаж торгового комплекса будет заполнен магазинами поставщиков сельскохозяйственной продукции. На втором этаже разместятся традиционные ретейлеры и зона фудкорта.



20
тыс. м²

Торговые площади
комплекса

750
млн руб

Капитализация проекта
сейчас

1,5
млрд

Капитализация после
строительства

A photograph of a woman with short blonde hair and red glasses, smiling as she looks at fresh produce in a market. The background is blurred, showing other people and market stalls. The text is overlaid on a dark semi-transparent banner at the bottom of the image.

ПРОДУКТЫ НАПРЯМУЮ ОТ ФЕРМЕРОВ

Концепция предусматривает, что продукты на рынке продают сами фермеры. У потребителей есть возможность покупать их напрямую без посредников, а значит – по более низкой цене. Кроме того, прямые продажи позволяют покупателям получить гарантию качества.

ПРЕИМУЩЕСТВО НАШЕГО ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА



Наличие в торговом центре фермерских рынков является эффективной заменой якорных арендаторов. Поскольку любой ТЦ нуждается в центрах притяжения посетителей, обеспечивающих трафик, в них обычно размещаются крупные сетевые продуктовые ритейлеры, способные его генерировать. Основным фактором привлечения покупателей в них является широкий ассортимент продуктов и низкие цены.

Однако с точки зрения бизнеса ТЦ, фермерские рынки обладают практически такими же факторами привлекательности: широким ассортиментом и низкой ценой (благодаря отсутствию посредников между производителем и покупателем).

Кроме того, «приманкой» для покупателя является элемент шоу - красивая выкладка товара, оформление прилавка, возможность попробовать продукты, живое общение и другие.

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Преимущества создаваемого бизнеса

- В основу создаваемого комплекса положена **идея размещения на первом этаже фермерского рынка** (в качестве якорного арендатора)
- На текущий момент проект обеспечен **высоким спросом со стороны сельхозпроизводителей Тюменской области** и поддерживается Департаментом инвестиционной политики Тюменской области.
- Остальные этажи будут представлять собой стандартные зоны торгового центра

Коммерческая недвижимость — безопасный инструмент для инвестиций. Его доходность в три раза выше, чем у жилой недвижимости. Из всех видов коммерческих помещений наиболее выгодными считаются вложения в торговые площади, особенно в продуктовый ретейл.



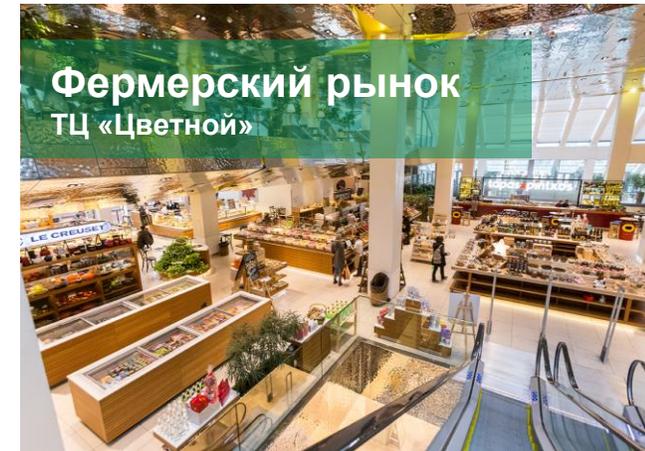
Почему идея хороша?

Жизнеспособность размещения рынков в торговых центрах подтверждается тем, что они стали появляться не только в крупных городах, но и в региональных райцентрах. Так, в 2018 году в городе Наро-Фоминск открылся ТЦ «Каравай», с самого начала разместивший в качестве якорного арендатора фермерский рынок. В городе Обнинск Калужской области рынок на первом этаже торговом центре «ЭкоБазар» работает уже шесть лет.

В Зеленограде в ТЦ «Зеленопарк» работает фермерский рынок площадью около 3 тысяч квадратных метров.

ПРИМЕРЫ ФЕРМЕРСКИХ РЫНКОВ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

ПРИМЕРЫ



Концепция «фермерский рынок в ТЦ» развивается в мире достаточно успешно. В качестве примеров можно привести ряд проектов в России, в частности – в Москве. Так, рынок LavkaLavka работает в ТЦ «Мега» (управляется компанией IKEA). И наконец, пример совмещения фермерского рынка и люксовой торговой галереи с известными торговыми операторами: ТЦ «Tsvetnoy Central Market». Рынок находится на 5-м этаже восьмиэтажного торгового центра и пользуется популярностью у посетителей.

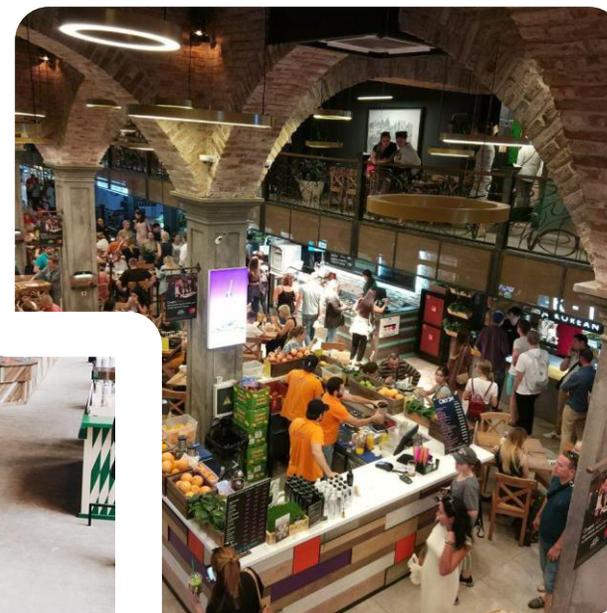
ГАСТРОМАРКЕТ: ФУДКОРТ И ФЕРМЕРСКИЙ РЫНОК

Гастромаркет – это симбиоз фудкорта ТЦ и фермерского рынка. Совместное расположение значительно повышает эффективность работы фудкорт. Основу гастромаркетов составляют «крафтовые» фермерские продукты. Концепция превращает ТЦ в модное тусовочное место.

Решение является настолько удачным, что в Европе старые рынки вводят на свою территорию зоны food & beverage – примером являются лондонский Covent Garden или мадридский Mercado San Miguel. В Москве примером данной концепции являются ТЦ «Центральный Рынок» и ТЦ «Гастроферма» в центре города.



Гастроферма



ТЦ «Центральный рынок»

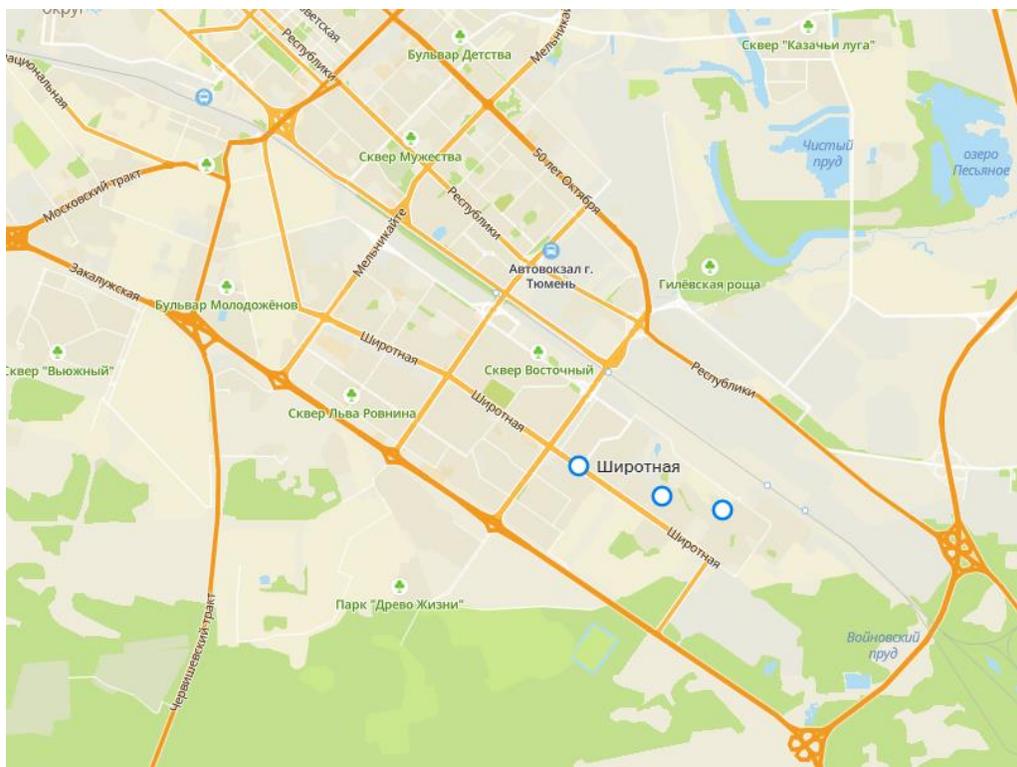
Примеры
гастромаркетов

Наш ТРК будет модным местом!

ВЫГОДНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ



ТЦ Green Mall расположен на центральной улице Тюмени в новом районе, где идет активная жилая застройка. Учитывая большое количество вводимых многоэтажек, потребность в объектах социальной инфраструктуры в этой части города будет расти. Новый молл — один из крупнейших проектов, который появится в этом районе.



Строительство ведется на земельном участке, расположенном по адресу г. Тюмень, пересечение улиц Широтная и Боровская, что обеспечивает данному ТРК постоянный хороший трафик: в рабочие дни днем 700-750 машин в час в каждую сторону, утром и вечером 1000-1100 машин.

В месте расположения ТРК нет объектов подобного уровня.

Многоэтажная застройка обеспечивает большой поток пешеходов и автомобилистов (около 200 000 жителей).

Тюмень можно назвать одним из самых перспективных мегаполисов страны. За последние 30 лет население города выросло на 60%, благодаря чему темпы застройки в Тюмени в 2–3 раза выше, чем в большинстве городов России.

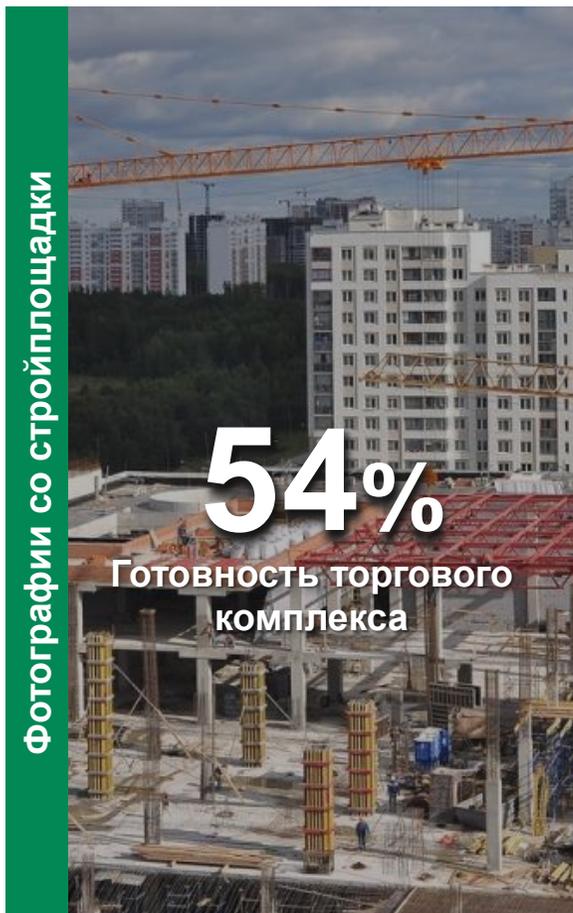
Планируется к 2025 году построить десятки новых жилых комплексов, как в старой части города, так и в новых районах.

Рост количества жителей требует развития инфраструктуры. Поэтому в ближайшее время здесь можно ожидать бум строительства объектов торговли и развлекательных центров.

СИТУАЦИЯ НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ



Фотографии со стройплощадки



Торговый центр площадью 20 000 кв.м. строится на земельном участке, расположенном в одном из лучших мест в Восточном Административном округе города Тюмени - на пересечении улиц Широтная и Станционная.

На данный момент степень готовности незавершенного строительства составляет около 54%.

Привлечением арендаторов занимается опытная компания «Академия», которая сформировала состав перспективных арендаторов, в том числе :



ФИНАНСИРОВАНИЕ

Компания будет привлекать капитал за счет выпуска облигаций.

Условия облигационного займа:

16,25%

Купонный доход
(выплата
ежеквартально)

3

года

Срок обращений
облигаций

300

млн руб

Объем
эмиссии

54%

Готовность торгового
комплекса

100

тыс. руб

Минимальная сумма
финансирования

1,5

млрд

Капитализация после
окончания
строительства

ПАРАМЕТРЫ ЭМИССИИ

Привлечение капитала за
счет выпуска облигаций

Средства планируется привлечь в форме конвертируемых облигаций. Доход по облигациям может выплачиваться в виде купона, однако более привлекательным для их владельцев является конвертация в акции ТРЦ «GREEN MALL», поскольку это сразу обеспечит кратную доходность на вложения.

Финансовые прогнозы

Основные финансовые прогнозы проекта, млрд руб

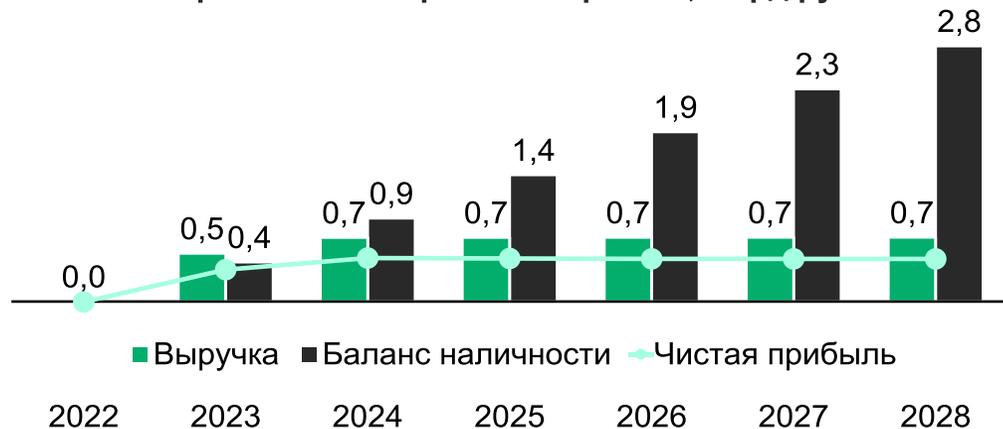


График окупаемости проекта, млрд руб



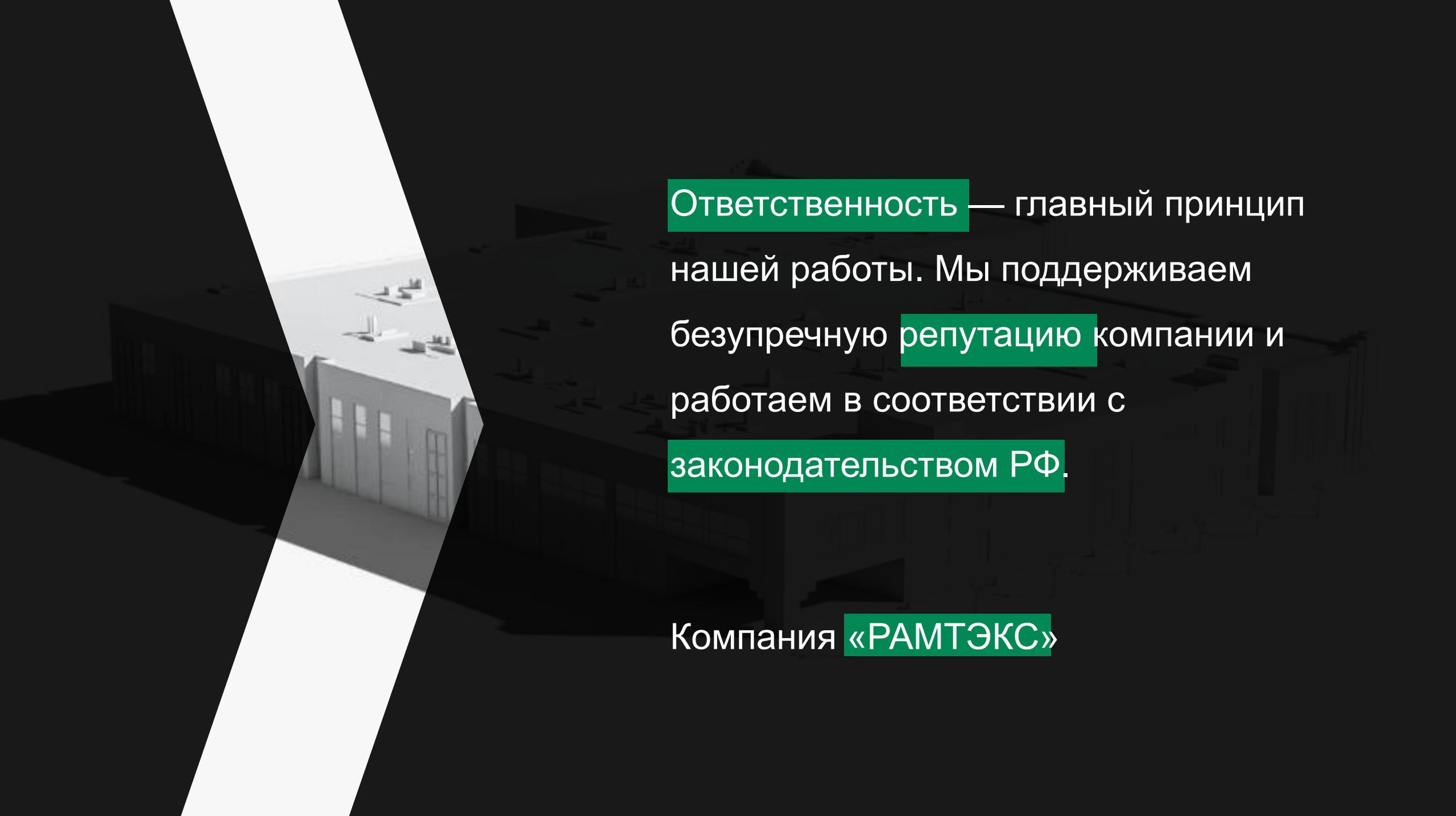
План продаж, млрд руб



2,7
млрд руб
Прибыль проекта за 6 лет

1,0
млрд руб
Чистый приведенный доход проекта за 6 лет

0,6
млрд руб
Стоимость проекта



Ответственность — главный принцип нашей работы. Мы поддерживаем безупречную репутацию компании и работаем в соответствии с законодательством РФ.

Компания «РАМТЭКС»

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Контакты:



+7 495 131 23 43



info@investment-system.ru

