

The logo for SRV, consisting of the letters 'SRV' in a bold, black, sans-serif font. The 'S' and 'R' are connected, and the 'V' is separate. A small yellow triangle is positioned above the top right corner of the 'V'.

**SRV**

# **ЛИЗИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ ТРЦ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

**МАРИНА РЫБИНА,  
ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ**

# ТРЦ «ОХТА МОЛЛ», Санкт-Петербург

Август 2016  
ОТКРЫТИЕ

**140 000** кв. м. —  
общая площадь

**78 000** кв. м. —  
арендопригодная  
площадь



**2016 год  
Открытие**

2016  
Открытие ТРЦ

18% от GLA

**Что делать?**

# Модель управления запуском



## МАРКЕТИНГОВАЯ АКТИВНОСТЬ



57 000 ПОКУПАТЕЛЕЙ НА ОТКРЫТИИ

# **Лизинговая стратегия и управление открытиями**





**Сейчас**

**SRV**



# 92% от GLA



**Что дальше?**

# Что влияет на концепцию ТЦ?

- ✓ Тренды рынка
- ✓ Зона охвата
- ✓ Целевая аудитория
- ✓ Текущий tenant-mix / OCR
- ✓ Конкуренция



# Тренды

# Тренды

- ✓ Чувствительность к макроэкономическим колебаниям и политической обстановке
- ✓ Ограничение нового строительства
- ✓ F&B становится якорем - доля предложения выросла в 2 раза и достигает 15%
- ✓ Retailtainment как новый способ взаимодействия с посетителем
- ✓ Pop-up магазины, фудхоллы и маркеты в ТРЦ
- ✓ Uber & каршеринг - меньше парковочных мест

# Тренды

- ✓ Диджитализация
- ✓ Рост онлайн продаж
- ✓ Новое поколение более разборчиво и независимо в потреблении
- ✓ Досуг и времяпрепровождение приобретают большую ценность



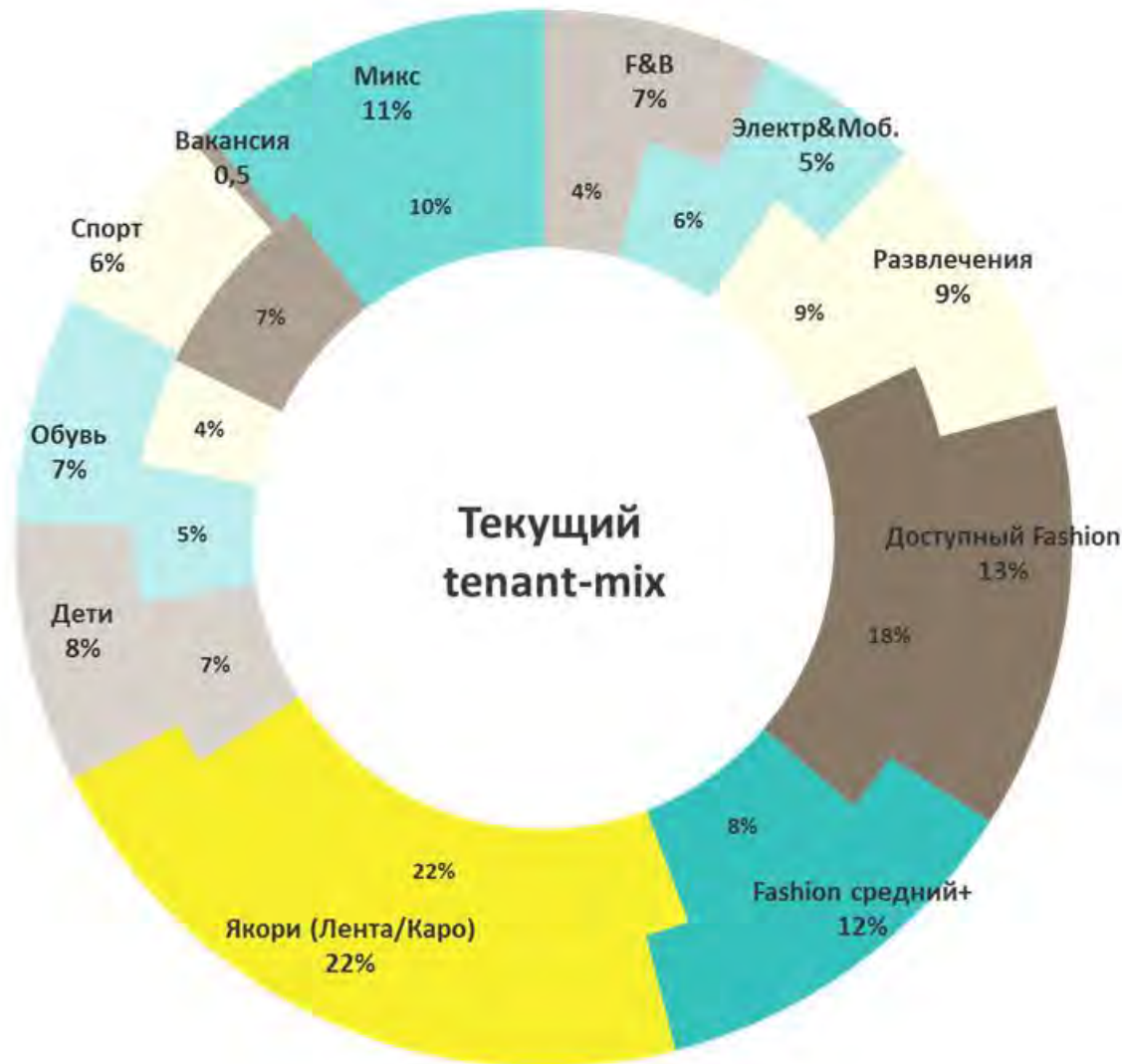
# Реализация трендов в ТРЦ «Охта Молл»

- ✓ Увеличение доли Food&beverage
- ✓ Фуд-холлы, поп-ап магазины
- ✓ Uber & развитие каршеринга
- ✓ Увеличение доли онлайн продаж



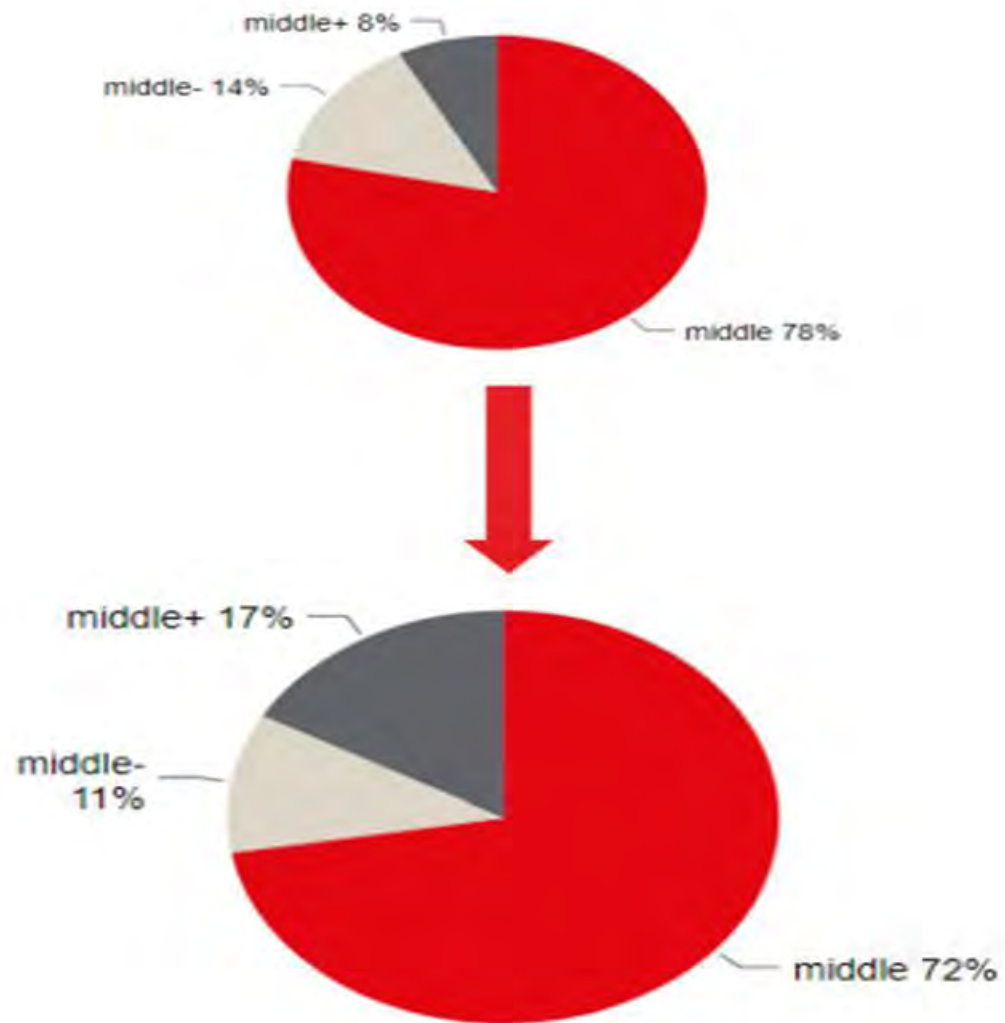
# Анализ tenant-mix

## Целевой tenant-mix



- Доминирующие доли: доступная мода, гипермаркет, развлечения
- Слабо представлены: спортивные товары, сумки и обувь, подарки и товары для хобби
-  детские товары и Fashion средний/+
-  релокация доступной моды
- Ротация ИП и неформатных арендаторов: нижнее белье, сумки и обувь, Fashion среднего уровня

# Цели для tenant-mix



# Лизинг-план

График заполняемости

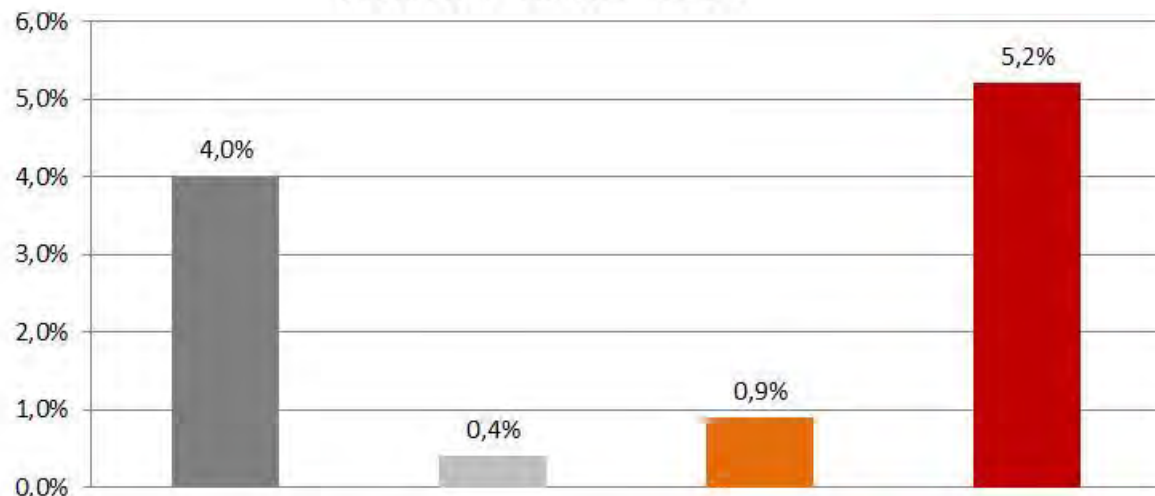


Ротация: **35** арендаторов

Релизинг: **13** помещений

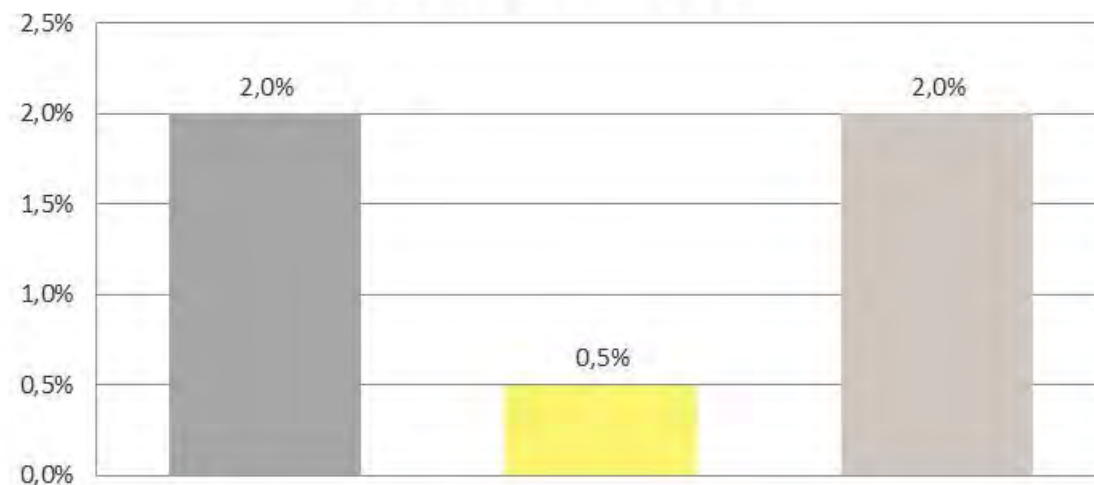
# Лизинг-план 2019-2020

## Лизинг-план 2019



GLA	# of stores	Action
4,0%	28	Новые ДА
0,4%	6	Ротация по истекающим ДА
0,9%	13	Релизинг по истекающим ДА
5,2%	29	Ротация слабых арендаторов

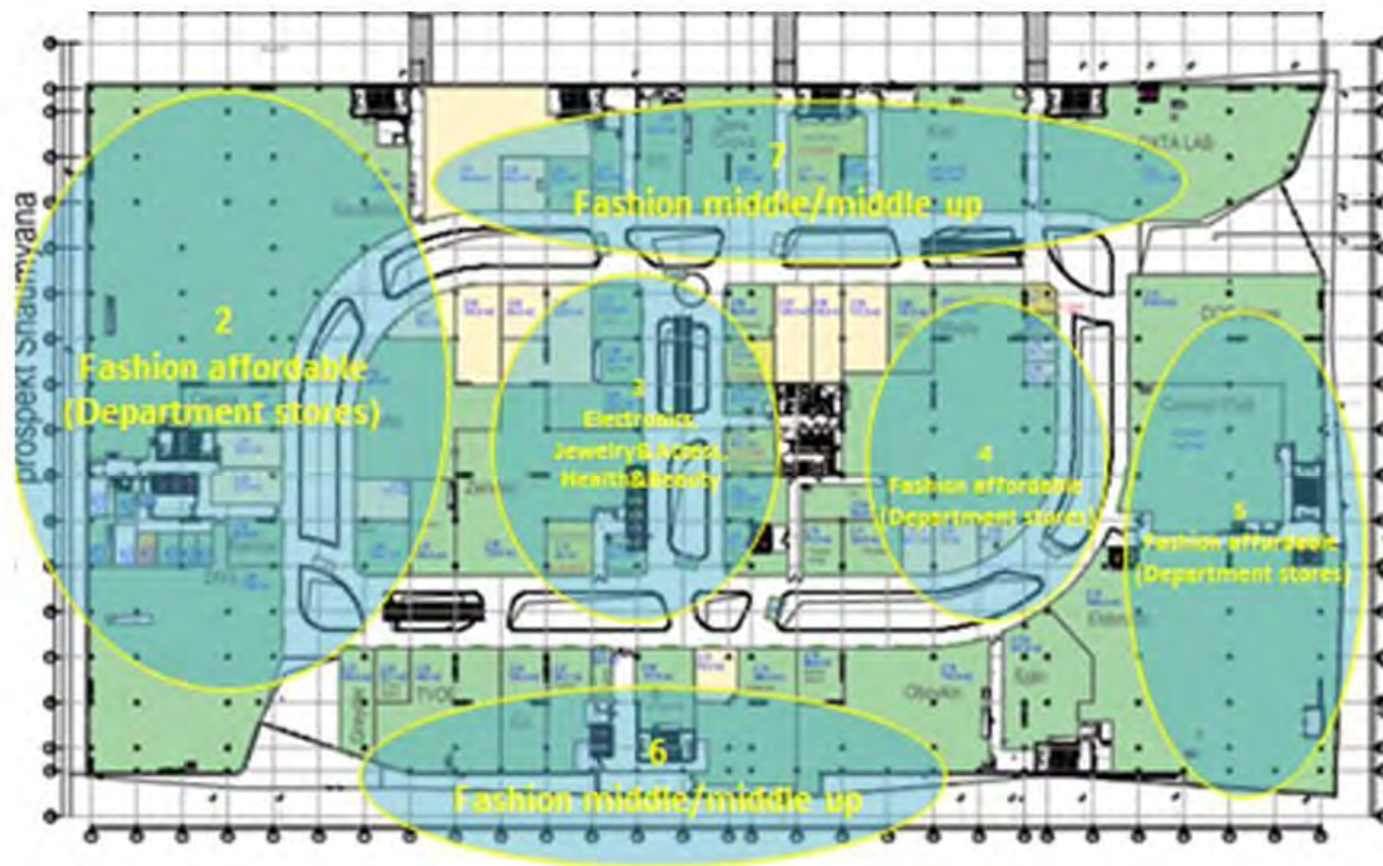
## Лизинг-план 2020



GLA	# of stores	Action
2,0%		Новые ДА
0,5%	7	Релизинг по истекающим ДА
2,0%		Ротация слабых арендаторов

# Лизинг-план, реконцепция:

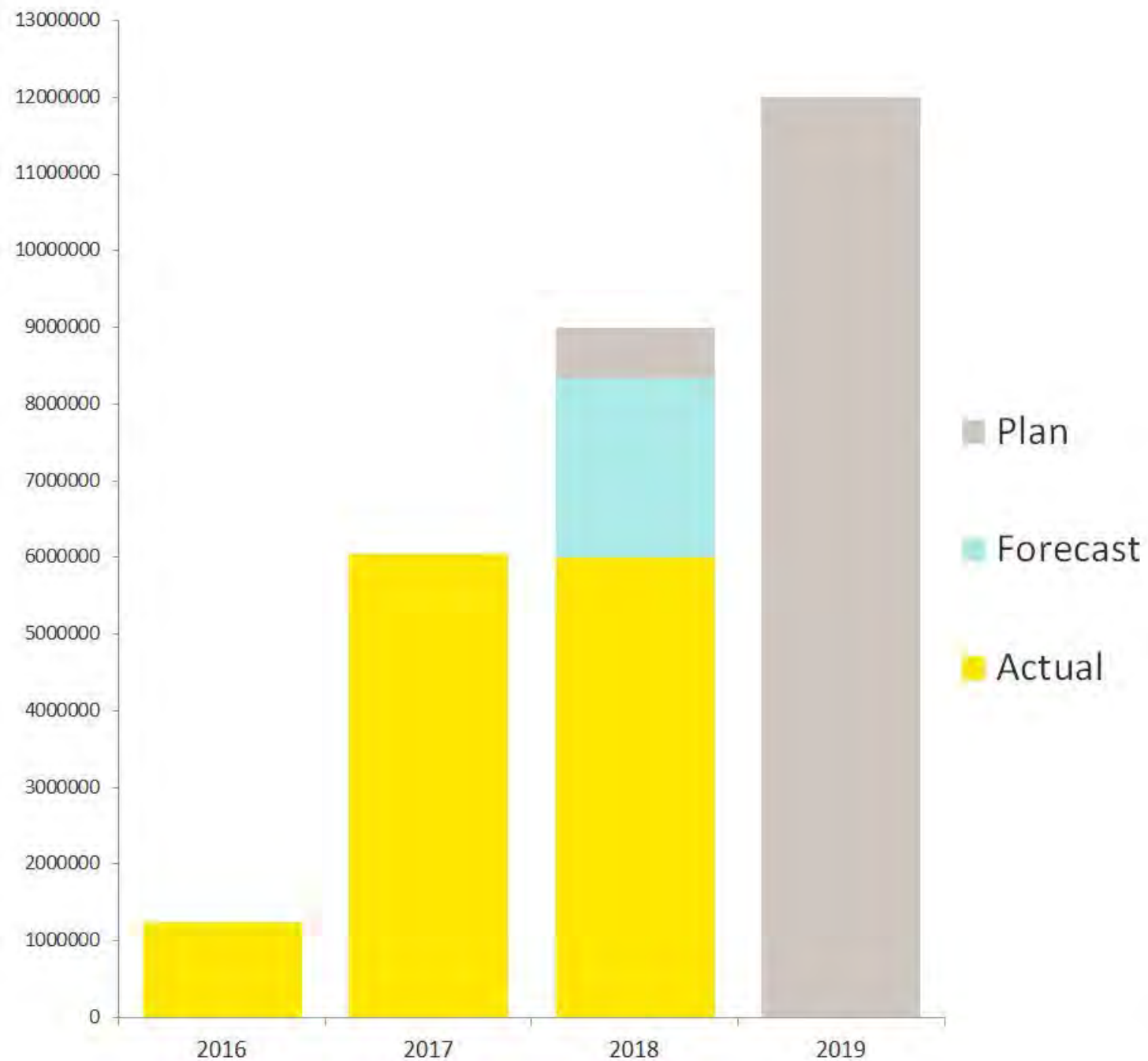
- ✓ зона у атриума на 2м этаже
- ✓ прикассовая зона гипермаркета
- ✓ увеличение предложения сегмента Средний +
- ✓ + спортивный арендатор
- ✓ + детская одежда
- ✓ + 2 ресторана
- ✓ + дополнительные услуги



## Трафик 2016-2019

**2018**  
+ 48%

**2019**  
План +44%



2016

OXTA  
  
MOΛΛ



2019

OXTA  
  
MOΛΛ



2021

OXTA  
  
MOΛΛ



# УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- Запуск нового ТРЦ
- Реконцепция

- Антикризисное управление
- Постановка управления



КОММЕРЧЕСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ



АУДИТ  
УПРАВЛЕНИЯ



УПРАВЛЕНИЕ  
ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ



КОНСАЛТИНГ И  
ПРОГРАММЫ  
СТАЖИРОВКИ

# КОНТАКТЫ

## Санкт-Петербург

195027, Санкт-Петербург  
пр. Шаумяна, д. 4, к. 1, литер А  
Бизнес-центр «Базен», офис 208

- телефон: +7 921 953 79 45
- e-mail: Marina.Rybina@srv.fi

## Москва

129090, Москва, ул. Щепкина, д. 31