

Кейс стадиз сети супермаркетов «Колибрис»



Технические показатели

Общая площадь объектов недвижимости сети: более 86 000 кв.м.

Общая площадь супермаркетов сети: 56 510 кв.м.

Общее количество действующих супермаркетов: 52

Структура дискаунтеров и супермаркетов:

9 дискаунтеров площадью 13 076 кв.м.;

43 супермаркета площадью 43 434 кв.м.



Расположение

Житомирская, Винницкая, Хмельницкая, Волынская, Ровенская, Львовская, Ивано—Франковская и Тернопольская области.

Цель

Расширения географии присутствия сети, баланс ритейл портфеля недвижимости, увеличение инвестиционной привлекательности сети и ее капитализации на основе раскрытия коммерческого потенциала сети.

Концепция/История

«Колибрис» и «НАШ!» — традиционные супермаркеты с ассортиментным рядом 5 600 - 11 500 товарных позиций. Магазины «НАШ!» работают в формате дискаунтеров с ассортиментным рядом 8 500 товарных позиций, ориентированы преимущественно на оптовых покупателей.

В 2000 году супермаркеты «Колибрис» впервые вышли на неразвитый региональный рынок розничной торговли продуктами питания (было открыто 2 супермаркета в Луцке и Львове). С тех пор сети «Колибрис» удалось стать одной из крупнейших розничных сетей Западной Украины. Сегодня сеть насчитывает 52 супермаркета, общая площадь которых приближается к 57 тыс. кв.м.

Корсандо совместно с Euroventures Ukraine Fund II осуществила портфельную инвестицию в компоненту недвижимости в рамках приобретения существенного миноритарного пакета акций региональной сети супермаркетов «Колибрис» и «НАШ!» у группы компаний «Аванта» в июне 2010 г.

Этап	Rationalizing Real Estate™	Результат
Стратегические цели	<p>Расширение географии представления сети</p> <p>Оптимизация операционных затрат</p> <p>Повышение уровня инвестиционной привлекательности объектов сети</p>	<p>Расширение сети на 31 супермаркет за 1,5 года.</p> <p>Операционные затраты на обслуживание объектов приблизительно на 30% - 50% ниже рыночных показателей.</p> <p>+ 8% — рост стоимости ритейл портфеля компании за 2011 год</p>
Аудит географии расположения и состояния объектов недвижимости сети	<p>Определение эффективного уровня концентрации объектов сети (а также форматов магазинов) в каждом регионе Западной Украины.</p> <p>Анализ качества строительства и отделки объектов, их технического состояния, а также эффективности планировочных решений для соответствующего формата объекта.</p>	<p>Объекты сети представлены в 8 регионах Западной Украины (Житомирская, Винницкая, Хмельницкая, Волынская, Ровенская, Львовская, Ивано—Франковская и Тернопольская области).</p> <p>+ 31 супермаркет — прирост сети за период 1,5 года. Баланс различных форматов портфеля (супермаркет, дискаунтер) позволяет эффективно управлять портфелем, делая его релевантным как для ритейлеров, так и для покупателей в каждом регионе, в котором представлена сеть.</p>
Оптимизация операционных затрат на обслуживание объектов сети	<p>Проведение аудита текущих операционных затрат.</p> <p>Анализ:</p> <p>а) структуры управления и обслуживания объектов сети</p> <p>б) рынка аутсорсинговых услуг по управлению и обслуживанию объектов сети</p>	<p>Создана прозрачная структура управления объектами сети. Разработан и внедрен механизм и методика управления объектами сети, при использовании которой операционные затраты на обслуживание объектов приблизительно на 30% - 50% ниже среднерыночных показателей.</p>

Аудит портфеля недвижимости сети

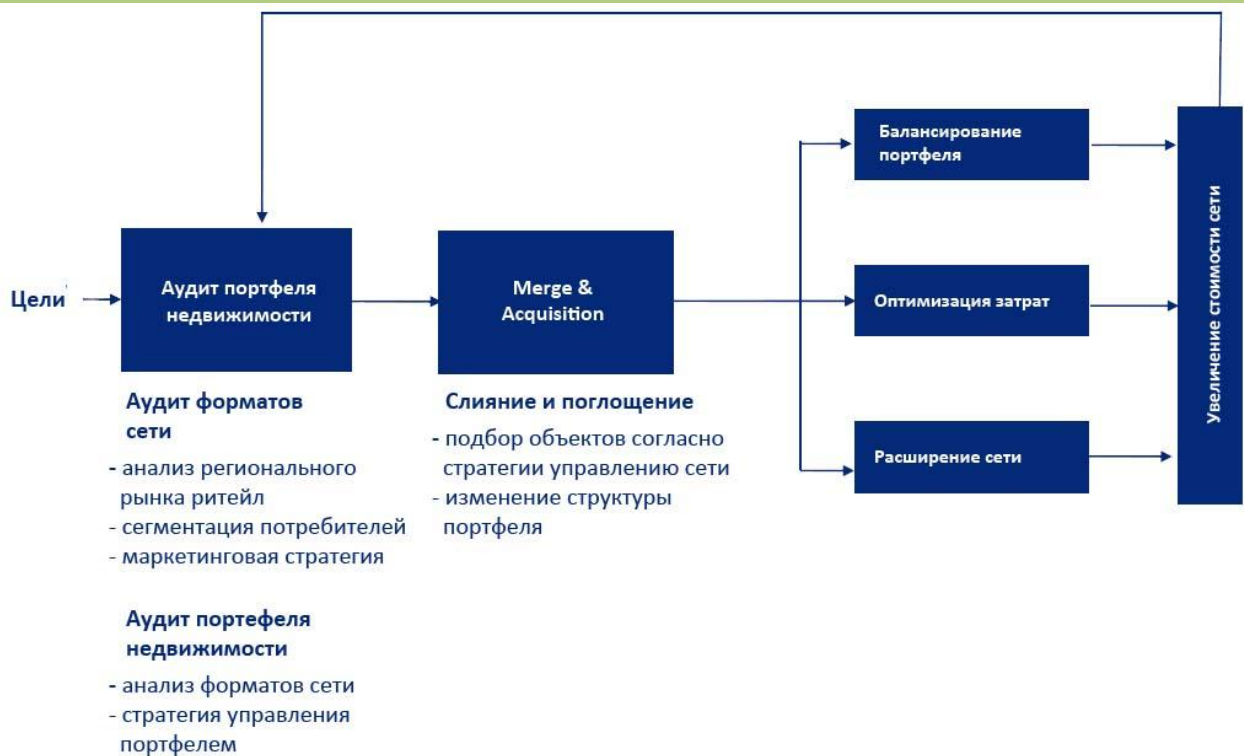
Анализ существующих объектов, их рыночной цены, месторасположения и баланса форматов;

Внедрение гибкой стратегии управления портфелем объектов;

Анализ показателей существующих объектов в портфеле, в соответствии с показателями прироста их стоимости.

Подготовка процесса M&A. Формирование плана поглощения новых объектов с целью динамического и масштабного расширения присутствия сети на региональном рынке и увеличения будущих поступлений от аренды.

Введение MBO (управления на основе целей) в средне и долгосрочной перспективе



**Балансирование
портфеля
недвижимости
и процесс M&A**

Расширение объектов сети согласно стратегии развития и управления портфелем

Поглощение торговой сети «555» в конце 2010 года, которая состояла из 13 супермаркетов.

+ 23 супермаркета — прирост сети за период с 3 кв. 2010 – 3 кв. 2011 года.

<http://www.companion.ua/Articles/Content?Id=114538>

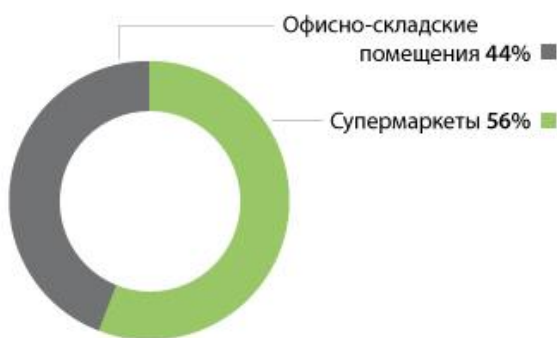
<http://allretail.com.ua/news/23814—agrokontrakt—priobrel—set—555>

Формирование сбалансированного по форматам портфеля объектов в соответствии со стратегическими целями сети, которые отвечают потребностям регионального рынка в кратко- и долгосрочной перспективе.

По состоянию 2 кв. 2010 г.: супермаркеты занимали в портфеле 81%, а дискаунтеры – 19%. По состоянию на 1 кв. 2012 года супермаркеты занимают 83% в портфеле, а дискаунтеры – 17%.

Ребрендинг торговой марки «Наш!» на «555»

После приобретения сети «555», был инициирован ребрендинг торговой марки «Наш!» на «555», который успешно завершен в начале 2012 года.



Структура портфеля



Прирост сети