

Äriplaan 2017

ASTRI GRUPP



Eve Kirs

ASi Astri Investeeringute juht

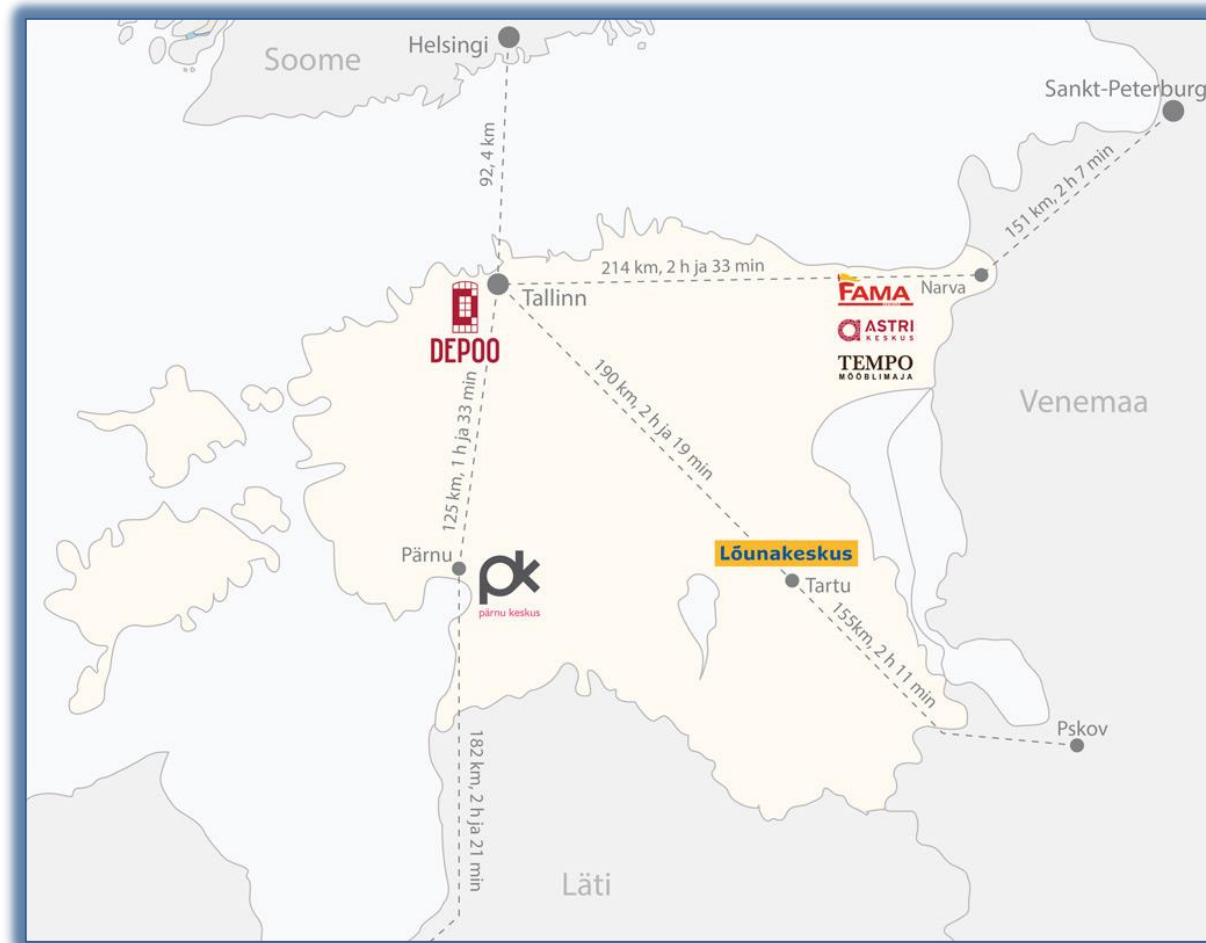
Astri Grupi ettevõtete osanik/aktsionär

ASTRI GRUPP

- Eesti kapitalil põhinev ettevõtete (13) grupp, mis sai alguse **1991. aastal** ASi Astri asutamisega;
- Põhitegevus: **kaubandusliku kinnisvara arendamine ja haldamine**;
- Astri Grupp tegutseb Eesti kaubandusliku kinnisvara turul 4. piirkonnas:
Tartus, Narvas, Pärnus ja Tallinnas;
- Astri meeskonnal on **23aastane kaubanduskogemus**, 1993. a käivitati jaekaubanduskett Astri Lõuna-Eestis, mis oli kuni selle müügini 2000. aastal turuliider nii Tartus kui Narvas. Alates 2001. aastast on grupp keskendunud kaubandusliku kinnisvara arendamisele ja haldamisele;
- Astri Grupi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2015. a lõpu seisuga moodustas **ca 200 mln eurot**, pärast arendusprojektide (Lõunakeskuse 10. etapp ja Balti jaama turg) valmimist 2017. a on grupi kinnisvarainvesteeringute hinnanguline väärtus **ca 260 mln eurot**;
- Astri Grupp on **suurim kaubanduskeskuste omanik Eestis**, omades **14,7% turuosa** (andmed Colliers International 2016).

Astri Grupis tegutseme me iga päev selle nimel, et luua oma klientidele ja koostööpartneritele meeleolukas, edukalt toimiv ning kasulik keskkond nii vaba aja veetmiseks ja ostlemiseks kui ka tööks ja äriks.

- Astri Grupp omab **kaubandusparki Lõunakeskus** Tartus, kaubanduskeskuseid **Fama Keskus**, **Astri Keskus** ja **Tempo Mööblimaja** Narvas, **Pärnu Keskust** Pärnus ning **Balti jaama turgu** ja **Depoo turgu** Tallinnas;
- 2016. aastal käivitati **e-kaubanduskeskus Astri.ee**, mis koondab kõiki keskuseid ja turge internetis, andes võimaluse kaupu ja teenuseid osta üle keskuste ja linnade.



ASTRI GRUPI KAUBANDUSLIKE PINDADE PÕHINÄITAJAD

- 2015. aastal külastas Astri grupi keskuseid üle **17 mln külastaja**, 2016. a 8 kuu kokkuvõttes on külastajate arvu kasv **3,8%**;
- Keskuste kogumüük 2015. aastal moodustas *ca* **186 mln eurot**, 2016. a 7 kuu kasv **7,3%**;
- Keskustes asub *ca* **350 kauplust ja teenindusasutust** ning turul tegutseb *ca* **200 kauplejat ja toitlustuskohta, kokku 550 tegevusüksust**;
- Tänapäevase seisuga on grupi ettevõtete omanduses *ca* **145 000 m²** kaubanduspinda;
- 2017. a kevadel valmivad kaubanduspargi Lõunakeskus 10. etapp ning Balti jaama turg, lisandub *ca* 33 000 m², pluss renoveeritakse *ca* 16 000 m² kaubanduspinda, kokku moodustab 2017. a II pooleks Astri Grupi omanduses olev kaubanduspind *ca* **178 000 m²**, lisaks on planeerimisel Lõunakeskuse 11. etapp, mille 1. osa planeeritakse avada 2017. a lõpus;
- Astri grupp on **suurimaks koostööpartneriks** mitmetele rahvusvahelistele brändidele Eestis, nagu nt H&M, JYSK, Sportland, Apollo Kino.

BALTI JAAMA TURU ARENDUSPROJEKT

Balti jaama turu 1. etapi valmimine: **mai 2017. aasta**;

Kinnistute kogupindala: **39 953 m²**;

Hoonestusala 1. etapis: **19 458 m²**, millele lisandub kaetud välituruala koos müügikioskitega;

Koguinvesteering: **35,3 mln eurot**, sh 1. etapi ehitus ja sisseseade 24 mln eurot, 1. etapi kinnistud 4,9 mln eurot, arenduspotentsiaaliga kinnistud 6,4 mln eurot;

Balti jaama turu peamised konkurentsieelised:

- turukaubanduse viimine uuele tasemele – suurim ja kaasaegseim turg Eestis;
- unikaalne universaalturg, sh toidu- ja tööstuskaup, uus ja taaskasutatav, esindatud peamised Eesti väiketootjad;
- hõlmab endas suurimat tänavatoitlustusala;
- uus kaasaegne tehnika ja sisseseade turukaubanduses;
- ühtselt stiliseeritud ja kliimaatilisi tingimusi arvestav arhitektuur;
- Depoo turu ala tulevane arenduspotentsiaal;
- kiiresti arenev omanäoline piirkond, kus olid katmata mitmed kogukonnale vajalikud teenused;
- lai tõmberaadius: Põhja-Tallinna linnaosa ja teised Tallinna piirkondade elanikud, Eesti sise- ja välisturistid.

Meie eesmärgiks on luua kogukonna ootusi ja keskkonna (sh kliimaatilisi, arhitekturseid) nõudeid arvestav suurim, kaasaegseim ning mitmekesisem universaalturg Eestis.

KAUBANDUSPARGI LÕUNAKESKUS 10. ETAPP

Äriplaan 2017

- Lõunakeskuse kaubanduspargi 10. etapi valmimine: **aprill 2017. aasta**;
- Lisanduv kaubanduspind **16 425 m²**, renoveeritav pind 16 028 m², kokku uus ja renoveeritav pind **32 453 m²**;
- Pärast 10. etapi valmimist moodustab Lõunakeskus kaubanduspargi kogupind **85 049 m²**;
- Investeering 10. etapi arendusse ja uue jäähalli rajamise kokku moodustab *ca* **32 mln eurot**;
- Suurimad 10. etapi üürnikud: **Apollo Kino, hotell, H&M, Maksimarket, Sport`s Direct, Sportland**;
- Planeeritav külastajate arv aastas alates 10. etapi avamisest **6 mln** (2015. a 5,4 mln), pikeneb külastatavusaeg;

Lõunakeskuse kaubanduspargi konkurentsieelised:

- suurim kaubanduspark Eestis;
- suurima tõmberaadiusega Lõuna-Eestis kesksel kohal asuv kaubanduspark;
- suurim kaupade, teenuste ja vaba aja veetmise võimaluste valik ühes kohas;
- Lõuna-Eesti suurim ja modernseim kino;
- kaks jäähalli, kus on võimalik korraldada rahvusvahelisi võistlusi;
- esimene hotell kaubanduskeskuses Eestis;
- tasuta parkimine (sh kino külastajatele), hea ligipääs nii jala-, auto- kui ühiskondliku transpordi kliendile;
- e-kaubanduse tugifunktsioon;
- tulevaste etappide arenduspotentsiaal, *ca* 100 000 m² hoonestamata kinnistuid.

KAUBANDUSPARGI LÕUNAKESKUS 11. ETAPP

- Alates 2016. a augustist kavandatakse Lõunakeskuse kaubanduspargi **11. etappi**;
- Planeeritavad ehitusõigusega kinnistud pindalaga *ca* **100 000 m²**;
- Planeeritav kaubanduspind kokku *ca* **15 600 m²**;
- Võimalus ehitada etapiviisiliselt hoonete kaupa, arvestades pindade nõudlust ja eelkokkuleppeid;
- Planeeritav 1. hoone valmimine: **2017. a lõpp**;
- Lisanduv kaubanduspind 1. hoones *ca* **4200 m²**, sh mööblikauplused *ca* **2100 m²**;
- Sõlmitud kokkulepe Indoor Group ASiga mööblikaupluste Sotka ja Asko kolimiseks kaubanduspargi olemasolevalt pinnalt uude sobivamasse asukohta;
- Kokkulepped teiste üürnikega sõlmimisel.

ASTRI GRUPI ÄRIPLAAN 2017

- **2017. a peamine eesmärk** on käivitada plaanipäraselt Astri Grupi arendusprojektid:
 - Lõunakeskuse 10. etapp Tartus ning Balti jaama turg Tallinnas;
- Lisaks jooksvatele investeeringutele kinnisvara parendusse investeerib Astri Grupp 2015.–2017. aastal:
 - 32,2 mln eurot Lõunakeskuse 10. etapi** (sh 2017. a ca 5 mln eurot) ning
 - 35,3 mln eurot Balti jaama turu 1. etapi** (sh 2017. a ca 4 mln eurot) arendustesse, lisandub investeering **Lõunakeskuse 11. etappi**, mille kavandamist alustati 2016. a augustis;
- 2017. a luuakse tänu arendusprojektide valmimisele ja avamisele juurde uusi töökohti nii koostööpartnerite kaudu kui ka ettevõttesiseselt, Tartus 150 ning Tallinnas 450 töökohta, **kokku ca 600 uut töökohta Eestis**;
- Grupi planeeritav **käibekasv 2017. a on ca 20%**, mis tuleneb peamiselt 2 uue arendusprojekti avamisest 2017. a kevadel;
- Planeeritav **keskmise palga muutus 2017. aastal**: grupisiseselt püüame iga-aastaselt tagada palgafondi kasvumäära vastavalt Eesti keskmisele brutopalgale tõusule;
- Jooksvaks 2016. aastaks koostatud prognoosid, tegevuseelarved ja investeerimisplaanid annavad põhjendatud aluse jätkata samadel põhimõtetel planeerimist ja eelarvestamist ka tulevastel aastatel;
- 2017. aastaks on seoses andmemahutude pideva kasvuga, mis tuleneb grupi ettevõtete kasvust, planeeritud IT-investeeringud ettevõttesiseste andmetöötlusprogrammide arendamisse. Eesmärk lihtsustada juhtimis- ja aruandlusala informatsiooni töötlemist, analüüsi ja kättesaadavust.

ASTRI GRUPI INVESTEERIMISKRITEERIUMID

- **Sünergiline efekt kogu Astri Grupi varade väärtusele** – me ei vaata vaid üksiku projekti väärtust ja tulusust, vaid hindame arendusprojekti mõju kogu grupi kinnisvarainvesteeringute väärtusele, et see tugevdaks grupi positsiooni ning tõstaks konkurentsivõimet;
- **Lisandväärtuse andmine** uuele arendusprojektile – kas suudame omalt poolt anda lisandväärtust – grupisisese teadmuse ja kogemuse kasutamine;
- **Arenduspotentsiaal** – uute projektide arenduspotentsiaal tulevikus;
- **Innovaatilisus ja ajakohasus.**

Astri Grupi tugevus – suurima kaubandusliku kinnisvara omanikuna Eestis saame oma koostööpartneritele pakkuda ühtse pakatina tegutsemist neljas Eesti linnas.

Peamine eesmärk on pakkuda klientidele meeleolukat elamuskaubandust üle Eesti.

Investeeringute töötajate teadmistesse – lisaks traditsioonilistele koolitustele korraldame iga-aastaseid õppereise maailma eri paikades asuvatesse auhinnatud kaubandusliku kinnisvara uusarendustesse ning edukalt toimivatele turgudele.

Astri Grupp on **sotsiaalselt vastutustundlik ja hooliv** – teeme koostööd MTÜga Klubi Tartu Maraton lastesarjade TILLU ja MINI peatoetajana, MTÜga Klubi Tartu Maraton võistluse Tartu Maratoni Kuubik (endine Tartu Neliküritus) osas, MTÜga Rally Estonia ning MTÜga Suusahullud, abistame ja toetame iluuisutamise ja jäähoki rahvusvaheliste võistluste korraldamist, jagame stipendiume noorsportlastele jne.

KAUBANDUSPINDADE TURU OHUD JA VÕIMALUSED (1)

- **Kaubandusliku kinnisvara turu lähiaastate perspektiivid:**
 - **Uute planeeritud kaubanduspindade** lisandumise mõju:
 - nõudlus vs. pakkumine – kas ülekuumenemine pikas perioodis?
 - kinnisvara omaniku üürihindade ja rahavoogude muutus – kas vakantsimäära tõus ja üürihindade langus?
 - **Tarbijate ostujõu muutus:**
 - tulude muutus – palgatase, demograafilised muutused jne,
 - kulude muutus – eluasemekulud, kütusekulu, eluaseme intressimäär jne;
 - **Tarbijate ostukäitumise muutus** – e-kaubandus, lähipoed vs. kaubanduskeskused jne;
 - **Turistide voo muutus** naaberriikidest – tänu sealse majandusolukorra paranemisele/halvenemisele;
 - **Üürnike/kaupmeeste konkurentsivõimelisus** – milline on laienemise mõju uutesse keskustesse (m² müük) ning kas jätkub rahvusvaheliste kettide sisenemine turule?
 - **Intressimäärade ja nõutava tulumäära muutus.**

KAUBANDUSPINDADE TURU OHUD JA VÕIMALUSED (2)

- **Suurimad ohud kaubandusliku kinnisvara arendajale ja haldajale 2017. aastal ja lähitulevikus:**
 - Konkurentsivõime säilitamine – uute projektide funktsionaalne ja tehniline uuenduslikkus, olemasolevate projektide moraalne vananemine;
 - Uute kaubanduspindade lisandumisest tulenev vakantsuse suurenemine ja surve üürihindadele;
 - Jaekaubanduskäibe kasvu pidurdumine ning käibe ümberjagunemine kaubandusturul.
- **Suurimad võimalused kaubandusliku kinnisvara arendajale ja haldajale 2017. aastal ja lähitulevikus:**
 - Kriitilise tähtsusega eristumine ning kontseptsioonipõhisus – turg ei vaja lihtsalt kaubanduspinda;
 - Tootearendus, sh elamuskaubandus, *pop-up*'id, magnet- ja digitaalsed kinkekaardid jne;
 - Kliendiootustele vastamine – pidev arendustegevus, muutumisvõimelisus;
 - Uued sihtgrupipõhised lähenemised – elustiilipõhised lähenemised, Eesti toidu-, moe- ja disainikaubad jne;
 - Lisaväärtuste pakkumine, sh e-kaubandus, mänguväljakud, hariv ja tervislik vaba aja sisustamine;
 - Uued tehnilised lahendused, nt parkimissüsteemid, maksmissüsteemid;
 - Uusarenduste energiatõhusus ja täiendavad investeeringud olemasolevate hoonete kommunikatsioonidesse, mis vähendavad üürnike kommunaal- ja kõrvalkulusid.

ASTRI GRUPP



Täna tähelepanu eest!