

Из сложного актива в обоснованное решение.

ЦЕЛЕВАЯ РОЛЬ

Старший инвестиционный аналитик / инвестиционный менеджер в инвестиционной или стратегической команде: фонды и управляющие компании, банки, девелопмент, промышленные группы. Аналитический контур сделки целиком: от скрининга и оценки до инвестиционных материалов и поддержки закрытия.

СЕЙЧАС Приоритет: постоянная роль в инвестиционной или стратегической команде. Работаю над проектом RUN365; отдельные проектные задачи рассматриваю выборочно.

МАСШТАБ ЗАДАЧ

≈13 тыс. м²

складов по закрытым
сделкам аренды,
15+ агентских договоров

NF Group · 2023–2024

100+ компаний

в базе корпоративного
венчура, ≈10 команд
в переговорах

Мангазея · 2019–2023

≈90 гостей

на клубной встрече
инвесторов «Эйлер клуб»,
150 регистраций

Эйлер · 2025

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПРОФИЛЬ

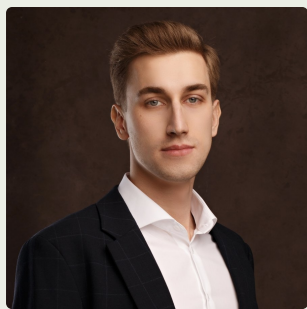
Инвестиционный и стратегический аналитик частных рынков капитала: фонды, M&A, корпоративный венчур и реальные активы. Фонды недвижимости знаю с трёх сторон: аналитика и регулярное покрытие ЗПИФ (Эйлер), сделки и консультирование, включая структуры с ЗПИФ (NF Group), актив изнутри девелопера (Мангазея, ГК ПИК / Parametr). Недвижимость и девелопмент прошёл насквозь: от оценки участков и моделей жилья и офисов в Мангазее через сделки NF Group и нежилые проекты ПИК до фондового уровня в Эйлере. С технологическими компаниями работаю со стороны инвестора. Беру сложный непубличный актив (компанию, объект или фонд) и довожу его до инвестиционного кейса: рынок, финансовая модель, риски, оценка, история для инвестора, вопросы для проверки и обоснованная рекомендация по решению.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА

- **Фонды недвижимости и ЦФА (Эйлер):** участие в построении регулярного независимого покрытия ЗПИФ недвижимости; соавтор отчётов «Вложения фондов» и «Недельные нетто-притоки» и инвестиционных идей по ЗПИФ; серия обзоров по ЗПИФ и прогноз по рынку ЦФА; материалы направления цитировали РБК и «Ведомости».
- **Сделки в недвижимости (NF Group):** ≈13 тыс. м² по закрытым сделкам аренды складов, 15+ агентских договоров, эксклюзивный мандат на продажу объекта; повышение до инвестиционного консультанта через 8 месяцев.
- **Корпоративный венчур и M&A (Мангазея):** база 100+ технологических компаний с экспертизой «Сколково», переговоры с ≈10 командами. Mind&Machine, первая публично объявленная венчурная инвестиция МТех: анализ рынка и бизнес-модели, инвестиционные материалы, коммуникация по гранту ФСИ.
- **Девелопмент и земля (ГК ПИК / Parametr, Мангазея):** экономика проектов и материалы для комитетов девелопера; повышение до руководителя проектов через 2,5 месяца; потоковая оценка земли, 10+ участков в неделю в пиковые периоды; участок на Тульской: модель с расчётом сноса, участие в приобретении.
- **AI-продукт (RUN365, с июля 2025):** продуктовая постановка AI-консультанта подбора беговой обуви: экспертиза продавца в модели данных и базе знаний, логика диалога, guardrails, регрессионные тесты, KPI качества; новый сайт и консультант почти готовы к публичному релизу. Разработка и код: инженерная команда. Демо: demo.run365.ru.

КЛЮЧЕВЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ

Моделирование и оценка: DCF, NPV/IRR, NAV, сценарии, чувствительность · коммерческая недвижимость: экономика участка и объекта, NOI, cap rate · фонды и ЦФА: NAV, денежные потоки, сравнение портфелей · сделки и переговоры: меморандумы, term sheet и SHA, due diligence, работа с банками · AI-методология: модель данных, база знаний и RAG, guardrails, тесты и QA



Грачёв Валентин Станиславович

29.09.1999 · Москва

КОНТАКТЫ

+7 (926) 999-54-99

Telegram: @Valentin_Grachev

Valentine.Grachev@gmail.com

valentingrachev.ru



Кейсы, видео
и профиль для
ИИ-ассистента

ОБРАЗОВАНИЕ

2024 · Университет
«Синергия»

Финансовый менеджмент

2021 · НИУ ВШЭ

Бизнес-информатика

ЭКСПЕРТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

НИУ ВШЭ: приглашённый
эксперт экзаменационной
комиссии магистерского НИС
«Современные методы
аналитики и визуализации
данных» (2025)

РАЗВИТИЕ

«Сколково»: интенсив
по генеративным алгоритмам
и ИИ (2025)

Эйлер: сложные
переговоры (2025)

NF Group: Industrial Sales
и переговоры (2023)

Чемпионаты
по переговорам (2022)

Soft Skills Lab:
переговоры (2020)

Клуб управленческих
поединков НИУ ВШЭ

ИНСТРУМЕНТЫ

Excel: продвинутый,
финансовое моделирование

PowerPoint

SQL и Python: базовые

LLM, RAG, n8n, BotHelp

ЯЗЫКИ

Русский: родной

Английский: C1

Французский: A1

СПОРТ

КМС по плаванию · марафоны
и трейлы · МТВ · золотой знак
ГТО

ОПЫТ

RUN365, сеть беговых магазинов

с июля 2025

Проектная работа: стратегия, финансовая аналитика и AI-методология

Специализированная розничная сеть беговой экипировки.

- Стратегический и финансовый консультант сети: стратегия развития и концепция экосистемы «единого окна» для бегуна; клиентская аналитика: конверсии, LTV, retention, причины отказов; позиционирование относительно маркетплейсов; переговорные стратегии с партнёрами; финансовые расчёты и анализ локаций под аренду для расширения сети.
- Аудит интернет-магазина выявил критический баг шаблонизации с попаданием служебных данных в поисковый индекс и отсутствие параметров подбора в фильтрах; концепция «система подбора», где сайт и AI-консультант работают как один продукт; требования к UX, конверсии и интеграции.
- Роль: продуктовая постановка, методология, стратегия, QA. Спроектировал AI-консультанта подбора беговой обуви: перевёл экспертизу продавца в модель данных и базу знаний ассортимента, задал обязательные вопросы до первой рекомендации, логику диалога, guardrails, регрессионные сценарии и KPI качества. Вместе с командой разрабатываю новую версию сайта с AI-консультантом как единую систему подбора; демоверсия доступна, сайт и консультант почти готовы к публичному релизу. Разработка и код: инженерная команда. Демо: demo.run365.ru.
- Коммуникация со «Сколково» о потенциальной интеграции RUN365 в экосистему спорттеха; подготовка совместного забега: трасса и согласования. Забег не состоялся.
- Отдельный проект: финансовая модель и анализ рынка для архитектурно-девелоперской компании в Европе.

Эйлер Аналитические Технологии

01.2025-07.2025

Аналитик, управление разработки стратегии (корпоративный уровень Associate) · фонды и ЦФА, equity research

Независимая аналитическая компания; клиенты: управляющие компании, банки, НПФ, family offices. Развивает терминал «Андромеда» для профессиональных участников рынка.

- Участие в построении регулярного независимого покрытия ЗПИФ недвижимости: модели фондов (денежные потоки, NAV, доходность, сценарии, анализ чувствительности), портфели и оценка имущества по сегментам (склады, офисы, торговля); формулировал и защищал инвестиционные тезисы; обзоры новых фондов.
- Соавтор инвестиционных идей по ЗПИФ недвижимости: от модели и тезиса до рекомендации клиентам.
- Соавтор флагманского «Вложения фондов» и еженедельного «Недельные нетто-притоки»: позиции против индекса Мосбиржи, динамика притоков и СЧА по сегментам: акции, облигации, денежный рынок, недвижимость, драгметаллы. Материалы направления по ЗПИФ недвижимости цитировали федеральные деловые СМИ, включая РБК и «Ведомости».
- Запустил серию тематических обзоров по типам ЗПИФ и прогноз по рынку ЦФА; вёл и наполнял раздел фондов в терминале «Андромеда» вместе с руководителем направления.
- Готовил аналитику блока к утренним звонкам, при необходимости сам представлял её вместо руководителя направления; еженедельно собирал сводку и рыночную статистику для закрытого комитета высшего уровня на стороне ключевого клиента; материалы для топ-менеджмента и совета директоров с учётом требований Банка России.
- Ускорил подготовку части регулярной отчётности направления примерно **вдвое** (по моей оценке): модели в Excel, парсинг данных, AI-агенты, унификация шаблонов.
- Соорганизатор конференции «Эйлер клуб: Как инвестировать в ПИФы» (16 апреля 2025): программа и спикеры, приглашение и подтверждение аудитории, партнёрства, продвижение; панели: ЗПИФ недвижимости, упаковка pre-IPO активов в ЗПИФ и персональные фонды, золото и денежный рынок; **около 90 гостей, 150 регистраций**: УК, банки, страховые, девелоперы, Минфин России. Публичные видеоформаты по рынку фондов: на сайте.

ГК ПИК (АО «Бизнес Система») / Parametr

07.2024-10.2024

Старший инвестиционный аналитик (07-09.2024), с 10.2024 руководитель проектов направления Parametr, повышение через 2,5 месяца.

Один из крупнейших девелоперов России; Parametr: девелопер индустриальной и light industrial недвижимости в составе группы.

- Оценивал экономическую эффективность инвестиционно-девелоперских проектов (склады, индустриальные парки, light industrial, торговые и многофункциональные объекты): юнит-экономика, финансовые показатели и риски; материалы для высшего руководства, инвестиционных и девелоперских комитетов.
- Участвовал в решениях комитетов по развитию локаций и городской среды вокруг проектов, в том числе с собственными инициативами.
- Участвовал в стратегии приобретения земельных активов: отобрал и принёс в проработку два участка под нежилую застройку, вёл встречи с собственниками, партнёрами и консультантами; группа сделки не закрыла. Позднее участки приобрели другие девелоперы.

NF Group (ex-Knight Frank)

06.2023–06.2024

Инвестиционный аналитик (06.2023–01.2024), с 02.2024 инвестиционный консультант, повышение через 8 месяцев · департамент индустриальной и складской недвижимости, земли

- Строил финансовые модели складских и индустриальных объектов и земельных активов (NOI, NPV/IRR, cap rate, окупаемость, сценарии), готовил инвестиционные меморандумы и тизеры для инвесторов.
- Участвовал в подготовке сделок с ЗПИФ недвижимости на раннем этапе развития сегмента; консультировал команду по инвестиционной составляющей сделок, фондам и сложным структурам.
- Закрыв сделки аренды складов общей площадью **≈13 тыс. м²**, заключил **15+** агентских договоров, вёл эксклюзивный мандат на продажу производственного объекта; переговоры с собственниками и инвесторами, сопровождение сделок от поиска до подписания; после повышения вёл собственных клиентов и представлял интересы собственников.
- Мониторинг ставок, вакантности и спроса; ведение и модернизация CRM; участие в организации юбилейной складской конференции NF Group.

ГК «Мангазея»

04.2019–04.2023

Управление по стратегии и инвестициям: младший специалист (04.2019–12.2021), с 01.2022 специалист · начинал стажёром с февраля 2019 до оформления

Многоотраслевая промышленная группа: золотодобыча, газ, девелопмент, АПК; собственное технологическое подразделение.

- M&A и инвестиционный анализ: поиск и предварительная оценка целей, финансовые модели (DCF, NPV/IRR, сценарии), материалы для инвесткомитета и первых лиц, включая материалы для привлечения внешнего финансирования и работы с банками; участие в стратегических сессиях и формировании стратегии группы.
- Девелоперская аналитика на потоке: оценка земельных участков под жилую и офисную застройку, **10+** участков в неделю в пиковые периоды; конкурентный анализ и мониторинг локаций, градостроительные ограничения; часть объектов вёл целиком, от расчёта до вывода по входу в проект.
- Участвовал в сделке по приобретению участка на Тульской в Москве: финансовая модель с расчётом сноса существующей застройки, конкурентное окружение и мониторинг локаций; сегодня на этой площадке Мангазея развивает АУРУ и планирует офисный центр; вклад относится к этапу до приобретения.
- Корпоративный венчур: сформировал и вёл воронку скрининга технологических компаний: **100+** в структурированной базе с привлечением экспертизы «Сколково», переговоры с **≈10** командами (агротех, промышленные технологии, HR-tech). По отдельным проектам, включая системы агроконтроля, готовил term sheet и материалы к переговорам. В венчурном направлении: due diligence и SHA с юристами группы, постинвестиционный контроль расходов, портфельный контроль и участие в организации пилотов с федеральным ритейлом.
- Mind&Machine (WFM / HR-tech, резидент «Сколково»), первая публично объявленная венчурная инвестиция МТех, технологического подразделения группы: анализ рынка и бизнес-модели, инвестиционные материалы; вместе с руководителем проектов вёл коммуникацию по гранту ФСИ.
- Газовый актив группы: финансовая модель монетизации через сеть АЗС и реализацию СПГ, анализ рынка газомоторного топлива; защитил проект перед руководством газового направления и директором по стратегии и инвестициям.
- Оперативный контроль производственных планов: отчётность, отклонения, корректирующие меры; диагностика операционной эффективности аграрного направления, предложения вошли в программу повышения эффективности направления.

Ранний опыт

2018–2020

- Технопарк «Сколково», стажёр по работе с партнёрами (2018): организация встреч первых лиц и иностранных делегаций, поддержка резидентов, участие в организации Startup Village и форума «Открытые инновации». Т-Банк (2018): прошёл конкурсный отбор, обучение в корпоративном учебном центре и итоговое тестирование.
- Арендный бизнес коммерческой недвижимости, Жуковский (01.2018–03.2020, IT-специалист): анализ ставок и портретов целевых арендаторов, переговоры, подготовка договоров, база объектов и арендаторов (Excel/CRM); участие в заключении долгосрочного договора аренды торгового помещения с федеральной розничной сетью. Собственные проекты (2018–2020): онлайн-сервис путешествий и авторский Telegram-канал о финансах и инвестициях.

ПРИМЕРЫ РАБОТ

Избранные примеры работ могу предоставить для ознакомления по запросу. Возможность, состав и формат согласуем индивидуально с учётом конфиденциальности и прав на материалы.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендации от бывших руководителей и старших коллег, включая генеральных директоров и партнёров компаний, доступны по запросу. Периоды официальной занятости могу подтвердить документами.