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

2025 · НИУ ВШЭ: приглашённый эксперт экзаменационной комиссии магистерского НИС

РАЗВИТИЕ

Сейчас · «Венчурная академия» (МИК / МВФ)

2025 · «Эйлер»: интенсив по генеративному ИИ с экспертом «Сколково»

С 2020 · переговоры: Soft Skills Lab, чемпионаты, программы NF Group и «Эйлера»

Регулярно · конференции, форумы и питч-сессии по инвестициям, технологиям, недвижимости и управлению

ИНСТРУМЕНТЫ

Excel, PowerPoint, SQL и Python на базовом уровне, ChatGPT, Claude, RAG, n8n, CRM

ЯЗЫКИ

Русский - родной
Английский - C1

СПОРТ

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

РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендации бывших руководителей и старших коллег доступны по запросу.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИТИК

Из сложного актива в обоснованное решение.

ЦЕЛЕВАЯ РОЛЬ

Инвестиционный менеджер / старший инвестиционный аналитик. В приоритете фонды, управляющие компании и family offices. Также рассматриваю корпоративные инвестиции, M&A и венчур, а инвестиционные роли в банках, у брокеров и в консалтинге - выборочно.

ФОКУС И МАСШТАБ

ПИФ + ЦФА
Аналитика ПИФ и ЗПИФ недвижимости, выпусков и рынка ЦФА
Эйлер · 2025

100+ компаний
Венчурная воронка и материалы для инвестиции в Mind&Machine
Мангазея · 2019-2023

≈13 тыс. м²
Площадь складов по закрытым сделкам аренды
NF Group · 2023-2024

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПРОФИЛЬ

Аналитика фондов и ЦФА («Эйлер»), экономика проектов (ПИК / Parametr), сделки в складской и индустриальной недвижимости (NF Group), стратегия и корпоративные инвестиции: M&A, девелопмент и венчур («Мангазея»). Довожу анализ компании, объекта или фонда до обоснованной рекомендации для собственника или инвестиционного комитета.

КЛЮЧЕВОЙ ОПЫТ

- **Фонды и ЦФА («Эйлер»):** соавтор отчётов «Вложения фондов» и «Недельные нетто-притоки», покрытие ЗПИФ недвижимости. Выполнял аналитическую работу по торговым идеям ЗПИФ и открывал их для клиентов совместно со старшим аналитиком. Анализ выпусков и прогноз рынка ЦФА. Соорганизатор встречи Эйлер-клуба: 150+ регистраций, **около 90 гостей**.
- **Стратегия и корпоративные инвестиции («Мангазея»):** анализ рынков, оценка M&A-целей, земли и девелоперских проектов, модели в золотодобыче, газе и АПК. Воронка **100+** технологических компаний, переговоры с **≈10** командами. Инвестиция в Mind&Machine - первая публично объявленная венчурная инвестиция MTex: инвестиционные материалы, участие в DD, term sheet и SHA с юристами, постинвестиционный мониторинг расходов и участие в организации пилотов.
- **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.
- **Девелоперские проекты:** в ГК ПИК / Parametr - экономика проектов и материалы для комитетов, повышение до руководителя проектов через 2,5 месяца. В «Мангазее» - оценка земли, **10+** участков в неделю в пиковые периоды. Тульская: модель с учётом затрат на снос, материалы для решения о покупке и участие в процессе приобретения.
- **RUN365 (с 2025):** стратегия, финансовая аналитика, подбор торговых площадей, новый сайт и AI-консультант. Прототип консультанта в Telegram собрал сам, рабочую версию сделал с инженером. Новый сайт и консультант почти готовы к публичному релизу. Демо: demo.run365.ru.

КЛЮЧЕВЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ

- **Моделирование и оценка:** DCF, NPV/IRR, NAV, сценарии и чувствительность. Оценка непубличных компаний, активов и M&A-целей, дисконт за неликвидность.
- **Фонды и ЦФА:** потоки ПИФ, позиции фондов акций и смешанных фондов относительно индекса, NAV ЗПИФ и дисконт цены пая к NAV. Анализ выпусков ЦФА: документы, условия и риски. Обзоры и прогноз рынка.
- **Коммерческая недвижимость:** экономика участка и объекта, NOI и cap rate.
- **Сделки и переговоры:** меморандумы и тизеры, term sheet и SHA, DD с юристами, работа с банками, собственниками, арендаторами и инвесторами.
- **AI в аналитике и продукте:** применение ИИ в аналитике, разработке и поиске информации. Модель данных, база знаний, RAG, ограничения ответов и тесты.

ОПЫТ

Независимые проекты — с 2025

Проектная работа: стратегия, финансовая аналитика и AI-методология

RUN365 - розничная сеть для бегунов. Проект вне штата, без участия в капитале.

- Стратегический и финансовый консультант сети: стратегия «единого окна» для бегуна, анализ клиентов и продаж (конверсии, LTV, удержание), финансовые расчёты и подбор торговых площадей. Подготовил подход к небольшому пилоту с измеримым результатом, вёл переговоры о партнёрствах и совместных событиях.
- Руководил продуктовой проработкой AI-консультанта по подбору обуви для нового сайта сети. Первую версию собрал сам в виде Telegram-бота, рабочую сделал вместе с инженером проекта. Мой вклад - база знаний, методология, спецификация, тест-сценарии и приоритеты разработки.
- Провёл аудит каталога и параметров подбора, подготовил требования к поиску, фильтрам, UX и интеграции консультанта в новый сайт. Демо: demo.run365.ru. Новый сайт и консультант почти готовы к публичному релизу.
- Инициировал знакомство и выстроил коммуникацию между командами RUN365 и «Сколково»: потенциальная интеграция в экосистему спортивных технологий и совместный беговой формат.

Проект в Европе. Финансовая модель и анализ рынка апарт-комплексов и проектов благоустройства для архитектурной компании при оценке выхода в девелопмент.

Эйлер Аналитические Технологии — 2025

Аналитик управления разработки стратегии (Associate) · фонды и ЦФА

Независимая аналитическая компания. Клиенты: УК, банки, НПФ и family offices. Терминал «Андромеда».

- Соавтор еженедельного отчёта «Недельные нетто-притоки», затем ежемесячного «Вложения фондов». Движение капитала по всем классам ПИФ: денежный рынок, облигации, акции, золото, ЗПИФ недвижимости. Анализировал позиции фондов акций и смешанных фондов относительно индекса МосБиржи. Проверял данные перед выпуском.
- Участвовал в построении регулярного независимого покрытия ЗПИФ недвижимости: NAV, денежные потоки, доходность пайщика и анализ чувствительности, состав и стоимость имущества, ликвидность и дисконт цены пая к NAV. Сравнивал стратегии и портфели фондов: склады, офисы, торговая недвижимость. Выполнял аналитическую работу по торговым идеям ЗПИФ и открывал их для клиентов совместно со старшим аналитиком.
- Периодические обзоры и прогноз рынка ЦФА. Анализ выпусков на разных платформах: решения о выпуске и сопроводительные документы, условия, риски и новые механики. Вместе со старшим аналитиком по паевым фондам наполнял раздел фондов в «Андромеде»: аналитика, визуализация и структура данных. РБК, «Ведомости», Forbes и Движение.ру цитировали материалы направления.
- Аналитика рынка доверительного управления и коллективных инвестиций для УК, банков, частных и квалифицированных инвесторов. Подготовка к утренним звонкам, еженедельная рыночная сводка для комитета клиента, материалы для совета директоров и инвестиционных комитетов с учётом требований Банка России. Взаимодействовал с командами продуктов, продаж, рисков, юридического блока и IT.
- По моей оценке, подготовка части регулярной отчётности ускорилась примерно вдвое: Excel-модели, парсинг, единые шаблоны и AI-инструменты.
- Соорганизатор встречи Эйлер-клуба «Как инвестировать в ПИФы»: программа и приглашение аудитории. Привлёк к выступлению партнёра NF Group. Более 150 регистраций и **около 90 гостей**, включая представителей УК, банков, страховых компаний, девелоперов и Минфина России. Подготовка публичных видеоформатов компании по фондам и участие в съёмках.

ГК ПИК / Parametr — 2024

Старший инвестиционный аналитик → руководитель проектов Parametr, повышение через 2,5 месяца

ПИК - жилой и коммерческий девелопмент. Parametr - индустриальные парки, склады и light industrial.

- Вёл пул проектов целиком: расчёт, анализ, вынесение на обсуждение и материалы для девелоперских и инвестиционных комитетов. Коммерческая, индустриальная и жилая недвижимость, в том числе склады, индустриальные парки, light industrial, торговые и многофункциональные объекты.
- Прорабатывал допущения, риски и аргументацию, участвовал в доработке единой структуры материалов. Предложения по стратегии приобретений и сопоставимые параметры для высшего руководства.
- Участвовал в подготовке решений комитетов по развитию локаций и городской среды. Информационная поддержка ранее приобретённых проектов.
- Отобрал два участка под нежилую застройку и передал в проработку. Провёл встречи с собственниками, партнёрами и консультантами. Позднее оба участка приобрели другие девелоперы.

NF Group (ранее Knight Frank в России) 2023-2024

Инвестиционный аналитик → инвестиционный консультант, повышение через 8 месяцев

Консалтинг в коммерческой недвижимости: индустриальные и складские объекты, земля.

- Закрыл сделки аренды складов на ≈**13 тыс. м²**, подготовил и заключил **15+** агентских договоров, вёл эксклюзивный мандат собственника на продажу производственного объекта.
- После повышения самостоятельно вёл объекты и клиентов: привлечение собственников, сбор документов, согласование условий и сопровождение сделок до подписания. Вёл переговоры с собственниками, девелоперами, крупными арендаторами и инвесторами.
- Модели складских и индустриальных объектов и земли: бюджеты, NOI, NPV/IRR, cap rate, окупаемость, сценарии и чувствительность. Инвестиционные презентации, меморандумы, брифы и тизеры.
- Как инвестиционный консультант прорабатывал инвестиционную составляющую проектов ЗПИФ недвижимости и участвовал в переговорах.
- Мониторинг ставок, вакантности и спроса, модернизация CRM. Участвовал в подготовке и организации XIX ежегодной складской конференции NF Group (2023): спикеры, партнёры, программа и материалы.

ГК «Мангазея» 2019-2023

Управление по стратегии и инвестициям: младший специалист → специалист

Многоотраслевая промышленная группа: золотодобыча, газ, девелопмент, АПК. MTex - технологическое подразделение.

- M&A и стратегия: поиск и предварительная оценка целей, DCF, NPV/IRR, сценарии, материалы для переговоров, инвесткомитета и первых лиц. Участие в формировании корпоративной стратегии и стратегических сессиях, анализ рынков присутствия и новых возможностей роста, отраслевые и венчурные конференции. На стороне заёмщика - подготовка к финансированию и ответы на запросы кредиторов.
- Земля под жильё и офисы: **10+** участков в неделю в пиковые периоды, анализ локаций, конкурентов и градостроительных ограничений, рекомендации по сделкам. Тульская: модель с учётом затрат на снос существующей застройки и материалы для решения о покупке, участие в процессе приобретения площадки в 2021 году. Участвовал в оценке потенциала внедрения IT-систем в жилые комплексы группы.
- Реальные активы: в золотодобыче - рынок, компании, экономика добычи, сравнительная себестоимость, операционные и годовые результаты. Газ: сопоставил два сценария монетизации месторождения в ЯНАО - сеть АЗС и реализацию СПГ. Модель учитывала логистику и детальные операционные расходы. Защитил её перед руководством направления и директором по стратегии и инвестициям.
- АПК: контроль производственных планов, диагностика эффективности действующих активов, сценарии и экономика новых капиталоёмких направлений. Предложения по действующему бизнесу вошли в программу повышения эффективности.
- Корпоративный венчур: самостоятельно сформировал воронку из **100+** технологических компаний (в том числе из проектов Startup Village), ≈20 включил в шорт-лист, с ≈**10** командами участвовал в переговорах. Ранжировал проекты по потенциалу, применимости для группы и силе команды, в приоритете - агротех и WFM / HR-tech. Готовил вопросы и запросы к «Сколково», Фонду содействия инновациям (ФСИ) и другим фондам.
- Инвестиция в Mind&Machine (WFM / HR-tech, резидент «Сколково», seed, 2021) - первая публично объявленная венчурная инвестиция MTex. Участие в инвестиционном цикле от первого контакта до постинвестиционного контроля. На стороне инвестора - рынок, бизнес-модель, инвестиционные материалы, DD, term sheet и SHA с юристами. Работа по гранту ФСИ вместе с руководителем проектов. После сделки - ежемесячный мониторинг расходов, портфельный контроль и участие в организации пилотов.

РАННИЙ ОПЫТ 2018-2023

- Технопарк «Сколково» (2018): стажёр отдела по работе с резидентами, помощник организаторов. Организация встреч первых лиц и иностранных делегаций, поддержка резидентов, участие в подготовке Startup Village и форума «Открытые инновации». Т-Банк (2018): конкурсный отбор и обучение в корпоративном учебном центре.
- Арендный бизнес коммерческой недвижимости, Жуковский (2018-2020, IT-специалист): ставки и портреты арендаторов, переговоры, договоры, база объектов (Excel/CRM), участие в заключении долгосрочного договора аренды с федеральной розничной сетью. Помогал с цифровыми инструментами учёта и текущими IT-задачами бизнеса. Собственные проекты (2019-2023): онлайн-сервис путешествий и авторский Telegram-канал о финансах и инвестициях: контент и реклама.

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 бывших руководителей и старших коллег доступны по запросу.