

SimpleEstate

Инвестиционный
меморандум

iCity

Приобретение офиса в
бизнес центре класса
«А»

Раунд №1



Бизнес Центр	
Название	«iCity»
Адрес	Шмитовский проезд, 37с2
Класс БЦ	«А»
Ввод в эксплуатацию	3 кв. 2025 г.
Площадь (ГБА)	230 000 м ²
Объект	
Приобретаемый объект	Офисный блок
Этаж	19
Состояние	«Shell & Core» (без отделки)
Площадь офиса	296,1 м ²
Операционные показатели	
Ставка аренды «All-in»*	~100 000 – 110 000 руб./м ² /год
NOI**	~20 – 22 млн руб. / год
NOI margin	~ 82% – 83%
Условия сделки	
Цена покупки (с НДС)***	234 081 855 руб.
Цена покупки / м ² (с НДС)***	790 550 руб. / м ²
Cap Rate***	~9% – 10%
Окупаемость***	~8,4 – 9,2 лет

17% доходность в год (IRR) за 10 лет

10% средние дивиденды за 10 лет

8% дивидендная доходность в 1й год

Низкий риск инвестиции

От 3х лет

Рекомендуемый
срок владения



Объект

- Готовый офисный лот на 19-ом этаже (введен в эксплуатацию в 3 кв. 2025 г., идет передача помещений собственникам) в премиальном БЦ «iCity» в башне Space Tower;

Локация

- Башня расположена в лучшем деловом кластере России «Москва – Сити» с самым низким уровнем вакансии – 1%;
- Новое предложение в деловом кластере появится только к 2030 году, что позитивно скажется на росте ставок аренды на фоне дефицита еще на протяжении 4-5 лет;
- Бизнес центр имеет превосходную транспортную доступность – в 3-5 минутах ходьбы расположены 2 станции: Шелепиха (МЦК и БКЛ) и Тестовская (МЦД). Также предусмотрен прямой заезд на парковку БЦ с ТТК;
- На первых этажах предусмотрена большая торговая галерея на 9 800 м² со всем необходимым для комфортной работы в офисе: кафе, рестораны, сервисные службы, спортивные залы и т.д.

Сделка

- Покупка офиса в рассрочку от застройщика за 234 млн руб. с учетом НДС (790 тыс. руб. / м²) в состоянии Shell&Core;
- Планируется проведение ремонта за ~40 млн руб. с учетом НДС и сдача в аренду офиса уже с отделкой через 6-9 мес. с момента покупки;
- Общая доходность сделки в базовом сценарии составит 17% годовых, а дивидендная доходность на уровне 10% годовых.

Пояснения:

* Ставка «All – in» для офиса учитывает НДС и включает в себя базовую ставку ~91 500 – 101 500 руб. / м² / год с НДС (с учетом ремонта), а также ОРЕХ на уровне ~8 500 руб. / м² / год с НДС;

** Операционные расходы включают в себя уплачиваемый ОРЕХ (по ставке ~8 500 руб. / м² / год с НДС и налог на имущество в размере 2,5 млн руб. / год (2% от кадастровой стоимости на уровне ~400 000 руб. / м²);

*** Арендная доходность и окупаемость рассчитываются от цены офиса с учетом отделки без учета НДС, которая равна 224 млн руб.

Space Tower

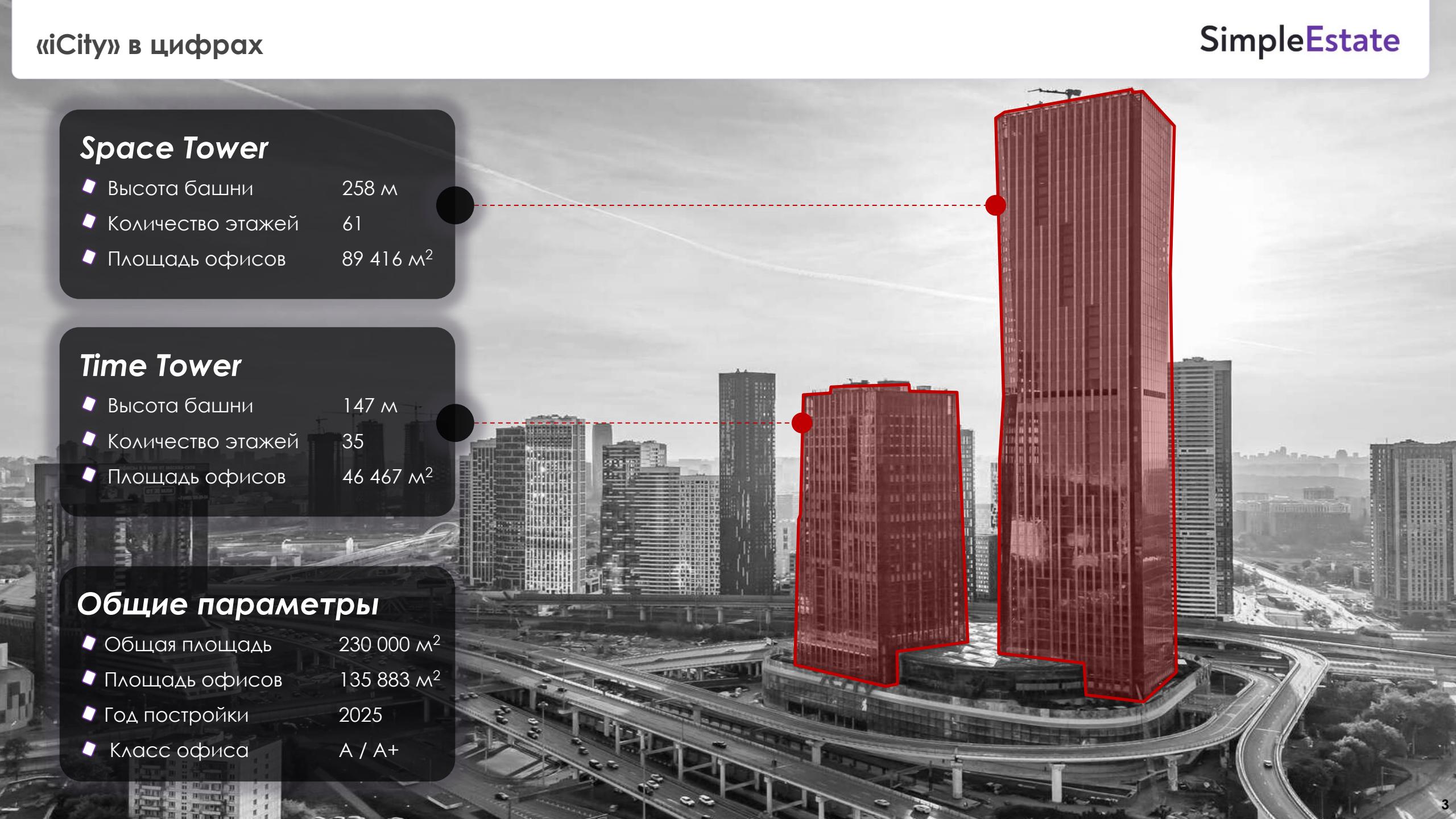
■ Высота башни	258 м
■ Количество этажей	61
■ Площадь офисов	89 416 м ²

Time Tower

■ Высота башни	147 м
■ Количество этажей	35
■ Площадь офисов	46 467 м ²

Общие параметры

■ Общая площадь	230 000 м ²
■ Площадь офисов	135 883 м ²
■ Год постройки	2025
■ Класс офиса	A / A+



Расположение и транспортная доступность

ПЕШЕХОДНЫЕ МАРШРУТЫ минут

МЦД «Тестовская»	1
ст. м. «Шелепиха»	5
МЦК «Шелепиха»	6
«Москва-Сити»	15
«Деловой центр»	20

АВТОМОБИЛЬНЫЕ МАРШРУТЫ минут

ТТК	1
Проспект Багратиона	3
Звенигородское шоссе	4
Кутузовский проспект	5
Садовое кольцо	10
МКАД	12
д. Барвиха	20

АЭРОПОРТЫ И ВОКЗАЛЫ минут

Белорусский вокзал	10
Савеловский вокзал	15
Аэропорт Внуково	75

D4 Наземное метро
МЦД: Апрелевка —
Железнодорожная

14 Московское
центральное
кольцо

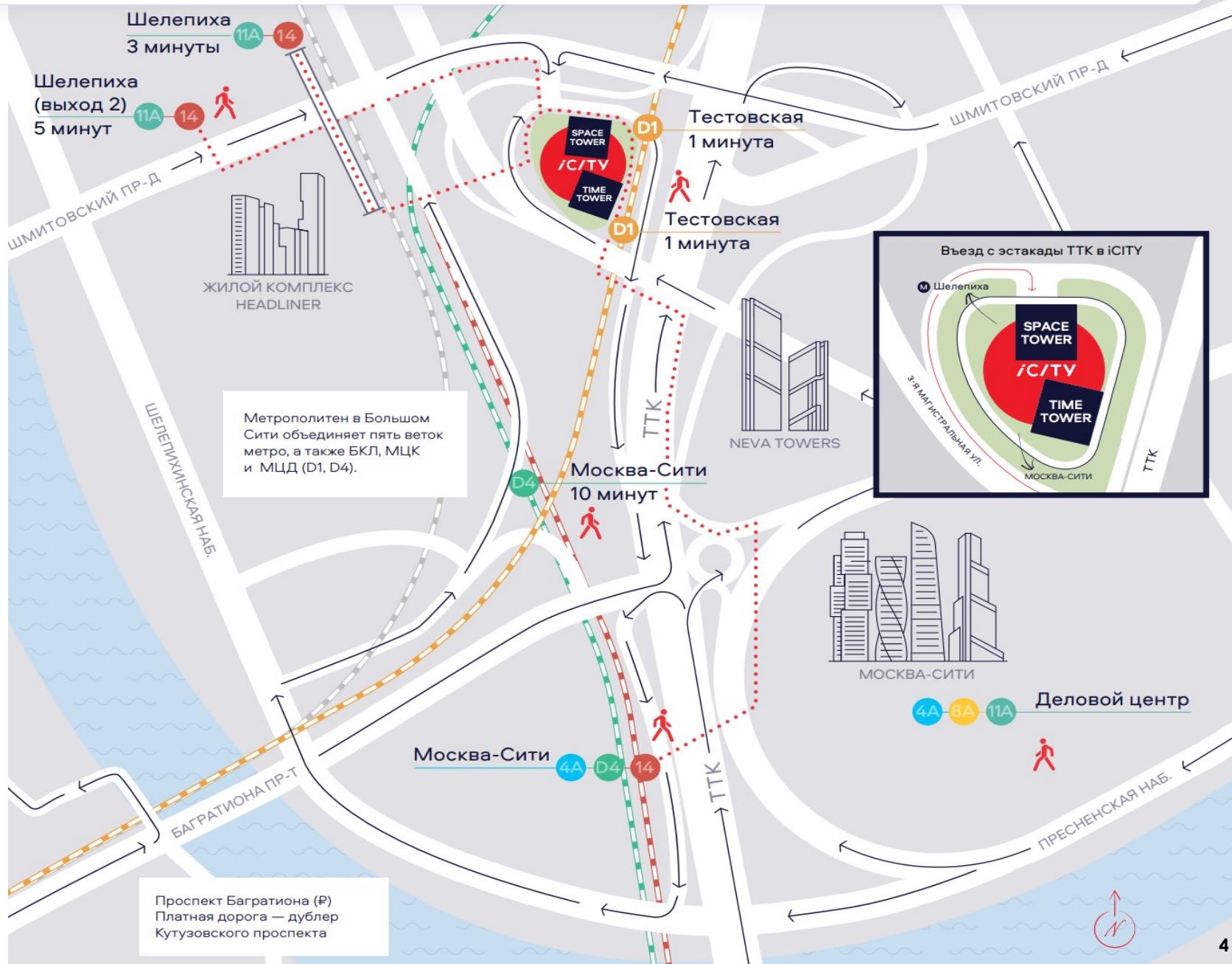
D1 Наземное метро
МЦД: Одинцово —
Лобня

11A Большая
кольцевая линия

— На автомобиле

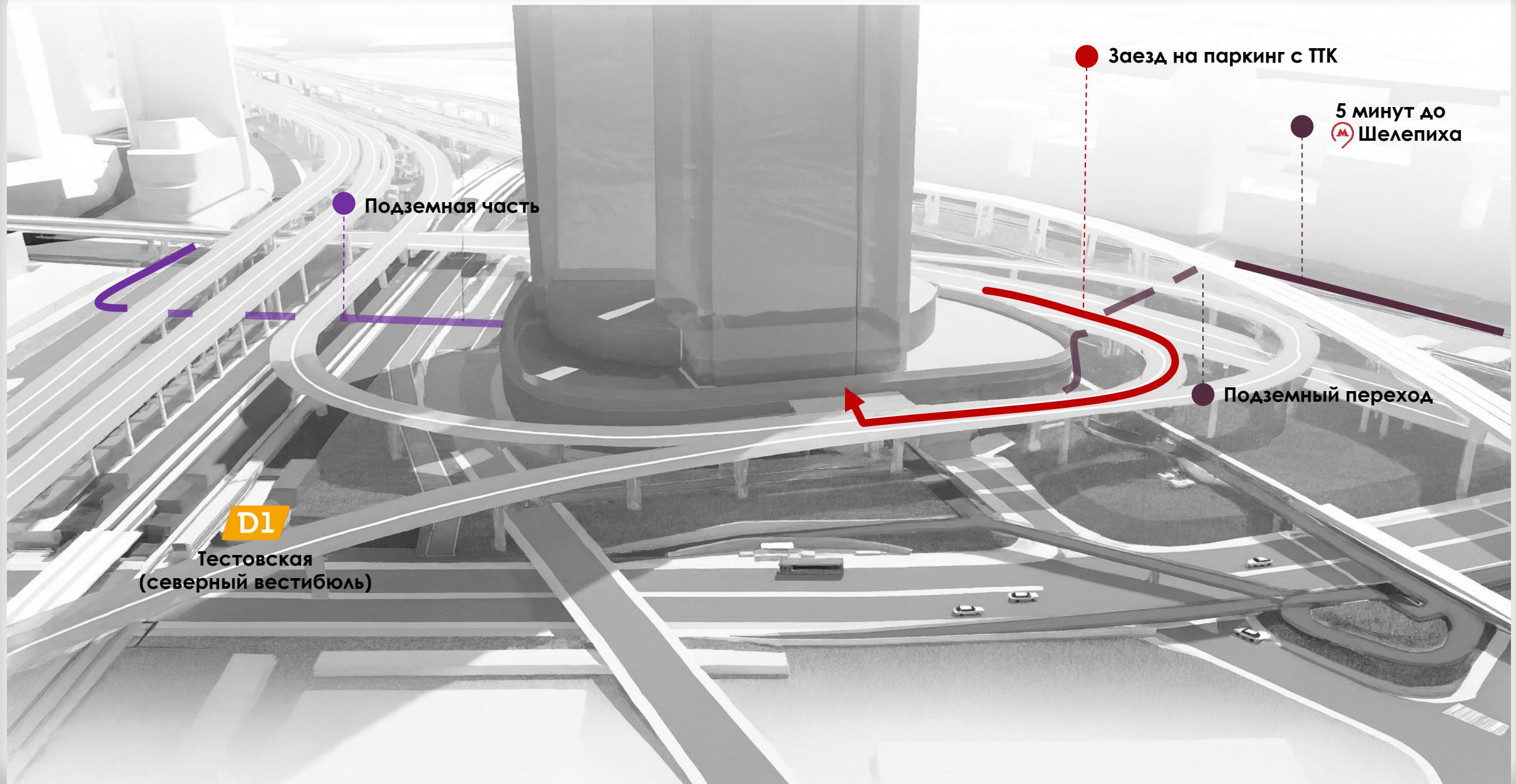
4A Филёвская линия

Пешеходные
маршруты



Ближайшие станции метро в 3-5 минутах ходьбы от БЦ

SimpleEstate

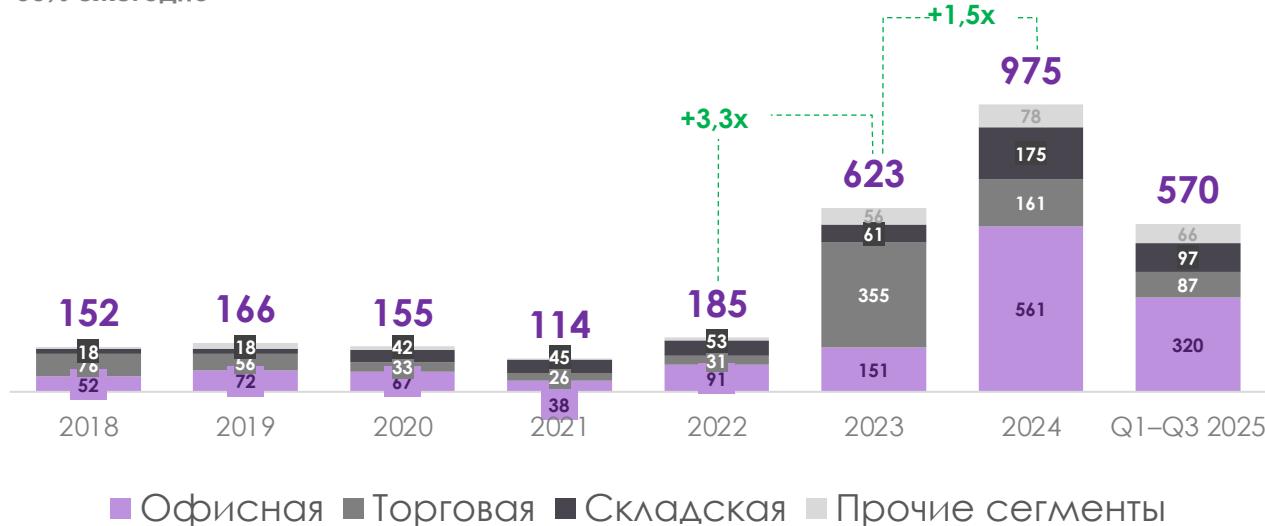


Обзор рынка офисной недвижимости



Офисный сегмент составляет 50% всех инвестиций: плюсы, минусы и риски сегмента

С 2022 года рынок инвестиций в недвижимость оживился: с 2022 по 2024 год он в совокупности вырос практически в 5 раз. При этом средняя доля инвестиций в офисы с 2022 года составляет 50% ежегодно



Плюсы

Высокая универсальность офисных площадей, структурный дефицит качественных помещений и рост ставок аренды – особенно в топ-локациях – формируют стабильный рост стоимости в будущем.

Минусы

Все офисы в большинстве своем одинаковые – нет уникальности в каждом отдельном помещении. Данный сегмент сильно зависит от макроэкономической ситуации в отличие от привычных супермаркетов.

Риски

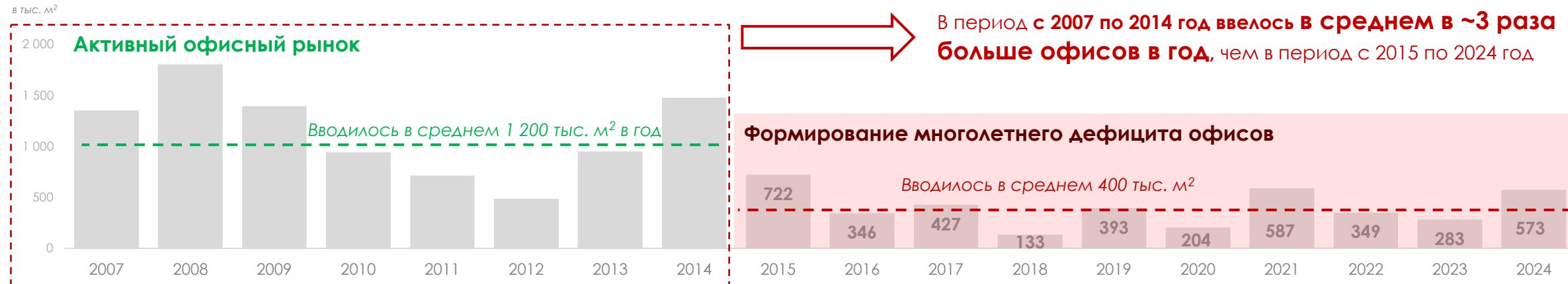
Возможен достаточно длительный поиск арендатора, а также снижение спроса на офисы класса А из-за обострения геополитической неопределенности, а также стремительного развития искусственного интеллекта.

Средние офисы наиболее привлекательны, за счет хорошего выбора арендаторов и адекватной конкуренции

Параметры	Маленькие	Средние	Крупные
Площадь	< 200 м ²	200 – 1000 м ²	> 1 000 м ²
Арендаторы	Ненадежный малый бизнес Много потенциальных арендаторов	Качественный средний бизнес Много потенциальных арендаторов	Надежный крупный бизнес Мало потенциальных арендаторов
Конкуренция	Огромная – множество частных инвесторов, которые ведут себя иррационально	Средняя, в основном не за счет цены, а за счет качества офиса	Низкая: крупных офисных блоков на рынке мало
Чек сделки	< 100 млн руб.	100 – 500 млн руб.	500+ млн руб.

Рынок офисов Москвы: дефицит и рекордная вакансия

За последние 10 лет сформировался устойчивый дефицит качественной офисной недвижимости, который спровоцировал высокий спрос в данном сегменте и результировал в самый низкий уровень вакансии за последние 10 лет



Стабильное поглощение офисных пространств после 2022 года результировало в достижение минимума вакансии за последние 10 лет в офисах класса «А»...



В период с 2007 по 2014 год ввелось в среднем в ~3 раза больше офисов в год, чем в период с 2015 по 2024 год

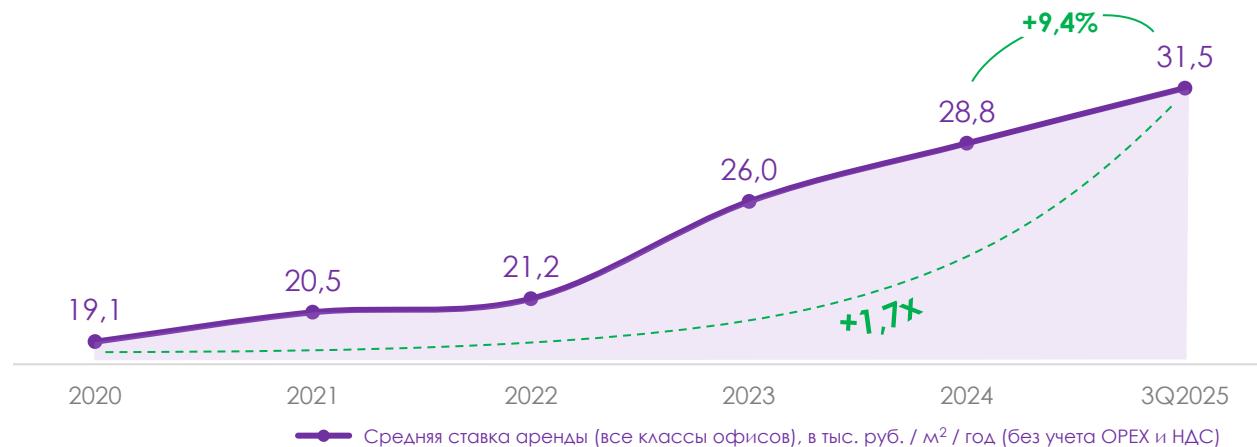
Вводилось в среднем 400 тыс. м²

...в офисах класса «В» вакансия также достигла минимума на фоне высокого спроса и значительно более низкого уровня ввода, чем в классе «А»



Ставки аренды: офисы класса «А» растут в 2-4х быстрее рынка в 2025 году

За последние 5 лет средние ставки по всем офисам росли со среднегодовым темпом роста в 10% и в общем **прибавили 70%**. При этом в 2025 году выросли на **9,4%** на фоне сформировавшегося дефицита...



...а ставка аренды класса А в самой востребованной зоне внутри ТТК, где находятся большинство самых качественных офисов **прибавила целых 37% в 2025 году**, продемонстрировав общее увеличение на 50% за последние 5 лет...



Источник: отчеты NIKOLLERS

...В офисах класса А внутри МКАД ставки аренды выросли на 17% в 2025 году (в 2 раза быстрее, чем в целом по рынку) на фоне дефицита качественных офисных пространств...



В базовом сценарии **ставки аренды продолжат рост на 7%-9%** в зависимости от локации

Рост реализуется не только через **новое предложение (+7%)**, но и через **пересмотр условий при продлении договоров (+15%-20%)**

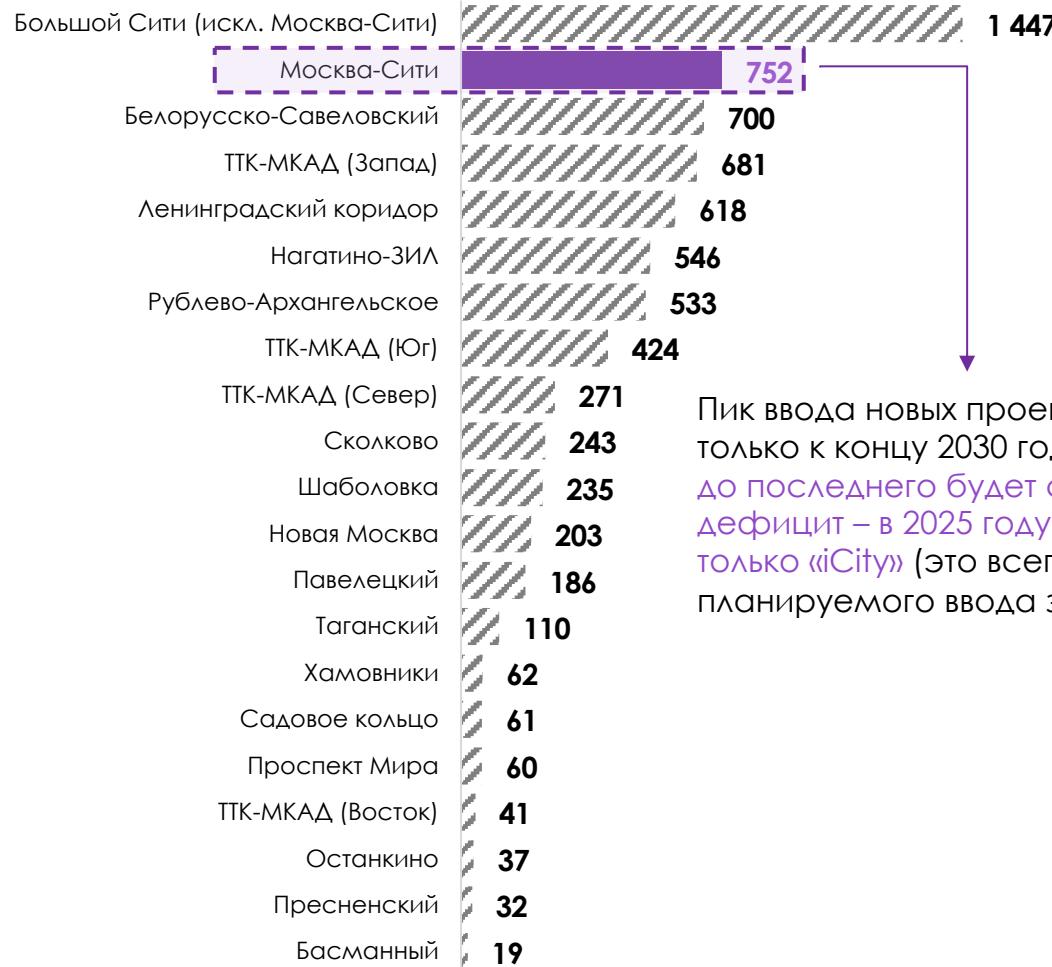
Что будет со
ставками аренды до
2030 года?

Ставки на **офисы класса «А/Prime»** (особенно внутри ТТК) **продолжат рост на уровень выше рынка** в связи с дефицитом именно качественной офисной недвижимости

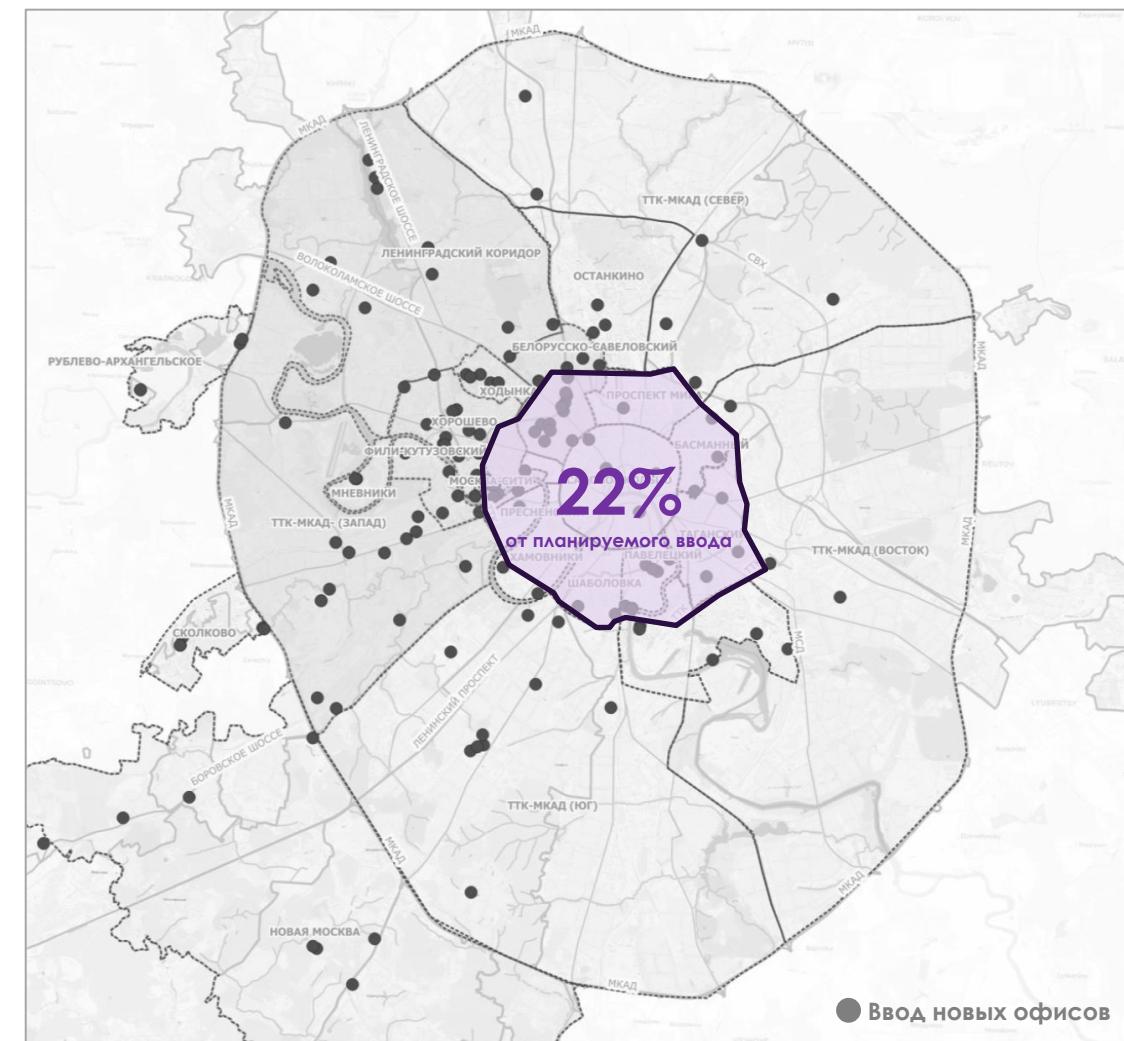
Отложенный спрос, сдержанный дефицитом свободных площадей **будет стимулировать рост ставок аренды в дальнейшем**

К 2030 году лишь 22% нового офисного предложения появится внутри ТПК – в зоне наиболее динамичного роста арендных ставок и минимальной вакантности. Ограниченноть качественных площадей в ключевой деловой локации усиливает конкурентное преимущество проектов, которые реализуются здесь, особенно на фоне того, что **значительная часть нового строительства смещена в менее привлекательные районы**

Планируемый ввод офисов с 2025 – 2030 годы, тыс. м²

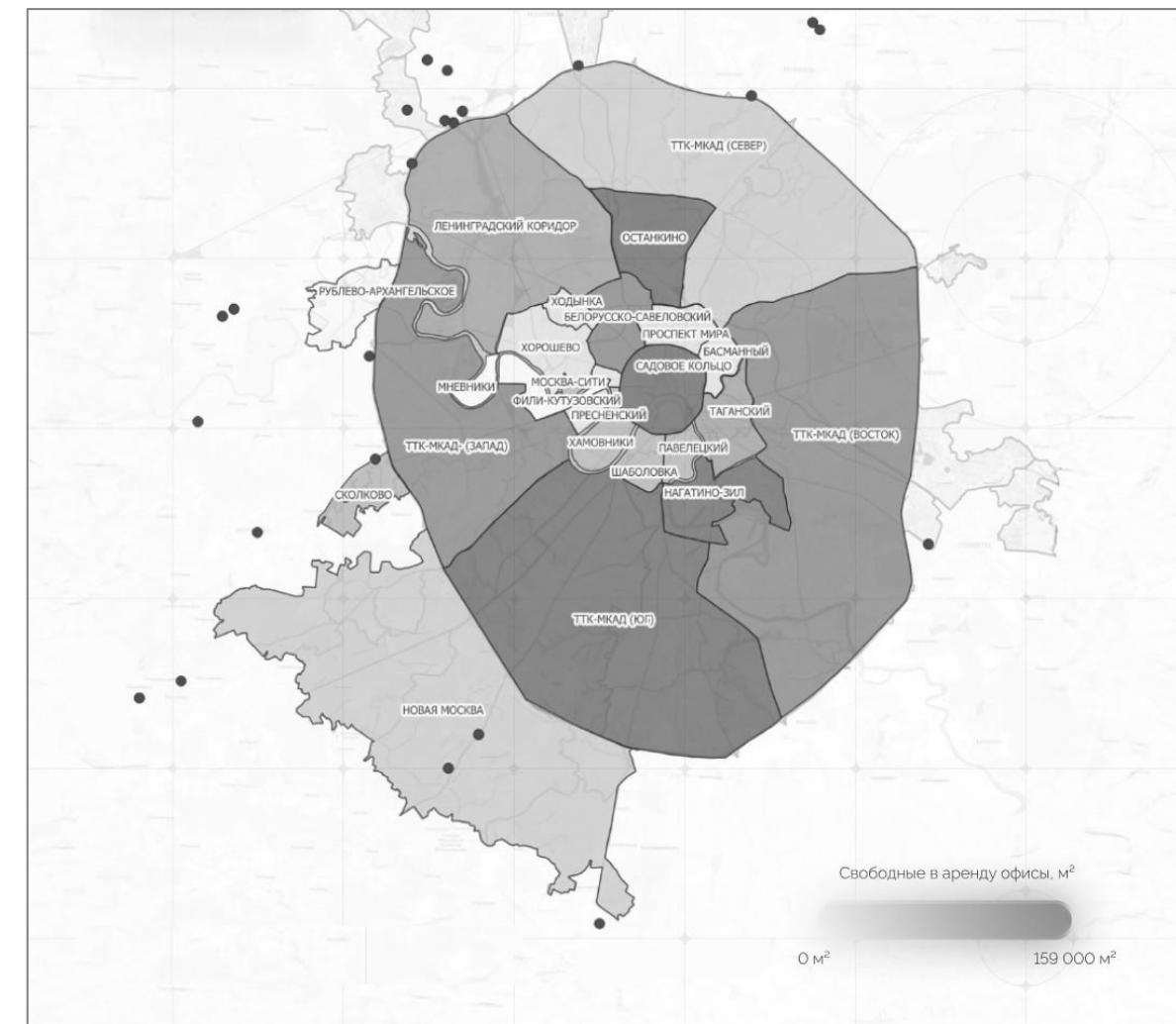
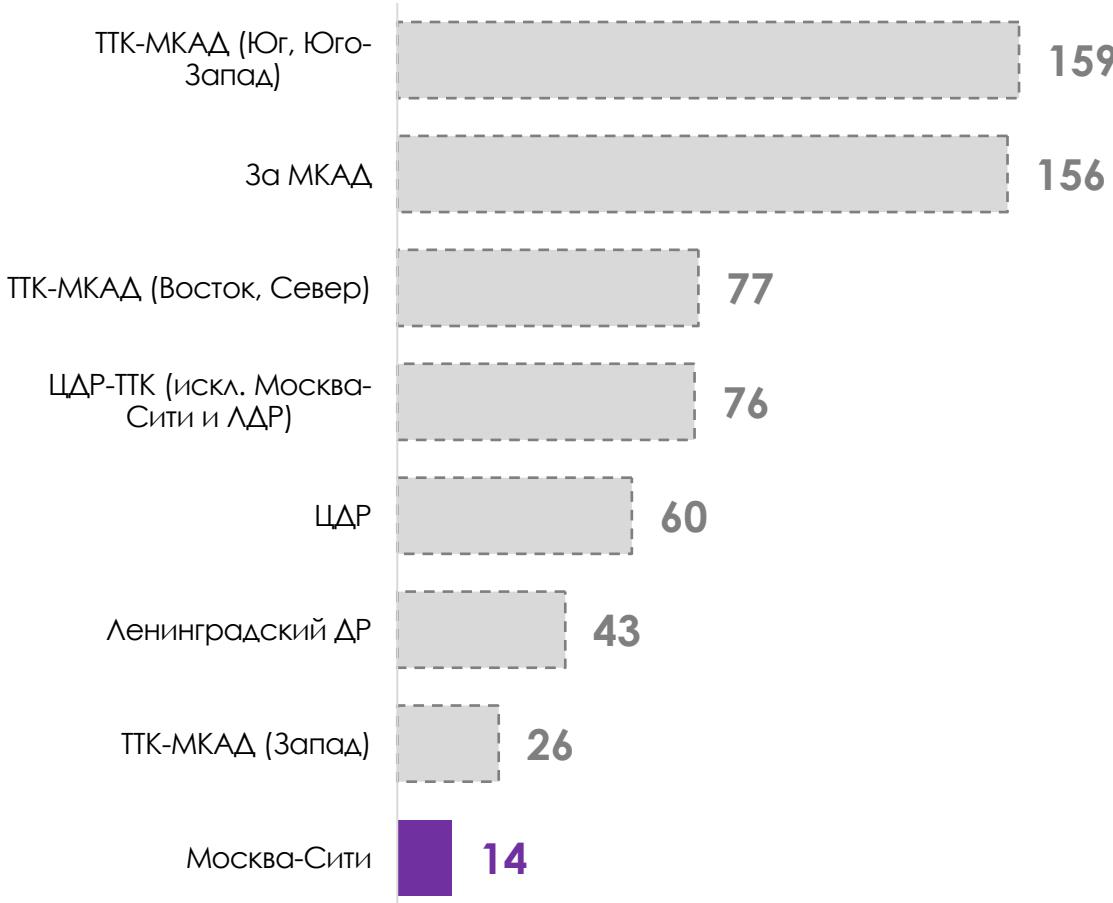


Пик ввода новых проектов придется только к концу 2030 года, в локации **до последнего будет сохраняться дефицит** – в 2025 году был введен только «iCity» (это всего 14% от планируемого ввода за 5 лет)



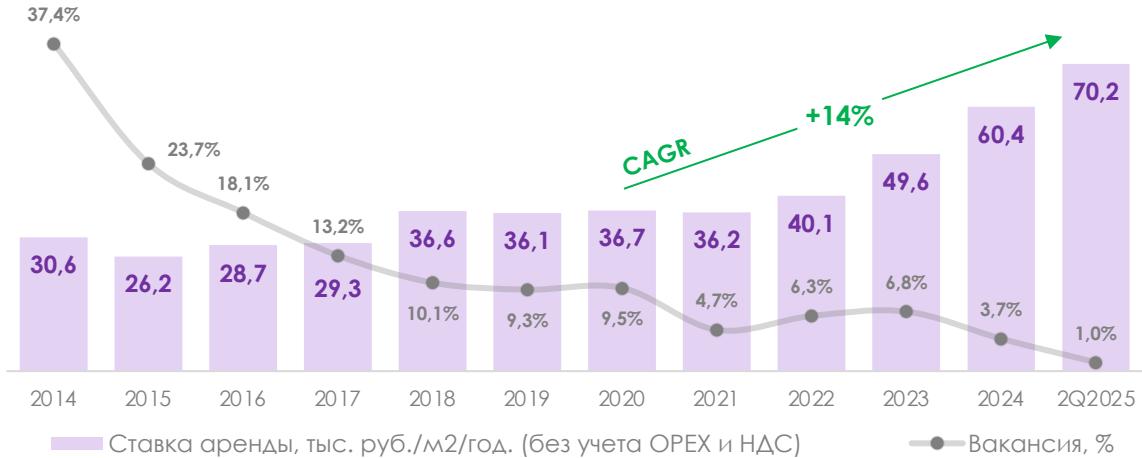
Только 37% свободных офисов в аренду приходится на центральные районы Москвы, тогда как основной объём предложения смещается в децентрализованные зоны. Это делает **центральные локации наиболее дефицитными и перспективными** для инвесторов

География свободных офисов на сентябрь 2025 года, тыс. м²

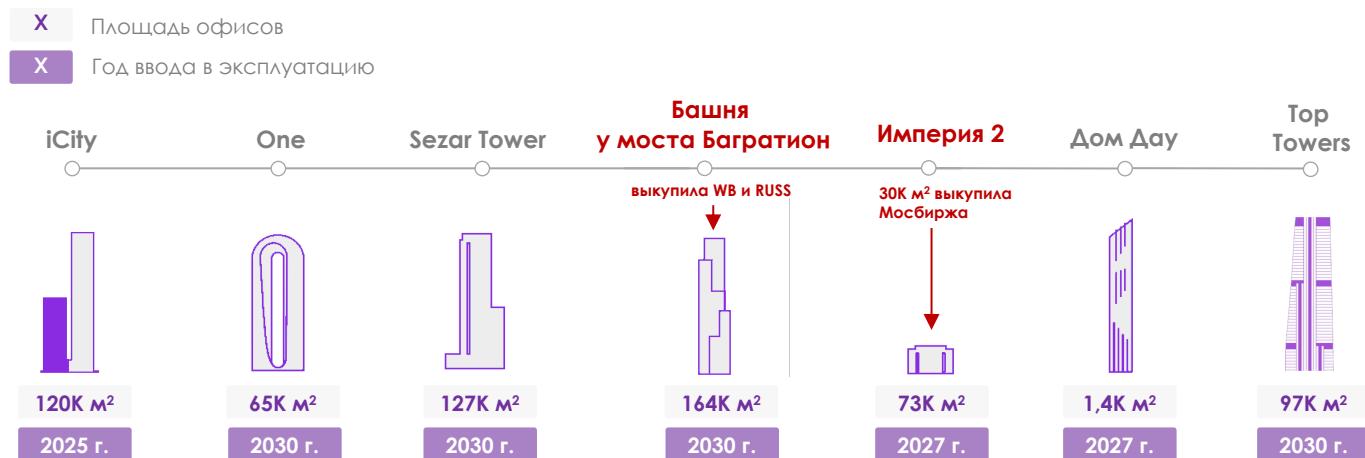


«Москва-Сити»: деловой кластер столицы, формирующий треть всего предложения «A/Prime» офисов

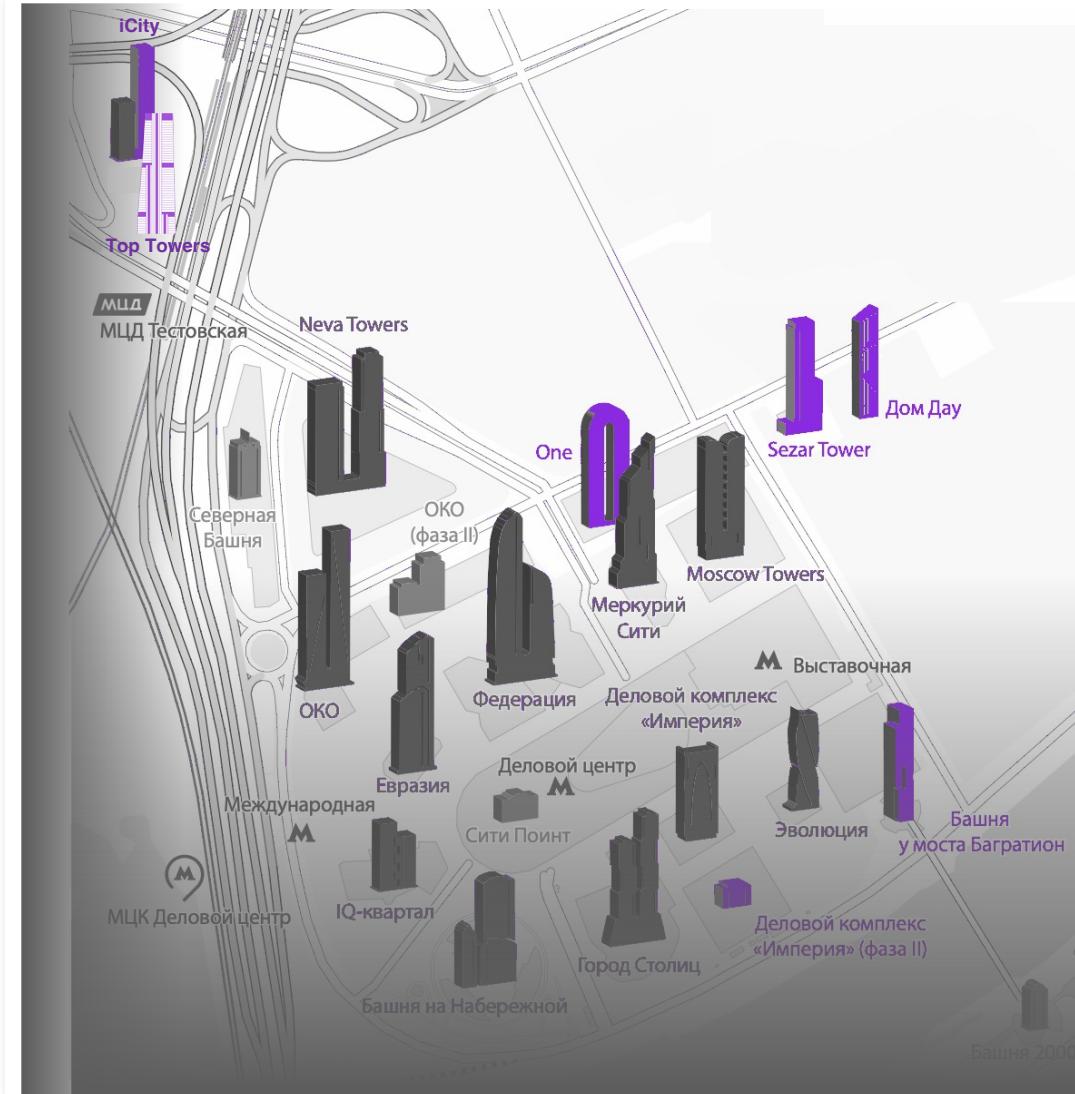
За последние 5 лет вакансия снизилась в 9,5 раз, а ставки выросли в 2 раза, продемонстрировав среднегодовой рост на уровне 14%



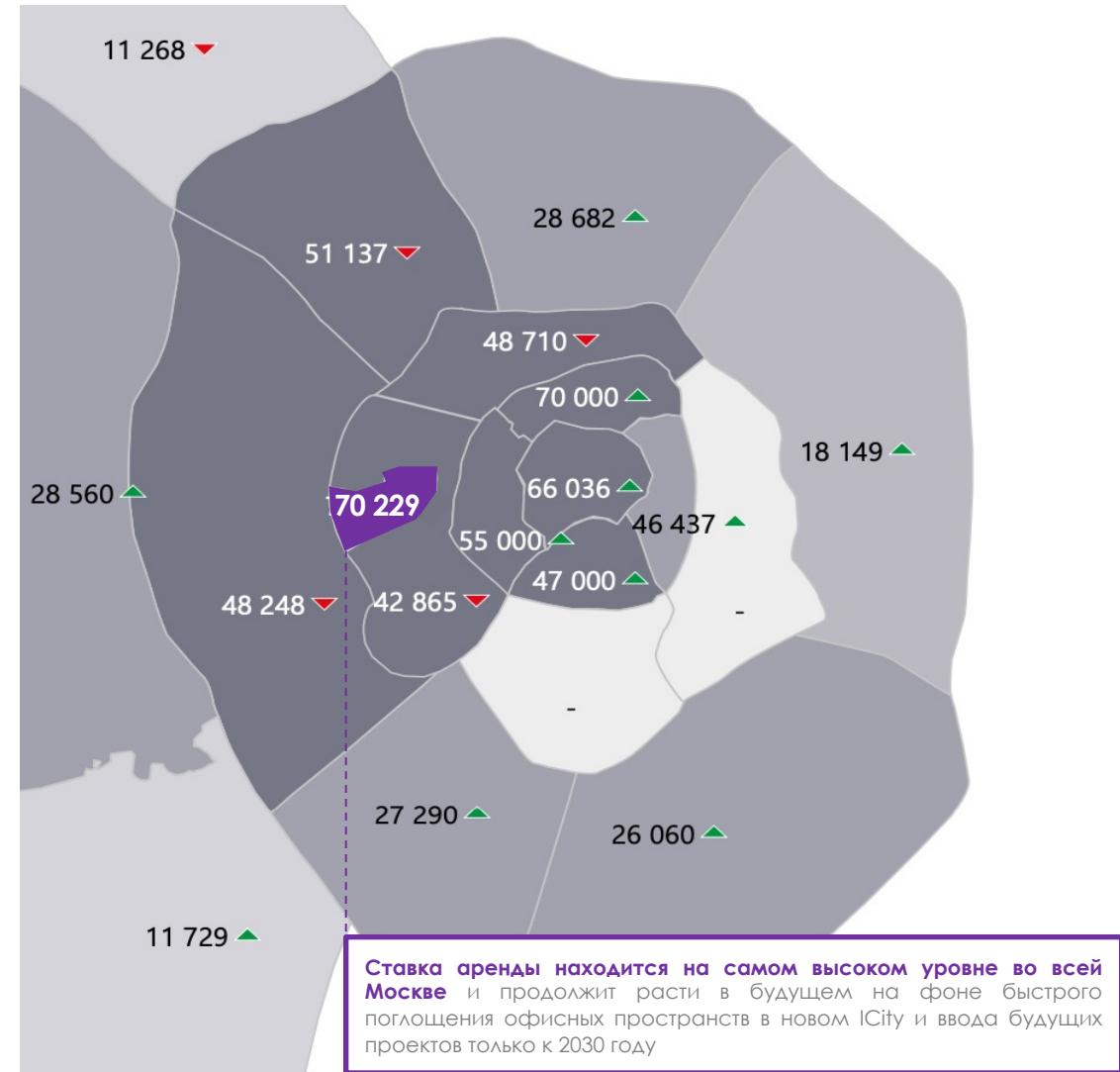
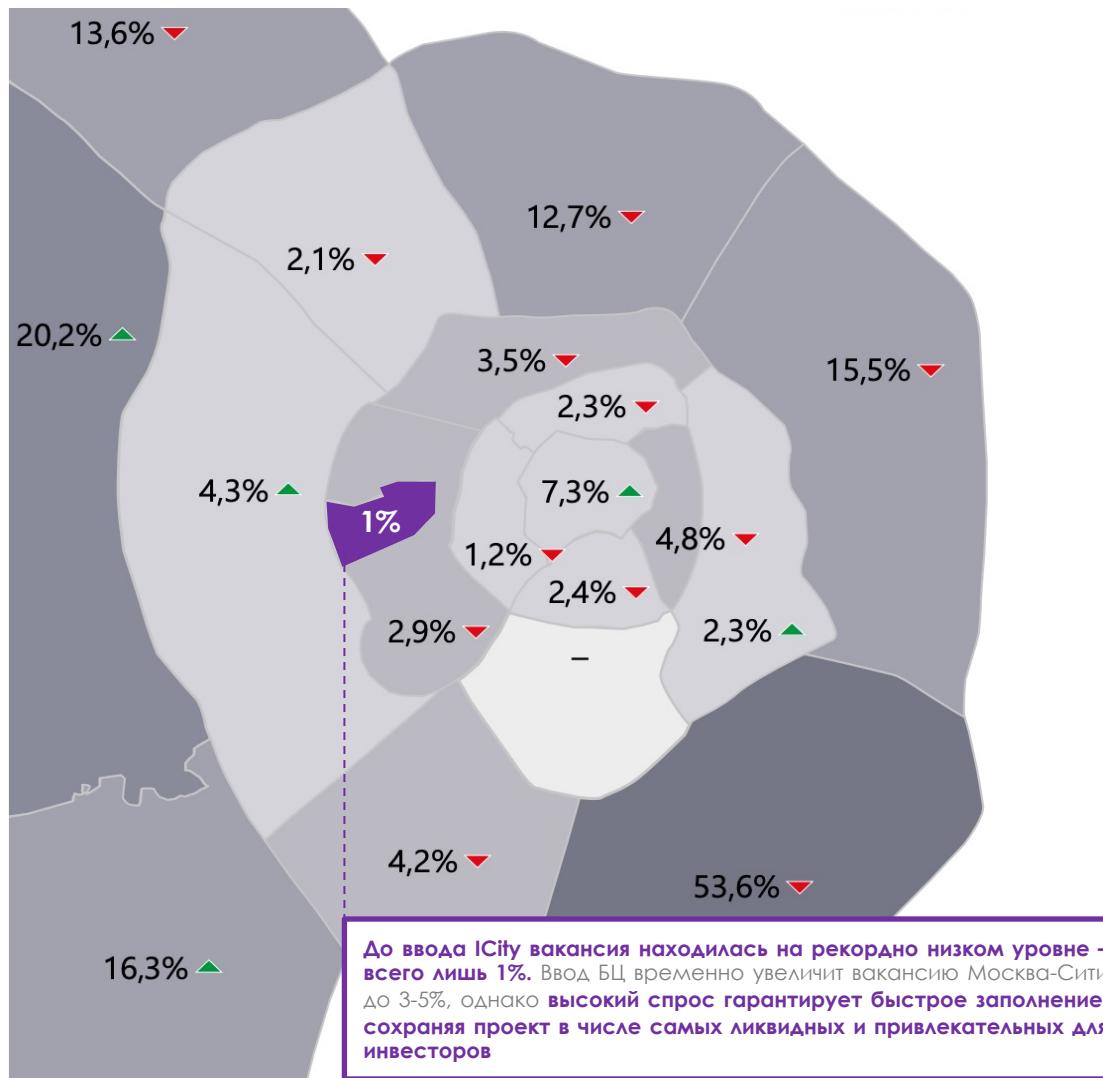
Кластер пополнится рядом крупных проектов только к 2030 году...



Источник: отчеты NF Group



В деловом кластере «Москва-Сити» самый низкий уровень вакансий и самые высокие ставки аренды во всей Москве



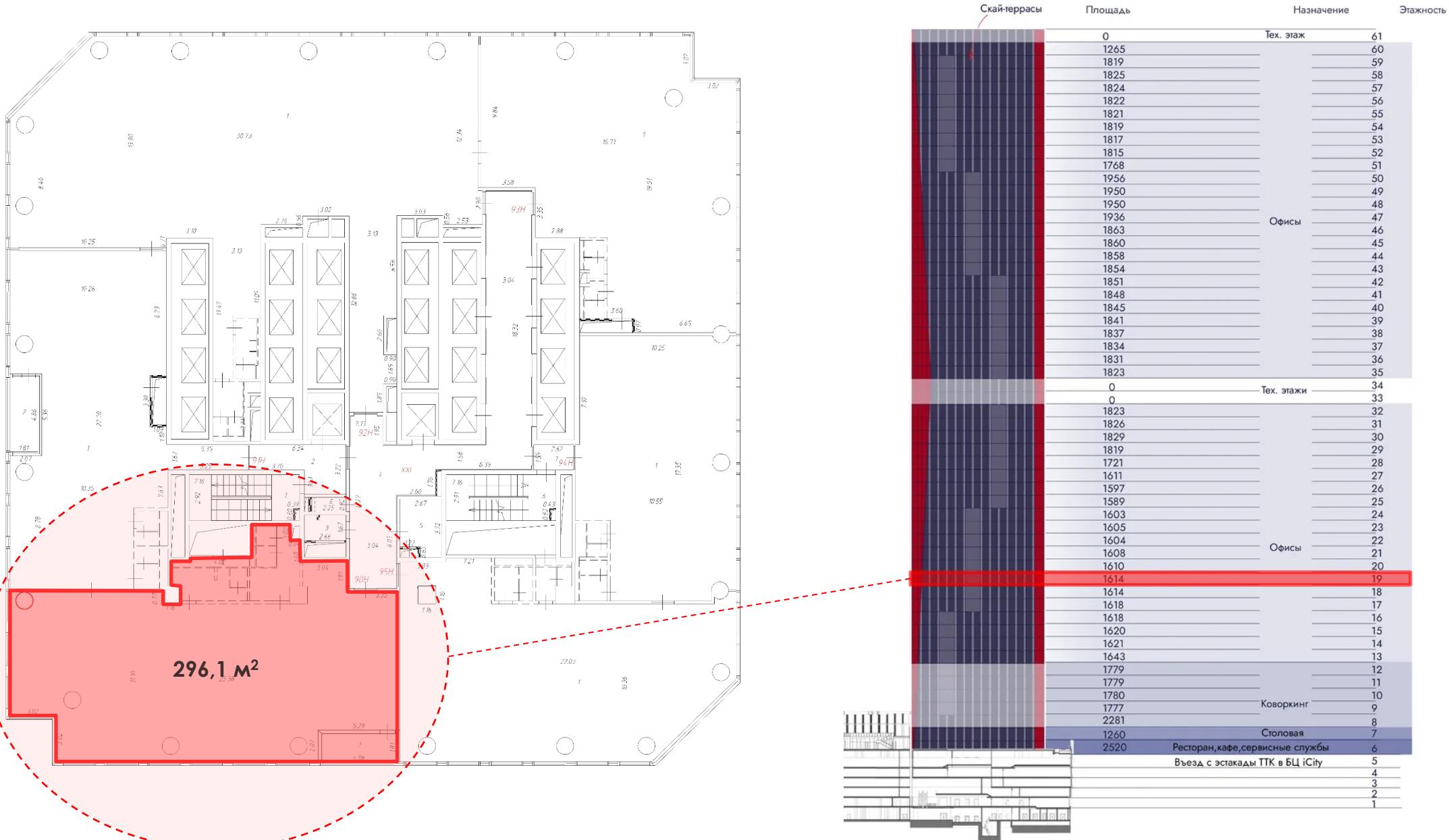
Источник: отчеты NF Group

Описание сделки



Офисный блок на 19-м этаже башни «Space Tower» с открытой планировкой

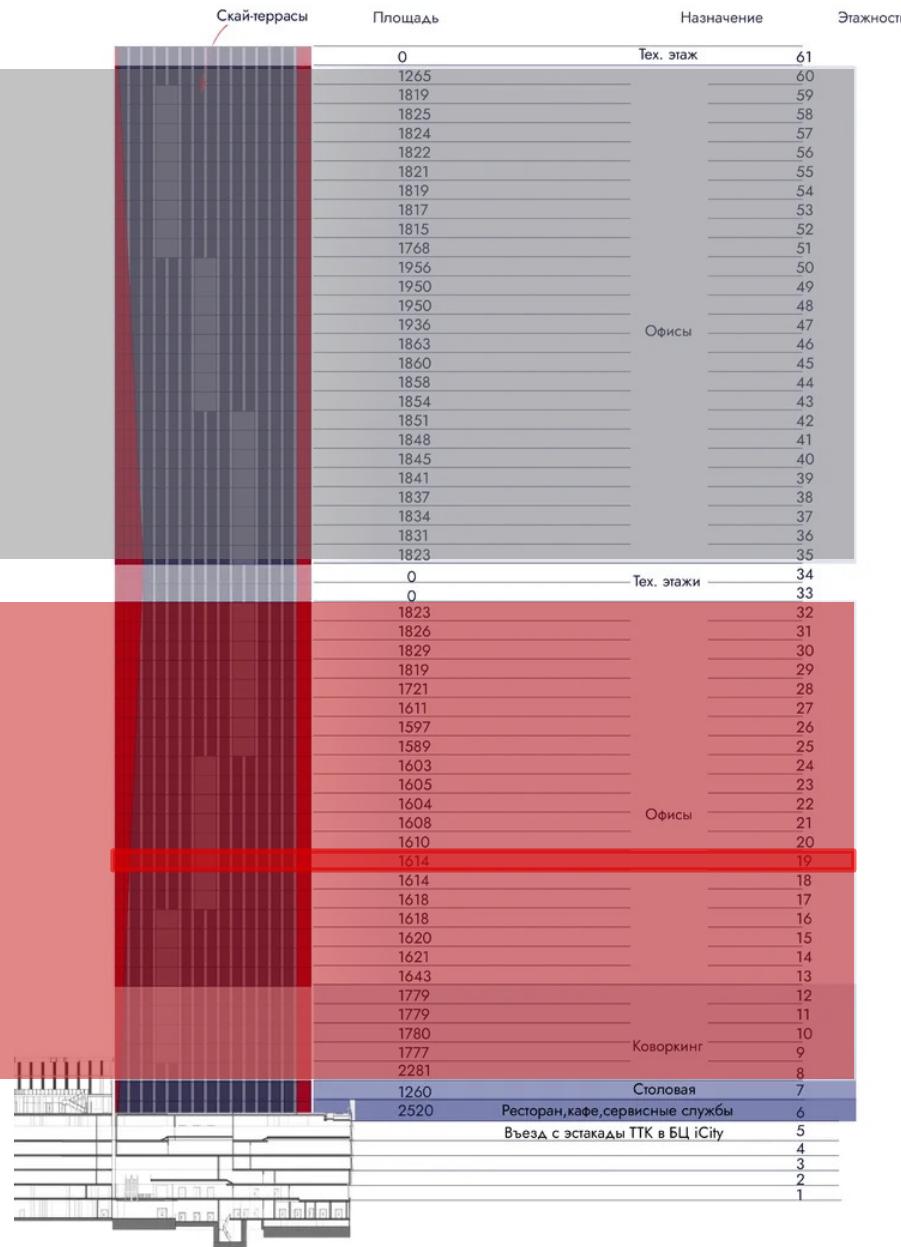
SimpleEstate



Высокие этажи практически не будут принимать участие в конкуренции при сдаче в аренду, поскольку они продавались «этажами» от 1 400 м² и в преобладающем большинстве для конечных пользователей (с 35 этажа)

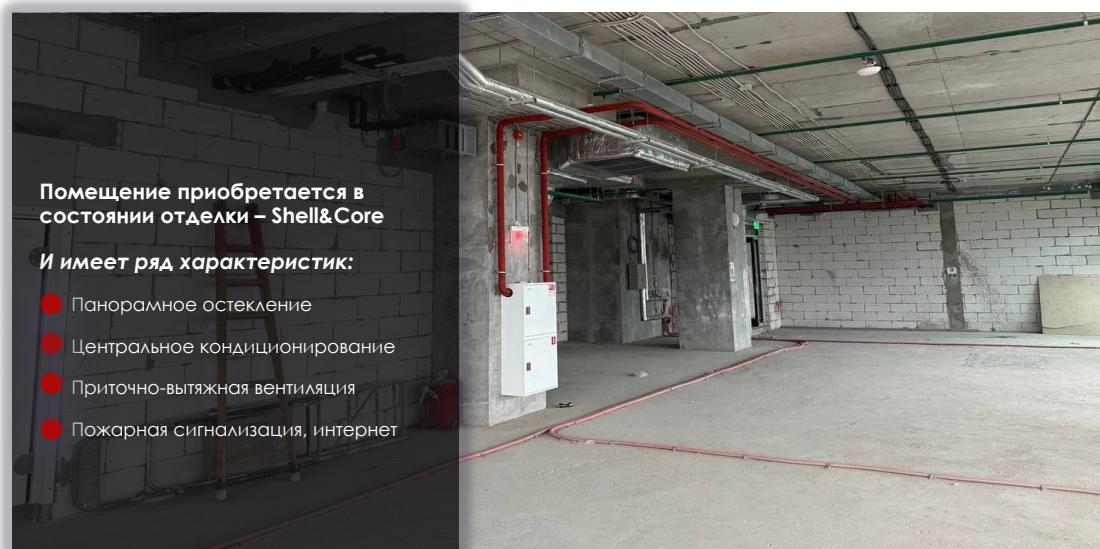


Небольшие лоты до 450 м², которые будут конкурировать за арендаторов (с 8 по 32 этаж)



Приобретаемый объект соответствует всем ключевым параметрам премиальных офисов и имеет отличные видовые характеристики

SimpleEstate



Дорожная карта проекта предусматривает проведение ремонта и сдачу офиса в аренду через 6-9 месяцев

SimpleEstate

SimpleEstate полностью берет на себя весь процесс по подготовке офиса к ремонту и сдачи его в аренду для обеспечения будущих дивидендных выплат инвесторам проекта



Сроки

дек.25

янв.26 – июнь.26

янв.26 – июнь.26

Описание процесса

Покупка офиса

- Заключение договора купли-продажи офиса на сумму 234 млн руб. с НДС с рассрочкой на 1 год от застройщика
- Проведение комплексного технического и юридического DueDilligence

Условия рассрочки, млн руб.:

дек.25 70,2

март.26 41,0

июнь.26 41,0

сент.26 41,0

дек.26 41,0

Дополнительная информация

Ремонт

- Поиск проверенного подрядчика для осуществления ремонтных работ
- Подготовка сметной документации
- Проведение полноценных ремонтных и отделочных работ

Потенциальные партнеры по ремонту:

MANUFACTURY



KUBRAVA™
project management

CRE construction

Оценочная стоимость ремонта:

130-150 тыс. руб. / м² с НДС

Сдача в аренду

- Заключение договоров с ведущими брокерами офисной недвижимости на поиск арендатора
- Подготовка маркетинговых материалов по офису для арендаторов
- Поиск арендатора и заключение договора аренды

Потенциальные брокеры – партнеры:

CORE-XP

BR

MNF GROUP

~1 МАП комиссия брокеров

Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	265 000 000	84%	Цена покупки	191 870 373	60,9%
Бридж-займ	50 000 000	16%	Стоимость ремонта	32 158 402	10,2%
			НДС с покупки	42 211 482	13,4%
			НДС с ремонта	7 074 848	2,2%
			Due Diligence	1 000 000	0,3%
			Выпуск акций	1 000 000	0,3%
			Нотариус	200 000	0,1%
			Комиссия SimpleEstate	13 665 755	4,3%
			Резерв	25 819 140	8,2%
Итого	315 000 000	100%	Итого	315 000 000	100%

*Equity – акционерный капитал

Условия по рассрочке от застройщика



**Проценты по займу начисляются на сумму остатка бридж-займа и выплачиваются в конце по факту погашения

Пояснения

- В самом начале привлекается короткий **бридж-займ в размере ~50 млн руб. для выплаты НДС по сделке, после возмещения НДС в течении года заем будет полностью погашен**
- **Цена покупки:** объект приобретается в рассрочку от застройщика на год с первоначальным взносом 70 млн руб.
- **Акционерный капитал (Equity):** после погашения бридж-займа структура капитала будет на 100% состоять из акционерного капитала
- **Комиссия SE** состоит из разовой комиссии за анализ, организацию и проведение сделки – 5% от цены покупки и стоимости ремонта
- **Резерв в размере ~26 млн руб.** привлекается на покрытие **процентов по бридж-займу и непредвиденных расходов**

Условия по бридж-займу

Сумма	до 210 млн руб.
Процентная ставка**	~25%
Срок	До 12 месяцев
Комиссия за займ	Без комиссии

Плюсы

1. Абсолютно новый бизнес-центр класса «А» от MR Group

Здание, введенное в эксплуатацию в 3 кв. 2025 года, построено по самым современным технологиям для офисов класса «А» от ведущего офисного девелопера MR Group

2. Расположение в лучшем деловом кластере столицы с дефицитом предложения

Офис располагается в «Москва – Сити» - кластере с самым низким уровнем вакансии в Москве (всего 1%), что говорит о высоком спросе на локацию и неизбежном росте арендных ставок

3. Отличная транспортная доступность как на метро, так и на автомобиле

Предусмотрен прямой заезд в паркинг с ТТК, а также 2 станции в 3-5 минутах ходьбы: Шелепиха (МЦК и БКЛ) и Тестовская (МЦД)

4. Есть вся необходимая социальная инфраструктура

На первых этажах предусмотрена большая торговая галерея на 9 800 м² со всем необходимым для комфортной работы в офисе: кафе, рестораны, сервисные службы, спортивные залы и т.д.

5. Хорошее время для входа в офисный сегмент

Хорошая точка входа в офисный сегмент на фоне накопленного дефицита за последние 10 лет и бурного роста ставок аренды, которые продолжат ежегодный рост в будущем

6. Покупка с рассрочкой от застройщика

Обеспечивает возможность экономии на процентах за счет комфортной покупки без привлечения значительной доли заемных средств

Минусы

1. Покупка в состоянии без отделки и без арендатора

Офис не получится сдать в аренду сразу, нужно будет подождать окончания ремонта и заселения арендатором. Первые дивиденды ожидаются только через 6-12 месяцев

2. Высокая конкуренция при сдаче в аренду

Поиск арендатора будет происходить вместе со всеми остальными офисами бизнес-центра от других собственников, каждый из которых также будет искать арендатора

Риски

Риск длительного поиска арендатора – основная неопределенность проекта. Оценивается как умеренный, поскольку на рынке в целом, а в частности в локации «Москва – Сити» сильный дефицит офисов (1% свободных площадей) и высокий спрос на локацию со стороны арендаторов, который будет сохраняться еще как минимум 5 лет, а то и больше, так как новое предложение появиться только к 2030 году (а то и позже, если будут задержки ввода в эксплуатацию, которые свойственны в кризисные периоды как сейчас на фоне общей нестабильности в geopolитике и экономике)

Риск заселения некачественным арендатором и частная ротация – достаточно низкий, так как локация самая лучшая на рынке и потенциальным арендатором вероятно будет стабильный бизнес, готовый платить рыночную арендную плату за топовый БЦ в премиальной локации

Прогноз доходности при инвестициях в ₽1 млн

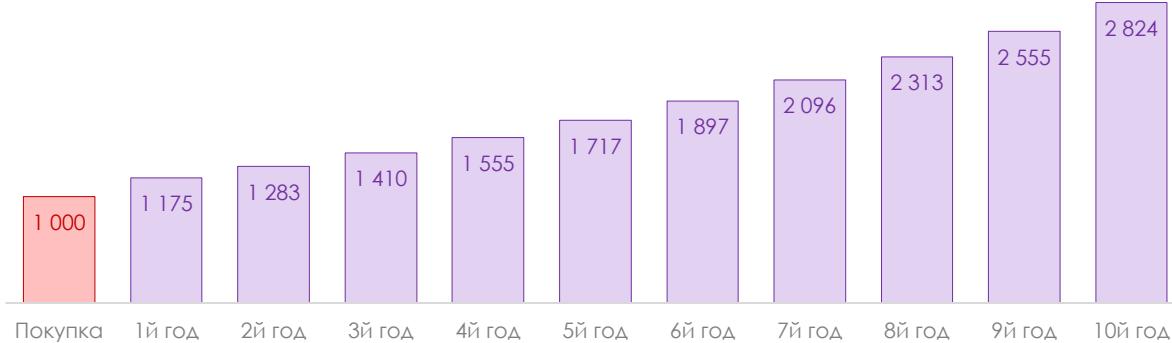
Базовый сценарий

SimpleEstate

Сценарий предполагает All-in ставку **105 000 руб./м²/год** и **индексацию 10%**

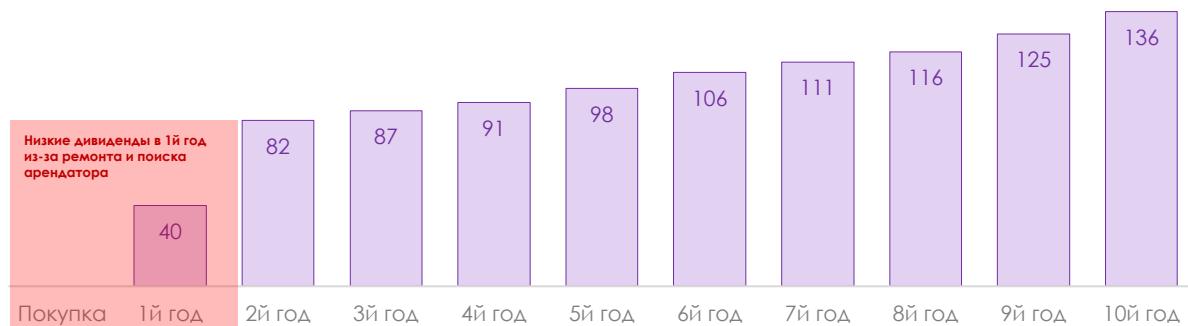
Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽2,8 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽ 1 млн
Средняя дивидендная доходность составит 10% в год



Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции
(в 1-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

1
млн руб.

Средняя дивидендная доходность

10%

Прирост стоимости

1,8
млн руб.

Итого прибыль

2,8
млн руб.

IRR

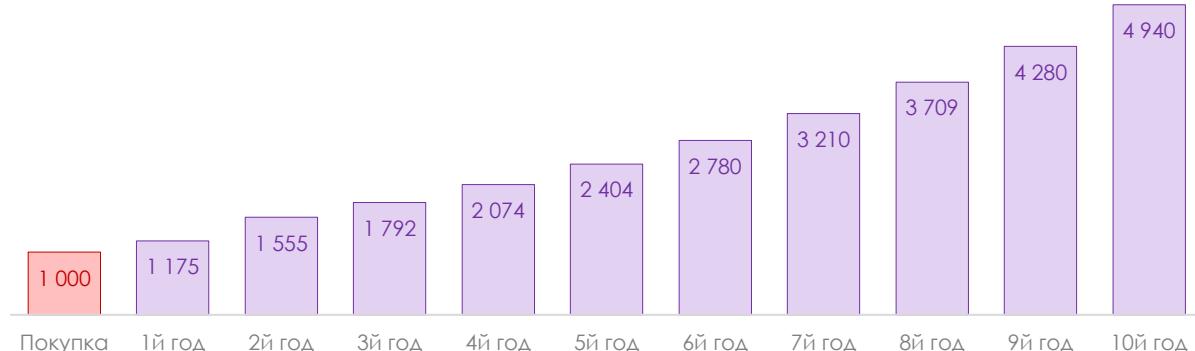
Годовая доходность

17%

Сценарий предполагает All-in ставку **110 000 руб./м²/год**
и **пересмотр ставки аренды на 15%**

Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

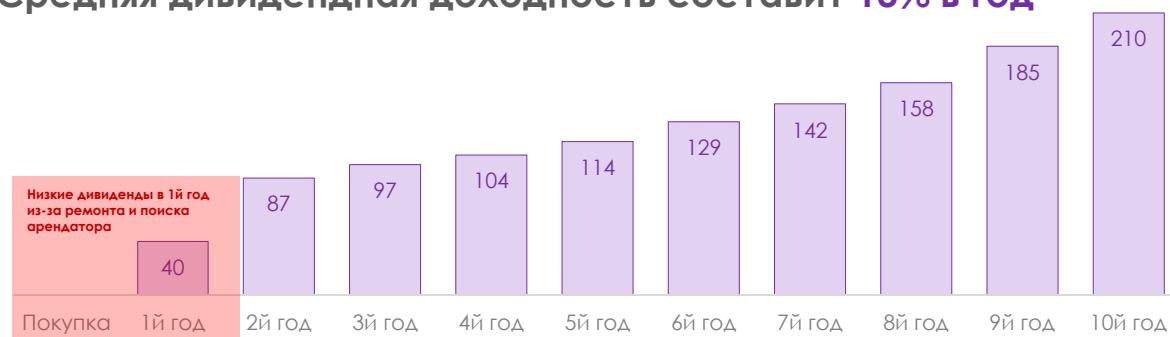
За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽4,9 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽ 1,3 млн

Средняя дивидендная доходность составит 13% в год



Результат инвестиций в
оптимистичном сценарии:

Инвестиции
(в 1-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

1,3
млн руб.

**Средняя дивидендная
доходность**

13%

**Прирост
стоимости**

3,9
млн руб.

Итого прибыль

4,2
млн руб.

IRR

Годовая доходность

23%

Прогноз доходности при инвестициях в ₽1 млн

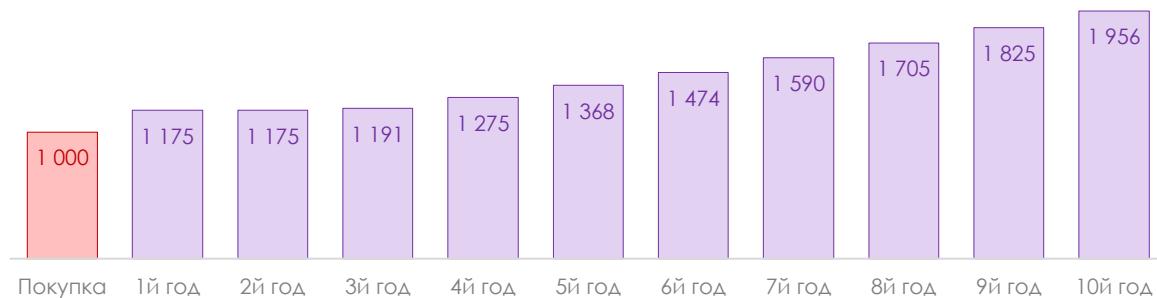
Пессимистичный сценарий

SimpleEstate

Сценарий предполагает All-in ставку **100 000 руб./м²/год**
и **индексацию 7%**

Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

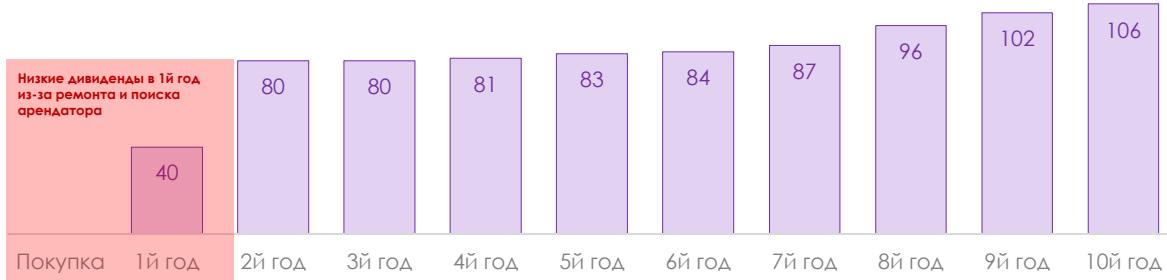
За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽2 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽ 0,9 млн

Средняя дивидендная доходность составит 9% в год



Результат инвестиций в
пессимистичном сценарии:

Инвестиции
(в 1-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

0,9
млн руб.

**Средняя дивидендная
доходность**

9%

**Прирост
стоимости**

1
млн руб.

Итого прибыль

1,9
млн руб.

IRR

Годовая доходность

13%

1ый раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	5 000 000 руб.
-------------------------------	----------------

Стоимость 1-й акции

10 000 руб.

2ой раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	105 000 руб.
-------------------------------	--------------

Стоимость 1-й акции

10 500 руб.

3ий раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	112 500 руб.
-------------------------------	--------------

Стоимость 1-й акции

11 250 руб.

4ый раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	117 500 руб.
-------------------------------	--------------

Стоимость 1-й акции

11 750 руб.

Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки

(% от цены приобретения объекта)

5%

Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление

(% от рыночной стоимости активов)

1%

Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам

Ежеквартально

Комиссия в случае продажи объекта, % от цены продажи

5%

1 Владельцем объекта недвижимости является **SPV*** в форме Акционерного Общества (АО)

2 **Инвесторы** являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **дивидендов**

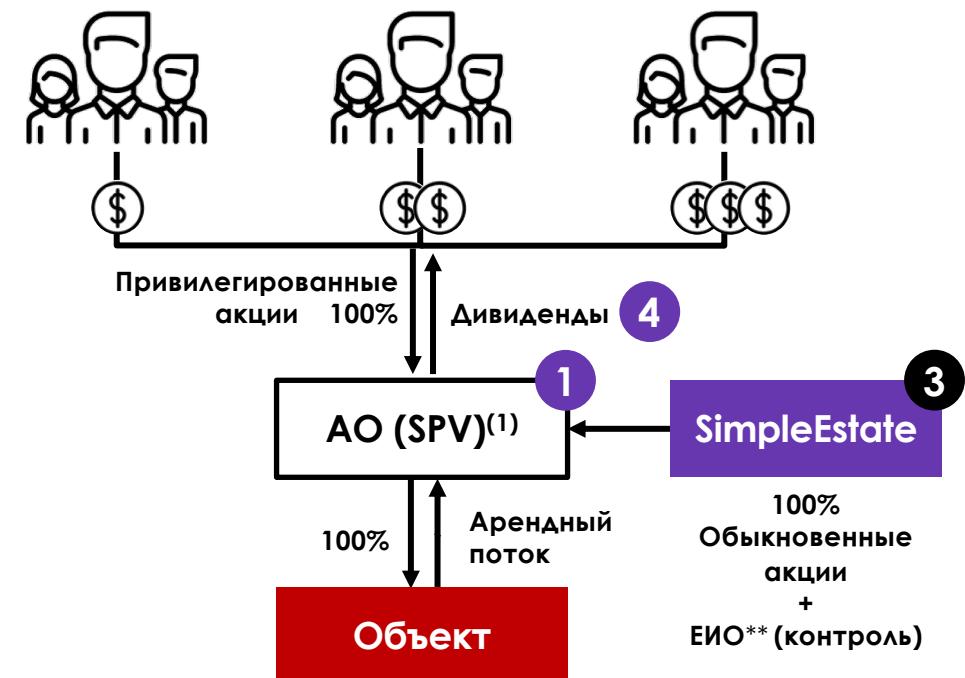
Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**

3 **SimpleEstate** является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО

SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 1% от стоимости активов

4 **Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**

Инвесторы **2**



*SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае – держатель Объекта

**ЕИО – единоличный исполнительный орган

Финансовая модель



Базовый сценарий

SimpleEstate

В рублях	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Базовая аренда	11 710 512	24 592 076	27 051 283	29 756 412	32 732 053	36 005 258	39 605 784	43 566 362	47 922 999	52 715 299
Компенсация операционных расходов	1 031 496	2 166 141	2 382 756	2 621 031	2 883 134	3 171 448	3 488 592	3 837 452	4 221 197	4 643 316
Арендная выручка	12 742 008	26 758 217	29 434 039	32 377 443	35 615 187	39 176 706	43 094 376	47 403 814	52 144 195	57 358 615
Рост выручки, %	0,0%	110,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Налог на недвижимость	(4 221 148)	(2 428 020)	(2 488 721)	(2 550 939)	(2 614 712)	(2 680 080)	(2 747 082)	(2 815 759)	(2 886 153)	(2 958 307)
Эксплуатация	(1 031 496)	(2 166 141)	(2 382 756)	(2 621 031)	(2 883 134)	(3 171 448)	(3 488 592)	(3 837 452)	(4 221 197)	(4 643 316)
NOI	7 489 364	22 164 056	24 562 563	27 205 473	30 117 341	33 325 178	36 858 702	40 750 604	45 036 846	49 756 992
NOI margin, %	58,8%	82,8%	83,4%	84,0%	84,6%	85,1%	85,5%	86,0%	86,4%	86,7%
Страхование недвижимости	(148 802)	(153 331)	(184 219)	(204 041)	(225 880)	(249 939)	(276 440)	(305 630)	(337 776)	(373 177)
Комиссия SimpleEstate	(16 145 792)	(2 806 660)	(3 190 181)	(3 532 750)	(3 910 164)	(4 325 923)	(4 783 877)	(5 288 260)	(5 843 731)	(6 455 416)
Юридические и прочие расходы	(2 450 000)	(262 500)	(275 625)	(289 406)	(303 877)	(319 070)	(335 024)	(351 775)	(369 364)	(387 832)
Проценты по долгу	(8 859 879)	(1 060 035)	0	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация	(24 040 094)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)
Комиссия за поиск арендатора	(2 123 668)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(46 278 871)	11 053 473	14 084 479	16 351 218	18 849 362	21 602 188	24 635 303	27 976 881	31 657 917	35 712 509
Налог на прибыль (OCHO)	(122 279)	(1 381 684)	(1 760 560)	(2 043 902)	(2 356 170)	(2 700 273)	(4 709 419)	(6 994 220)	(7 914 479)	(8 928 127)
Привлечение капитала	265 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение долга	(41 899 321)	(18 020 593)	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(191 870 373)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ремонт офиса	(32 158 402)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с покупки	(42 211 482)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с ремонта	(7 074 848)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с покупки	34 824 473	7 387 009	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с ремонта	7 074 848	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение начисленных процентов	8 859 879	1 060 035	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	28 183 718	6 926 298	19 151 977	21 135 374	23 321 250	25 729 972	26 753 942	27 810 719	30 571 495	33 612 440
Cap Rate	9,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Рыночная стоимость объекта (EV)	263 799 398	307 032 036	340 068 415	376 466 762	416 564 730	460 733 778	509 382 545	562 960 574	621 962 399	686 932 052
Рост EV, %	26,8%	16,4%	10,8%	10,7%	10,7%	10,6%	10,6%	10,5%	10,5%	10,4%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	265 000 000	312 978 614	343 945 258	379 281 555	418 795 856	462 838 537	511 165 269	564 258 400	623 340 755	688 748 676
Рост Equity, %	10,0%	9,2%	9,9%	10,3%	10,4%	10,5%	10,4%	10,4%	10,5%	10,5%
Цена акции, руб.	11 750	12 831	14 100	15 549	17 169	18 974	20 956	23 132	25 554	28 236
Дивиденд, руб. / акцию	400	820	870	910	980	1 060	1 110	1 160	1 250	1 360
Дивиденды	9 161 364	20 002 074	21 221 712	22 197 423	23 904 917	25 856 339	27 075 978	28 295 616	30 490 966	33 174 171
Дивидендная доходность, %	8,0%	8,2%	8,7%	9,1%	9,8%	10,6%	11,1%	11,6%	12,5%	13,6%

Оптимистичный сценарий

SimpleEstate

В рублях	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Базовая аренда	12 317 275	26 482 140	30 454 461	35 022 631	40 276 025	46 317 429	53 265 043	61 254 800	70 443 020	81 009 473
Компенсация операционных расходов	1 031 496	2 217 716	2 550 374	2 932 930	3 372 869	3 878 799	4 460 619	5 129 712	5 899 169	6 784 045
Арендная выручка	13 348 770	28 699 857	33 004 835	37 955 560	43 648 894	50 196 228	57 725 663	66 384 512	76 342 189	87 793 517
Рост выручки, %	0,0%	115,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Налог на недвижимость	(4 221 148)	(2 428 020)	(2 488 721)	(2 550 939)	(2 614 712)	(2 680 080)	(2 747 082)	(2 815 759)	(2 886 153)	(2 958 307)
Эксплуатация	(1 031 496)	(2 217 716)	(2 550 374)	(2 932 930)	(3 372 869)	(3 878 799)	(4 460 619)	(5 129 712)	(5 899 169)	(6 784 045)
NOI	8 096 126	24 054 120	27 965 741	32 471 692	37 661 313	43 637 349	50 517 962	58 439 041	67 556 867	78 051 166
NOI margin, %	60,7%	83,8%	84,7%	85,6%	86,3%	86,9%	87,5%	88,0%	88,5%	88,9%
Страхование недвижимости	(148 802)	(153 050)	(223 726)	(259 774)	(301 291)	(349 099)	(404 144)	(467 512)	(540 455)	(624 409)
Комиссия SimpleEstate	(16 145 792)	(3 211 764)	(3 943 439)	(4 576 823)	(5 306 260)	(6 146 187)	(7 113 201)	(8 226 395)	(9 507 724)	(10 982 436)
Юридические и прочие расходы	(2 450 000)	(262 500)	(275 625)	(289 406)	(303 877)	(319 070)	(335 024)	(351 775)	(369 364)	(387 832)
Проценты по долгу	(8 859 879)	(1 060 035)	0	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация	(24 040 094)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)
Комиссия за поиск арендатора	(2 224 795)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(45 773 236)	12 538 713	16 694 893	20 517 632	24 921 828	29 994 936	35 837 535	42 565 300	50 311 266	59 228 431
Налог на прибыль (OCHO)	(160 202)	(1 567 339)	(2 086 862)	(2 564 704)	(3 115 228)	(5 229 356)	(8 959 384)	(10 641 325)	(12 577 817)	(14 807 108)
Привлечение капитала	265 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение долга	(41 899 321)	(18 020 593)	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(191 870 373)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ремонт офиса	(32 158 402)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с покупки	(42 211 482)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с ремонта	(7 074 848)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с покупки	34 824 473	7 387 009	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с ремонта	7 074 848	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение начисленных процентов	8 859 879	1 060 035	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	28 651 430	8 225 883	21 436 089	24 780 986	28 634 657	31 593 637	33 706 209	38 752 033	44 561 508	51 249 381
Cap Rate	9,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Рыночная стоимость объекта (EV)	263 799 398	372 876 546	432 955 895	502 150 843	581 831 323	673 572 821	779 187 214	900 758 228	1 040 682 216	1 201 715 060
Рост EV, %	48,6%	41,3%	16,1%	16,0%	15,9%	15,8%	15,7%	15,6%	15,5%	15,5%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	265 000 000	379 370 783	437 225 232	505 832 682	586 340 058	678 208 517	782 891 381	904 673 847	1 044 032 714	1 205 090 116
Рост Equity, %	10,0%	32,4%	15,3%	15,7%	15,9%	15,7%	15,4%	15,6%	15,4%	15,4%
Цена акции, руб.	11 750	15 553	17 924	20 737	24 037	27 804	32 095	37 088	42 801	49 404
Дивиденд, руб. / акцию	400	870	970	1 040	1 140	1 290	1 420	1 580	1 850	2 100
Дивиденды	9 161 364	21 221 712	23 660 990	25 368 484	27 807 761	31 466 777	34 637 737	38 540 581	45 126 630	51 224 823
Дивидендная доходность, %	8,0%	8,7%	9,7%	10,4%	11,4%	12,9%	14,2%	15,8%	18,5%	21,0%

Пессимистичный сценарий

SimpleEstate

В рублях	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Базовая аренда	11 103 750	22 984 763	24 593 696	26 315 255	28 157 322	30 128 335	32 237 318	34 493 931	36 908 506	39 492 101
Компенсация операционных расходов	1 031 496	2 135 197	2 284 660	2 444 586	2 615 708	2 798 807	2 994 724	3 204 354	3 428 659	3 668 665
Арендная выручка	12 135 246	25 119 959	26 878 356	28 759 841	30 773 030	32 927 142	35 232 042	37 698 285	40 337 165	43 160 766
Рост выручки, %	0,0%	107,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Налог на недвижимость	(4 221 148)	(2 428 020)	(2 488 721)	(2 550 939)	(2 614 712)	(2 680 080)	(2 747 082)	(2 815 759)	(2 886 153)	(2 958 307)
Эксплуатация	(1 031 496)	(2 135 197)	(2 284 660)	(2 444 586)	(2 615 708)	(2 798 807)	(2 994 724)	(3 204 354)	(3 428 659)	(3 668 665)
NOI	6 882 602	20 556 743	22 104 975	23 764 316	25 542 610	27 448 255	29 490 237	31 678 172	34 022 353	36 533 795
NOI margin, %	56,7%	81,8%	82,2%	82,6%	83,0%	83,4%	83,7%	84,0%	84,3%	84,6%
Страхование недвижимости	(148 802)	(153 611)	(169 190)	(172 831)	(185 764)	(199 624)	(214 474)	(230 387)	(247 435)	(265 700)
Комиссия SimpleEstate	(16 145 792)	(2 723 978)	(2 830 376)	(2 959 467)	(3 180 674)	(3 417 717)	(3 671 713)	(3 943 858)	(4 235 431)	(4 547 801)
Юридические и прочие расходы	(2 450 000)	(262 500)	(275 625)	(289 406)	(303 877)	(319 070)	(335 024)	(351 775)	(369 364)	(387 832)
Проценты по долгу	(8 859 879)	(1 060 035)	0	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация	(24 040 094)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)	(6 828 058)
Комиссия за поиск арендатора	(2 022 541)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(46 784 506)	9 528 560	12 001 727	13 514 553	15 044 237	16 683 786	18 440 967	20 324 094	22 342 066	24 504 404
Налог на прибыль (OCHO)	(84 357)	(1 191 070)	(1 500 216)	(1 689 319)	(1 880 530)	(2 085 473)	(2 305 121)	(3 952 269)	(5 585 516)	(6 126 101)
Привлечение капитала	265 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение долга	(41 899 321)	(18 020 593)	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(191 870 373)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ремонт офиса	(32 158 402)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с покупки	(42 211 482)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Уплата НДС с ремонта	(7 074 848)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с покупки	34 824 473	7 387 009	0	0	0	0	0	0	0	0
Возмещение НДС с ремонта	7 074 848	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение начисленных процентов	8 859 879	1 060 035	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	27 716 005	5 592 000	17 329 569	18 653 292	19 991 765	21 426 370	22 963 904	23 199 883	23 584 607	25 206 361
Cap Rate	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Рыночная стоимость объекта (EV)	263 799 398	281 982 657	288 052 316	309 607 399	332 706 124	357 457 414	383 977 841	412 392 159	442 833 875	475 445 868
Рост EV, %	24,8%	6,9%	2,2%	7,5%	7,5%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	265 000 000	286 615 079	290 500 089	310 950 318	333 794 807	359 482 538	387 745 157	415 942 296	445 087 991	477 050 006
Рост Equity, %	10,0%	0,0%	1,4%	7,0%	7,3%	7,7%	7,9%	7,3%	7,0%	7,2%
Цена акции, руб.	11 750	11 750	11 909	12 748	13 684	14 737	15 896	17 052	18 247	19 557
Дивиденд, руб. / акцию	400	800	800	810	830	840	870	960	1 020	1 060
Дивиденды	9 161 364	19 514 218	19 514 218	19 758 146	20 246 001	20 489 929	21 221 712	23 417 062	24 880 628	25 856 339
Дивидендная доходность, %	8,0%	8,0%	8,0%	8,1%	8,3%	8,4%	8,7%	9,6%	10,2%	10,6%

Рендеры
«iCity»



Фасад бизнес-центра

SimpleEstate



Лобби (1/4)

SimpleEstate



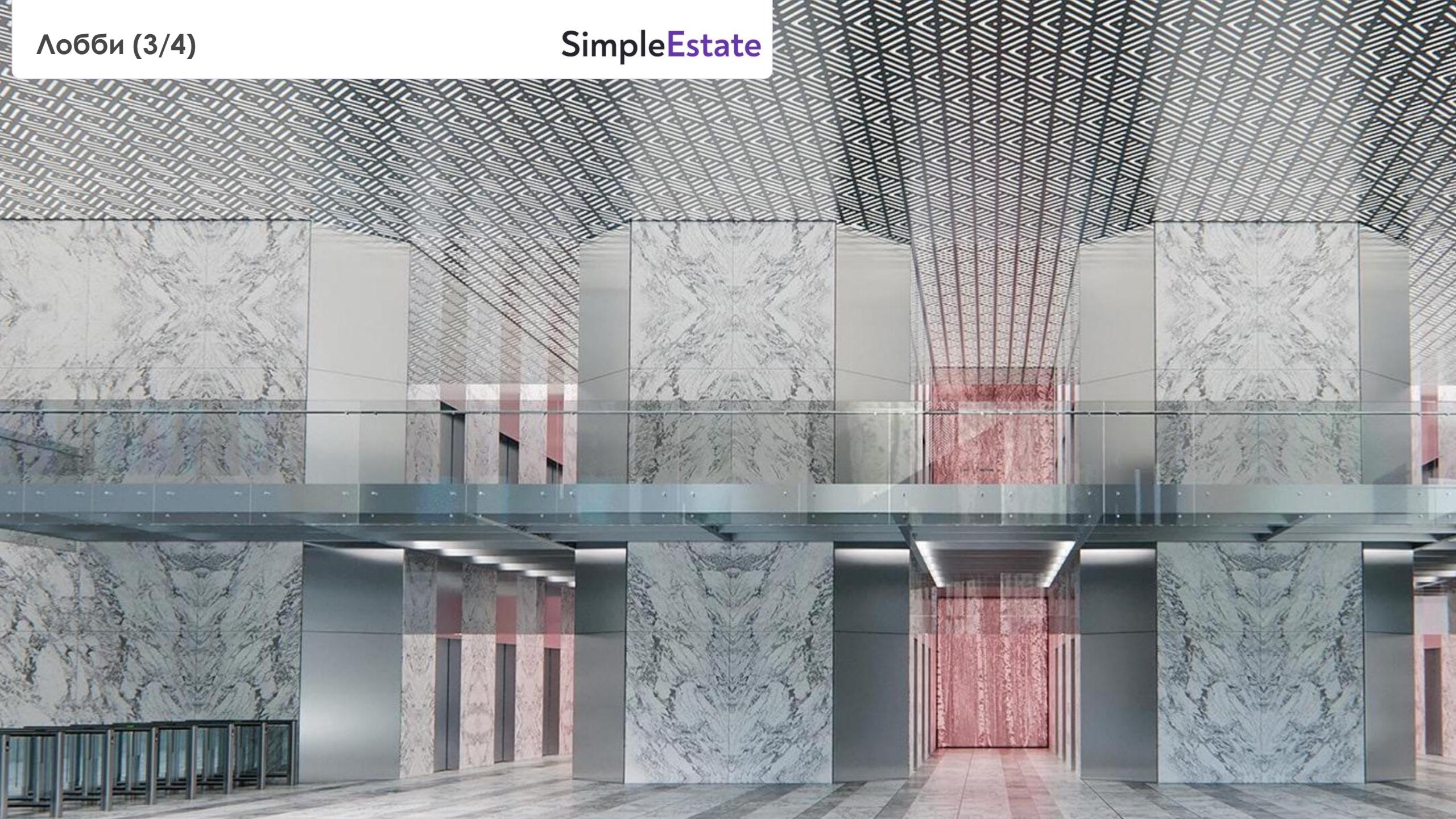
Лобби (2/4)

SimpleEstate



Лобби (3/4)

SimpleEstate



Лобби (4/4)

SimpleEstate



Благоустройство (1/3)

SimpleEstate





Благоустройство (3/3)

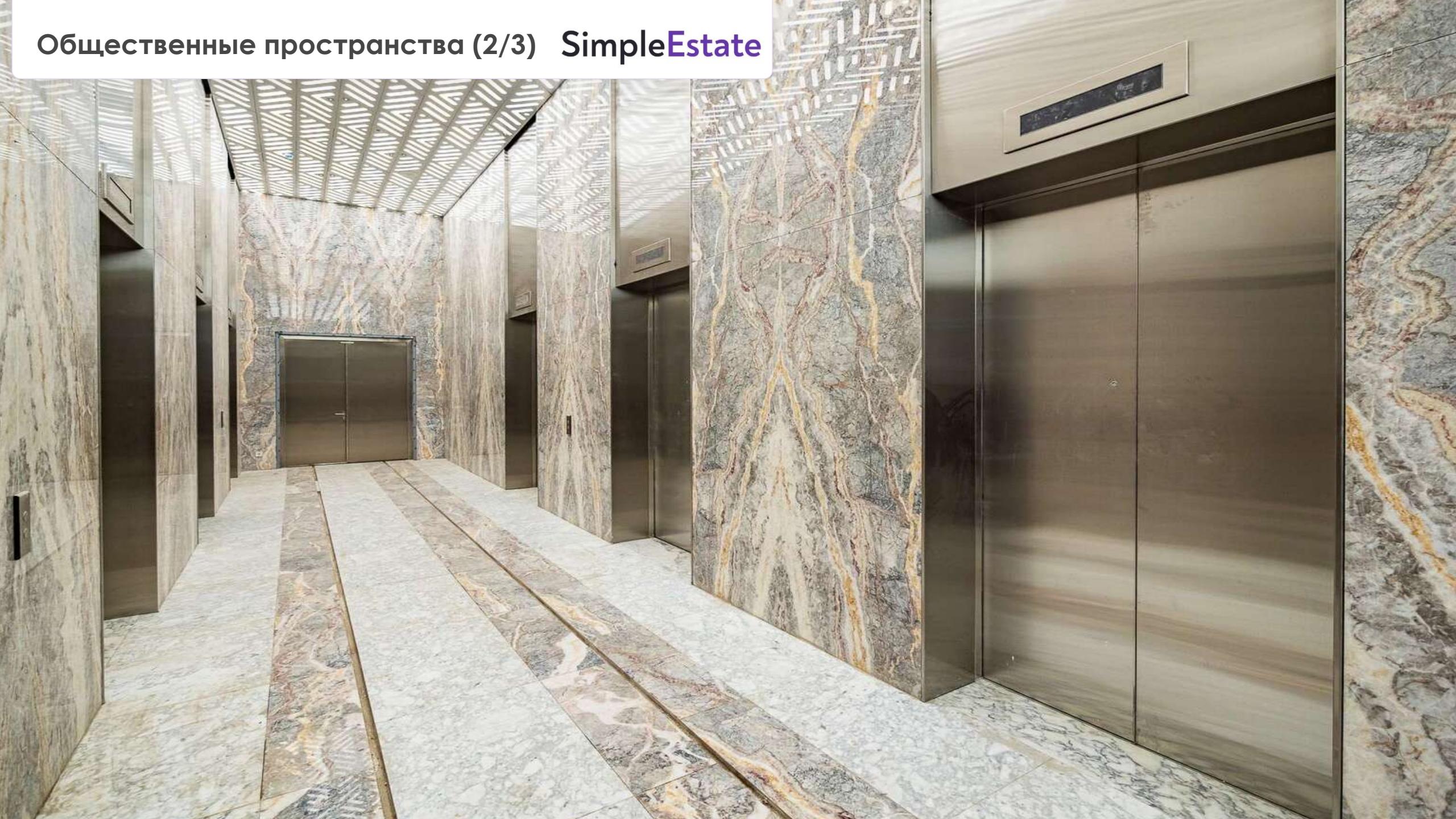
SimpleEstate



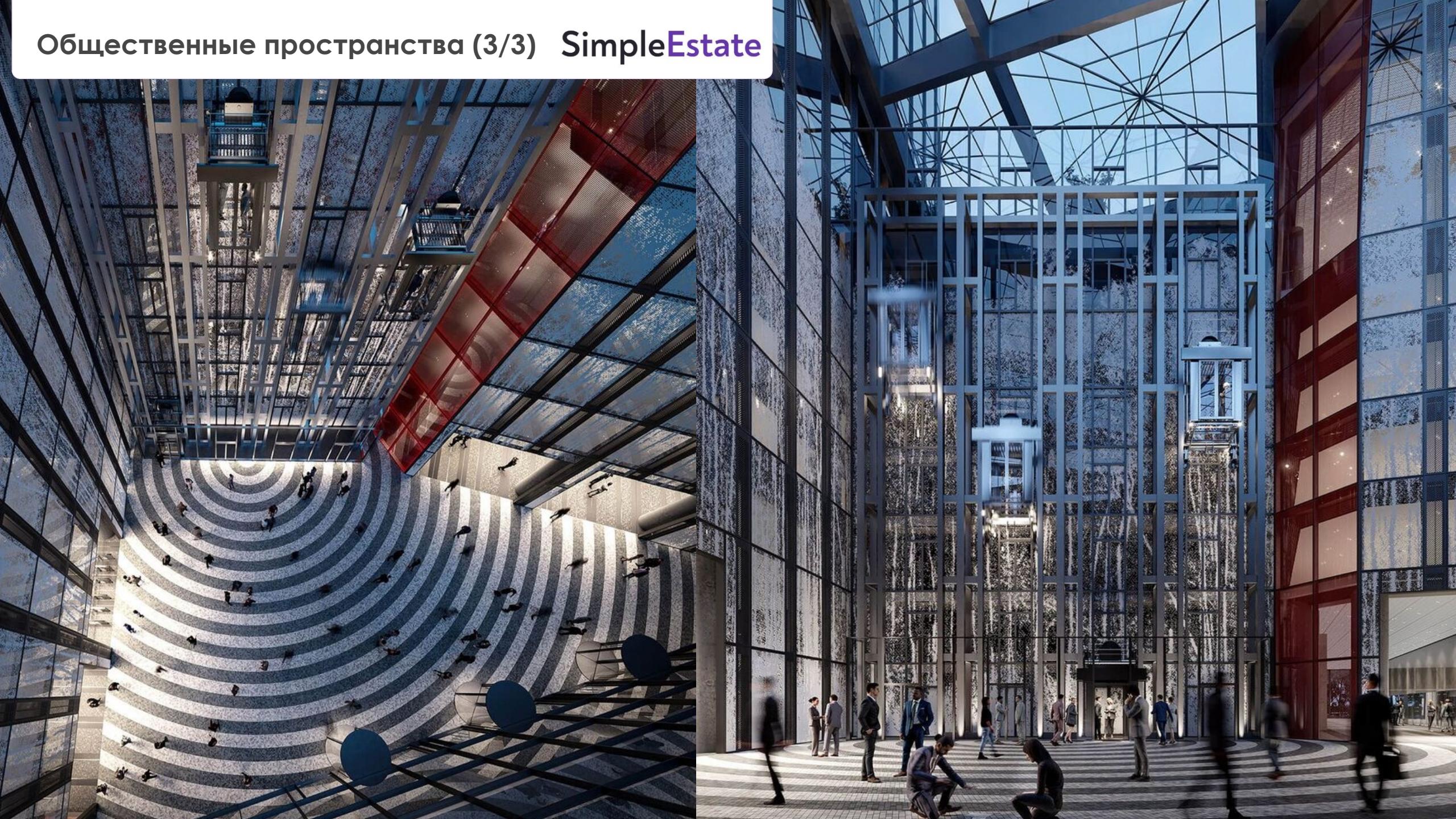
Общественные пространства (1/3) SimpleEstate

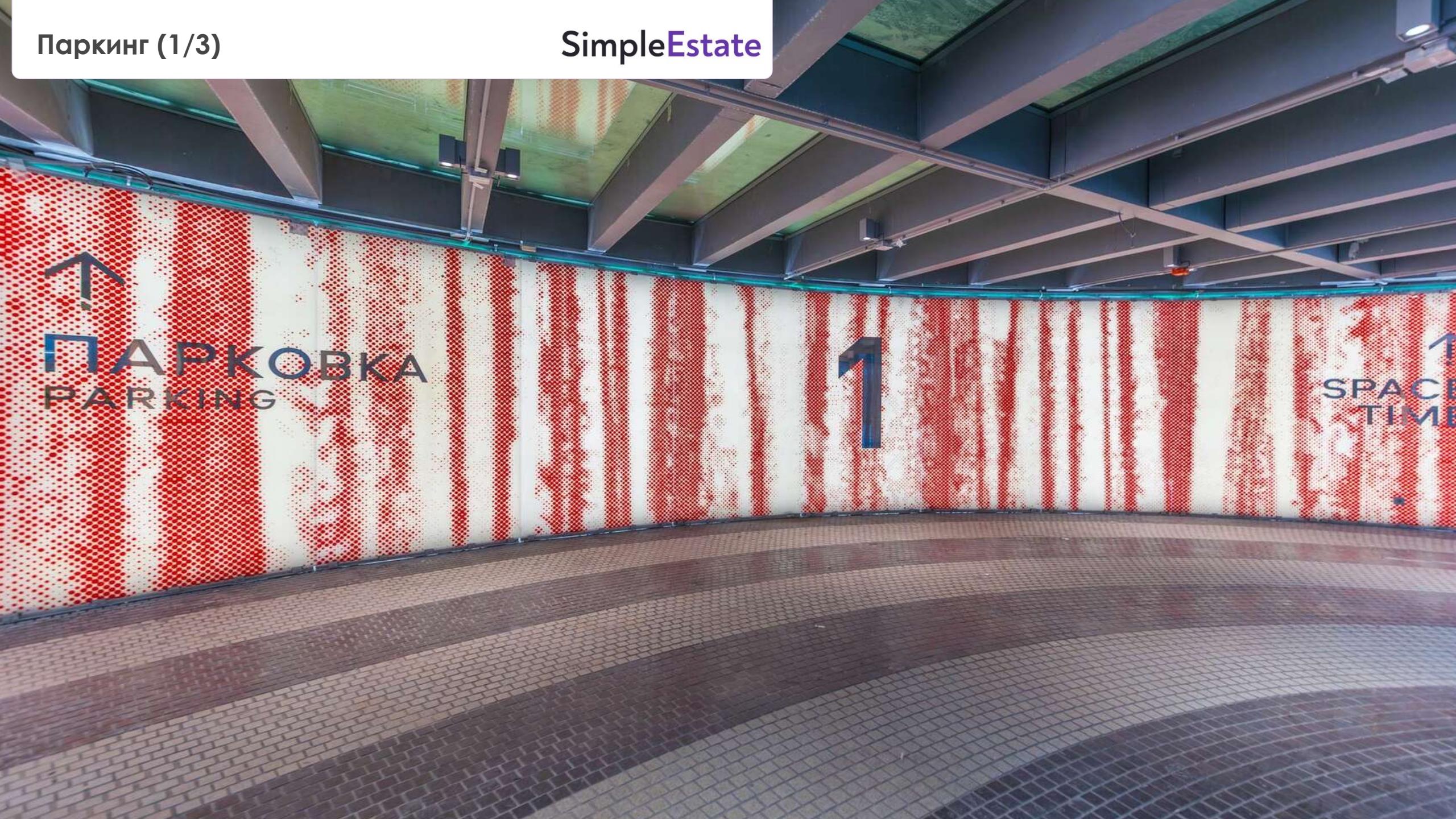


Общественные пространства (2/3) SimpleEstate



Общественные пространства (3/3) SimpleEstate





Паркинг (2/3)

SimpleEstate

iGALLERY

ПАРКОВКА

ПАРКОВКА
PARKING

P



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь доступна
каждому



www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00

