

SimpleEstate

Инвестиционный меморандум

iCity

Приобретение офиса в
бизнес центре класса «А»

Раунд №3



| Бизнес Центр | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Название | «iCity» |
| Адрес | Шмитовский проезд, 37с2 |
| Класс БЦ | «А» |
| Ввод в эксплуатацию | 3 кв. 2025 г. |
| Площадь (ГВА) | 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

9,6% средние дивиденды за 10 лет

7,5% дивидендная доходность в 1й год

Низкий риск инвестиции



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 ТК;
- 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 9,6% годовых.

Пояснения:

* Ставка «All – in» для офиса учитывает НДС и включает в себя базовую ставку ~90 500 – 100 500 руб. / м² / год с НДС (с учетом ремонта) , а также ОРЕХ на уровне ~9 500 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 рассчитывается от цены офиса с учетом отделки без учета НДС, которая равна 228 млн руб.

Space Tower

- Высота башни 258 м
- Количество этажей 61
- Площадь офисов 89 416 м²

Time Tower

- Высота башни 147 м
- Количество этажей 35
- Площадь офисов 46 467 м²

Общие параметры

- Общая площадь 230 000 м²
- Площадь офисов 135 883 м²
- Год постройки 2025
- Класс офиса А / А+

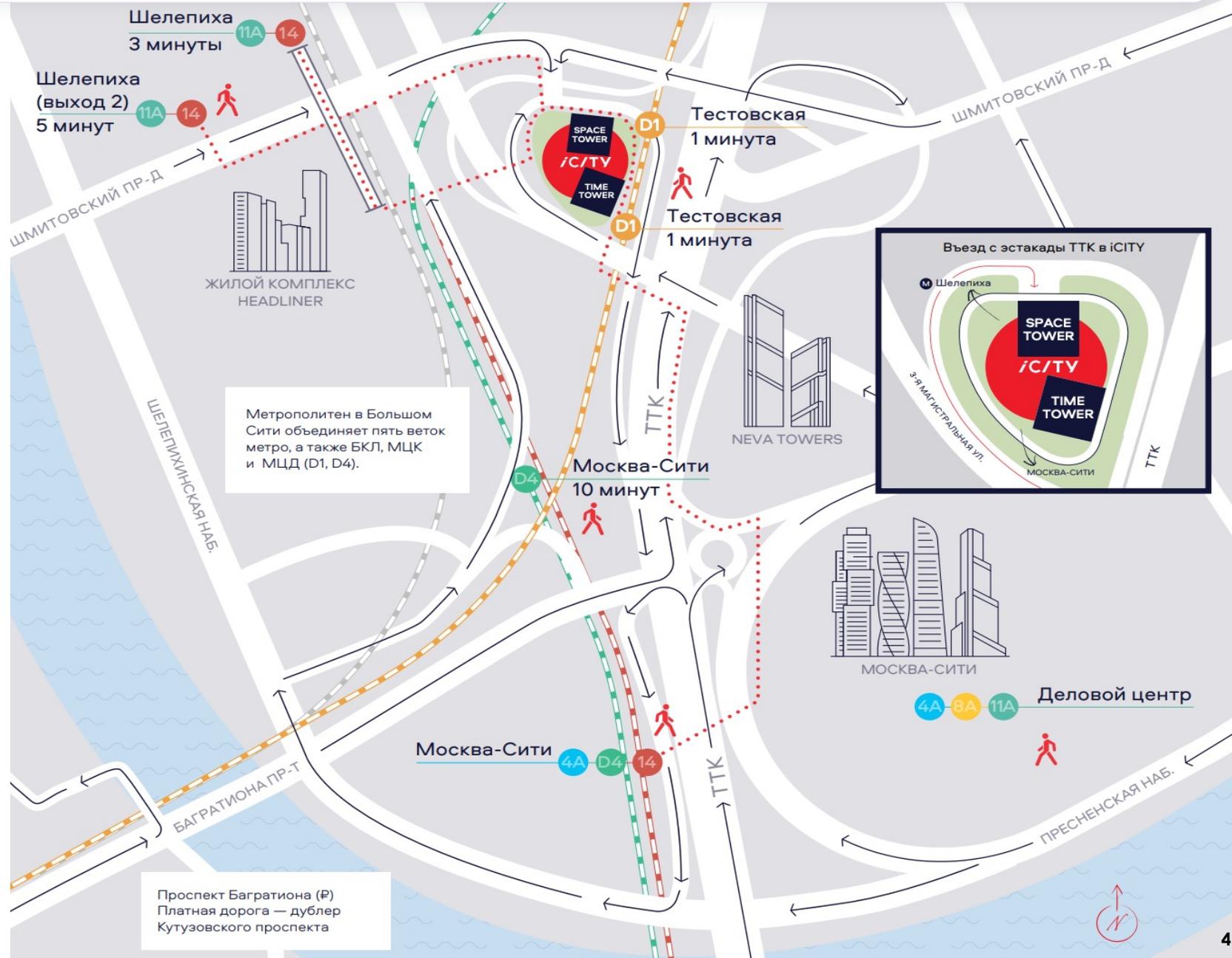


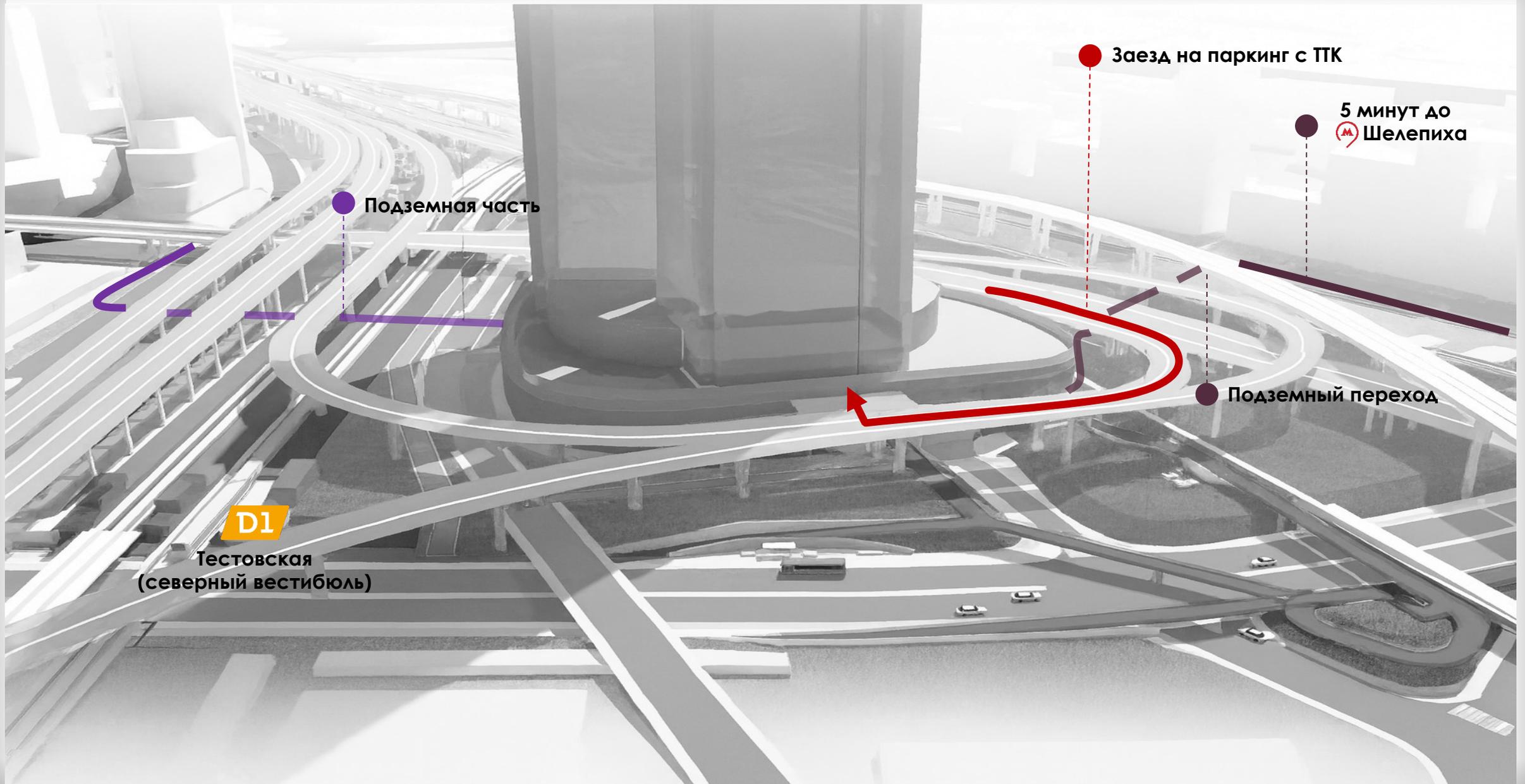
| ПЕШЕХОДНЫЕ МАРШРУТЫ | минут |
|---------------------|-------|
| МЦД «Тестовская» | 1 |
| ст. м. «Шелепиха» | 5 |
| МЦК «Шелепиха» | 6 |
| «Москва-Сити» | 15 |
| «Деловой центр» | 20 |

| 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
- D1 Наземное метро МЦД: Одинцово — Лобня
- 14 Московское центральное кольцо
- 11A Большая кольцевая линия
- 4A Филёвская линия
- На автомобиле
- ⋯ Пешеходные маршруты



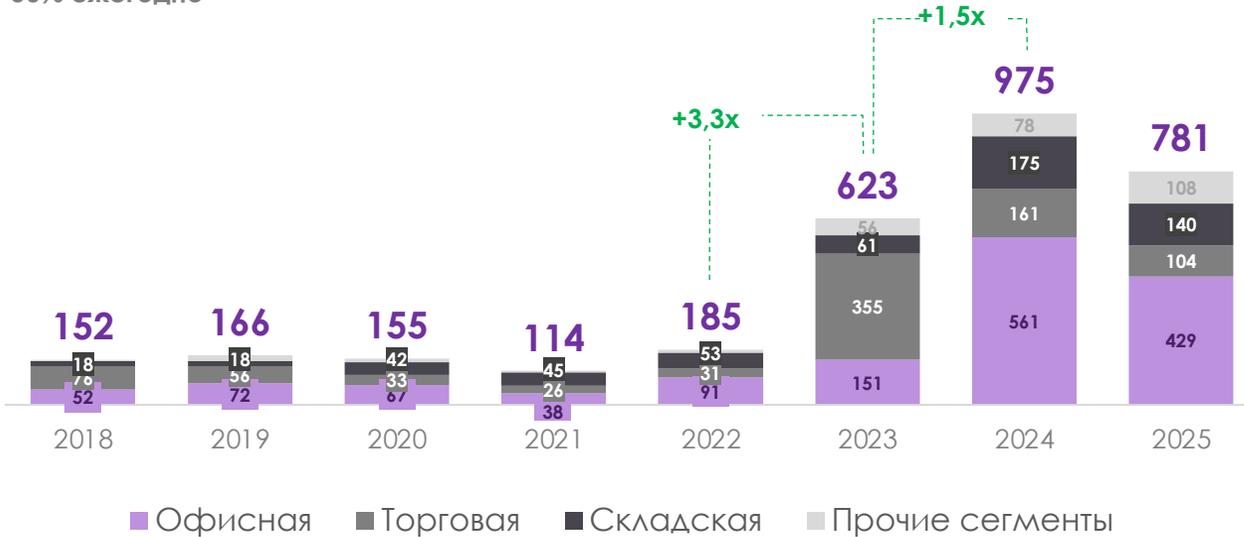


Обзор рынка
офисной
недвижимости



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.

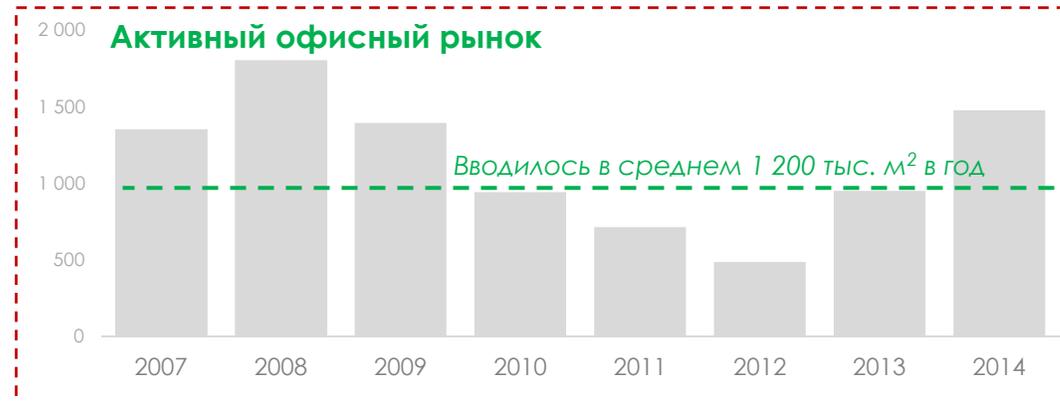
Средние офисы наиболее привлекательны, за счет хорошего выбора арендаторов и адекватной конкуренции

| Параметры | Маленькие | Средние | Крупные |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Площадь | < 200 м² | 200 – 1000 м² | > 1 000 м² |
| 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

в тыс. м²



В период с 2007 по 2014 год велось в среднем в ~3 раза больше офисов в год, чем в период с 2015 по 2025 год



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

в тыс. м²



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

в тыс. м²



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 60%**. При этом в 2025 году выросли на **8,3%** на фоне сформировавшегося дефицита...



...а ставка аренды класса А в самой востребованной зоне внутри ТТК, где находятся большинство самых качественных офисов **прибавила целых 32% в 2025 году**, продемонстрировав **общее увеличение на 40%** за последние 5 лет...



...В офисах класса А внутри МКАД ставки аренды выросли на **15% в 2025 году** (в 2 раза быстрее, чем в целом по рынку) на фоне дефицита качественных офисных пространств...



В базовом сценарии **ставки аренды продолжают 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

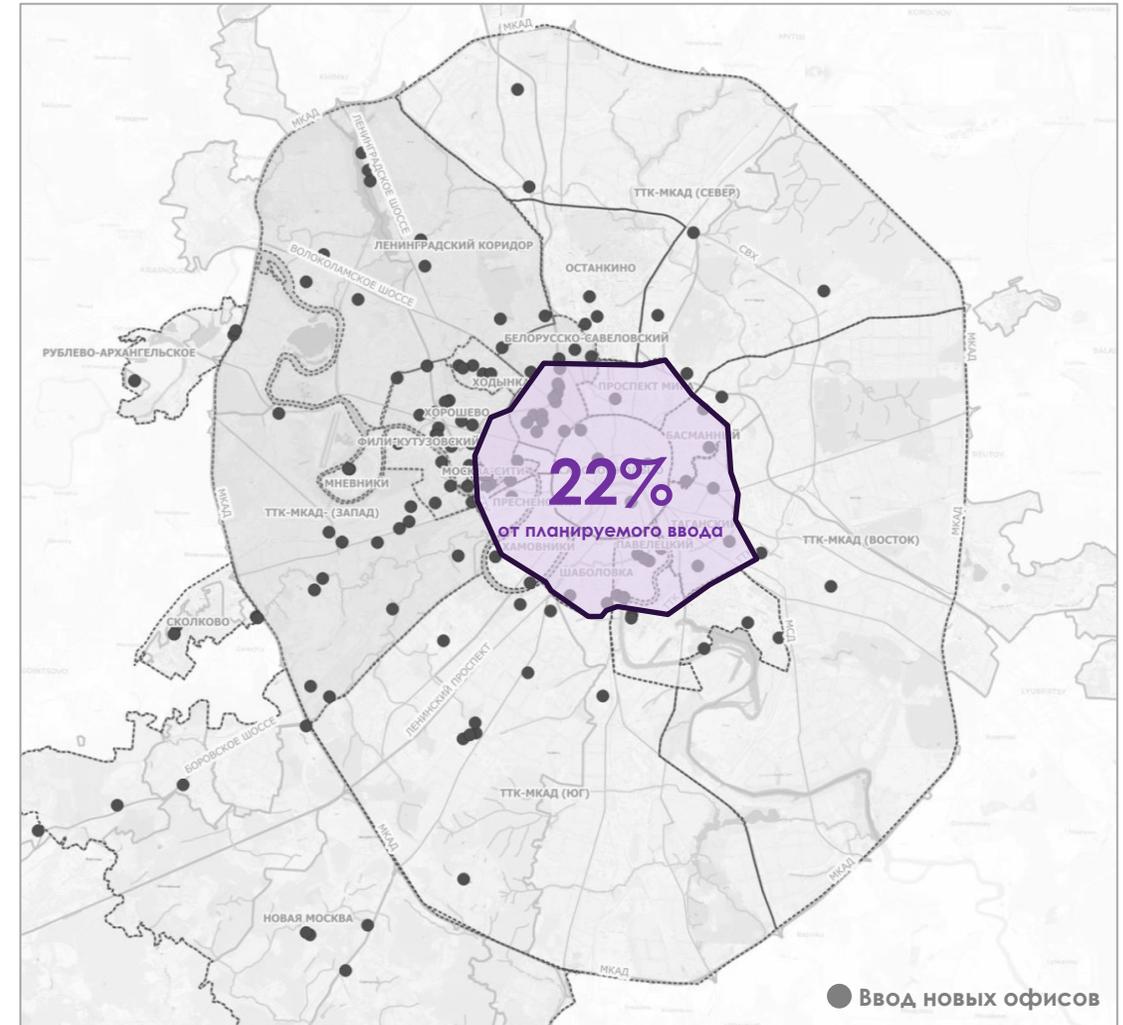
Отложенный спрос, сдержанный дефицитом свободных площадей **будет стимулировать рост ставок аренды в дальнейшем**

К 2030 году лишь 22% нового офисного предложения появится внутри ТТК – в зоне наиболее динамичного роста арендных ставок и минимальной вакантности. Ограниченность 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

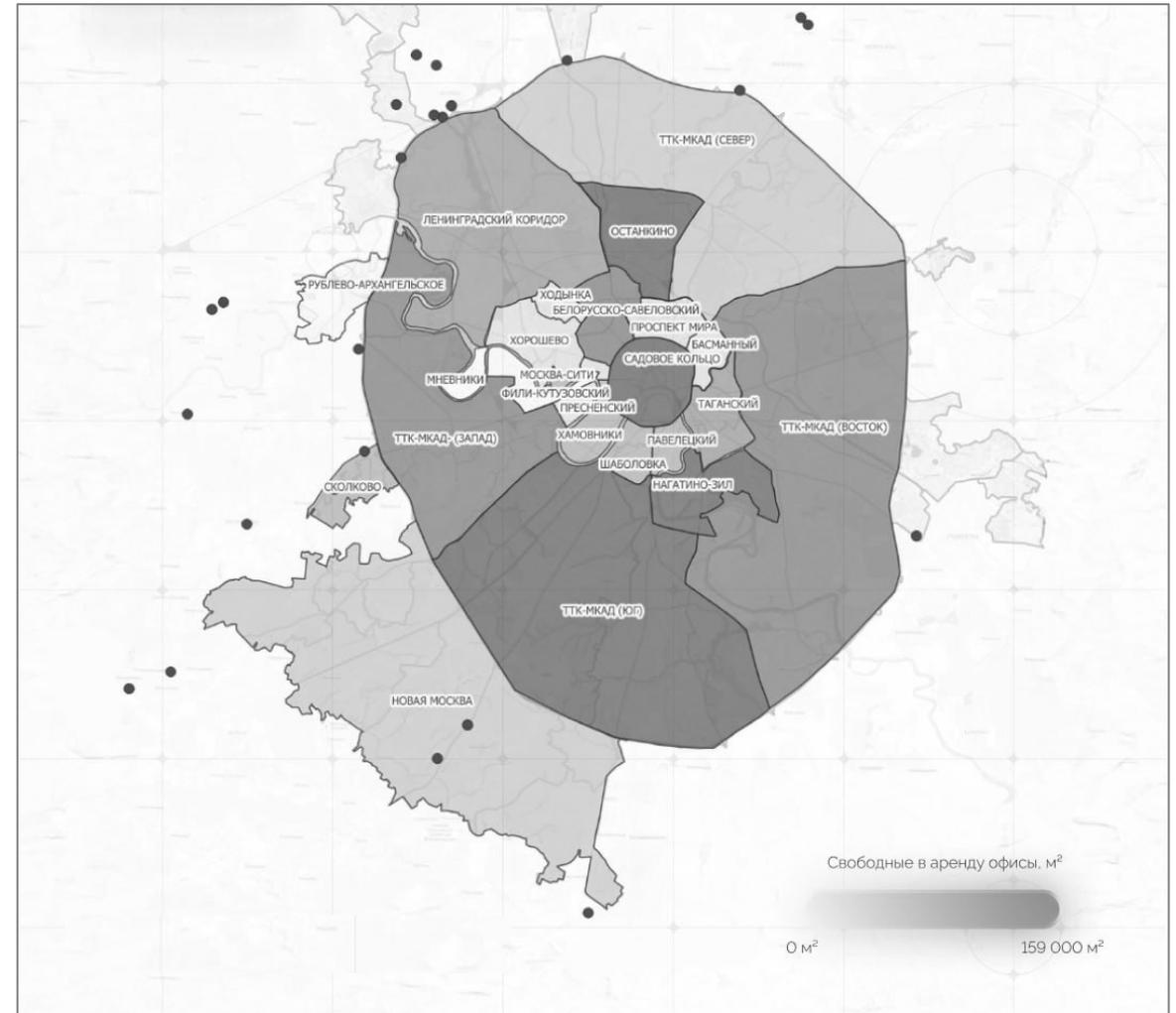
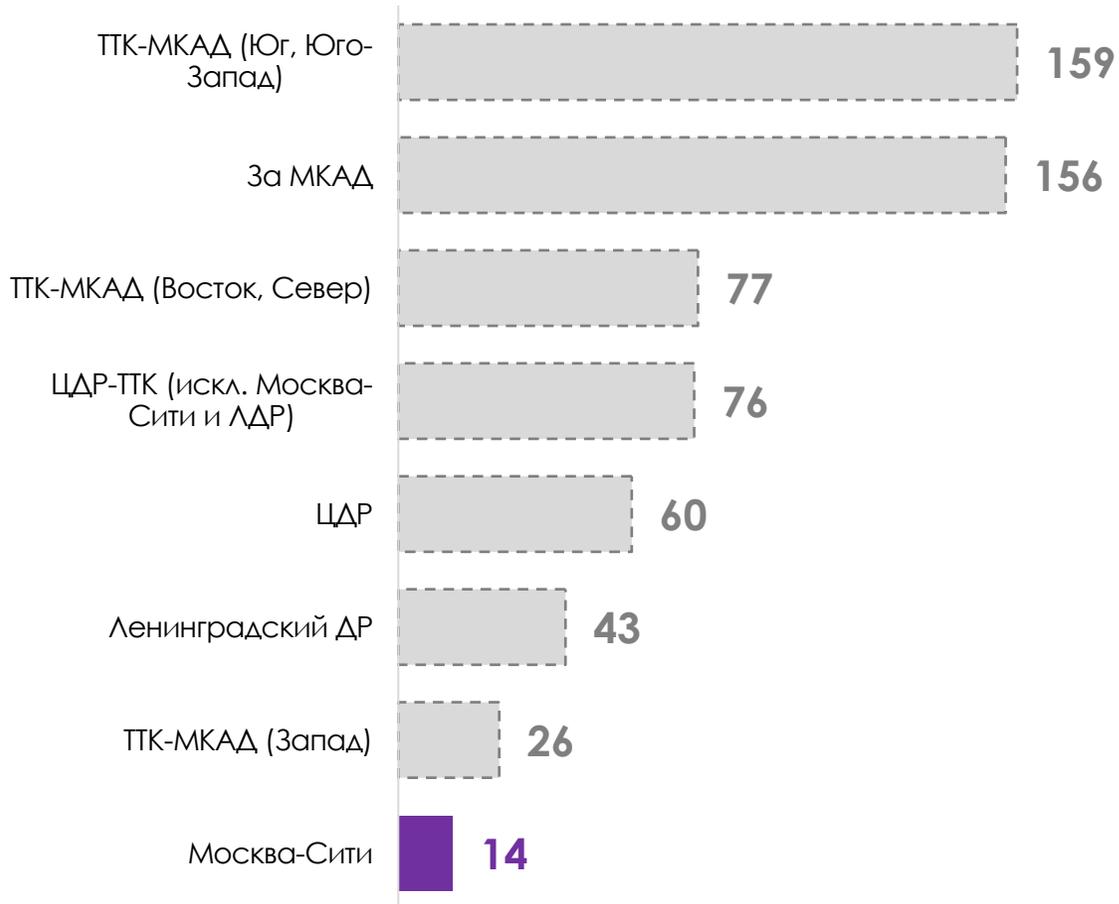


Пик ввода новых проектов придется только к концу 2030 года, в локации до последнего будет сохраняться дефицит – в 2025 году был введен только «iCity» (это всего 14% от планируемого ввода за 5 лет)



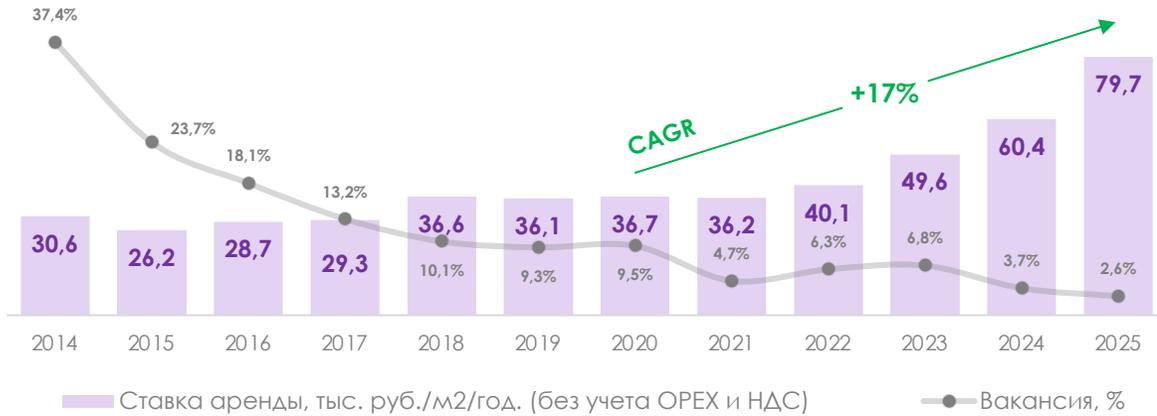
Только **37%** свободных офисов в аренду приходится на центральные районы Москвы, тогда как основной объём предложения смещается в децентрализованные зоны. Это делает **центральные локации наиболее дефицитными и перспективными** для инвесторов

География свободных офисов на сентябрь 2025 года, тыс. м²



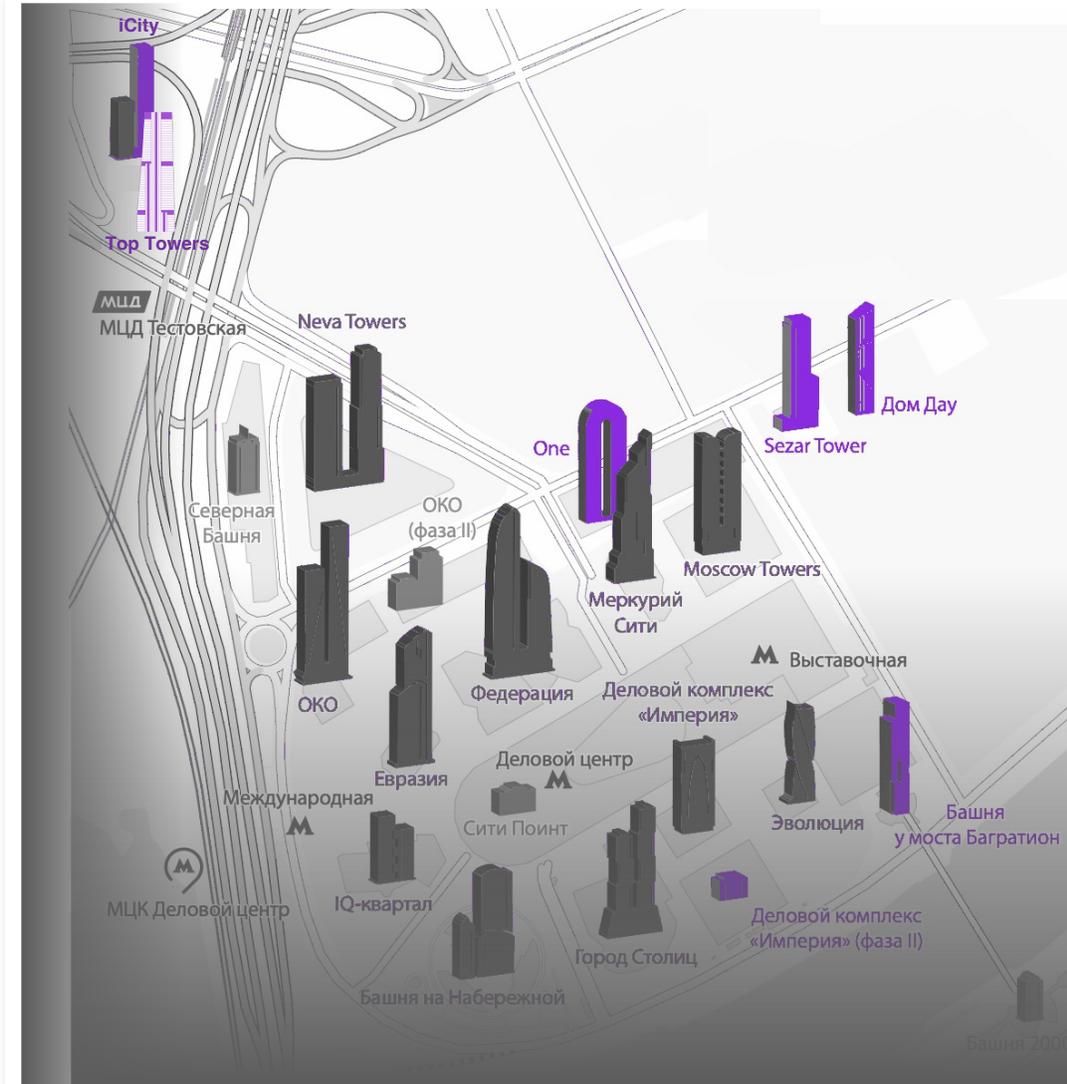
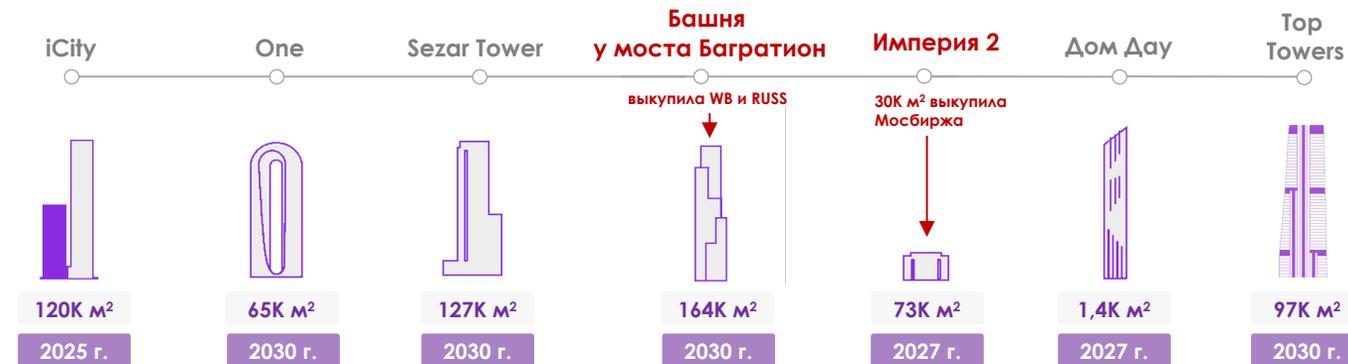
«Москва-Сити»: деловой кластер столицы, формирующий треть всего предложения «A/Prime» офисов

За последние 5 лет вакансии снизилась в 4 раза, а ставки выросли в 2 раза, продемонстрировав среднегодовой рост на уровне 17%

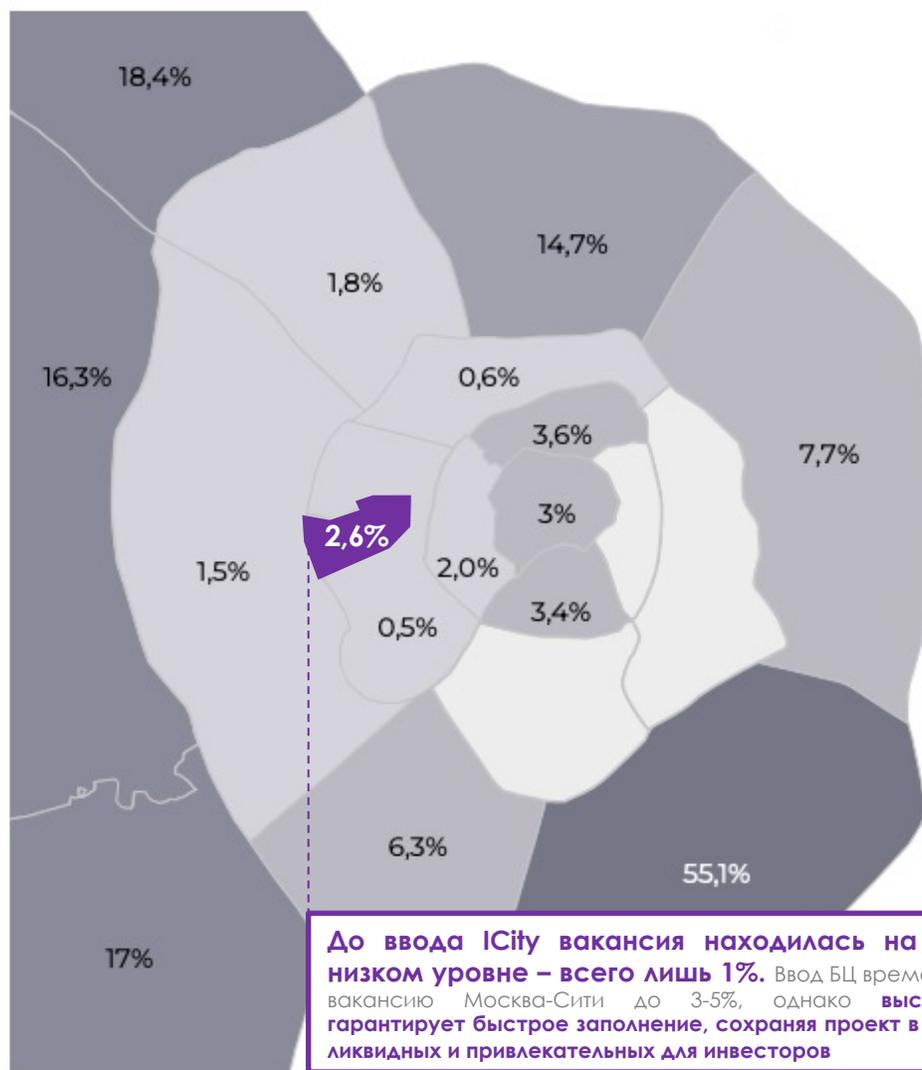


Кластер пополнится рядом крупных проектов ТОЛЬКО К 2030 ГОДУ...

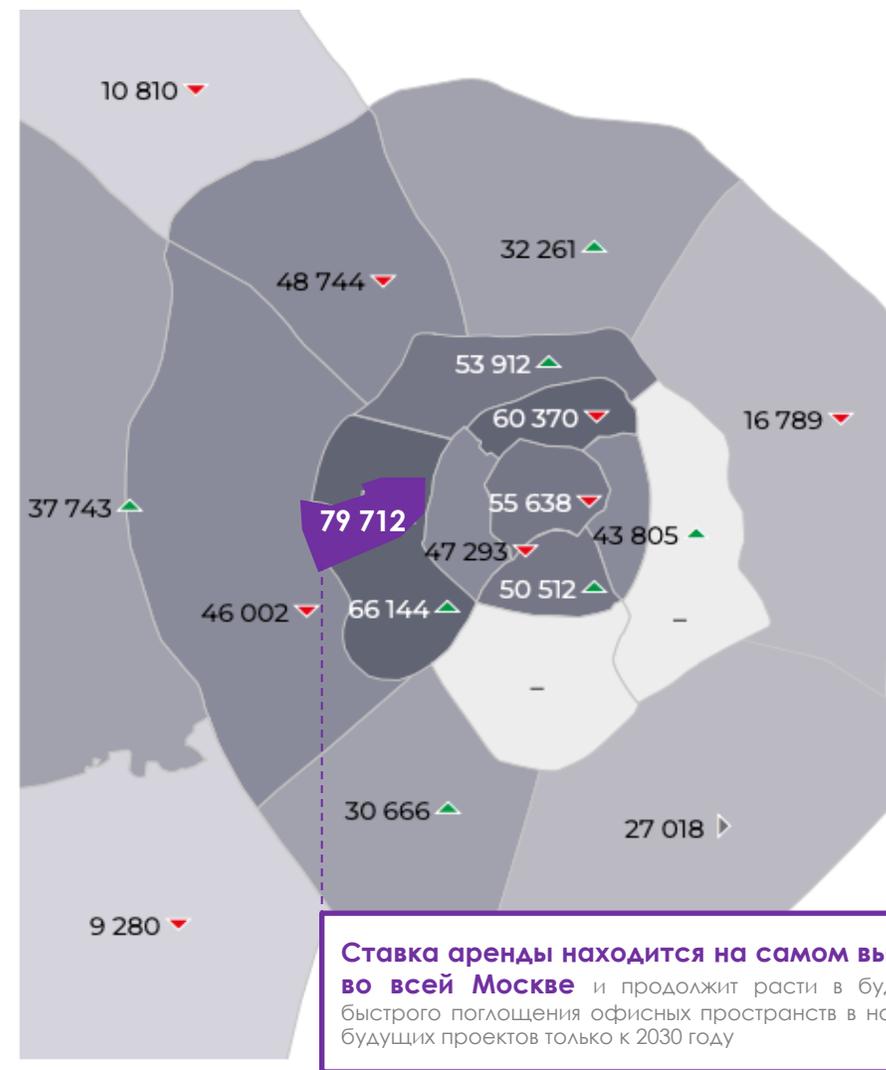
- X Площадь офисов
- X Год ввода в эксплуатацию



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



До ввода ICity вакансии находилась на рекордно низком уровне – всего лишь 1%. Ввод БЦ временно увеличит вакансию Москва-Сити до 3-5%, однако высокий спрос гарантирует быстрое заполнение, сохраняя проект в числе самых ликвидных и привлекательных для инвесторов

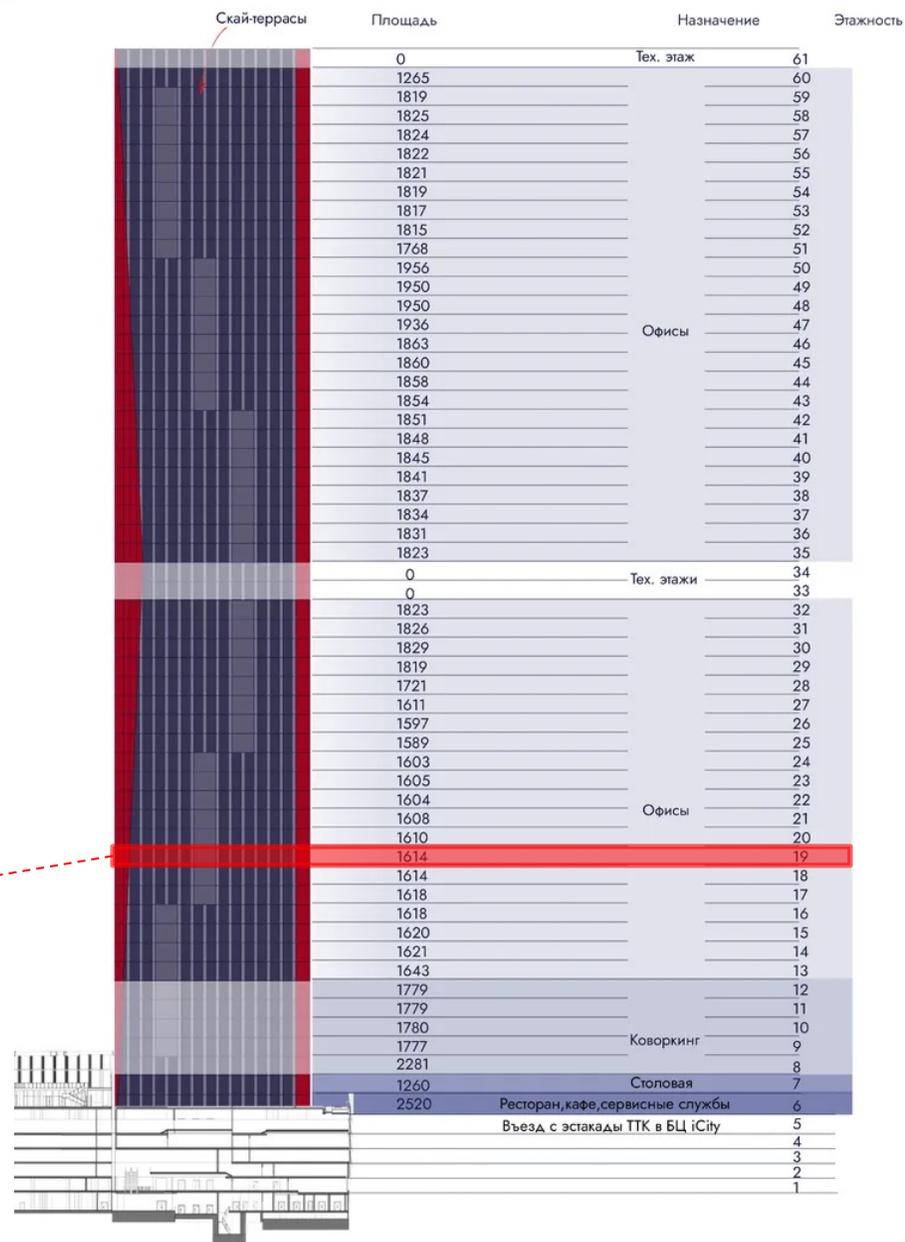


Ставка аренды находится на самом высоком уровне во всей Москве и продолжит расти в будущем на фоне быстрого поглощения офисных пространств в новом ICity и ввода будущих проектов только к 2030 году

Описание сделки

ICITY





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)



| Скай-террасы | Площадь | Назначение | Этажность |
|--------------|---------|----------------------------------|-----------|
| | 0 | Тех. этаж | 61 |
| | 1265 | | 60 |
| | 1819 | | 59 |
| | 1825 | | 58 |
| | 1824 | | 57 |
| | 1822 | | 56 |
| | 1821 | | 55 |
| | 1819 | | 54 |
| | 1817 | | 53 |
| | 1815 | | 52 |
| | 1768 | | 51 |
| | 1956 | | 50 |
| | 1950 | | 49 |
| | 1950 | | 48 |
| | 1936 | | 47 |
| | 1863 | Офисы | 46 |
| | 1860 | | 45 |
| | 1858 | | 44 |
| | 1854 | | 43 |
| | 1851 | | 42 |
| | 1848 | | 41 |
| | 1845 | | 40 |
| | 1841 | | 39 |
| | 1837 | | 38 |
| | 1834 | | 37 |
| | 1831 | | 36 |
| | 1823 | | 35 |
| | 0 | Тех. этажи | 34 |
| | 0 | | 33 |
| | 1823 | | 32 |
| | 1826 | | 31 |
| | 1829 | | 30 |
| | 1819 | | 29 |
| | 1721 | | 28 |
| | 1611 | | 27 |
| | 1597 | | 26 |
| | 1589 | | 25 |
| | 1603 | | 24 |
| | 1605 | | 23 |
| | 1604 | | 22 |
| | 1608 | Офисы | 21 |
| | 1610 | | 20 |
| | 1614 | | 19 |
| | 1614 | | 18 |
| | 1618 | | 17 |
| | 1618 | | 16 |
| | 1620 | | 15 |
| | 1621 | | 14 |
| | 1643 | | 13 |
| | 1779 | | 12 |
| | 1779 | | 11 |
| | 1780 | | 10 |
| | 1777 | Коворкинг | 9 |
| | 2281 | | 8 |
| | 1260 | Столовая | 7 |
| | 2520 | Ресторан, кафе, сервисные службы | 6 |
| | | Въезд с эстакады ТТК в БЦ iCity | 5 |
| | | | 4 |
| | | | 3 |
| | | | 2 |
| | | | 1 |

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

SimpleEstate

Открытая правильная планировка



Панорамный вид на Москву



Предусмотрена Sky терраса



Помещение приобретается в состоянии отделки – Shell&Core

И имеет ряд характеристик:

- Панорамное остекление
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Пожарная сигнализация, интернет



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

1

2

3

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 года от застройщика
- Проведение комплексного технического и юридического DueDilligence

Ремонт

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

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

Дополнительная информация

Условия рассрочки, млн руб.:



Партнер по ремонту*:



Оценочная стоимость ремонта:

120-140 тыс. руб. / м² с НДС

Потенциальные брокеры – партнеры:



~1 МАП комиссия брокеров

Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

| Sources | Руб. | % | Uses | Руб. | % |
|--------------|--------------------|-------------|-------------------------------|--------------------|-------------|
| Equity | 260 000 000 | 100% | Цена покупки | 195 068 213 | 75,0% |
| | | | Стоимость ремонта | 32 786 885 | 12,6% |
| | | | Due Diligence | 1 000 000 | 0,4% |
| | | | Выпуск акций | 1 000 000 | 0,4% |
| | | | Регистрация сделки | 900 000 | 0,3% |
| | | | Комиссия SimpleEstate | 13 704 093 | 5,3% |
| | | | Резерв до начала работы офиса | 15 540 810 | 6,0% |
| Итого | 260 000 000 | 100% | Итого | 260 000 000 | 100% |

*Equity – акционерный капитал

**Цена покупки и стоимость ремонта указаны без учета НДС

Пояснения

- **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 ~15,5 млн руб.** привлекается на покрытие **расходов до начала работы арендатора и получения арендного потока**

Условия по рассрочке от застройщика



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 геополитике 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

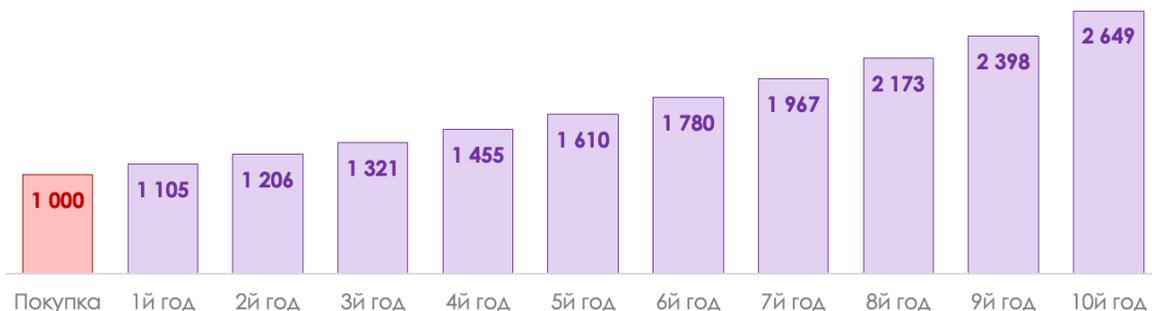
Прогноз доходности при инвестициях в $\text{R}1$ млн

Базовый сценарий

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

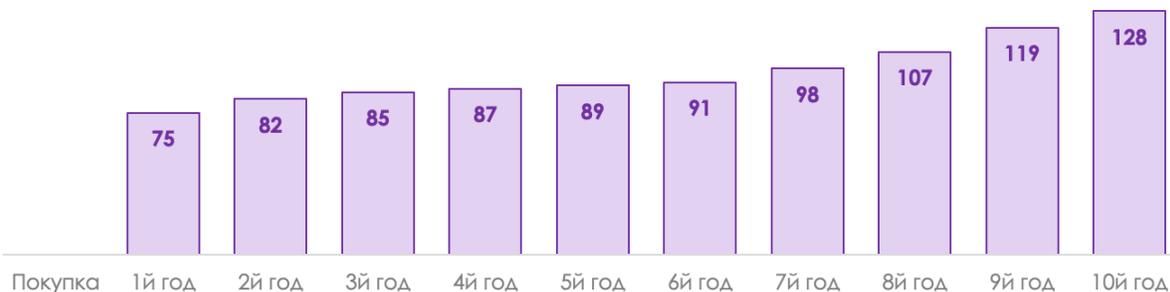
Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в $\text{R}1$ млн вырастет до $\text{R}2,6$ млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит $\text{R}0,96$ млн
Средняя дивидендная доходность составит 9,6% в год



Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции

1
млн руб.

Дивиденды

за 10 лет владения

0,96
млн руб.

Средняя дивидендная доходность

9,6%

Прирост стоимости

1,6
млн руб.

Итого прибыль

2,6
млн руб.

IRR

Годовая доходность

17%



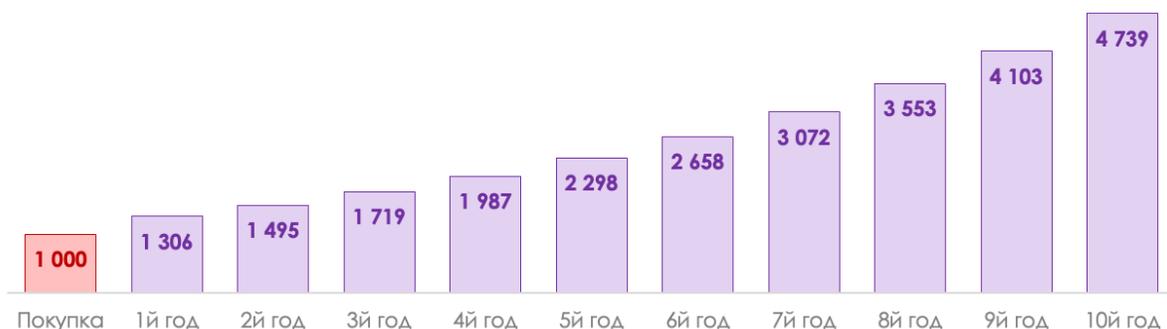
Прогноз доходности при инвестициях в $\text{R}1$ млн

Оптимистичный сценарий

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 $\text{R}1$ млн вырастет до $\text{R}4,7$ млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит $\text{R}1,2$ млн
Средняя дивидендная доходность составит **12%** в год



Результат инвестиций в оптимистичном сценарии:

Инвестиции

1
млн руб.

Дивиденды

за 10 лет владения

1,2
млн руб.

Средняя дивидендная доходность

12%

Прирост стоимости

3,7
млн руб.

Итого прибыль

4,9
млн руб.

IRR

Годовая доходность

23%

Прогноз доходности при инвестициях в $\text{R}1$ млн

Пессимистичный сценарий

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

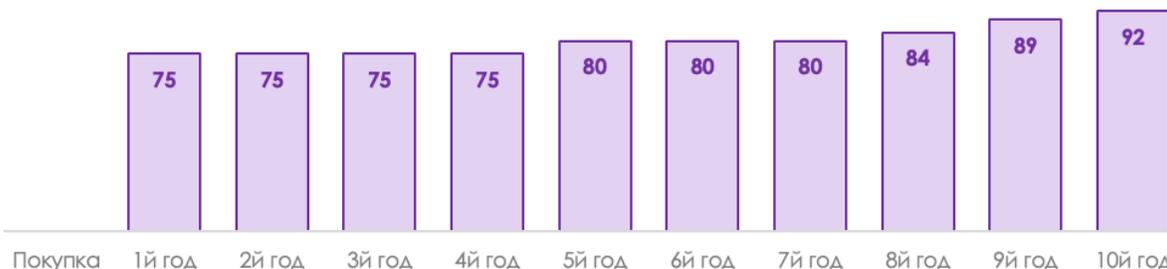
Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в $\text{R}1$ млн вырастет до $\text{R}1,8$ млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит $\text{R}0,8$ млн
Средняя дивидендная доходность составит 8% в год



Результат инвестиций в пессимистичном сценарии:

Инвестиции

1
млн руб.

Дивиденды

за 10 лет владения

0,8
млн руб.

Средняя дивидендная доходность

8%

Прирост стоимости

0,8
млн руб.

Итого прибыль

1,6
млн руб.

IRR

Годовая доходность

13%

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 Владелец 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**



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

**ЕИО – единоличный исполнительный орган

ФИНАНСОВАЯ
МОДЕЛЬ



| В рублях | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год | 7 год | 8 год | 9 год | 10 год |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Базовая аренда | 11 587 218 | 24 333 158 | 26 766 474 | 29 443 121 | 32 387 434 | 35 626 177 | 39 188 795 | 43 107 674 | 47 418 442 | 52 160 286 |
| Компенсация операционных расходов | 1 154 790 | 2 425 059 | 2 667 565 | 2 934 321 | 3 227 754 | 3 550 529 | 3 905 582 | 4 296 140 | 4 725 754 | 5 198 329 |
| 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 | (587 514) | (2 368 800) | (2 428 020) | (2 488 721) | (2 550 939) | (2 614 712) | (2 680 080) | (2 747 082) | (2 815 759) | (2 886 153) |
| Налог на землю | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Эксплуатация | (1 154 790) | (2 425 059) | (2 667 565) | (2 934 321) | (3 227 754) | (3 550 529) | (3 905 582) | (4 296 140) | (4 725 754) | (5 198 329) |
| NOI | 10 999 704 | 21 964 358 | 24 338 454 | 26 954 401 | 29 836 495 | 33 011 465 | 36 508 715 | 40 360 592 | 44 602 683 | 49 274 133 |
| NOI margin, % | 86,3% | 82,1% | 82,7% | 83,3% | 83,8% | 84,3% | 84,7% | 85,1% | 85,5% | 85,9% |
| Страхование недвижимости | (142 519) | (148 993) | (182 538) | (202 158) | (223 774) | (247 586) | (273 815) | (302 704) | (334 520) | (369 556) |
| Комиссия SimpleEstate | (16 208 028) | (2 787 627) | (3 160 946) | (3 500 017) | (3 873 569) | (4 285 065) | (4 738 314) | (5 237 507) | (5 787 253) | (6 392 624) |
| Юридические и прочие расходы | (3 150 000) | (262 500) | (275 625) | (289 406) | (303 877) | (319 070) | (335 024) | (351 775) | (369 364) | (387 832) |
| Амортизация | (24 442 304) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) |
| Комиссия за поиск арендатора | (2 123 668) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBT | (35 066 816) | 11 820 296 | 13 774 402 | 16 017 877 | 18 490 333 | 21 214 801 | 24 216 619 | 27 523 663 | 31 166 603 | 35 179 178 |
| Налог на прибыль (ОСНО) | (535 744) | (1 477 537) | (1 721 800) | (2 002 235) | (2 311 292) | (3 514 116) | (6 054 155) | (6 880 916) | (7 791 651) | (8 794 795) |
| Привлечение капитала | 260 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Покупка объекта | (195 068 213) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ремонт офиса | (32 786 885) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с покупки | (39 013 643) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с ремонта | (7 213 115) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с покупки | 39 013 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с ремонта | 7 213 115 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FCF | 20 984 647 | 17 287 701 | 18 997 544 | 20 960 585 | 23 123 984 | 24 645 627 | 25 107 406 | 27 587 690 | 30 319 895 | 33 329 326 |
| Cap Rate | 9,5% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Рыночная стоимость объекта (EV) | 259 892 805 | 304 230 675 | 336 930 012 | 372 956 188 | 412 643 312 | 456 358 936 | 504 507 404 | 557 533 534 | 615 926 661 | 680 225 095 |
| Рост EV, % | 23,6% | 17,1% | 10,7% | 10,7% | 10,6% | 10,6% | 10,6% | 10,5% | 10,5% | 10,4% |
| Долг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Акционерный капитал (Equity) | 260 000 000 | 312 080 430 | 341 221 158 | 374 931 890 | 413 987 050 | 458 112 435 | 505 932 649 | 558 951 176 | 617 189 396 | 681 462 846 |
| Рост Equity, % | 10,0% | 10,7% | 9,3% | 9,9% | 10,4% | 10,7% | 10,4% | 10,5% | 10,4% | 10,4% |
| Цена акции, руб. | 11 750 | 13 006 | 14 220 | 15 625 | 17 252 | 19 091 | 21 084 | 23 294 | 25 721 | 28 399 |
| Дивиденд, руб. / акцию | 420 | 880 | 940 | 970 | 990 | 1 010 | 1 060 | 1 150 | 1 270 | 1 390 |
| Дивиденды | 9 306 196 | 21 116 398 | 22 556 152 | 23 276 030 | 23 755 948 | 24 235 866 | 25 435 661 | 27 595 293 | 30 474 802 | 33 354 310 |
| Дивидендная доходность, % | 8,4% | 8,8% | 9,4% | 9,7% | 9,9% | 10,1% | 10,6% | 11,5% | 12,7% | 13,9% |

| В рублях | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год | 7 год | 8 год | 9 год | 10 год |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Базовая аренда | 12 193 980 | 26 217 058 | 30 149 617 | 34 672 059 | 39 872 868 | 45 853 798 | 52 731 868 | 60 641 648 | 69 737 896 | 80 198 580 |
| Компенсация операционных расходов | 1 154 790 | 2 482 799 | 2 855 218 | 3 283 501 | 3 776 026 | 4 342 430 | 4 993 795 | 5 742 864 | 6 604 293 | 7 594 937 |
| 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 | (587 514) | (2 368 800) | (2 428 020) | (2 488 721) | (2 550 939) | (2 614 712) | (2 680 080) | (2 747 082) | (2 815 759) | (2 886 153) |
| Налог на землю | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Эксплуатация | (1 154 790) | (2 482 799) | (2 855 218) | (3 283 501) | (3 776 026) | (4 342 430) | (4 993 795) | (5 742 864) | (6 604 293) | (7 594 937) |
| NOI | 11 606 466 | 23 848 258 | 27 721 597 | 32 183 339 | 37 321 930 | 43 239 086 | 50 051 788 | 57 894 567 | 66 922 137 | 77 312 427 |
| NOI margin, % | 86,9% | 83,1% | 84,0% | 84,8% | 85,5% | 86,1% | 86,7% | 87,2% | 87,7% | 88,1% |
| Страхование недвижимости | (142 519) | (148 727) | (221 773) | (257 467) | (298 575) | (345 913) | (400 414) | (463 157) | (535 377) | (618 499) |
| Комиссия SimpleEstate | (16 207 586) | (3 189 044) | (3 908 783) | (4 535 946) | (5 258 206) | (6 089 851) | (7 047 316) | (8 149 500) | (9 418 139) | (10 878 229) |
| Юридические и прочие расходы | (3 150 000) | (262 500) | (275 625) | (289 406) | (303 877) | (319 070) | (335 024) | (351 775) | (369 364) | (387 832) |
| Амортизация | (24 442 304) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) |
| Комиссия за поиск арендатора | (2 224 795) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBT | (34 560 738) | 13 303 044 | 16 370 474 | 20 155 577 | 24 516 329 | 29 539 310 | 35 324 092 | 41 985 192 | 49 654 314 | 58 482 924 |
| Налог на прибыль (ОСНО) | (599 003) | (1 662 881) | (2 046 309) | (2 519 447) | (3 118 531) | (7 384 827) | (8 831 023) | (10 496 298) | (12 413 579) | (14 620 731) |
| Привлечение капитала | 260 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Покупка объекта | (195 068 213) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ремонт офиса | (32 786 885) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с покупки | (39 013 643) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с ремонта | (7 213 115) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с покупки | 39 013 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с ремонта | 7 213 115 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FCF | 21 427 465 | 18 585 106 | 21 269 107 | 24 581 072 | 28 342 741 | 29 099 425 | 33 438 011 | 38 433 837 | 44 185 678 | 50 807 136 |
| Cap Rate | 10,1% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% |
| Рыночная стоимость объекта (EV) | 259 892 805 | 369 621 290 | 429 111 184 | 497 625 729 | 576 521 152 | 667 357 178 | 771 927 555 | 892 295 158 | 1 030 832 363 | 1 190 267 472 |
| Рост EV, % | 44,8% | 42,2% | 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) | 260 000 000 | 378 251 431 | 434 054 689 | 500 514 850 | 579 437 844 | 669 138 452 | 773 432 591 | 894 560 457 | 1 033 850 749 | 1 193 461 630 |
| Рост Equity, % | 10,0% | 34,2% | 14,8% | 15,3% | 15,8% | 15,5% | 15,6% | 15,7% | 15,6% | 15,4% |
| Цена акции, руб. | 11 750 | 15 763 | 18 089 | 20 858 | 24 147 | 27 886 | 32 232 | 37 280 | 43 084 | 49 736 |
| Дивиденд, руб. / акцию | 420 | 920 | 1 040 | 1 110 | 1 180 | 1 260 | 1 405 | 1 570 | 1 810 | 2 110 |
| Дивиденды | 9 306 196 | 22 076 234 | 24 955 743 | 26 635 457 | 28 315 170 | 30 234 843 | 33 714 249 | 37 673 574 | 43 432 591 | 50 631 363 |
| Дивидендная доходность, % | 8,4% | 9,2% | 10,4% | 11,1% | 11,8% | 12,6% | 14,1% | 15,7% | 18,1% | 21,1% |

| В рублях | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год | 7 год | 8 год | 9 год | 10 год |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Базовая аренда | 10 980 456 | 22 729 544 | 24 320 612 | 26 023 055 | 27 844 668 | 29 793 795 | 31 879 361 | 34 110 916 | 36 498 680 | 39 053 588 |
| Компенсация операционных расходов | 1 154 790 | 2 390 415 | 2 557 744 | 2 736 786 | 2 928 362 | 3 133 347 | 3 352 681 | 3 587 369 | 3 838 485 | 4 107 179 |
| 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 | (587 514) | (2 368 800) | (2 428 020) | (2 488 721) | (2 550 939) | (2 614 712) | (2 680 080) | (2 747 082) | (2 815 759) | (2 886 153) |
| Налог на землю | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Эксплуатация | (1 154 790) | (2 390 415) | (2 557 744) | (2 736 786) | (2 928 362) | (3 133 347) | (3 352 681) | (3 587 369) | (3 838 485) | (4 107 179) |
| NOI | 10 392 942 | 20 360 744 | 21 892 592 | 23 534 334 | 25 293 730 | 27 179 083 | 29 199 281 | 31 363 834 | 33 682 921 | 36 167 435 |
| NOI margin, % | 85,6% | 81,1% | 81,5% | 81,8% | 82,2% | 82,5% | 82,9% | 83,2% | 83,5% | 83,8% |
| Страхование недвижимости | (142 519) | (149 259) | (164 931) | (171 159) | (183 954) | (197 666) | (212 358) | (228 101) | (244 967) | (263 036) |
| Комиссия SimpleEstate | (16 208 471) | (2 669 878) | (2 769 216) | (2 930 752) | (3 149 607) | (3 384 124) | (3 635 409) | (3 904 643) | (4 193 093) | (4 502 112) |
| Юридические и прочие расходы | (3 150 000) | (262 500) | (275 625) | (289 406) | (303 877) | (319 070) | (335 024) | (351 775) | (369 364) | (387 832) |
| Амортизация | (24 442 304) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) | (6 944 943) |
| Комиссия за поиск арендатора | (2 022 541) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBT | (35 572 893) | 10 334 164 | 11 737 877 | 13 198 074 | 14 711 349 | 16 333 280 | 18 071 547 | 19 934 373 | 21 930 556 | 24 069 513 |
| Налог на прибыль (ОСНО) | (472 484) | (1 291 771) | (1 467 235) | (1 649 759) | (1 838 919) | (2 041 660) | (3 441 523) | (4 983 593) | (5 482 639) | (6 017 378) |
| Привлечение капитала | 260 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Покупка объекта | (195 068 213) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ремонт офиса | (32 786 885) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с покупки | (39 013 643) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Уплата НДС с ремонта | (7 213 115) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с покупки | 39 013 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возмещение НДС с ремонта | 7 213 115 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FCF | 20 541 829 | 15 987 336 | 17 215 585 | 18 493 257 | 19 817 373 | 21 236 562 | 21 574 967 | 21 895 722 | 23 392 859 | 24 997 077 |
| Cap Rate | 9,0% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% | 8,25% |
| Рыночная стоимость объекта (EV) | 259 892 805 | 274 885 497 | 285 264 656 | 306 590 666 | 329 443 433 | 353 930 680 | 380 167 689 | 408 277 836 | 438 393 153 | 470 654 939 |
| Рост EV, % | 19,4% | 5,8% | 3,8% | 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) | 260 000 000 | 281 951 905 | 289 390 087 | 309 052 792 | 330 846 494 | 354 973 987 | 381 189 648 | 409 119 282 | 439 351 429 | 472 134 467 |
| Рост Equity, % | 10,0% | 0,0% | 2,6% | 6,8% | 7,1% | 7,3% | 7,4% | 7,3% | 7,4% | 7,5% |
| Цена акции, руб. | 11 750 | 11 750 | 12 060 | 12 879 | 13 788 | 14 793 | 15 886 | 17 050 | 18 309 | 19 676 |
| Дивиденд, руб. / акцию | 420 | 840 | 840 | 840 | 870 | 900 | 900 | 920 | 970 | 1 020 |
| Дивиденды | 9 306 196 | 20 156 562 | 20 156 562 | 20 156 562 | 20 876 439 | 21 596 316 | 21 596 316 | 22 076 234 | 23 276 030 | 24 475 825 |
| Дивидендная доходность, % | 8,4% | 8,4% | 8,4% | 8,4% | 8,7% | 9,0% | 9,0% | 9,2% | 9,7% | 10,2% |

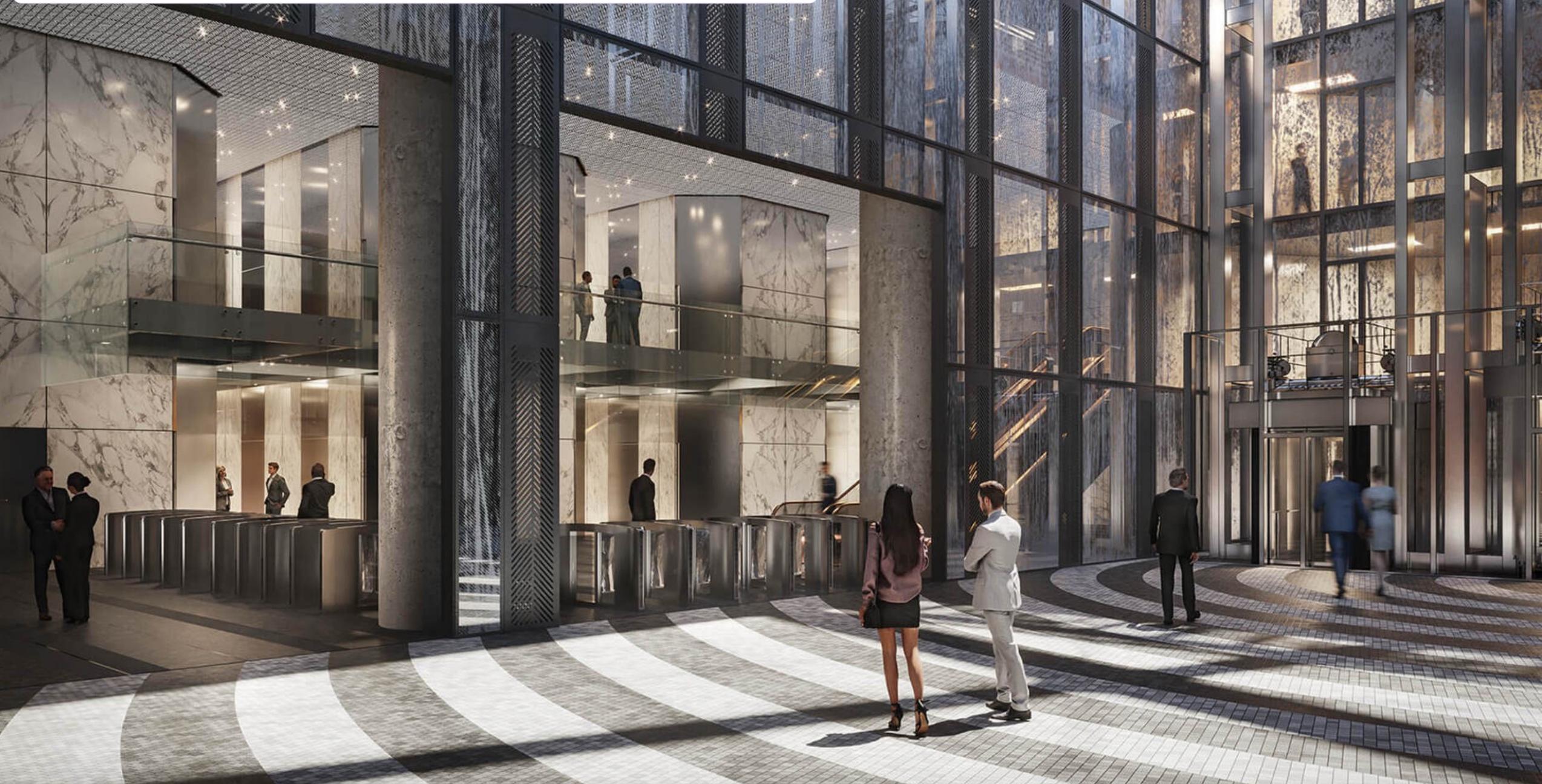
Рендеры
«iCity»



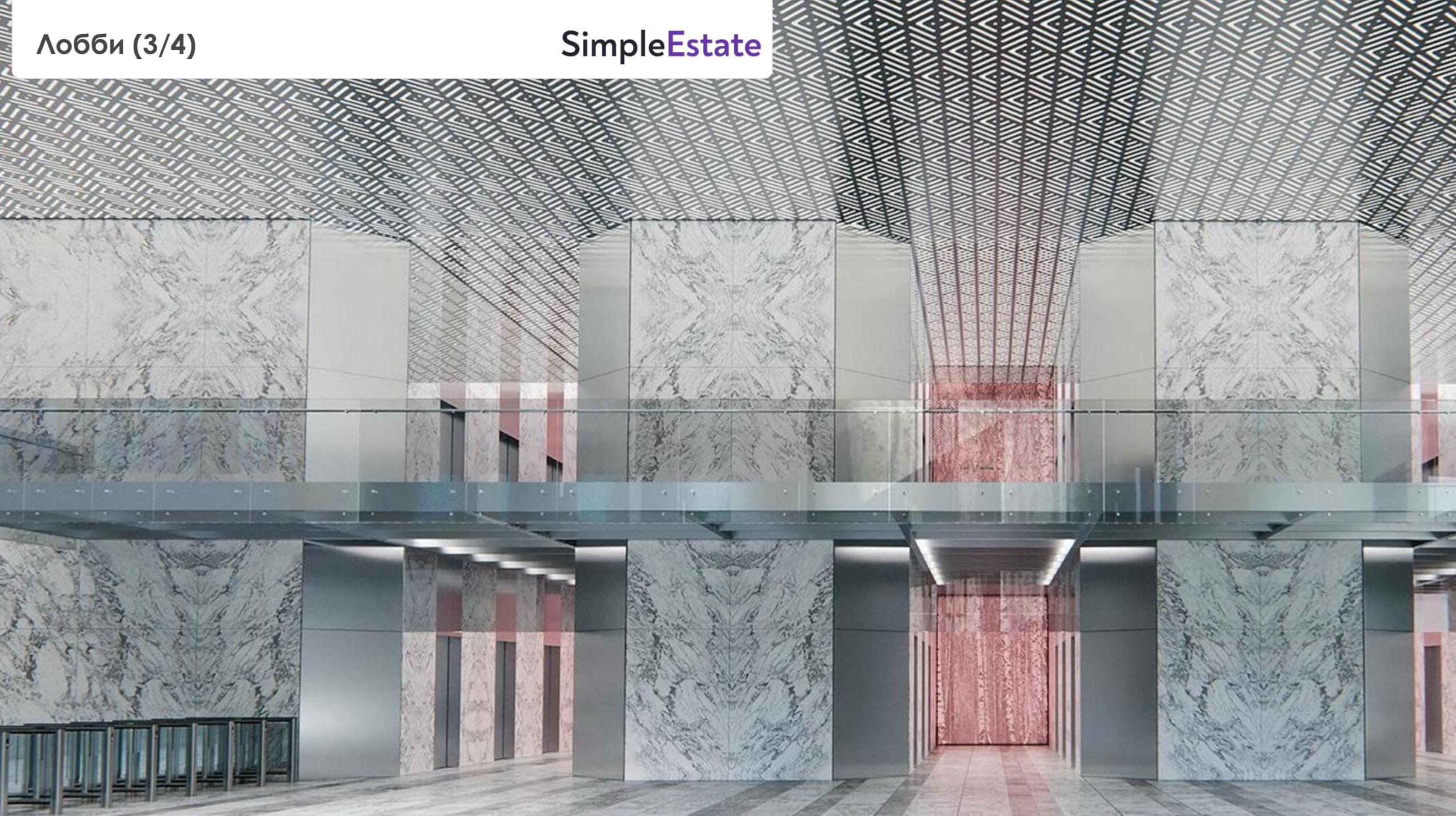
Фасад бизнес-центра

SimpleEstate











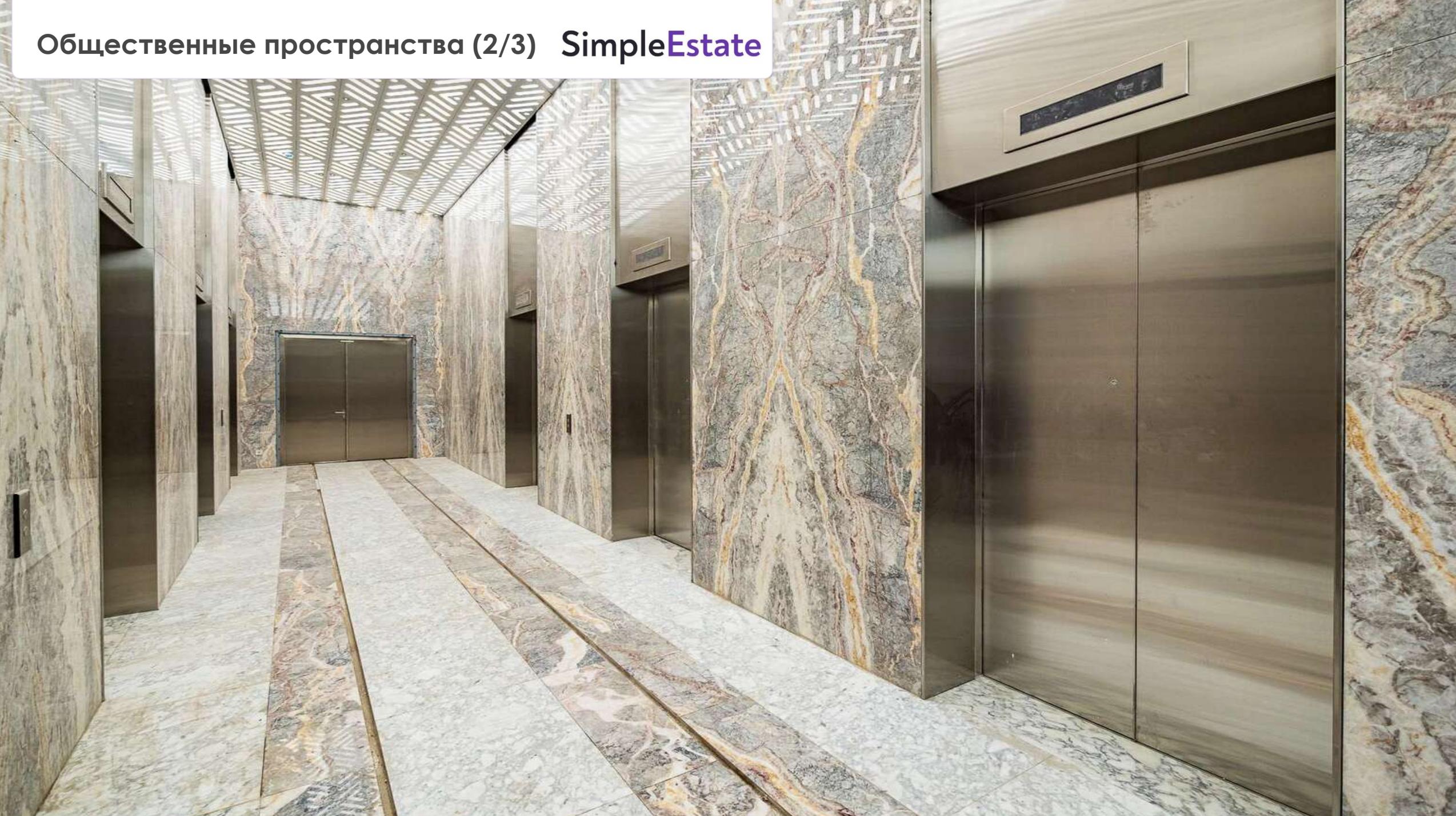


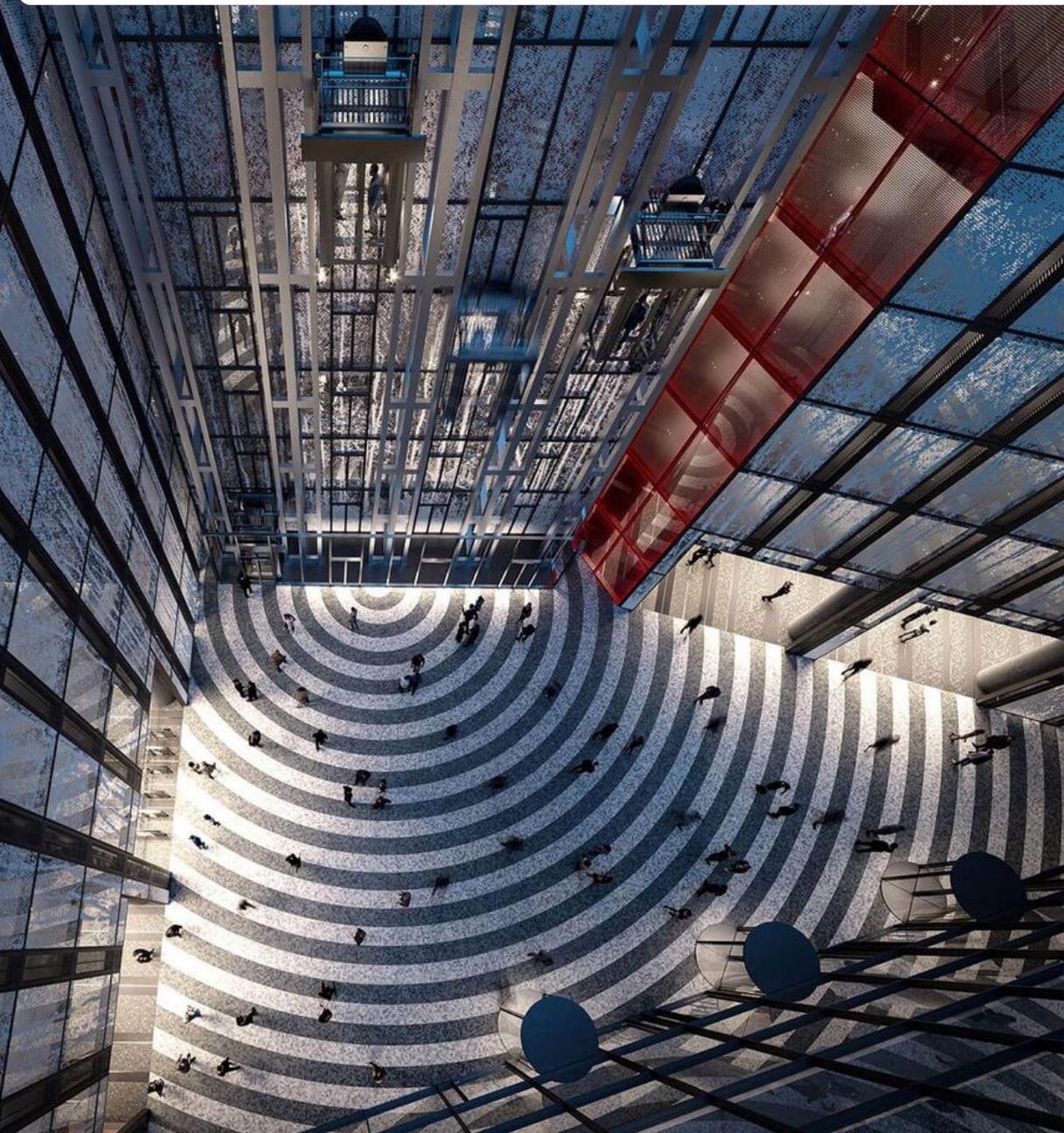




Общественные пространства (1/3) SimpleEstate





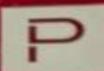




iGALLERY

ПАРКОВКА

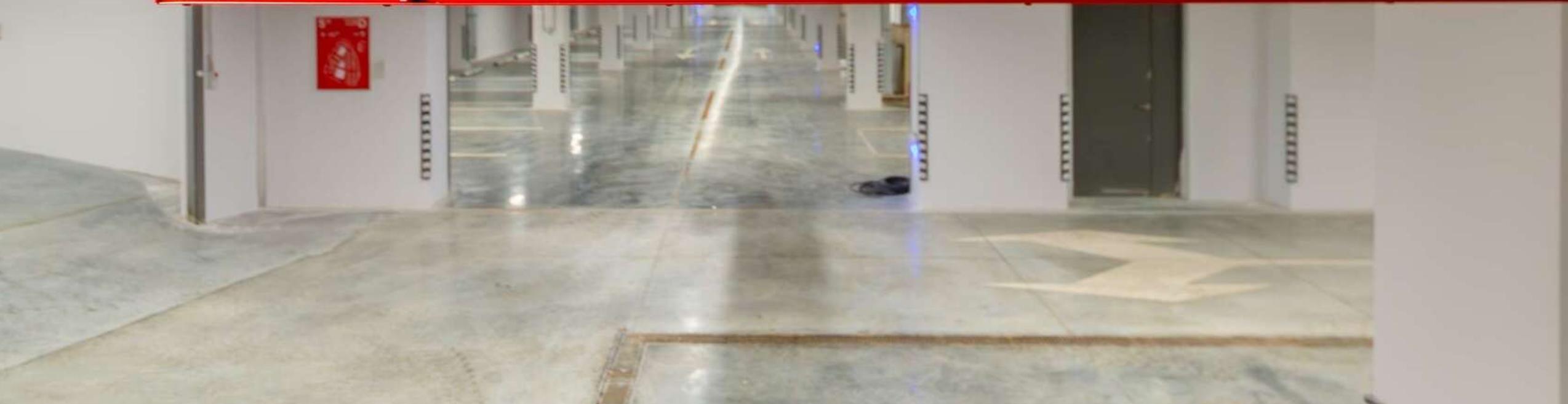
ПАРКОВКА
PARKING



5



ВЫЕЗД
EXIT



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь доступна
каждому



www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00

