

SimpleEstate

Инвестиционное
предложение

3 офисных блока в
бизнес-центре Neo Geo



Что Такое SimpleEstate

SimpleEstate – это краудинвестиционная платформа коммерческой недвижимости

- SimpleEstate позволяет любому желающему инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости совместно с профессиональными инвесторами для получения стабильного рентного дохода, превышающего доход от банковских депозитов, облигаций или жилой недвижимости
- Покупка объектов осуществляется за счет средств множества инвесторов, что позволяет даже с небольшим капиталом получить доступ к классу активов, ранее недоступному рядовому инвестору
- Все заботы по поиску, анализу и управлению объектами SimpleEstate берет на себя
- SimpleEstate фокусируется на сегментах недвижимости для продуктового Street Retail (X5, Магнит и т.д.) и офисных блоках класса В - наиболее привлекательных форматах коммерческой недвижимости для частных инвесторов

Почему коммерческая недвижимость?

- Простой и понятный вид активов
- Огромный ликвидный рынок
- Высокая стабильность и предсказуемость денежного потока
- Доходность выше облигаций, банковских депозитов и жилой недвижимости (~8-10% дивидендная доходность + рост стоимости)
- Защита от инфляции и экономических потрясений за счет сохранения ценности недвижимости как физического актива (в отличие от облигаций или депозитов)
- Низкая волатильность цены на активы

Почему офисные блоки?

- Возможность диверсификации за счет покупки нескольких офисных блоков с разными арендаторами
- Комфортные условия арендного договора (индексация, условия расторжения и штрафные санкции), так как арендатор не имеет рыночной силы
- Небольшой порог входа (объекты от 20 млн руб.)
- Легкая замена арендатора
- Возможность получать привлекательные цены за счет покупки нескольких блоков

Почему вместе с SimpleEstate?

- SimpleEstate берет на себя все заботы по поиску и анализу объектов, а также по их управлению, избавляя инвестора от многочисленных рисков и хлопот
- Диверсификация вложений за счет покупки долей в нескольких объектах вместо самостоятельного приобретения 100% одного актива
- Основатели и сотрудники SimpleEstate вкладывают свои собственные деньги в каждый объект, поэтому мы предлагаем инвесторам только то, во что вкладываем сами

3 Офисных Блока в БЦ Neo Geo - Executive Summary

Бизнес-центр	
Название	Neo Geo
Класс	B+
Округ	Юго-Западный
Год постройки	2013-2017
Расстояние до метро	7 мин. (пешком)
Арендопригодная площадь (GLA)	110,000 м2
Предлагаемые блоки	
Общая площадь	399 м2
Блок №1	127 м2
Блок №2	148 м2
Блок №3	124 м2
Сделка	
Цена покупки	72,738,400 руб.
Цена / м2	182,347 руб.
Cap Rate	9.7%
Ожидаемая доходность	
IRR (до НДФЛ)	14.3%
Дивидендная доходность	3.1%

Риск:	Средний
Доходность:	Средняя



Бизнес-центр Neo Geo

- Один из лучших бизнес-центров класса B+ в Москве
- Построен в 2013-2017 годах (полная реконструкция)
- Расположен в ЮЗАО, 7 минут пешком от станции метро Калужская
- Уникальный дизайнерский проект от одного из лучших девелоперов Stone Hedge с собственной профессиональной управляющей компанией
- Развитая собственная инфраструктура по концепции «город в городе»

Предлагаемые офисные блоки

- **Блок №1** (127 м2) - пустой блок с самой низкой ценой / м2 в БЦ
- **Блок №2** (148 м2) - блок с арендатором (скоро съезжает) дешевле пустого
- **Блок №3** (124 м2) - офис с арендатором и индексацией 8%

Лучшее предложение среди готовых офисных блоков до 100 млн руб.

Обзор Инвестиционной Возможности (1/2)

Плюсы

- **Новый качественный бизнес-центр класса В+** с собственной инфраструктурой и уникальной дизайнерской архитектурой
- **Перспективная локация** на стыке старой и новой Москвы, **7 минут пешком от метро Калужская**
- **Повышение транспортной доступности** после открытия ТПУ и перехода с Калужской на Большую кольцевую линию в 2021 г.
- **Низкие юридические и технические риски** за счет покупки напрямую у застройщика
- **Профессиональная управляющая компания** – Stone Hedge является лидером на рынке «арендного бизнеса» в сегменте офисных блоков с собственной профессиональной управляющей компанией на каждом объекте
- **Диверсификация** за счет покупки сразу 3 офисных блоков разной площади и формата
- **Оптимальный размер блоков (100-200 м2)**, позволяющий:
 - Получать **выгодные условия аренды** (индексация 7-8% в год, расторжение за 3-6 месяцев, штрафные санкции и т.д.)
 - **Избежать слишком частой ротации арендаторов** в отличие от блоков размером до 100 м2 (могут меняться каждый год)
- **Гарантия на арендаторов от застройщика** – Stone Hedge обязуется за свой счет найти нового арендатора в случае ухода текущего в течении 6 месяцев после покупки (применимо для блоков №2 и №3)

Минусы

- **Неизбежная ротация арендаторов** (в среднем каждые 2-3 года для блоков 100-200 м2)
- **Высокая конкуренция** внутри Neo Geo за счет большой площади БЦ и множества небольших блоков
- **Множество мелких собственников и отсутствие контроля за набором арендаторов**, так как БЦ распродается блоками
- **Высокая цена покупки** – cap rate входа составляет 9.7%, что сопоставимо с премиальными бизнес-центрами
- **Менее престижная локация** по сравнению с ключевыми деловыми районами (Белорусская, Павелецкая, Москва-сити, Ленинградское шоссе), но значительно более востребованная чем Юг или Восток и с существенным потенциалом развития
- **Зависимость от рыночных ставок аренды** – в сегменте офисов арендную ставку невозможно фиксировать на долгий срок (более 3-5 лет); арендодатель вынужден заключать договор по текущей рыночной ставке без возможности влиять на условия

Риски

- **Риск снижения рыночных ставок** – снижается за счет высокого спроса и одновременно ограниченного нового строительства офисов в Юго-Западном округе Москвы при отсутствии аналогичных качественных бизнес-центров в данном направлении
- **Риск ухода текущих арендаторов** – снижается условием о расторжении договора с уведомлением за 3-6 месяцев и гарантией застройщика на поиск нового арендатора за свой счет при уходе текущего в течении 6 месяцев после покупки

Обзор Инвестиционной Возможности (2/2)

Почему Neo Geo?

- **Один из лучших бизнес-центров класса В+ в Москве**
- **№1 бизнес-центр в Юго-Западном направлении** для небольших арендаторов
- Доступен к покупке небольшими блоками от 50 до 300 м²
- **Отличная локация** (на стыке старой и новой Москвы, 7 минут от метро Калужская) с перспективой дальнейшего развития (строительство ТПУ и перехода на БКЛ со станции Калужская)
- **Уникальный дизайнерский интерьер** и вся необходимая инфраструктура

Почему В+ класс?

- **Низкий порог входа** за счет возможности покупки блоками (офисы класса А чаще всего принадлежат одному собственнику и продаются только целиком)
- **Офисы высокого качества**, практически сопоставимого уровня с классом А, но не соответствующий лишь нескольким критериям (в случае с Neo Geo – реконструкция, а не новое строительство и множество собственников)
- **Умеренная волатильность арендных ставок и вакансии** по сравнению с классом А

Почему 3 блока?

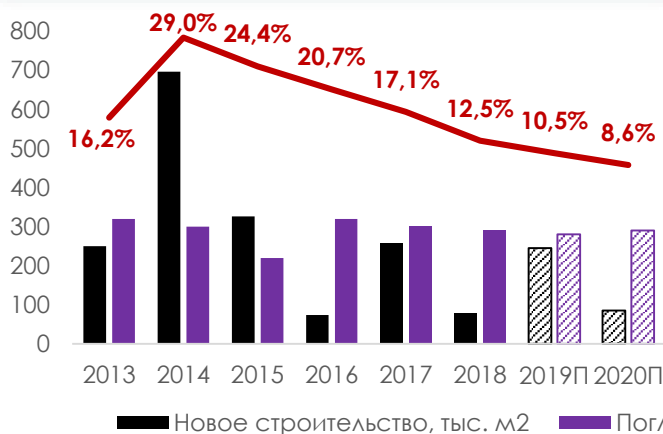
- **Диверсификация рисков и стабилизация арендного потока** за счет нескольких блоков в условиях неизбежной ротации арендаторов
- **Возможность получить скидку** за покупку сразу нескольких блоков

Почему именно данные блоки?

- **Оптимальный размер блоков 100-200 м² с более низкой ротацией арендаторов** по сравнению с блоками до 100 м² (арендуют мелкие ненадежные компании)
- **Блок №1** – пустой офис на 4 этаже с небольшим окном по цене 170к / м² (самая низкая цена за м² в БЦ), на 8.5% дешевле аналогов
- **Блок №2** – отличный офис на 4 этаже с большим окном и видом на зеленый атриум (практически самый лучший вид в БЦ) с арендатором, который съезжает в феврале 2020 г., по цене ниже пустого аналогичного офиса со скидкой 12.8% от изначальной цены. Stone Hedge бесплатно находит нового арендатора.
- **Блок №3** – офис с арендатором на 3 года с ежегодной индексацией 8% на 9.5% дешевле аналогичных блоков

Рынок Офисов Москвы – Восстановление После Кризиса

Класс А

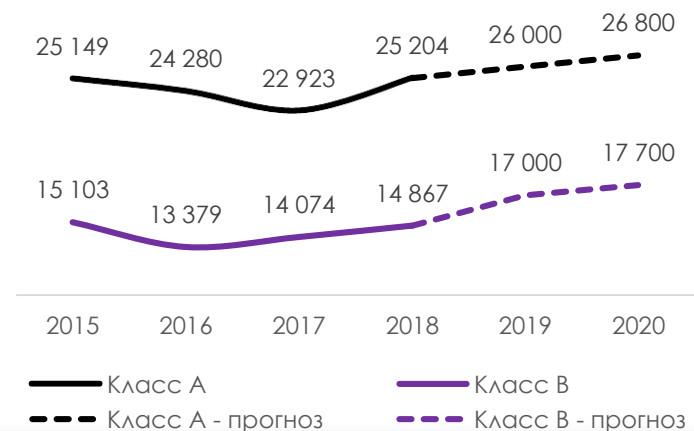


Класс В



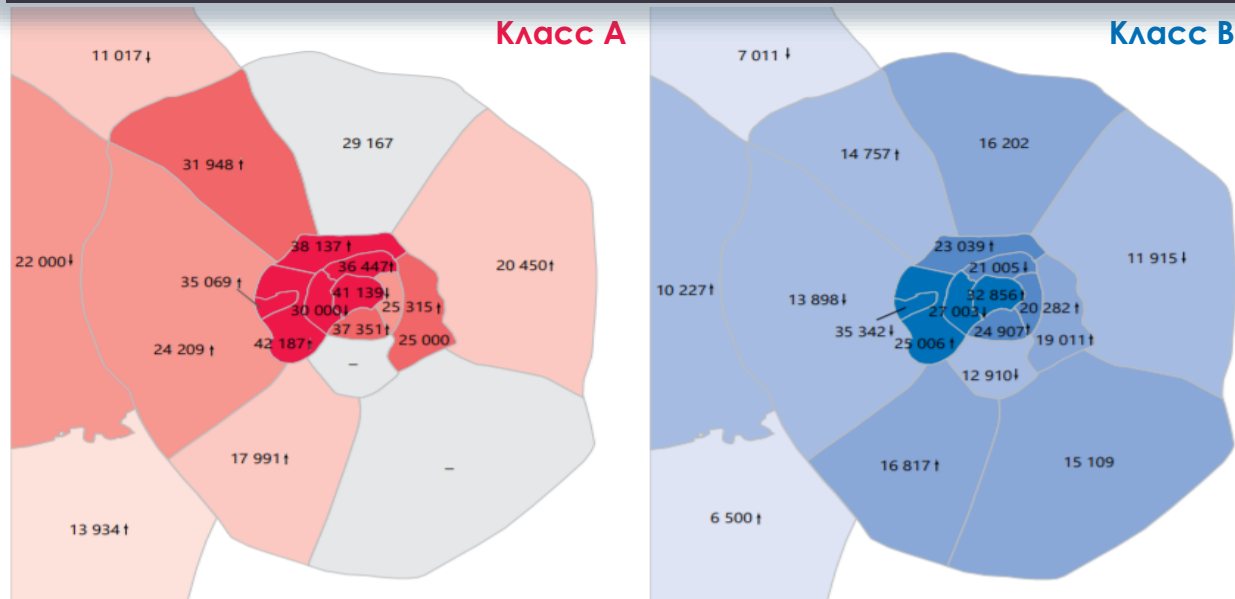
Динамика арендных ставок

Без эксплуатационных расходов и НДС (руб. / м2 / год)



Источник: Knight Frank, C&W

Среднее значение арендных ставок по субрынкам (без эксплуатационных расходов и НДС, руб. / м2 / год)



Источник: Knight Frank

Обзор рынка

- После кризиса 2014 года **ввод новых офисных площадей существенно замедлился**, а уход из России иностранных компаний спровоцировал рост вакансии (особенно в классе А)
- По мере восстановления экономики **спрос на офисы начал возвращаться** на докризисный уровень
- Оживление спроса и низкий уровень нового строительства привели к существенному снижению вакансии и **дефициту качественных офисных площадей** и, как следствие, **росту арендных ставок** в 2017-2019 годах
- В ближайшие годы ожидается оживление нового строительства и постепенное увеличение ввода новых площадей, однако существенная часть новых бизнес-центров вводится уже частично заполненной и не вызывает существенный рост вакантности
- Ожидается, что **рост арендных ставок замедлится**, но **сохранит положительную динамику**

Обзор Бизнес-Центра Neo Geo (1/2)

Адрес	Бутлерова 17
Класс	B+
Год постройки	2013-2017
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	7 мин
Общая площадь (GBA)	125,000 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	110,000 м2
Вакантность	5-10%
Размер блоков	От 35 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	17,000
Эксплуатация	2,000
Общая стоимость аренды	19,000
Парковочный коэффициент	1:100

Новый БЦ класса B+

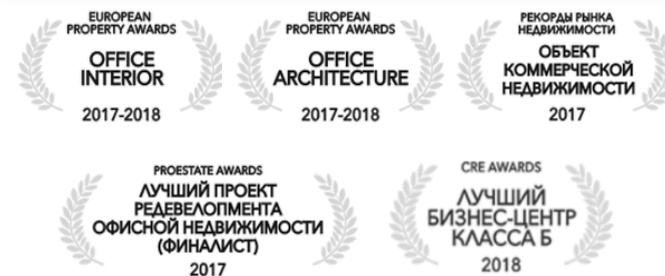
- **Новый бизнес-центр класса B+** от девелопера Stone Hedge и дизайнерского бюро «T+T Architects»
- Neo Geo появился в результате **реконструкции** станкостроительного завода «Красный пролетарий» в 2013-2017 годах
- Большинство экспертов сходятся во мнении что **Neo Geo – один из лучших БЦ класса B+** от первоклассного застройщика с отличной управляющей компанией

Собственная инфраструктура

Neo Geo создан по принципу «город в городе» со всей необходимой инфраструктурой:

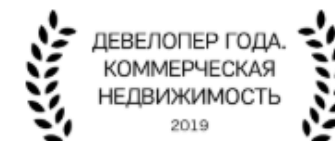
- Кафе
- Рестораны
- Кофейни
- Столовая
- Супермаркет
- Аптека
- Салон красоты
- Спортзал
- Теннисный корт
- Коворкинг Workki
- Химчистка
- Отделение банка
- Турагентство
- Нотариус

Лауреат множества наград



Профессиональная управляющая компания

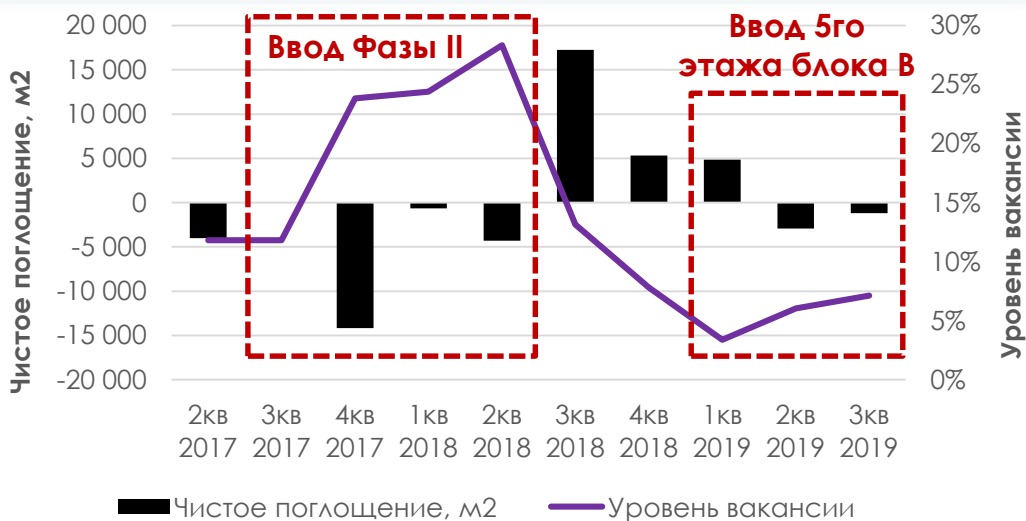
Stone Hedge – профессиональный девелопер полного цикла жилой и коммерческой недвижимости и высококлассная управляющая компания; 13 лет на рынке недвижимости, 9 реализованных проектов. На каждом объекте Stone Hedge работает собственная профессиональная управляющая компания.



- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, вентилируемый фасад здания, панорамное остекление, потолки от 4.3 до 5.5 метров, доступ 24/7
- **Паркинг:** наземная парковка на 350 мест, подземная парковка на 480 мест, парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы

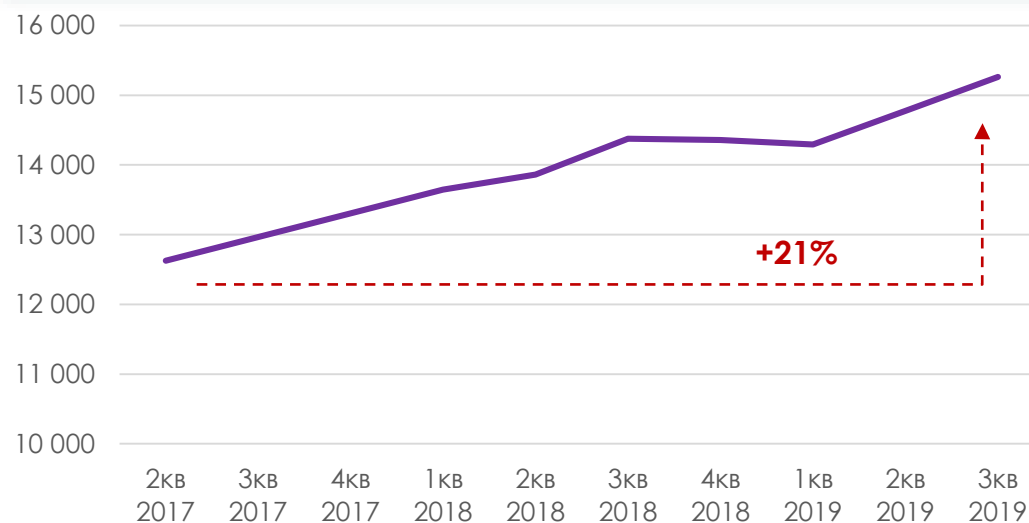
Обзор Бизнес-Центра Neo Geo (2/2)

Чистое поглощение и уровень вакансии



Среднее поглощение с момента ввода объекта в эксплуатацию – 21,000 м2 / год

Динамика арендной ставки, руб. / м2 / год (без эксплуатации и НДС)



Стабильный рост арендной ставки

Источник: данные большой 5ки брокеров

Примечание: данные могут быть искажены, так как использовались только известные брокерам сделки, в то время как часть сделок проходит без участия брокеров (но общая динамика сохраняется)

Общий План Бизнес-Центра Neo Geo



Фаза 2 (Блок В)

Ввод в эксплуатацию 2 кв. 2017
Общая площадь 80,000 м²

Фаза 1 (Блок А + Блок С-башня)

Ввод в эксплуатацию 4 кв. 2014
Общая площадь 45,000 м²

Фото Объекта (1/8)



Фото Объекта (2/8)



Фото Объекта (3/8)

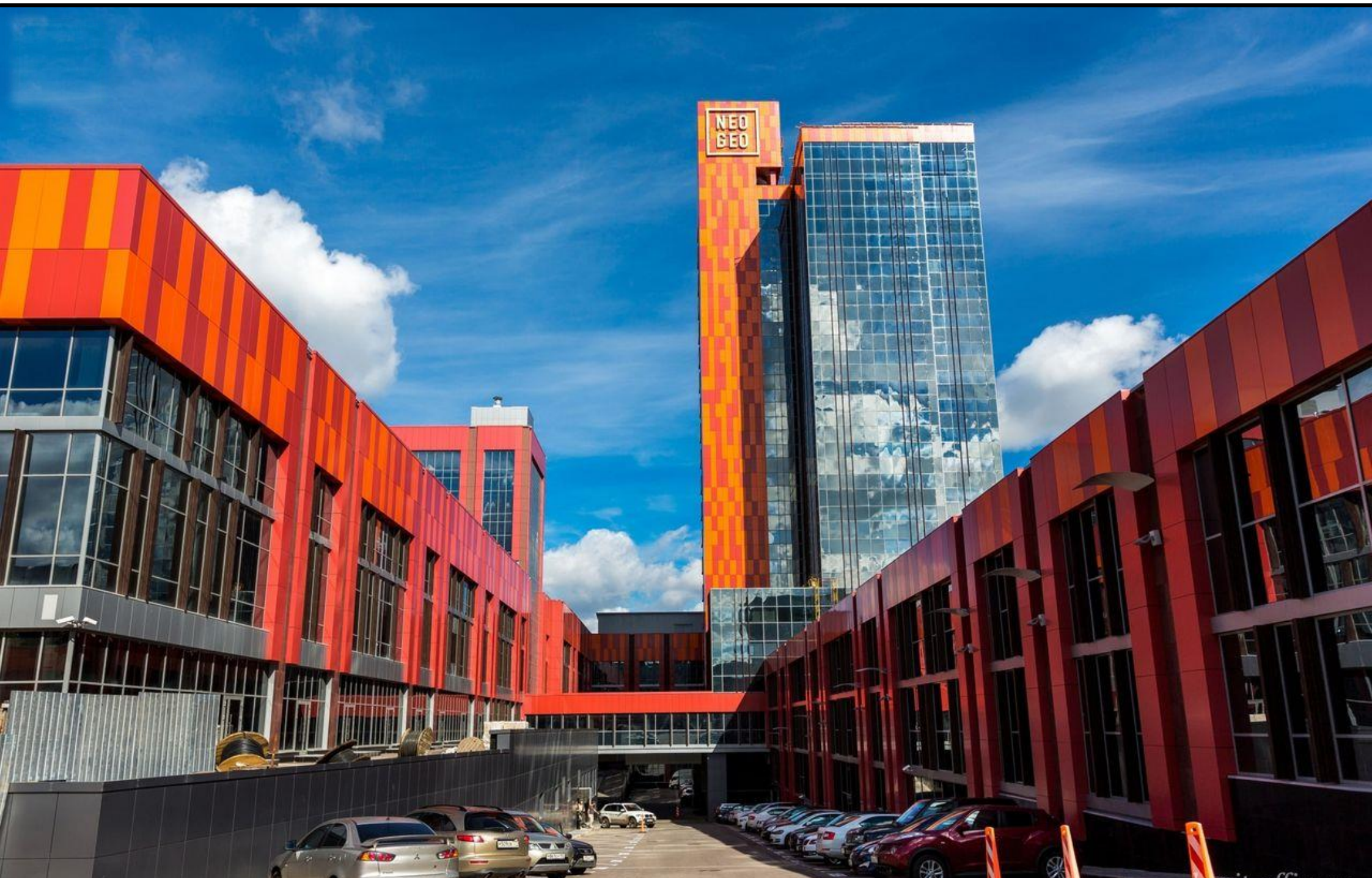


Фото Объекта (4/8)



Фото Объекта (5/8)

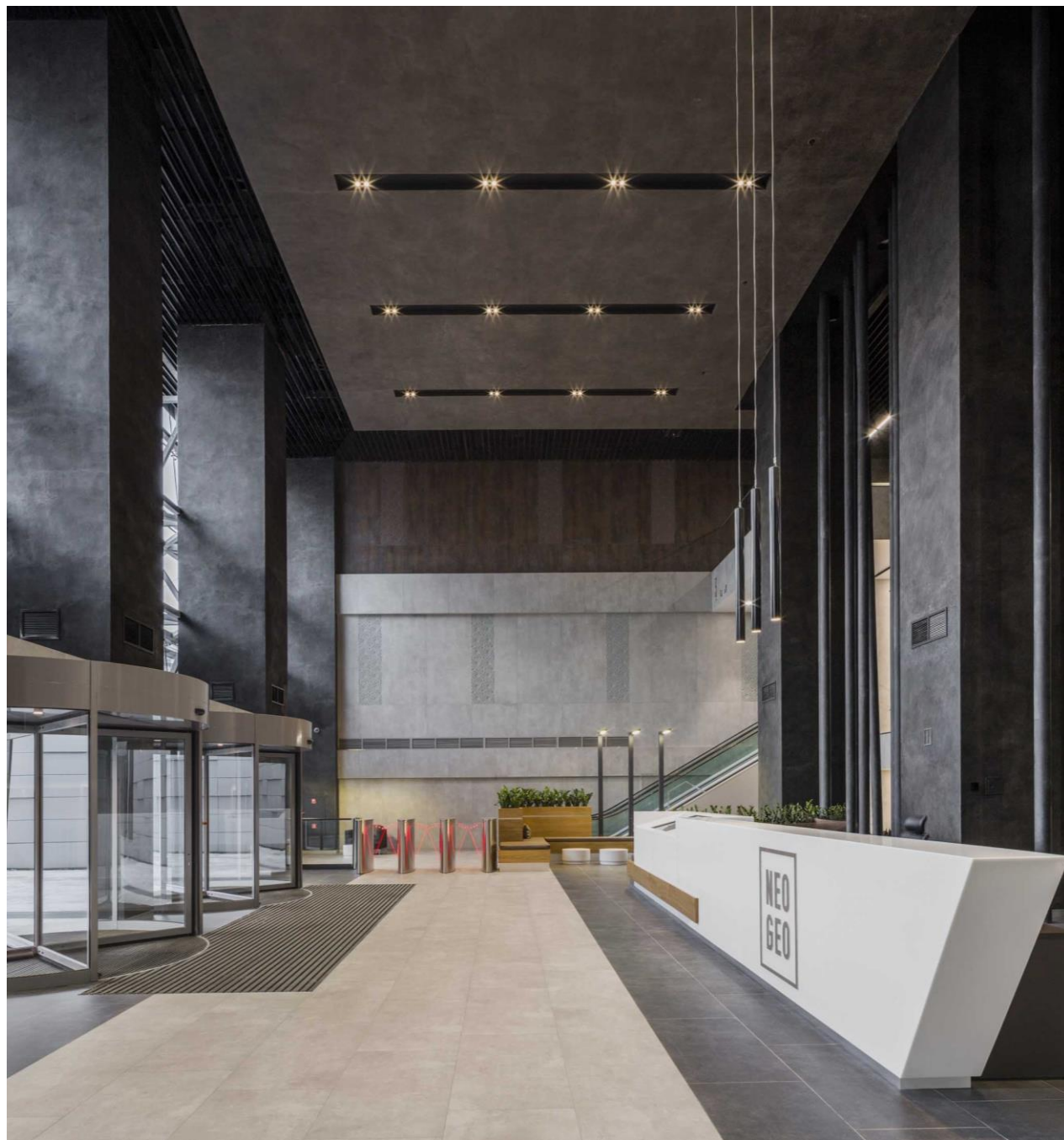


Фото Объекта (6/8)



Фото Объекта (7/8)



Фото Объекта (8/8)



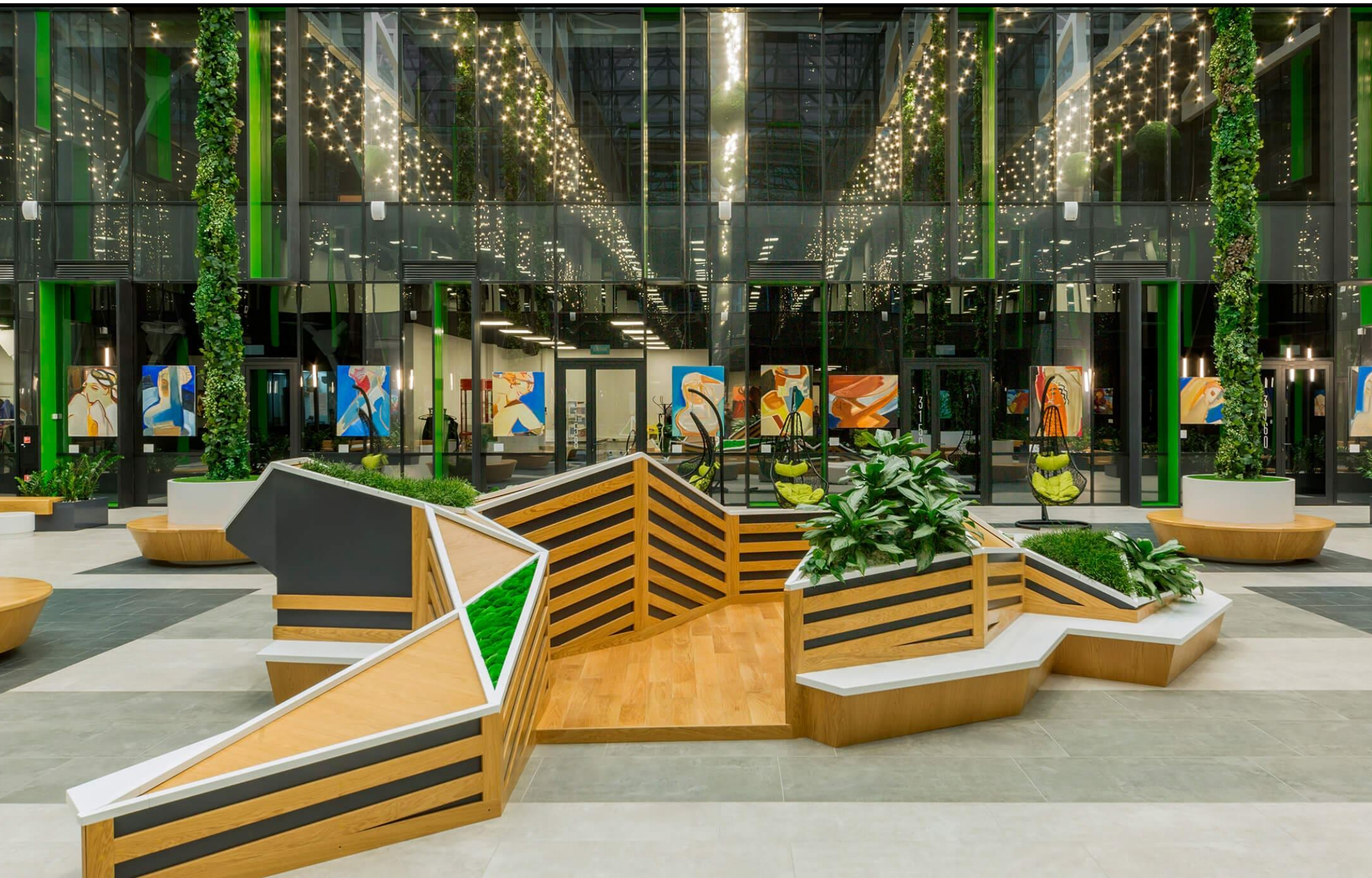
Общее Пространство (1/5)



Общее Пространство (2/5)



Общее Пространство (3/5)



Общее Пространство (4/5)



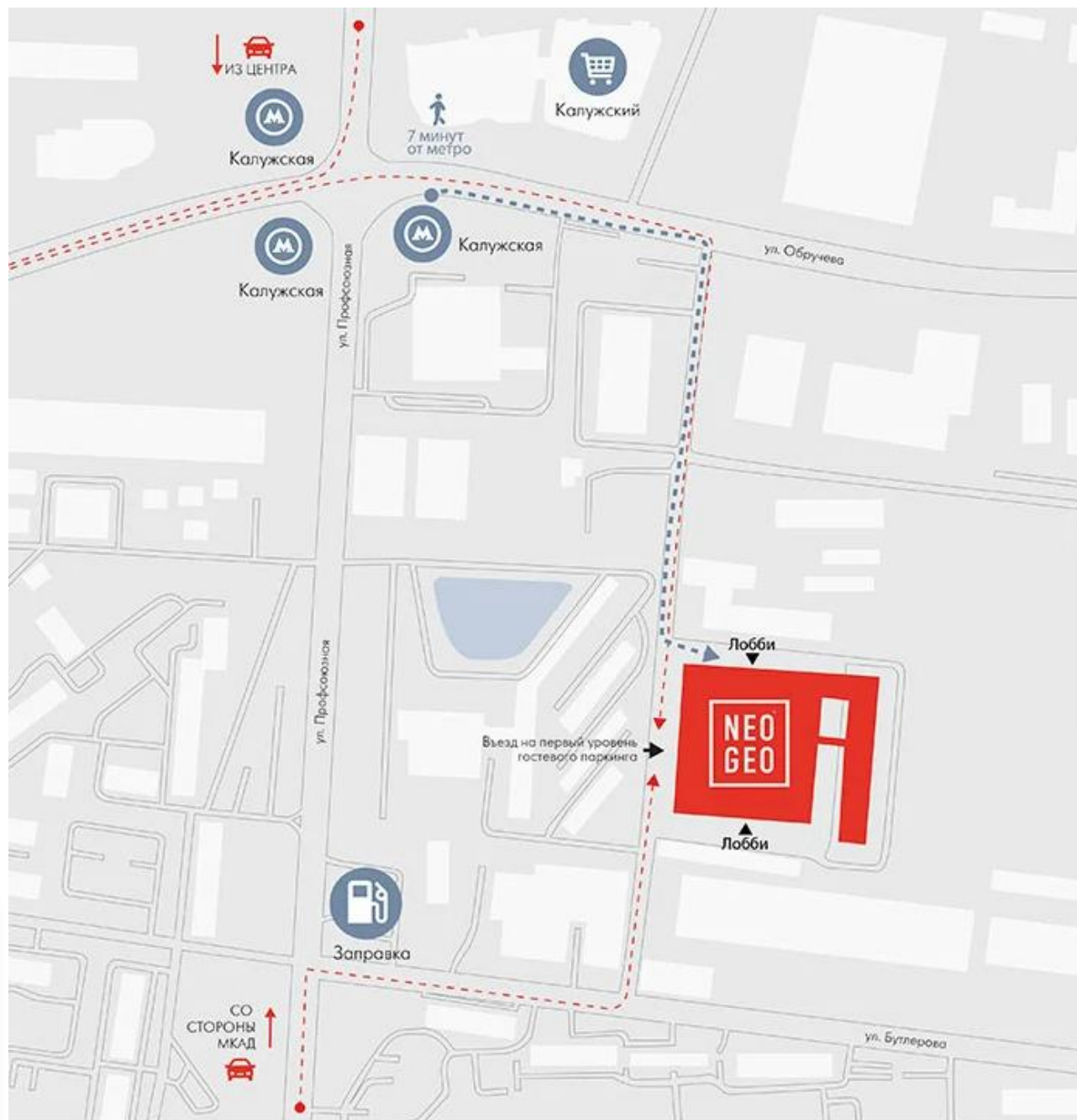
Общее Пространство (5/5)



Расположение – ЮЗАО, 7 мин. от м. Калужская

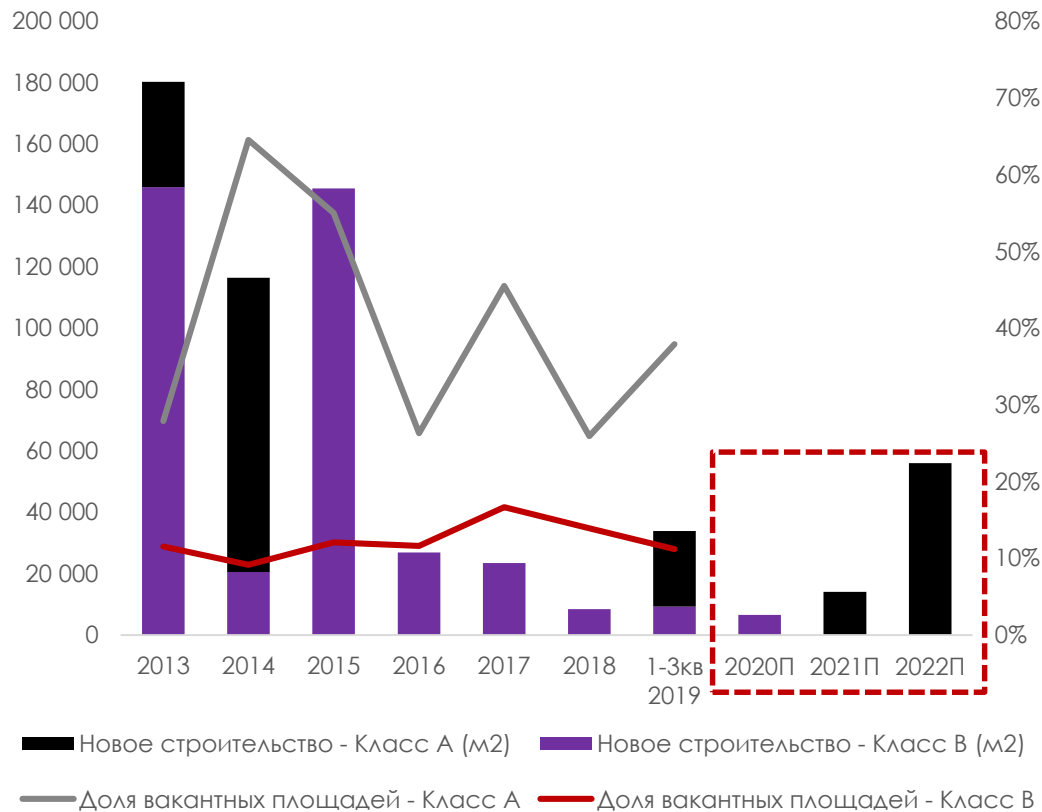


- 7 минут пешком от метро Калужская
- 15 мин. до ТК
- 20 мин. до Садового кольца
- 25 мин. до аэропорта Внуково

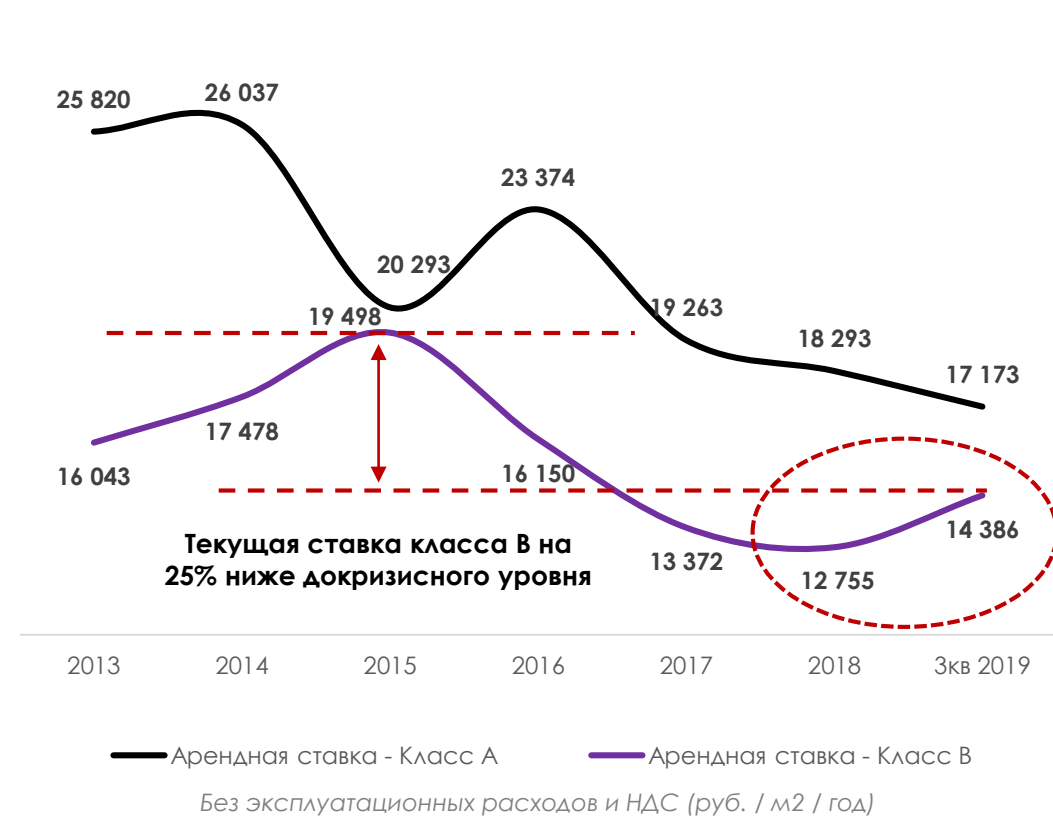


Рынок Офисов Юго-Западного Округа

Низкий ввод новых объектов класса В+

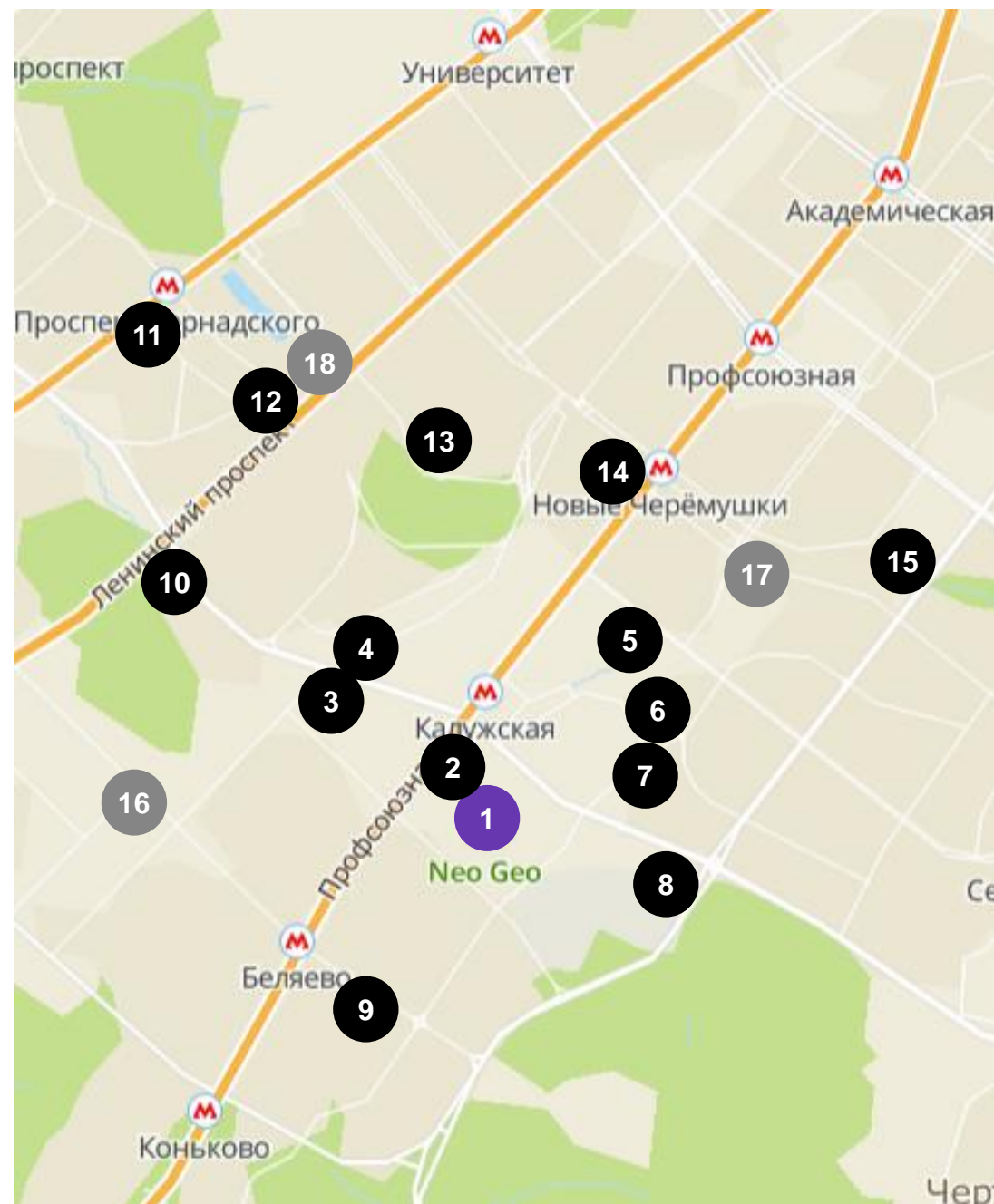


Ставки начали рост после кризиса



Конкурентное Окружение

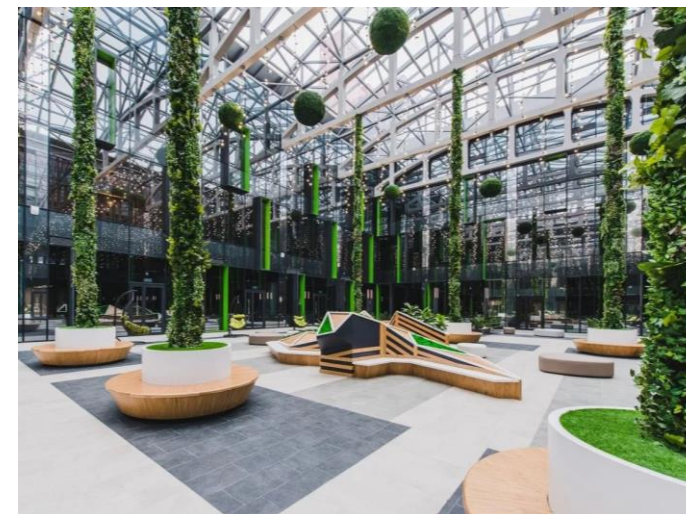
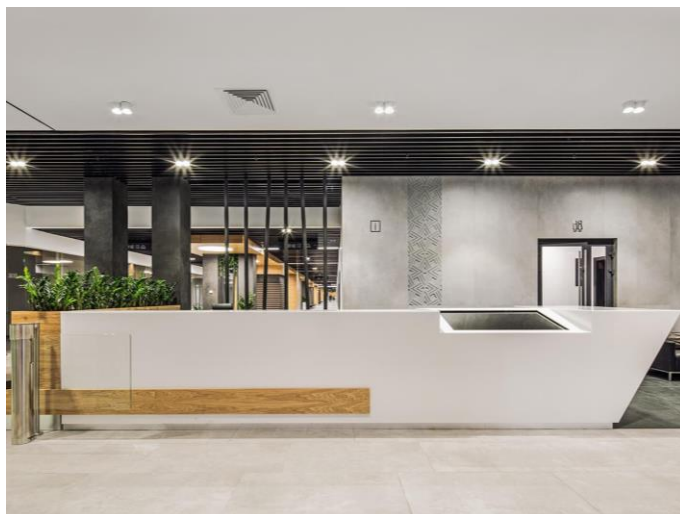
№	Бизнес-центр	Класс	Год постройки	Пешком до метро	Стоимость аренды*	Вакантность
1	Neo Geo	B+	2013-2017	7 мин	19,000	10%
2	Лотте	B+	2013	3 мин	24,000	1%
3	Кругозор	B+	2006	10 мин	19,700	26%
4	Gas Field	B+	2006	9 мин	17,000	9%
5	Газойл Плаза	B+	2007	12 мин	21,000	42%
6	Газойл сити	B+	2012	13 мин	21,000	н.д.
7	9 Акрв	B+	2012	12 мин	15,500	6%
8	Обручева 52к3	B	2013	20 мин	12,000	46%
9	МЦ	B+	2012	6 мин	20,000	13%
10	Ленинский 111	B+	2010	30 мин	18,750	н.д.
11	Академик	A	2019	2 мин	25,000	60%
12	Удальцова плаза	A	2008	13 мин	30,000	н.д.
13	Алгоритм	B+	2015	20 мин	23,000	48%
14	Черри Тауэр	B+	2004	1 мин	15,000	н.д.
15	Tower	B+	1999	19 мин	16,600	14%
В стадии строительства / планируются						
16	Миклухо-Маклая 16/10	A	4кв 2022	16 мин	Нет данных	
17	Новочеремуштинская 63	A	2кв 2022	8 мин	Нет данных	
18	Здание Новатэк	B+	4кв 2020	17 мин	Нет данных	



* Базовая арендная ставка + эксплуатационные расходы, без НДС (руб. / м2 / год)

№ 1 – Neo Geo

Адрес	Бутлерова 17
Класс	B+
Год постройки	2013-2017
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	7 мин
Общая площадь (GVA)	125,000 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	110,000 м2
Вакантность	5-10%
Размер блоков	От 35 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	17,000
Эксплуатация	2,000
Общая стоимость аренды	19,000
Парковочный коэффициент	1:100



- Новый дизайнерский бизнес-центр по принципу «город в городе» со всей необходимой инфраструктурой
- Результат капитальной реконструкции станкостроительного завода «Красный пролетарий» в 2013-2017 годах
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, вентилируемый фасад здания, панорамное остекление, потолки от 4.3 до 5.5 метров, доступ 24/7
- **Паркинг:** наземная парковка на 350 мест, подземная парковка на 480 мест, парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Собственная инфраструктура:** торговая зона, рестораны, фитнес-центр с бассейном, теннисный корт, зоны отдыха, коворкинг

№ 2 - Лотте

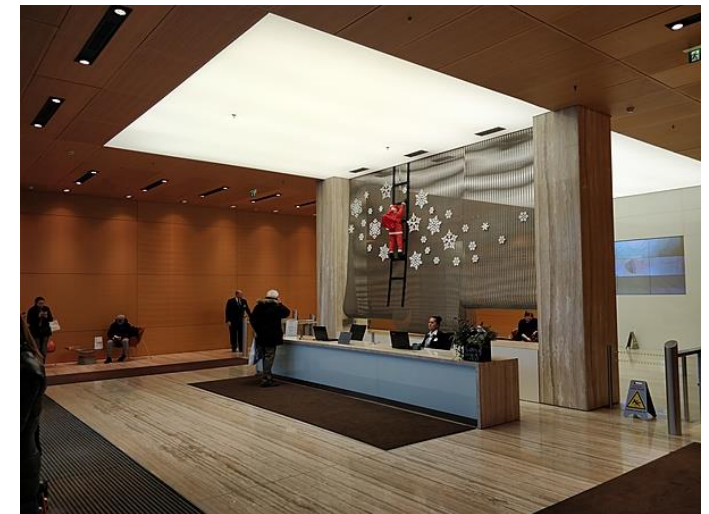
Адрес	Профсоюзная 65
Класс	B+
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	3 мин
Общая площадь (GVA)	58,860 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	38,480 м2
Вакантность	1%
Размер блоков	От 70 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	24,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	24,000
Парковочный коэффициент	1:90



- Бизнес-центр Лотте представляет собой 22-этажное здание с 2-этажным стилобатом и панорамным остеклением
- **Техническое оснащение:** приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, сплинкерное пожаротушение
- **Паркинг:** подземная парковка на 279 мест. Парковочный коэффициент 1:90
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** рестораны, кафе, магазины, отделение банка, салон красоты

№ 3 - Кругозор (Фаза I + II)

Адрес	Обручева 30
Класс	B+
Год постройки	2006
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	10 мин
Общая площадь (GVA)	57,000 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	50,900 м2
Вакантность	26%
Размер блоков	От 400 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	14,000
Эксплуатация	5,700
Общая стоимость аренды	19,700
Парковочный коэффициент	1:80



- Бизнес-центр Кругозор представляет собой комплекс из 2 зданий (8 и 13 этажей) с панорамным остеклением
- Реконструирован в 2006 году (год постройки 1975)
- **Техническое оснащение:** центральные системы кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции и пожаротушения
- **Паркинг:** наземная парковка на 200 мест, подземная парковка на 400 мест. Парковочный коэффициент 1:80
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Собственная инфраструктура:** банк, аптека, ресторан, столовая, фитнес-центр
- **Принадлежит:** O1 Properties

№ 4 - Gas Field

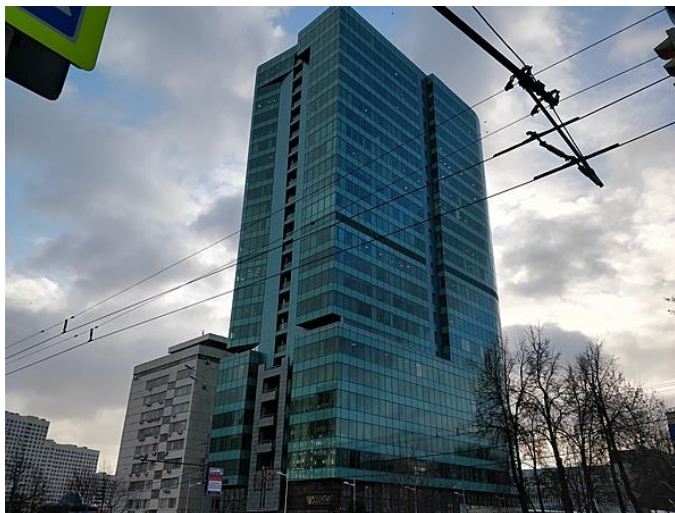
Адрес	Обручева 23 к3
Класс	B+
Год постройки	2006
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	9 мин
Общая площадь (GVA)	15,180 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	11,080 м2
Вакантность	9%
Размер блоков	От 100 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	17,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	17,000
Парковочный коэффициент	1:150



- Относительно старый 15-этажный офисный комплекс
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг:** надземная парковка на 76 мест и подземная парковка на 35 мест, парковочный коэффициент 1:150
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** ресторан, кафе, отделение банка, банкомат, фитнес-центр

№ 5 - Газойл Плаза

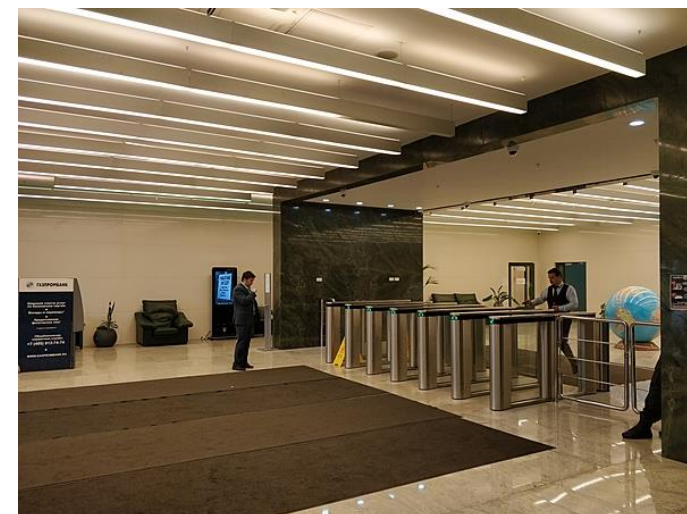
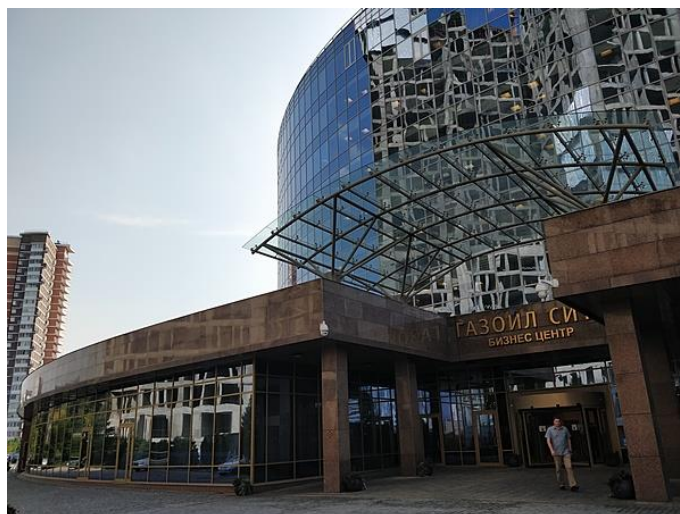
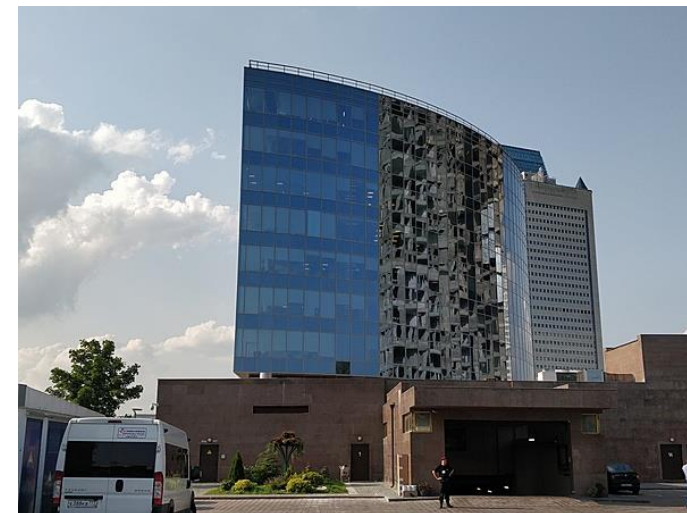
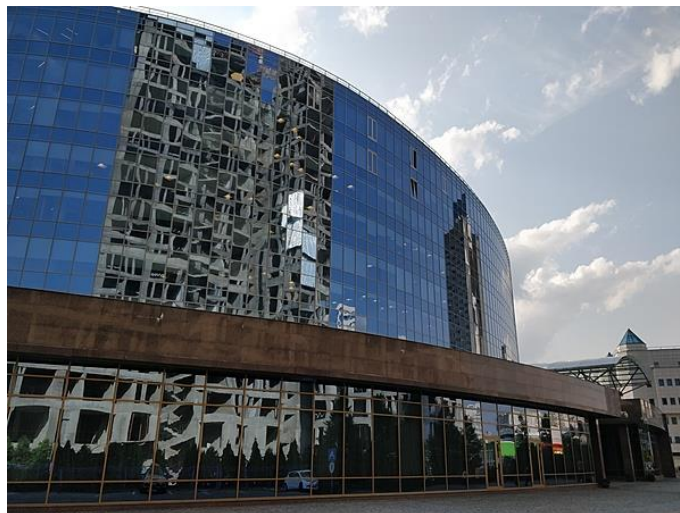
Адрес	Намёткина 12а
Класс	B+
Год постройки	2007
Ближайшее метро	Новые Черёмушки
Пешком до метро	12 мин
Общая площадь (GVA)	35,865 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	30,000 м2
Вакантность	42%
Размер блоков	От 50 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	21,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	21,000
Парковочный коэффициент	1:160



- 28-этажный бизнес-центр с фокусом на подрядчиков Газпрома и прочих крупных ресурсных компаний
- **Техническое оснащение:** автоматическая вентиляция, радиаторное отопление, центральные системы пожаротушения
- **Паркинг:** наземная парковка, подземная парковка на 193 мест с автомойкой. Парковочный коэффициент 1:160
- **Безопасность:** контроль доступа, видеонаблюдение периметра, круглосуточная охрана, охранная сигнализация
- **Инфраструктура:** ресторан, лобби-бар, спа-салон, банкоматы

№ 6 - Газойл сити

Адрес	Херсонская 43 к3
Класс	B+
Год постройки	2012
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	13 мин
Общая площадь (GVA)	35,007 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	26,060 м2
Вакантность	Нет данных
Размер блоков	От 100 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	21,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	21,000
Парковочный коэффициент	1:50



- Современный 10-этажный бизнес-центр с фокусом на подрядчиков Газпрома и прочих крупных ресурсных компаний
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения
- **Паркинг:** наземная и подземная парковка на 960 мест. Парковочный коэффициент 1:50. Имеются мойка и шиномонтаж
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** аптека, ресторан, бар, столовая, отделение банка

№ 7 – 9 Акров (Фаза I + II)

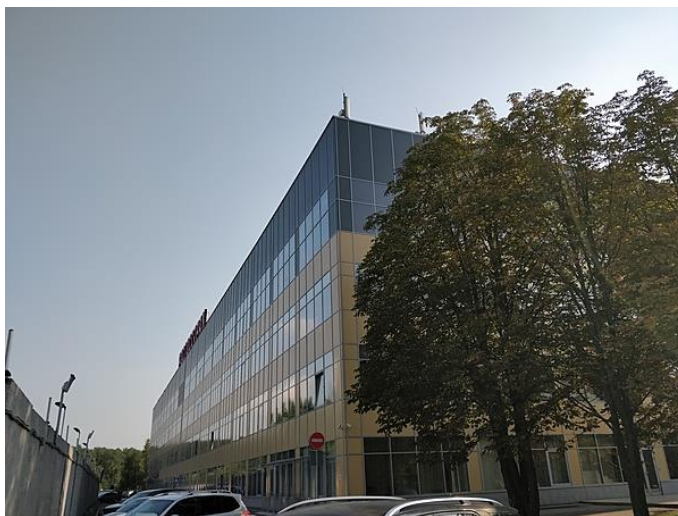
Адрес	Научный проезд 17 и 19
Класс	B+
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	12 мин
Общая площадь (GVA)	90,738 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	62,300 м2
Вакантность	6%
Размер блоков	От 30 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	15,500
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	15,500
Парковочный коэффициент	1:100



- В состав офисного комплекса входят 2 здания высотой 9 и 16 этажей
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, спринклерная система пожаротушения
- **Паркинг:** подземный и наземный гостевой, коэффициент паркинга: 1/100
- **Безопасность:** охрана и видеонаблюдение осуществляются в круглосуточном режиме, контроль доступа на территорию
- **Инфраструктура:** продовольственные магазины, ресторан, кафе, отделение банка, конференц-зал

№ 8 - Обручева 52 к3

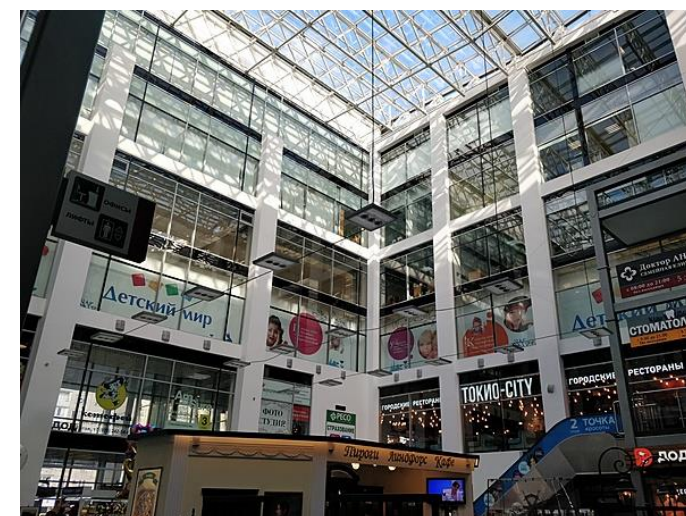
Адрес	Обручева 52 к3
Класс	В
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	20 мин
Общая площадь (GVA)	29,984 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	26,062 м2
Вакантность	46%
Размер блоков	От 100 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	12,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	12,000
Парковочный коэффициент	1:150



- 4-этажный бизнес-центр в 20 минутах от метро Калужская
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг:** наземная парковка на 150 мест
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** столовая, банкомат, кафетерий

№ 9 - МЦ

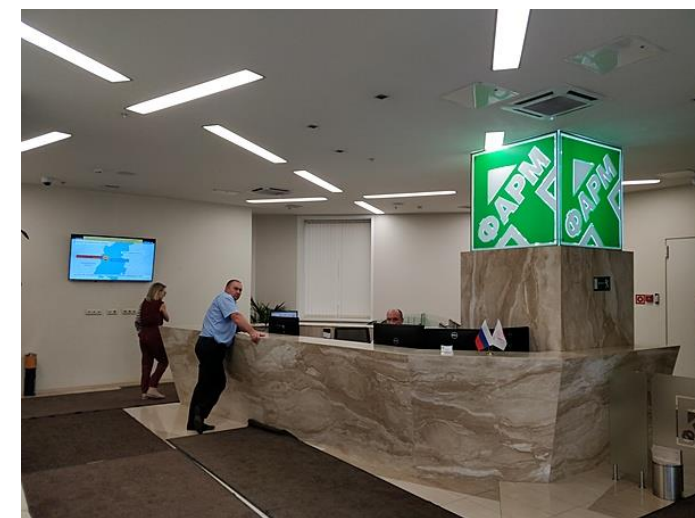
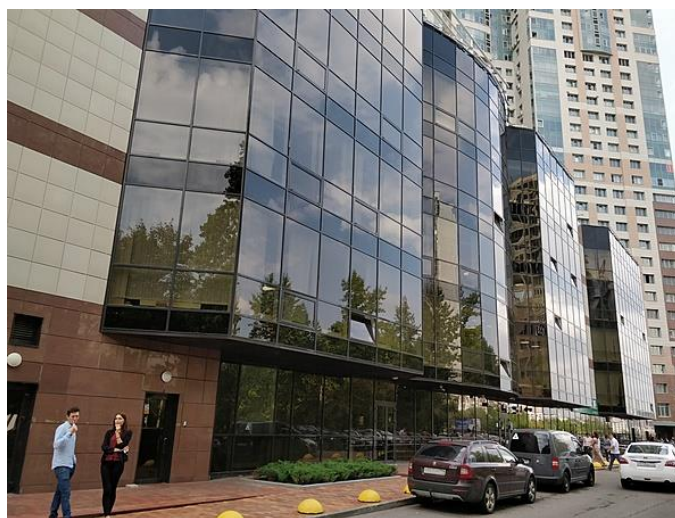
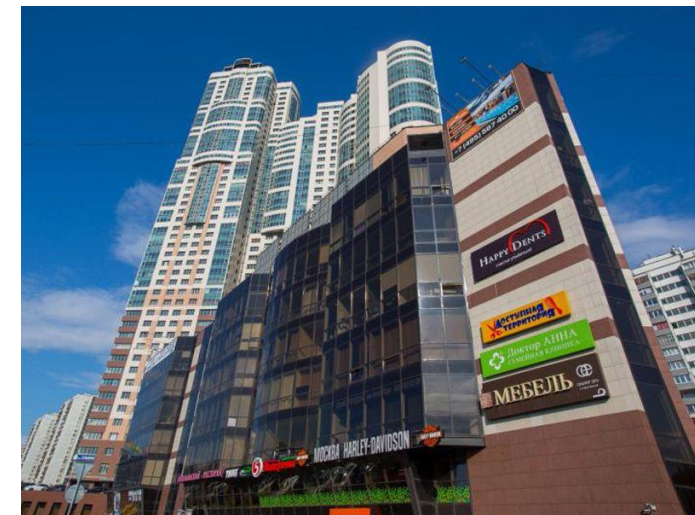
Адрес	Миклухо-Маклая 36А
Класс	B+
Год постройки	2012
Ближайшее метро	Беляево
Пешком до метро	6 мин
Общая площадь (GVA)	24,285 м2
Арендопригодная площадь (GLA) – офисная часть	8,039 м2
Вакантность	13%
Размер блоков	От 55 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	20,000
Эксплуатация	Нет данных
Общая стоимость аренды	20,000
Парковочный коэффициент	Нет данных



- 6-этажный Торгово-офисный центр
- **Техническое оснащение:** Нет данных
- **Паркинг:** Нет данных
- **Безопасность:** Нет данных
- **Инфраструктура:** кафе, фуд-корт

№ 10 – Ленинский 111

Адрес	Ленинский проспект 111
Класс	B+
Год постройки	2010
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	30 мин
Общая площадь (GVA)	6,310 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	6,170 м2
Вакантность	Нет данных
Размер блоков	От 300 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	18,750
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	18,750
Парковочный коэффициент	Нет данных



- Небольшой бизнес-центр в составе многофункционального комплекса
- **Техническое оснащение:** Нет данных
- **Паркинг:** Нет данных
- **Безопасность:** Нет данных
- **Инфраструктура:** небольшой торговый центр в составе многофункционального комплекса

№ 11 - Академик

Адрес	Вернадского проспект 41
Класс	A
Год постройки	2019
Ближайшее метро	Проспект Вернадского
Пешком до метро	2 минут
Общая площадь (GVA)	47,100
Арендопригодная площадь (GLA)	30,860
Вакантность	60%
Размер блоков	От 800 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	20,000
Эксплуатация	5,000
Общая стоимость аренды	25,000
Парковочный коэффициент	1:100



- Новый 18-этажный бизнес-центр класса А на первой линии Проспекта Вернадского с 4-этажным стилобатом
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг:** подземная парковка на 520 мест. Парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, профессиональная круглосуточная охрана
- **Инфраструктура:** ресторан, кафе, магазины, фитнес-центр

№ 12 - Удальцова плаза

Адрес	Удальцова 1а
Класс	A
Год постройки	2008
Ближайшее метро	Проспект Вернадского
Пешком до метро	13 мин
Общая площадь (GVA)	11,270
Арендопригодная площадь (GLA)	Нет данных
Вакантность	Нет данных
Размер блоков	От 40 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	25,000
Эксплуатация	5,000
Общая стоимость аренды	30,000
Парковочный коэффициент	Нет данных



- 11-этажный офисный комплекс на первой линии Ленинского проспекта
- **Техническое оснащение:** центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг:** наземная парковка на 47 мест, подземная парковка на 62 мест
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** конференц-зал, ресторан, кафе, банкомат

№ 13 - Алгоритм

Адрес	Академика Пилюгина 22
Класс	B+
Год постройки	2015
Ближайшее метро	Новые Черёмушки
Пешком до метро	20 мин
Общая площадь (GVA)	40,306 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	28,710 м2
Вакантность	48%
Размер блоков	От 80 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	16,500
Эксплуатация	6,500
Общая стоимость аренды	23,000
Парковочный коэффициент	1:85



- 19-этажный относительно новый бизнес-центр; основной минус – удаленность от метро
- **Техническое оснащение:** приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, система пожаротушения и дымоудаления
- **Паркинг:** подземная парковка на 300 мест. Парковочный коэффициент 1:85
- **Безопасность:** круглосуточная охрана, видео мониторинг периметра и внутренних зон, система контроля доступа
- **Инфраструктура:** столовая, кафе, банкомат, зоны отдыха

№ 14 - Черри Тауэр

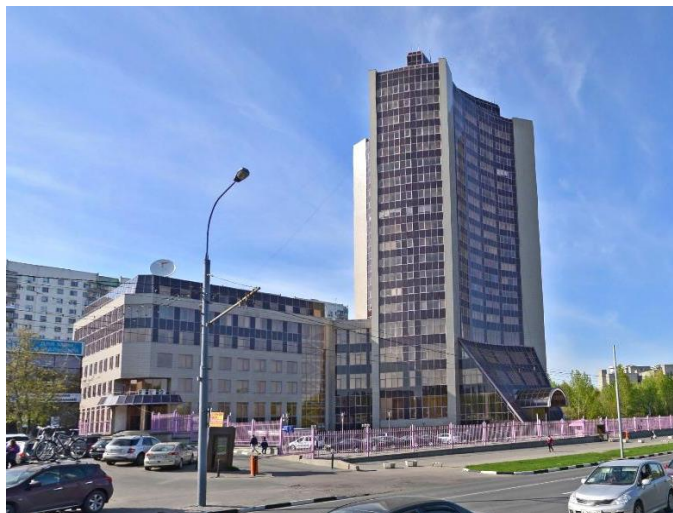
Адрес	Профсоюзная 56
Класс	B+
Год постройки	2004
Ближайшее метро	Новые Черёмушки
Пешком до метро	1 мин
Общая площадь (GVA)	102,000 м2
Арендопригодная площадь (GLA) – офисная часть	39,000 м2
Вакантность	Нет данных
Размер блоков	От 30 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	15,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	15,000
Парковочный коэффициент	1:100



- Принадлежит структурам **банкира Алексея Хотина**, обвиняемого в растрате 7,5 млрд из принадлежавшего ему банка «Югра»
- **Деятельность комплекса была приостановлена на 90 суток** в августе 2019 года из-за **претензий к пожарной безопасности**
- На данный момент бизнес-центр испытывает **проблемы в связи с оттоком арендаторов**
- **Техническое оснащение:** приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, система пожаротушения
- **Паркинг:** наземная парковка, подземная парковка на 307 мест. Парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность:** видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура:** 4 этажа торгового центра с кафе, ресторанами, фуд-корт зоной и салоном красоты

№ 15 – Tower

Адрес	Севастопольский проспект 28
Класс	B+
Год постройки	1999
Ближайшее метро	Новые Черёмушки
Пешком до метро	19 мин
Общая площадь (GVA)	29,430 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	21,930 м2
Вакантность	14%
Размер блоков	От 60 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	16,600
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	16,600
Парковочный коэффициент	Нет данных



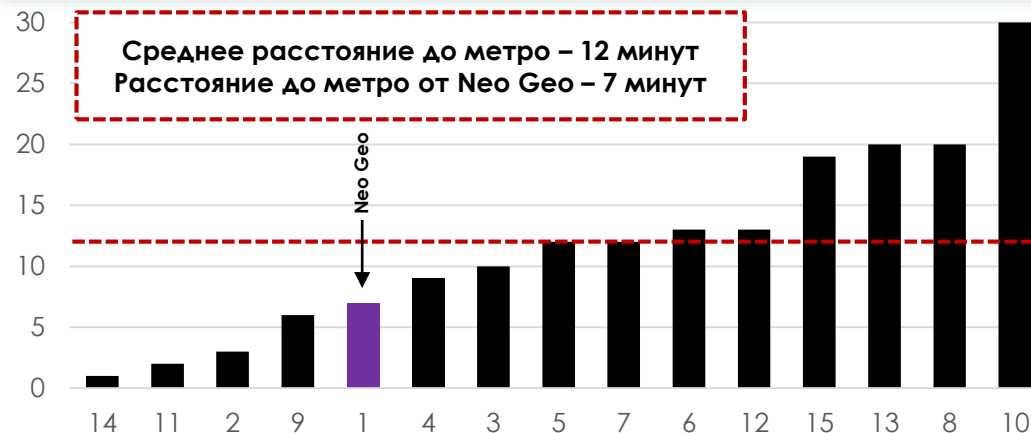
- 22-этажный бизнес-центр, построенный ещё в прошлом веке
- **Техническое оснащение:** приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование
- **Паркинг:** Нет данных
- **Безопасность:** нет данных
- **Инфраструктура:** Нет данных

Конкурентное Окружение - Сравнение

Год постройки



Расстояние до метро (минут пешком)










Арендные ставки (общая стоимость, руб. / м2 / год, без НДС)



- Neo Geo является одним из самых современных бизнес-центров среди конкурентов
- Расстояние до метро (один из ключевых критериев при выборе БЦ) составляет всего 7 минут пешком, что на 40% ниже среднего
- При этом, арендная ставка в БЦ Neo Geo сопоставима со средним значением среди конкурентов, не смотря на отличную собственную инфраструктуру и дизайнерский интерьер
- Активное развитие Юго-Западного округа, улучшение транспортной доступности после открытия пересадки со станции Калужская на Большую Кольцевую Линию и удачное расположение БЦ Neo Geo по сравнению с конкурентами **создает потенциал для роста арендных ставок.**

Конкурентное Окружение - Выводы

Основные конкуренты

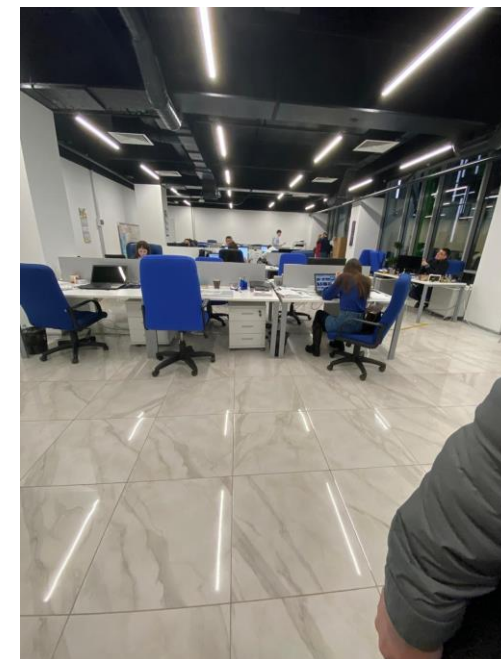
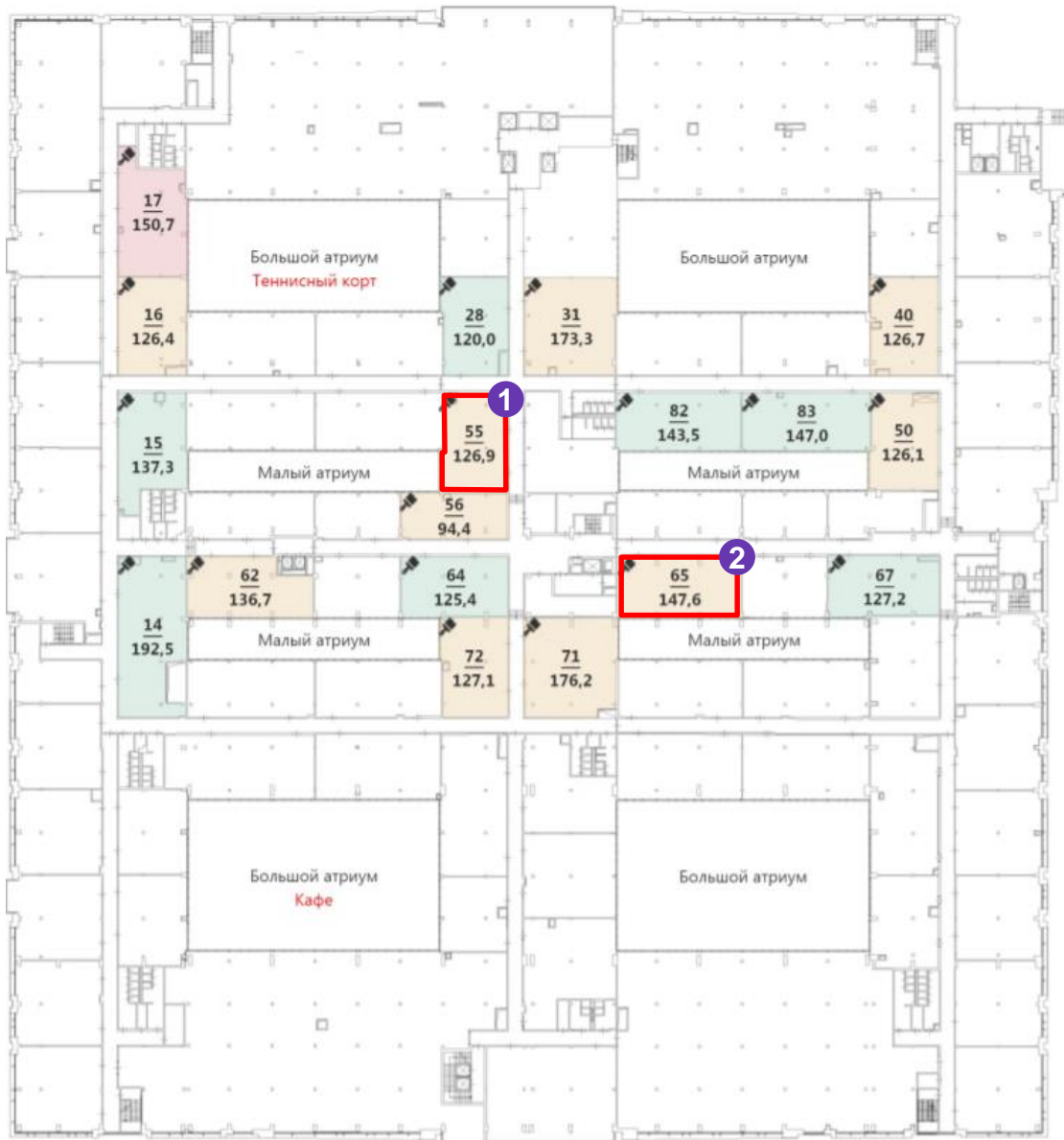
	Лотте	<ul style="list-style-type: none"> Сильный конкурент - качественный БЦ, ближе к метро чем Neo Geo Но (1) нет свободных площадей и (2) намного дороже чем Neo Geo 		9 Акрв	<ul style="list-style-type: none"> БЦ в совершенно другом стиле, отличном от Neo Geo Мало свободных площадей, дальше от метро
	Кругозор	<ul style="list-style-type: none"> Хороший БЦ, но для аренды доступны только площади от 400 м2, поэтому целевая аудитория не пересекается с Neo Geo 		Академик	<ul style="list-style-type: none"> Новый качественный БЦ класса А в 2 минутах от метро Но (1) площади от 800 м2 и (2) намного дороже, поэтому целевая аудитория не пересекается с Neo Geo
	Газойл Плаза	<ul style="list-style-type: none"> Качественный БЦ для компаний в сфере нефти и газа рядом с главным офисом Газпрома Целевая аудитория по большей части не пересекается с Neo Geo 		Удальцов а плаза	<ul style="list-style-type: none"> Относительно старый бизнес-центр (2008 год) класса А Намного дороже чем Neo Geo
	Газойл Сити	<ul style="list-style-type: none"> Качественный БЦ для компаний в сфере нефти и газа рядом с главным офисом Газпрома Целевая аудитория по большей части не пересекается с Neo Geo 		Алгоритм	<ul style="list-style-type: none"> Качественный новый БЦ (2015 год) Но очень далеко от метро (20 мин)



Neo Geo выгодно выделяется среди конкурентов
 Большинство соседних БЦ имеют другую целевую аудиторию или уступают по соотношению цена / качество
 Если арендаторов интересует Юго-Западное направление - Neo Geo первый вариант, который они рассматривают

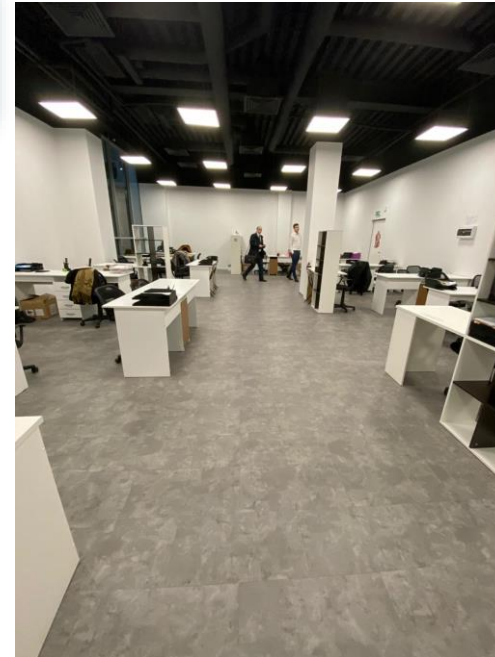
Предлагаемые Офисные Блоки (1/3)

План 4-го этажа



Предлагаемые Офисные Блоки (2/3)

План 5-го этажа



Предлагаемые Офисные Блоки (3/3)

Блок №1		
Площадь	127 м2	<ul style="list-style-type: none"> Пустой офис из которого только-что съехал арендатор Продается по цене 170,000 руб. / м2 (самая низкая цена во всем БЦ), на 8.5% дешевле аналогов с ценой 186,000 / м2 (стандартная цена для блоков 120-130 м2 на 4 этаже с ограниченным остеклением) Ограниченное остекление (~ на 1/3 широкой стены) с видом на малый атриум Ориентировочный срок поиска арендатора – 1-3 месяца Интересно к покупке даже пустым из-за привлекательной цены за м2
Цена, руб.	21,600,000	
Цена руб. / м2	170,213	
Текущая ставка	-	
Рыночная ставка (ERP)	18,300	
Cap Rate по ERP	9.8%	

Блок №2		
Площадь	148 м2	<ul style="list-style-type: none"> Отличный офис с полноценным остеклением (вся широкая стена) и видом на светлый малый зеленый атриум (один из лучших видов в БЦ) Арендуются транспортной компанией с договором на 11 месяцев до конца февраля 2020 года (на время ремонтных работ в собственном купленном офисе на 5 этаже) Продается по цене ниже пустых аналогичных блоков с видом на красный атриум (более темный из-за оформления и строения крыши) с максимальной скидкой 12.8% от изначальной цены Stone Hedge берет на себя обязательство по поиску нового арендатора за свой счет Интересен к приобретению как пустой офис (и по цене пустого офиса), но с арендными потоками на время поиска нового арендатора
Цена, руб.	28,000,200	
Цена руб. / м2	189,702	
Текущая ставка	21,315	
Рыночная ставка (ERP)	21,000	
Cap Rate по ERP	10.1%	

Блок №3		
Площадь	124 м2	<ul style="list-style-type: none"> Офис с арендатором – рекламным агентством «Эмоджо» Срок арендного договора – 3 года Индексация – 8% в год Рыночная ставка аренды для данного вида блоков (19,300 руб. / м2 / год) Цена продажи на 9.5% ниже аналогичных помещений Интересен к приобретению в качестве «готового арендного бизнеса» с арендатором
Цена, руб.	23,138,400	
Цена руб. / м2	186,000	
Текущая ставка	19,300	
Рыночная ставка (ERP)	19,300	
Cap Rate по ERP	9.5%	

Примечание: указаны ставки аренды с НДС, без эксплуатационных расходов (руб. / м2 / год)

- Блоки №1 и №2 находятся на 4м этаже, Блок №3 – на 5м
- Высота потолков во всех блоках составляет 4.3 метра
- **Пустые помещения передаются с чистовой отделкой:** пол-плитка, стены комбинированно - витражи атриумов/покраска, потолок окрашен (но без устройства подвесных потолков), сделана внутренняя разводка инженерных систем с установкой оконечных устройств/приборов, спринклерная система пожаротушения, вентиляция, мощность 70 вт. / м2

Все 3 блока продаются с максимально возможной скидкой за счет: (1) покупки сразу 3х блоков, (2) покупки «под конец года» и (3) усилий SimpleEstate для получения выгодных условий для инвесторов

Модель (базовый сценарий)

	1 Year	2 Year	3 Year	4 Year	5 Year	CAGR
1 Арендная выручка	6,514,127	7,659,243	7,201,201	8,956,765	7,497,601	5.3%
Блок №1	1,741,703	2,461,606	1,931,200	2,712,709	2,140,953	5.1%
Блок №2	2,307,480	3,244,248	2,555,310	3,574,310	2,832,525	5.5%
Блок №3	2,464,945	1,953,389	2,714,691	2,669,746	2,524,124	5.1%
2 Арендная ставка (без НДС)	16,342	17,650	18,356	19,242	20,068	5.2%
3 Налог на недвижимость	-693,371	-734,158	-774,944	-815,731	-815,731	4.1%
Ставка налога	1.7%	1.8%	1.9%	2.0%	2.0%	
Кадастровая стоимость	40,786,549	40,786,549	40,786,549	40,786,549	40,786,549	0.0%
Аренда земли	0	0	0	0	0	
4 NOI	5,758,128	6,862,458	6,363,630	8,078,406	6,619,243	3.5%
Margin	88%	90%	88%	90%	88%	
Аудит	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	
Оценка	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	
Страховка	-72,738	-72,738	-72,738	-72,738	-72,738	
Процентные расходы	-2,703,750	-2,476,950	-2,188,200	-1,874,250	-1,535,100	-11.5%
Ставка по кредиту	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	
EBT	2,681,640	4,012,769	3,802,691	5,831,418	4,711,405	15.1%
Налог на прибыль	-65,141	-76,592	-72,012	-89,568	-74,976	3.6%
Сарех	-100,000	-100,000	-100,000	-100,000	-100,000	0.0%
7 Погашение долга	-1,200,000	-2,640,000	-2,880,000	-3,120,000	-3,360,000	
DSCR	1.4x	1.3x	1.2x	1.5x	1.3x	
FCF	1,316,499	1,196,177	750,679	2,521,850	1,176,429	-2.8%
Cap Rate	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.0%	
EV	74,018,524	68,684,647	89,892,506	68,851,494	99,896,704	7.8%
Долг	24,800,000	22,160,000	19,280,000	16,160,000	12,800,000	-13.3%
Equity	49,218,524	46,524,647	70,612,506	52,691,494	87,096,704	15.3%
8 Комиссия SimpleEstate	0	0	0	0	0	
Дивиденды	1,315,463	1,359,536	1,463,210	2,582,566	1,083,931	-4.7%
Дивидендная доходность	2.6%	2.7%	2.9%	5.2%	2.2%	
Денежные средства на начало	2,000,000	2,001,036	1,837,676	1,125,146	1,064,431	
Денежный поток	1,036	-163,359	-712,530	-60,716	92,498	
9 Денежные средства на конец	2,001,036	1,837,676	1,125,146	1,064,431	1,156,929	

- 1 Арендная выручка прогнозируется по каждому блоку отдельно
- 2 Арендная ставка (без НДС) указана для сопоставления с рынком
- 3 Налог на недвижимость каждый год увеличивается за счет роста ставки с 1.7% в 2020 г. до 2.0% к 2023 г.
- 4 NOI – чистый операционный доход (основной показатель прибыли для невидимости, аналог EBITDA для бизнеса)
- 5 SimpleEstate ежегодно проводит независимую оценку и аудит Объекта, а также страхует Объект
- 6 Налог на прибыль составляет 1% от выручки за счет применения УСН (вся стоимость покупки недвижимости списывается за 1 год, а убыток переносится 10 лет)
- 7 50% тела долга погашается в течении 5 лет, а остальные 50% - рефинансируются в конце срока
- 8 SimpleEstate не берет комиссию за управление данным Объектом в качестве привилегии для первых инвесторов
- 9 Небольшой денежный баланс поддерживается для покрытия платежей по кредиту

Ожидаемая Доходность Инвестора

Доходность (IRR) в базовом сценарии – 14.3%

Сценарий	#	NOI			Цена выхода				
		Gross IRR	Net IRR	Дивиденды	1й год	5й год	EV	Equity	Cap rate
50% Базовый	1	14.3%	13.9%	3.1%	5,758,128	6,619,243	72,044,362	55,624,362	9.0%
25% Оптимистичный	2	17.7%	17.1%	4.9%	6,225,957	9,530,267	102,429,080	86,009,080	9.0%
25% Пессимистичный	3	10.0%	9.7%	1.9%	5,258,967	6,204,038	73,582,129	57,162,129	9.0%
Средневзвешенное		14.0%	13.7%	3.3%					

Базовый сценарий

- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 3 месяца; срок жизни арендатора – 2 года; 50% индексация при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 5.1% CAGR за 5 лет

Оптимистичный сценарий

- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 2 месяца; срок жизни арендатора – 3 года; 100% индексация при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 6.7% CAGR за 5 лет

Пессимистичный сценарий

- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 4 месяца; срок жизни арендатора – 2 года; нет индексации при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 3.4% CAGR за 5 лет

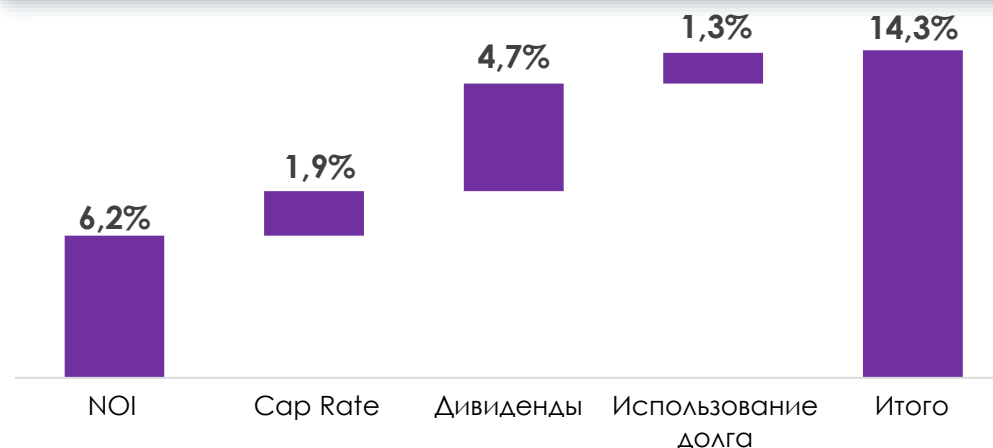
Сенсетивность

	EV	Equity	Gross IRR	Net IRR
8.0%	112,383,792	99,583,792	17.1%	16.7%
8.5%	105,772,981	92,972,981	15.6%	15.3%
9.0%	99,896,704	87,096,704	14.3%	13.9%
9.5%	94,638,983	81,838,983	13.0%	12.6%
10.0%	89,907,034	77,107,034	11.8%	11.4%

Cap Rate на выходе (Через 5 лет)

Даже в пессимистичном сценарии доходность составит 10%

IRR Bridge (базовый сценарий)



Мнение брокера (ex. JLL) о Neo Geo

- 1. Один из самых качественных офисных объектов** в Юго-Западном и Южном направлениях, характеризующийся близостью к метро, развитой торгово-сервисной инфраструктурой и достаточным количеством парковочных мест.
- С точки зрения позиционирования объект относится к классу В+ (ввиду того, что является проектом редевелопмента бывшего промышленного здания), но с точки зрения качества, планировочных решений и наполнения **объект не уступает качественным БЦ класса А**. Ставка аренды в объекте ниже, чем в объектах класса А в аналогичном офисном субрынке, что является конкурентным преимуществом и формирует высокий спрос со стороны потенциальных офисных арендаторов, которые **при выборе помещения в Юго-Западном и Южном направлениях всегда в первую очередь рассматривают БЦ Neo Geo**.
- 3. Вакансия в объекте ниже, чем в среднем в офисном субрынке** в котором расположен БЦ, и весьма вероятно будет снижаться до минимального уровня ввиду активного спроса со стороны арендаторов. Большая часть помещений в объекте уже продана третьим лицам. В объекте работает собственный отдел аренды и продажи, с достаточно агрессивной стратегией, что позволило заполнить объект за 3 года более чем на 90% (чистое поглощение составило в среднем 21,000 м² в год).
- 4. Вывод: объект обладает высоким инвестиционным потенциалом**, средняя базовая ставка аренды в год в среднесрочной перспективе может увеличиваться в среднем не ниже значения инфляции (что происходило на протяжении последних нескольких лет) по мере заполнения объекта и продажи оставшихся блоков. Для того, чтобы не ограничивать размер целевой аудитории, оптимальный размер блока для приобретения должен быть не ниже 100 м², и блок должен иметь техническую возможность быть разделённым на несколько блоков меньшего размера.

Sources & Uses

Sources & Uses

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	50,039,184	66%	Цена покупки	72,738,400	95.7%
Долг	26,000,000	34%	Due diligence	100,000	0.1%
			Структура (создание АО)	200,000	0.3%
			Резерв	2,000,000	2.6%
			Комиссия SimpleEstate	1,000,784	1.3%
Итого	76,039,184	100%	Итого	76,039,184	100%

Структура капитала

- Для сделки привлекается кредит в размере 26,000,000 руб. (34% LTV) с целью повышения доходности инвесторов
- Акционерный капитал составляет 66% от стоимости покупки (50,000,000 руб.)
- Также создается резерв в размере 2,000,000 руб. для выплат по кредиту на случай непредвиденных обстоятельств

- Транзакционные издержки входят в общую сумму привлекаемых средств вместе со стоимостью Объекта
- Создание АО подразумевает оплату двух выпусков акций (обыкновенные и привилегированные)
- SimpleEstate берет комиссию за организацию сделки в размере 2% от привлеченных от Инвесторов средств

Условия по кредиту

Банк	Совкомбанк
Сумма	26,000,000 руб.
Процентная ставка	10.5%
Срок	5 лет (60 месяцев)
Заемщик	АО «Симпл Эстэйт Один»
Залог	Приобретаемые офисы
Поручитель	ООО «Симпл Эстэйт»
Ковенанты	DSCR > 1.2x каждый год

Погашение долга	50% в течении 5 лет
Первые 6 месяцев	0 (каникулы)
Вторые 6 месяцев	200,000 руб. / мес.
2021 год	220,000 руб. / мес.
2022 год	240,000 руб. / мес.
2023 год	260,000 руб. / мес.
2024 год	280,000 руб. / мес.
В конце срока кредита	Оставшиеся 50%

Юридическая структура – Акционерное Общество

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

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

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

3 Инвесторы владеют акциями АО через Депозитарий (номинальный держатель), который учитывает права всех Инвесторов и распределяет дивиденды

Депозитарий позволяет быстро и безопасно совершать **сделки онлайн**

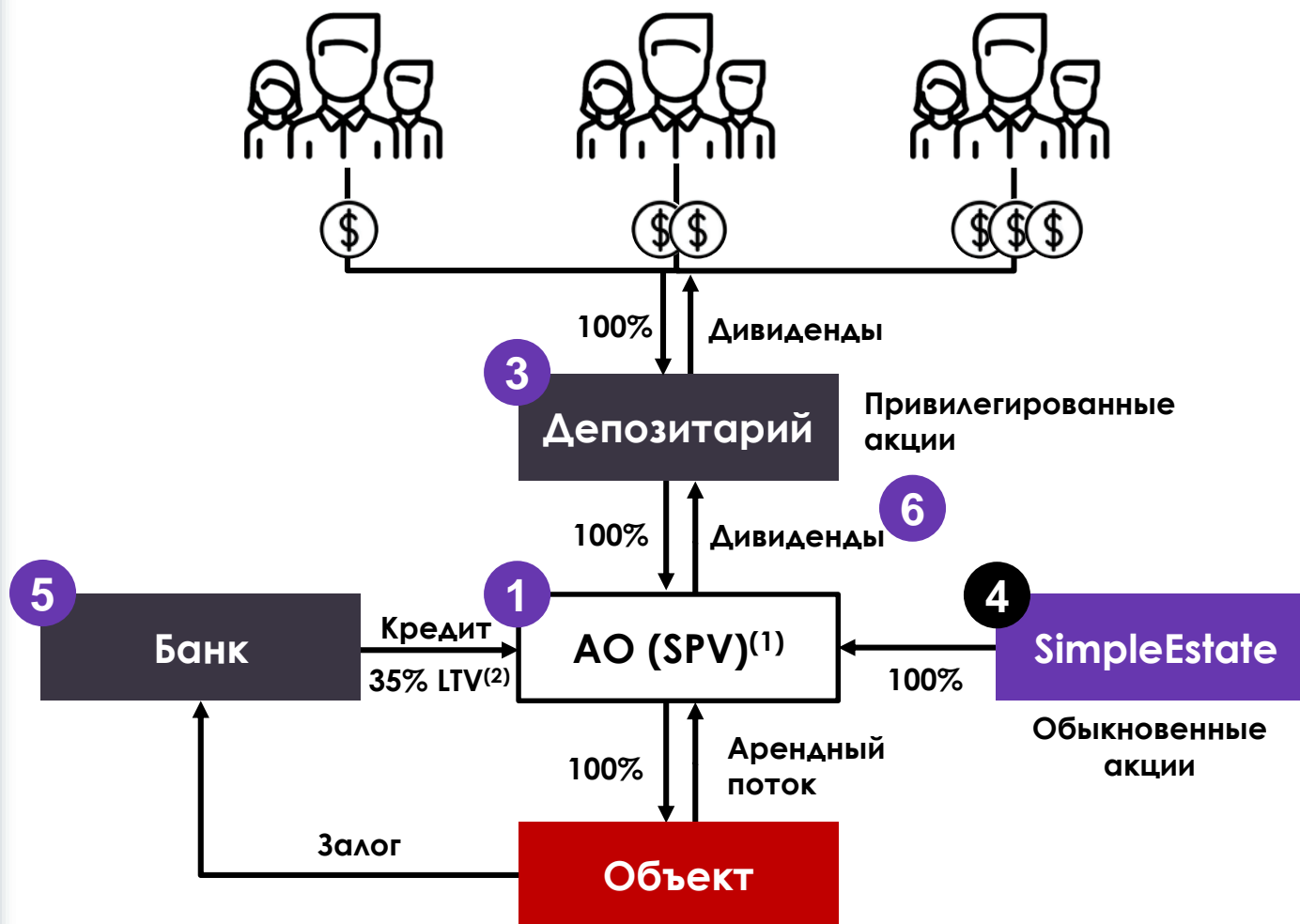
4 **SimpleEstate** является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО

SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 2% от чистых активов АО (от Equity Value)

5 Банк предоставляет SPV **кредит на покупку Объекта** с 35% LTV⁽²⁾ и получает Объект в залог

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

2 Инвесторы



Note:
 1) **SPV** (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объект
 2) **LTV** (Loan to value) – отношение размера долга к стоимости актива

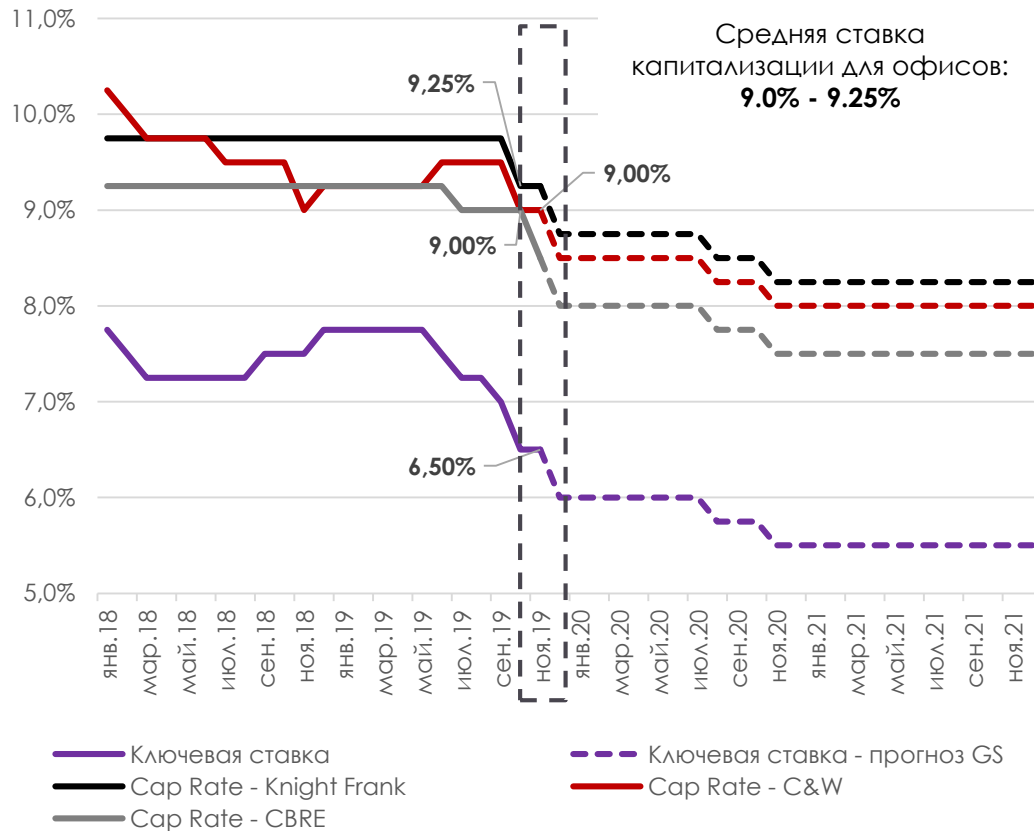
Условия для Инвесторов

Минимальный размер инвестиций	1,000,000 руб.
Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от инвестируемой суммы)	2%
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление Объектом * (% от чистых активов SPV)	2% 0%
Выплата Инвесторам дивидендов, % от свободного денежного потока	100%
Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	Ежеквартально
Доля SimpleEstate в распределении дивидендов	0%

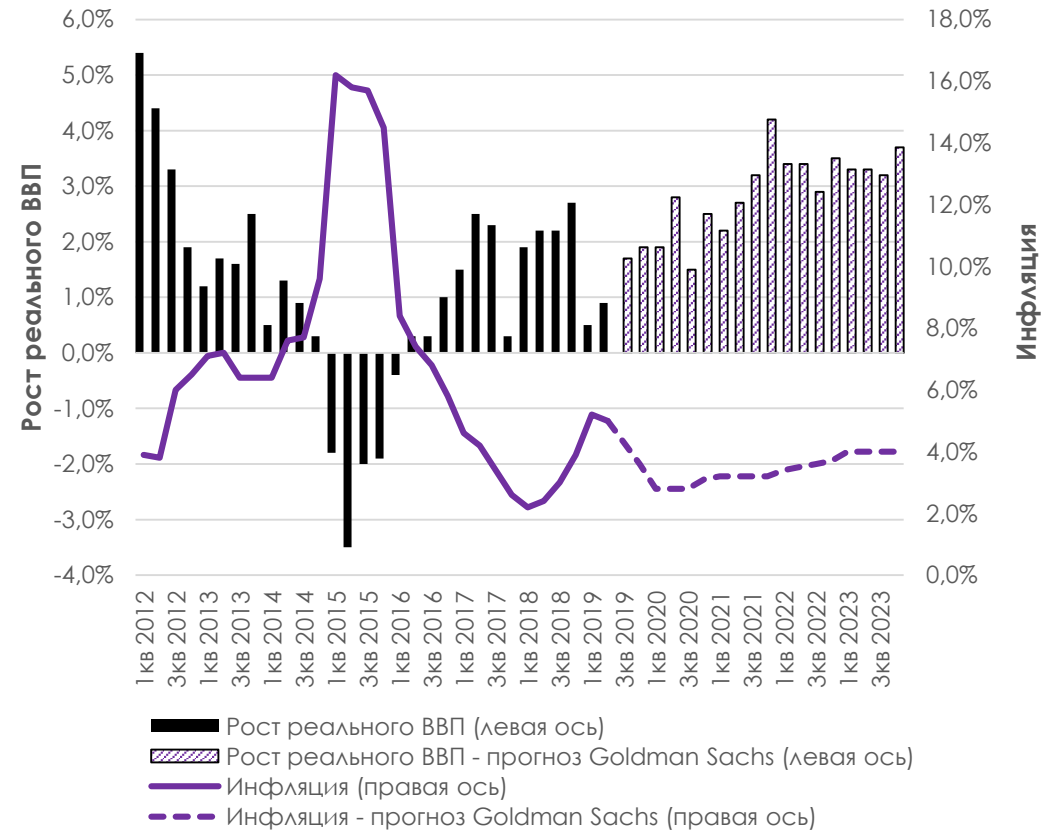
* Инвесторы первого объекта освобождаются от комиссии за управление объектом

Макро Ситуация – Снижение Ключевой Ставки

Ключевая ставка и ставка капитализации (Премиальные офисы)

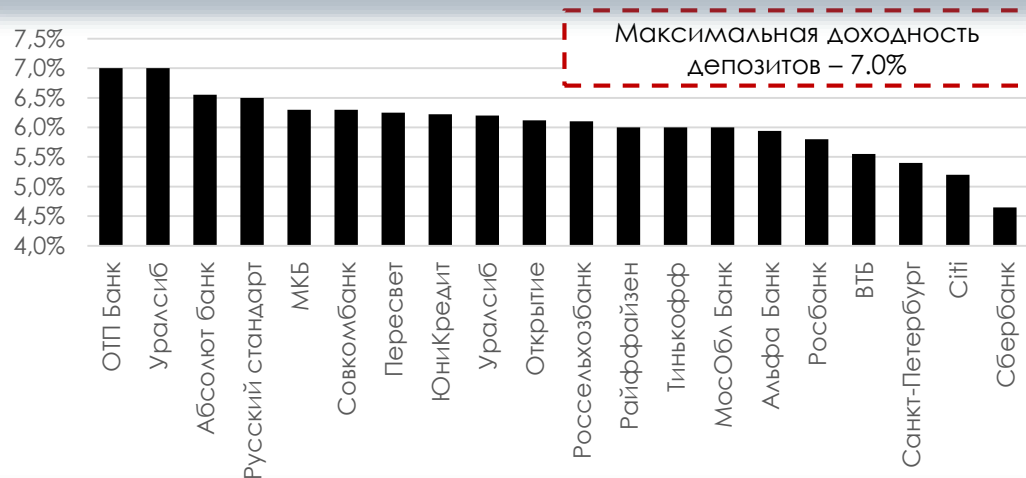


Динамика ВВП и инфляции

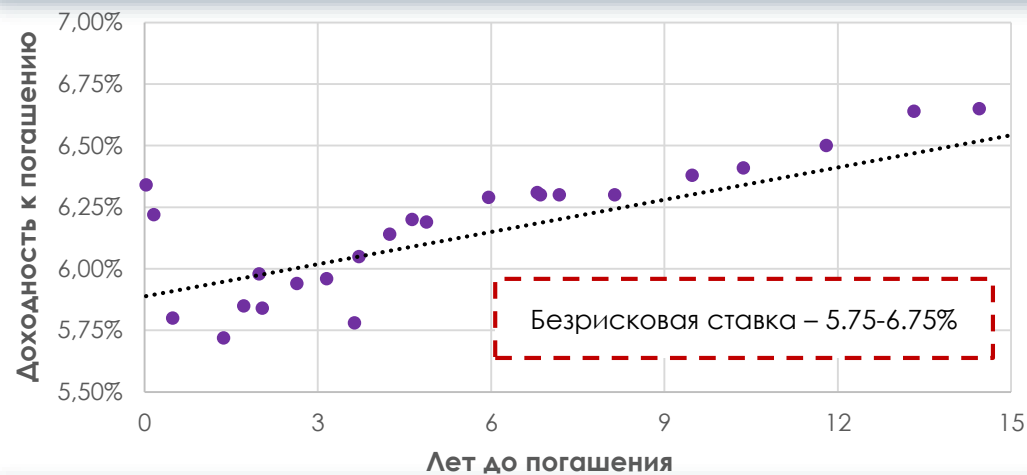


Альтернативные Инвестиций с Низким Риском

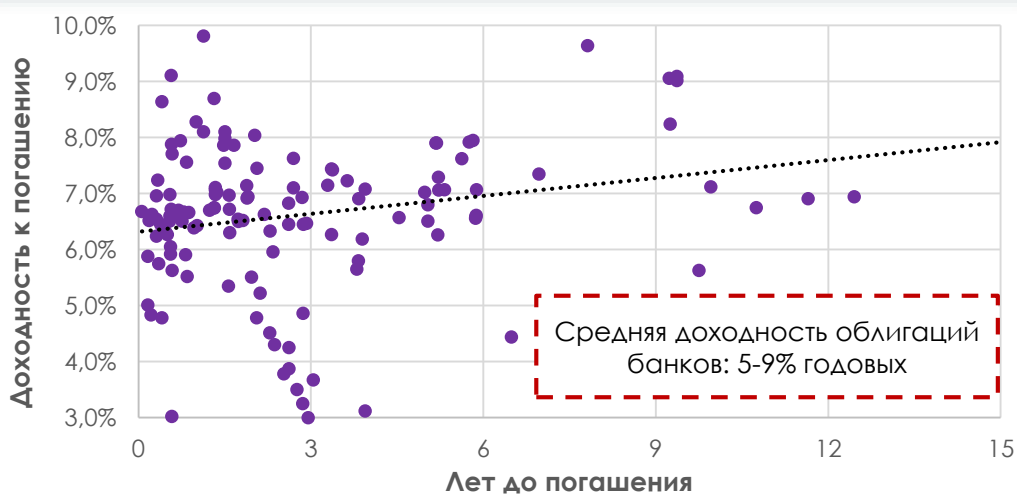
Банковские депозиты (1 млн руб. на 1 год)



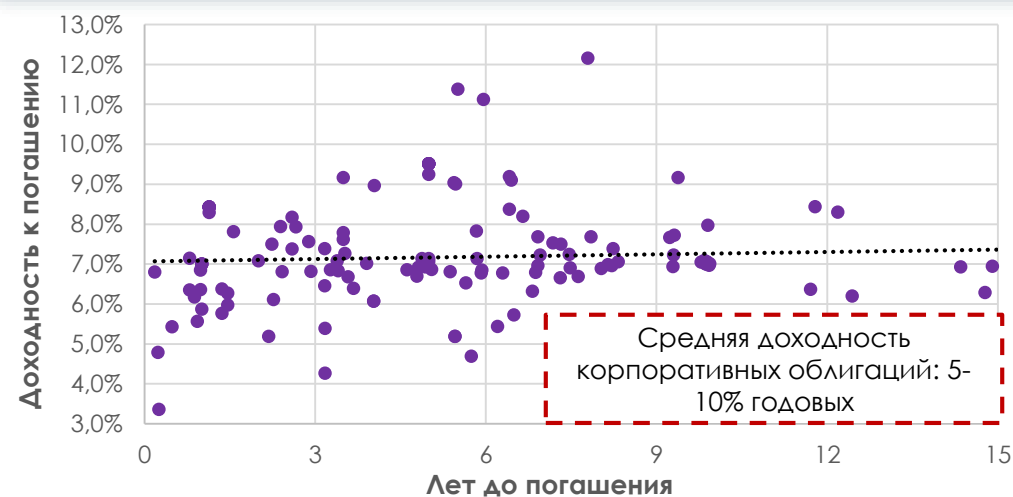
Облигации федерального займа (ОФЗ)



Облигации банков (рейтинг ВВВ)



Корпоративные облигации (рейтинг ВВВ и ВВ)



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

