

Проект «Сахарова»

Инвестиционная возможность



Декабрь 2016



Предложение о продаже

ВВЕДЕНИЕ

- Собственники проекта «Сахарова» (далее «Собственники» / «Проект») рассматривают возможность продажи 100% долей в Проекте

УСЛОВИЯ ВОЗМОЖНОЙ СДЕЛКИ

- Сделка осуществляется путем продажи 100% долей компании-собственника участка, исходя из оценки **2.5 млрд рублей**
 - Компания-собственник владеет долгосрочными правами аренды рассматриваемого участка, а также свидетельством о праве собственности на объект незавершенного строительства на данном участке

ДОХОД ИНВЕСТОРА

- При реализации базового плана-графика продаж площадей (см. стр. 3-4) совокупный денежный поток Проекта (доходы за вычетом расходов) может составить более **5.3 млрд рублей**

<i>в миллионах рублей</i>	2016	2017	2018	2019	2020	Итого
(+) Поступления от продаж	0	0	1,680	4,427	5,759	11,866
(-) Расходы (проектирование и строительство)	(40)	(1,264)	(1,597)	(666)	(465)	(4,032)
(=) Сальдо	(40)	(1,264)	83	3,762	5,295	7,835
(-) Прочие расходы	(1)	(66)	(190)	(51)	(2,185)	(2,492)
(=) Денежный поток Проекта	(41)	(1,330)	(107)	3,711	3,110	5,343

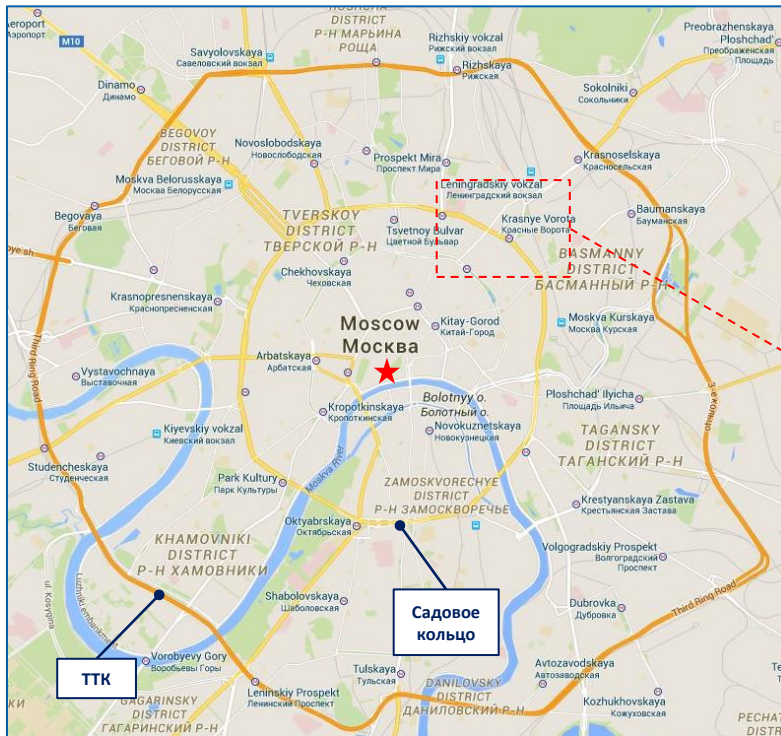
- При этом чистая прибыль Инвестора (с учетом затрат на вход в Проект) от реализации Проекта может составить более **2.8 млрд**

<i>в миллионах рублей</i>	2016	2017	2018	2019	2020	Итого
(-) Приобретение 100% долей Проекта	(2,500)	0	0	0	0	(2,500)
(-) Инвестиции в Проект	(9)	(293)	(69)	0	(46)	(418)
(+) Поступления от Проекта	0	0	0	2,577	3,184	5,761
(=) Денежный поток Проекта	(2,509)	(293)	(69)	2,577	3,138	2,843

Доходность Инвестора (IRR)	20%
-----------------------------------	------------

Участок на проспекте Академика Сахарова | Описание Проекта

Описание земельного участка и проекта застройки



Описание земельного участка

- ▶ Земельный участок площадью 0.36 га расположен на пересечении проспекта Академика Сахарова и внешней стороны Садового кольца
- ▶ Участок расположен в центре Москвы в зоне деловой активности и развитой транспортной инфраструктуры
 - ▷ В непосредственной близости от местоположения Участка находятся штаб-квартиры крупнейших российских государственных и частных корпораций («ВЭБ», «Альфа-банк», «СОГАЗ», «РЖД», «Лукойл»), а также министерство Сельского хозяйства РФ
 - ▷ В окружении Участка расположены множество станций метро (Красные ворота, Сретенский бульвар, Комсомольская, Проспект Мира), а на Комсомольской площади в 800 метрах от Участка расположены три ж/д вокзала (Ленинградский, Ярославский, Казанский)

Описание проекта застройки участка

- ▶ В рамках проекта предполагается строительство 32,586 м² полезных площадей, включающих в себя апартаменты (24,377 м²), офисы (6,739 м²) и торговые площади (1,470 м²). Также в комплексе предусмотрен подземный паркинг на 220 машиномест.

Денежные потоки Проекта и доходность Инвестора

в миллионах рублей	2016	2017	2018	2019	2020	Итого
Cash Flow Проекта						
(+) Поступления от Проекта	0	0	1,680	4,427	5,759	11,866
Поступления от продаж площадей	0	0	1,680	4,427	5,587	11,694
Апартаменты	0	0	1,680	4,427	3,274	9,381
Офисные площади	0	0	0	0	1,601	1,601
Торговые площади	0	0	0	0	349	349
Поземный паркинг	0	0	0	0	363	363
Поступления от аренды	0	0	0	0	173	173
Офисные площади	0	0	0	0	122	122
Торговые площади	0	0	0	0	27	27
Поземный паркинг	0	0	0	0	24	24
(-) Расходы	(40)	(1,264)	(1,597)	(666)	(465)	(4,032)
Проектирование и строительство	(40)	(1,245)	(1,376)	(429)	(286)	(3,377)
Операционные расходы и АУР	0	(19)	(187)	(148)	(63)	(417)
Маркетинговые расходы	0	0	(34)	(89)	(115)	(237)
(-) Денежный поток по НДС	0	0	0	0	(842)	(842)
(-) Проценты по кредиту⁽¹⁾	(1)	(66)	(190)	(51)	(6)	(313)
(-) Налог на прибыль	0	0	0	0	(1,336)	(1,336)
(=) Операционный денежный поток	(41)	(1,330)	(107)	3,711	3,110	5,343
(+) Привлечение заемного капитала	37	1,172	277	0	185	1,671
(+) Привлечение акционерного капитала	9	293	69	0	46	418
(-) Погашение займов	0	0	(256)	(1,230)	(185)	(1,671)
(-) Дивиденды	(0)	(0)	(0)	(2,577)	(3,184)	(5,761)
(=) Финансовый денежный поток	46	1,465	90	(3,806)	(3,138)	(5,343)

в миллионах рублей	2016	2017	2018	2019	2020	Итого
Доходность Инвестора						
Денежный поток Инвестора	(2,509)	(293)	(69)	2,577	3,138	2,843
Приобретение 100% долей в Проекте	(2,500)	0	0	0	0	(2,500)
Инвестиции в Проект ⁽¹⁾	(9)	(293)	(69)	0	(46)	(418)
Поступления от Проекта	0	0	0	2,577	3,184	5,761
Доходность Инвестора						20%

Поступления от продаж и сдачи в аренду площадей Проекта могут составить 11.9 млрд рублей, прибыль (операционный денежный поток) – более 5.3 млрд рублей. В случае приобретения 100% долей Проекта за 2.5 млрд рублей, прибыль Инвестора (с учетом расходов на вход в Проект) составит более 2.8 млрд рублей при вмененной доходности на уровне 20%.

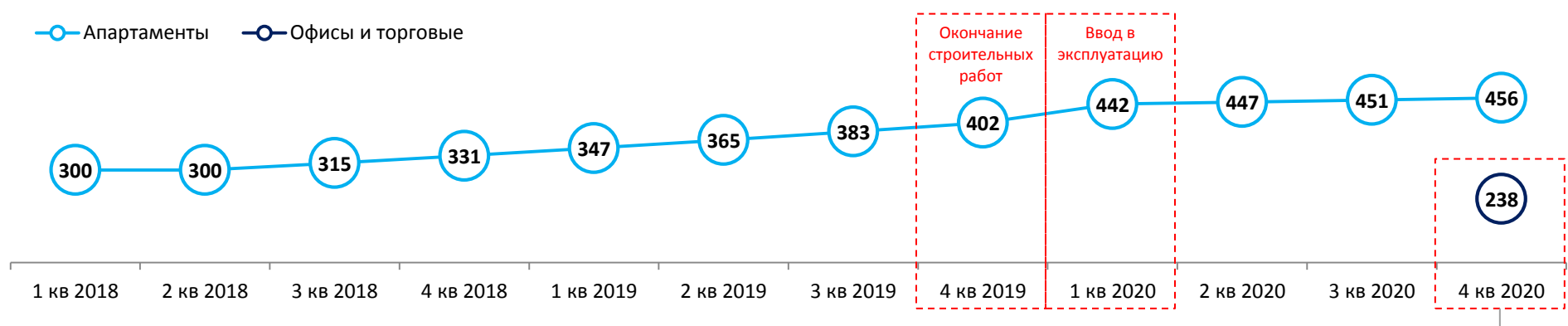
(1) Предполагая структуру финансирования в соотношении 20% акционерный капитал / 80% заемный капитал (ставка по кредиту – 14% годовых)

Ключевые предпосылки реализации Проекта

План-график продаж площадей Проекта, тыс. м²



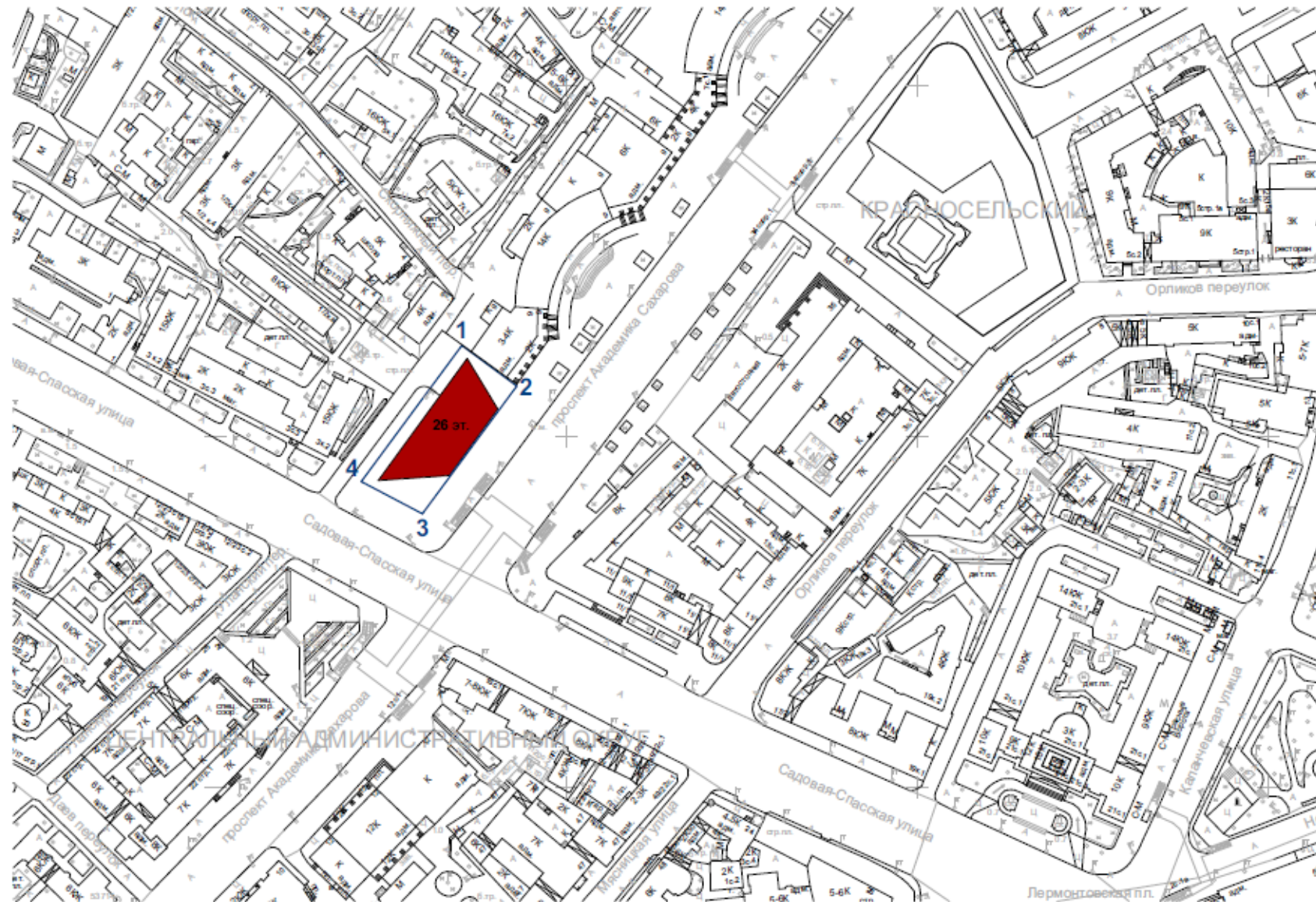
Ожидаемая стоимость продаж площадей Проекта, тыс. руб. / м² (с НДС)



Стоимость продажи офисных / торговых площадей рассчитана исходя из ставки капитализации 12%, предпосылки по уровню загрузки на уровне 95% и ставке аренды в размере 30,000 руб / м² в год triple net. Продажа паркинга в 4 кв 2020 года предполагается по цене 1.65 млн рублей / машиноместо, исходя из ставки капитализации 12% и предпосылки по уровню загрузки на уровне 75% и ставке аренды на уровне 310,000 рублей / машиноместо в год (с НДС).

Предполагается постепенная продажа апартаментов в течение трех лет по цене 300 тысяч рублей / м² на старте продаж и постепенным ростом цены до 440-450 тысяч рублей / м² на этапе ввода в эксплуатацию. Офисные / торговые и парковочные площади могут быть сданы в аренду (на 95% и 75% соответственно), после чего проданы по ставке капитализации 12% (вменяет цену продажи 240 тысяч рублей / м² и 1.65 млн рублей / машиноместо соответственно) в 4 квартале 2020 года.

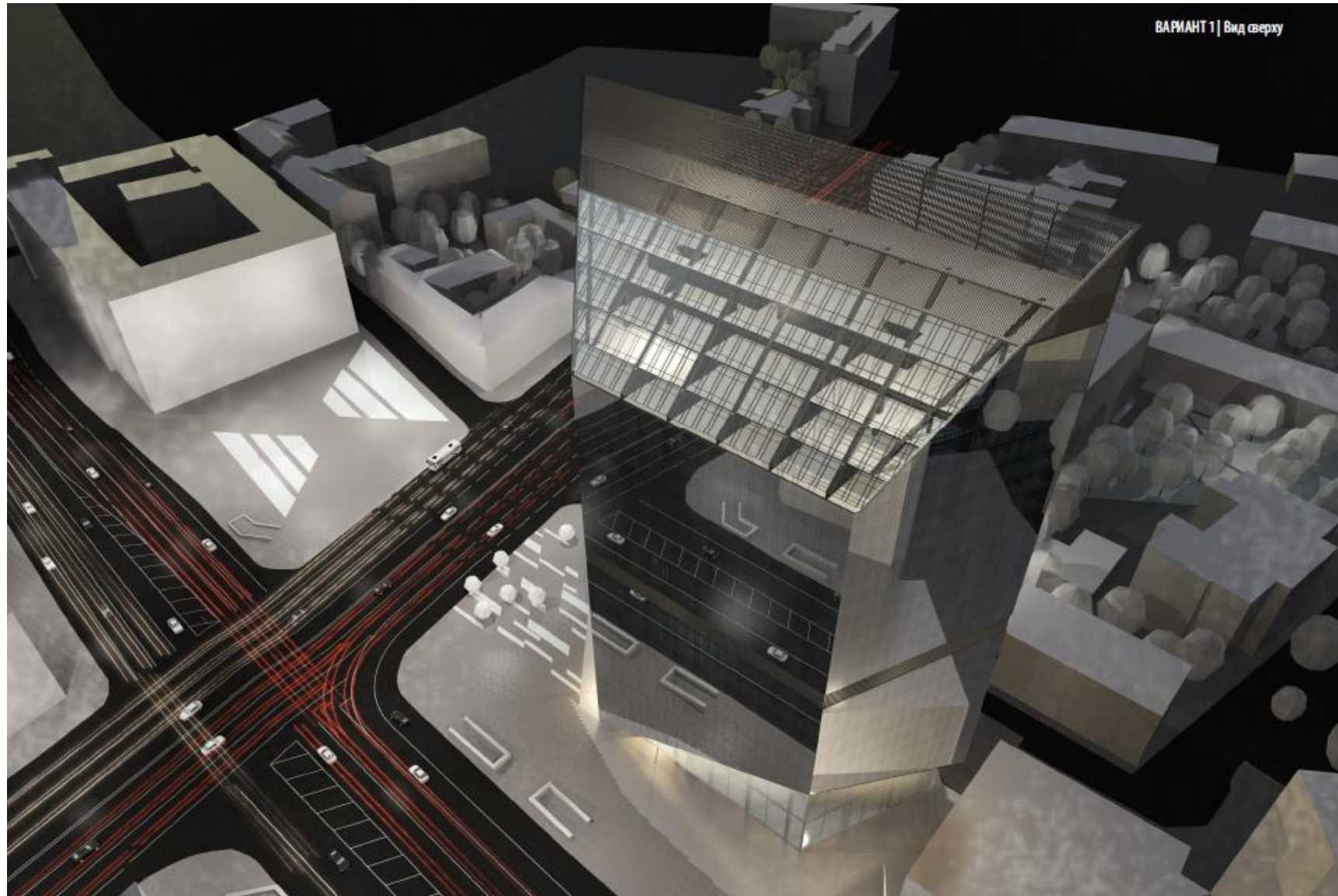
Схема ситуационного плана



Перспективные изображения Проекта | Вид сверху



Перспективные изображения Проекта | Вид сверху (2)



Перспективные изображения Проекта | Вид с Садового кольца



Перспективные изображения Проекта | Вид с проспекта Академика Сахарова

