Street Development

Башня «Федерация»

Инвестиционная возможность приобретения помещений

стрит-ритейл (–1 этаж)



Уникальная локация

«Трофейный» актив

13.11.2023 г.

Уникальная инвестиционная возможность

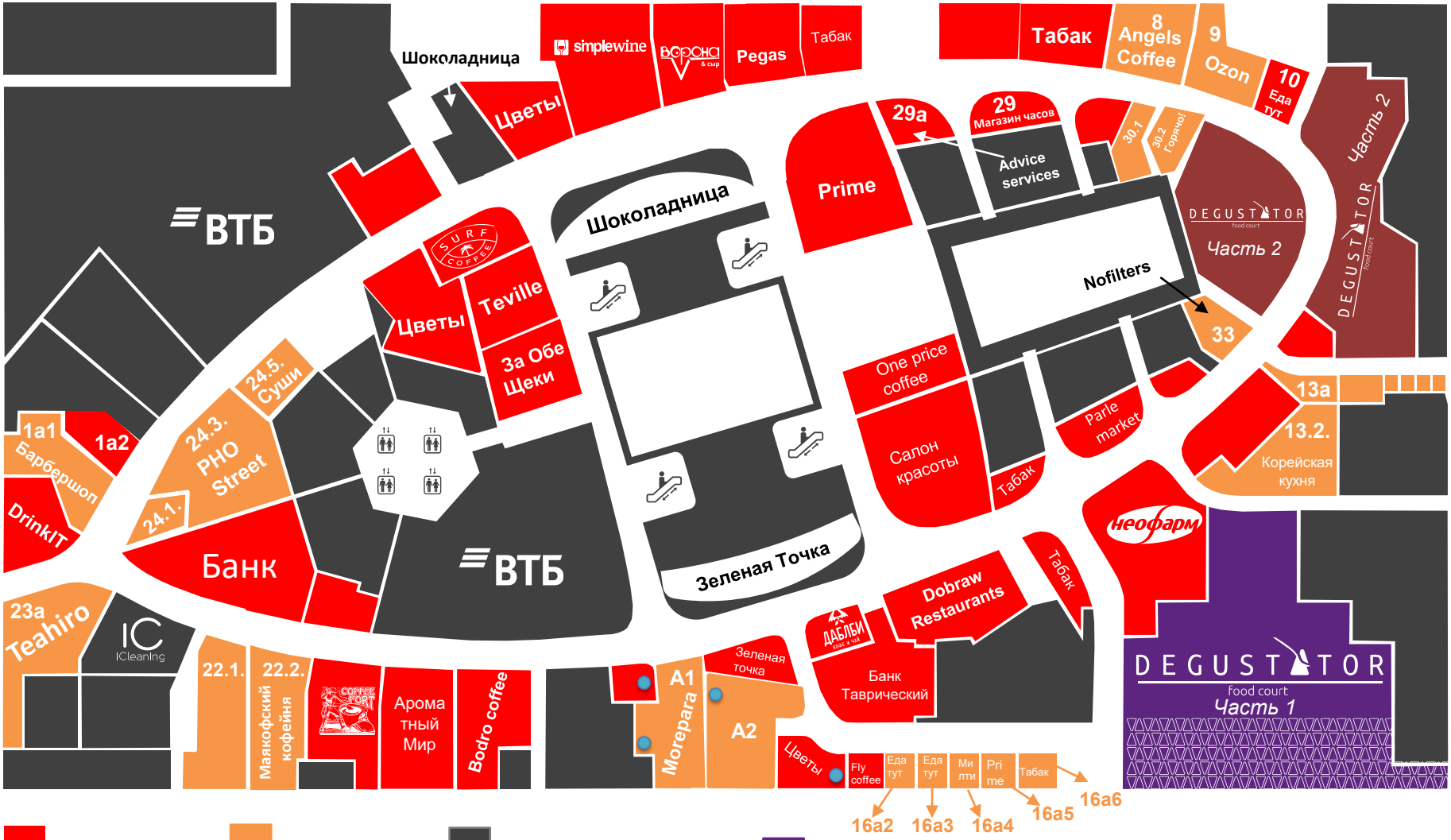


- **«трофейный» актив**
  - уникальное ограниченное предложение (единственный форматный стрит-ритейл (support-retail) в Москва-Сити);
  - статусность владения;
  - первоклассные арендаторы;
  - первоклассные владельцы помещений в Москва-Сити.
- **уникальная локация**
  - в России нет локаций-аналогов (единственный стилобат крупнейшей в Москва-Сити Башни «Федерация»);
  - целевая аудитория более 50 тыс. чел. в сутки;
  - огромный транзитный человеко-поток;
  - новый центр г. Москвы.
- **значительный рост стоимости**
  - через 3-5 лет: цена вырастет до 20 ГАП*ов (cap rate – 5%);
  - через 7-10 лет: цена вырастет до 50 ГАП*ов (cap rate – 2%)
- **прозрачная сделка**
  - договор купли-продажи (ДКП);
  - стабилизированный актив;
  - профессиональный специализированный девелопер;
  - профессиональная эксплуатационная управляющая компания.

** - ГАП – годовой арендный поток*

БФД: ПЛАН НА 13.11.2023

Street Development



- Продано
- Продажа
- Не продается
- Гастромаркет Degustator (часть 1)
- Гастромаркет Degustator (часть 2)

БФД: стоимость приобретения, условия аренды

Street Development

№ помещ.	S кв.м.	тип	ДДА/аренды - № и дата	Дата: прекращ дог/аренды	ставка, мес./1 м2, без НДС	МАП с НДС	ГАП с НДС	Индексация, %	Цена продажи, в том числе НДС	Цена продажи после деления, в т.ч. НДС	Комментарий
A1	53,6	More Para	24.07.2023	30.07.2028	7 500	482 400	5 788 800	5%	79 000 000		
A2	90,3	-	-	-	7 000	758 520	9 102 240	-	109 000 000		
16а2	9,7	Еда тут	10.02.2023	31.12.2023	12 500	145 500	1 746 000	-	20 900 000		
16а3	10,1	Еда тут	10.02.2023	31.12.2023	12 500	151 500	1 818 000	-	21 490 000		
16а4	9,7	Милти	26.03.2023	30.11.2023	13 400	155 976	1 871 712	-	21 900 000		
16а5	11,7	Prime	22.03.2021	31.12.2023	10 000	140 400	1 684 800		21 900 000		
16а6	11,9	Табак и банкомат	01.11.2023	31.10.2028	12 815	183 000	2 196 000	-	24 900 000		
24.1.	19	The Smoke Shop	18.09.2023	30.09.2028	8 500	193 800	2 325 600	-	154 900 000	29 000 000	Деление помещения под покупателя (общая площадь единого помещения 127,2 м2)
24.3.	81,3	Pho street	12.01.2022	12.01.2027	6 395	623 896	7 486 754			99 000 000	
24.5.	27,7	Суши	26.12.2022	30.10.2023	7 500	249 300	2 991 600	-		35 900 000	
1а	57,5	Барбершоп	30.11.2022	30.10.2023	5 000	345 000	4 140 000	-	69 000 000		
8	41,2	Angels cofee	10.11.2023	30.11.2028	7 283	369 700	4 436 398	5%	49 900 000		
9	37,1	Ozon	14.07.2023	30.07.2028	7 069	314 724	3 776 687	5%	44 900 000		
30.1.	21,5	-	-	-	7 000	157 920	1 895 040	-	48 500 000	25 900 000	Деление помещения под покупателя (общая площадь единого помещения 40,3 м2)
30.2.	18,8	Горячо: шары и подарки	26.09.2023	01.10.2028	6 500	146 640	1 759 680	-		22 900 000	
22.1	54,7	-	-	-	7 500	492 300	5 907 600	-	139 900 000	67 900 000	Деление помещения под покупателя (общая площадь единого помещения 116,7 м2)
22.2	63,4	Кафе Маякофский	16.10.2023	31.10.2028	7 000	532 560	6 390 720	7%		76 900 000	
23а	71,6	Teahiro	26.05.2023	31.05.2028	6 630	569 650	6 835 795	19,5%	90 000 000		МАП с 01.09.24 - 680 486 руб. с НДС
13а	19,4	-	-	-	6 000	139 680	1 676 160	-	23 490 000		пом-е будет подготовленно под покупателя/арендатора
33	33,9	Nofilters (свечи)	13.03.2023	31.03.2026	7 400	301 032	3 612 384	5%	40 900 000		
13.2	44,5	Корейская кухня	01.09.2023	30.07.2024	6 742	300 000	3 600 000	-	53 500 000		цена продажи включает НДС, арендный поток без НДС (УСН)
-	513,1	Degustator (часть 1)	01.01.2019	31.12.2023	"Операционный бизнес"			-	641 375 000		

сайт: http://fedgallery.ru/ 3D тур: https://360joy.ru/_one_day/federation.html

БФД: Фото

Street Development









БФД: Фото

Street Development









Street Development



1. Москва-Сити: город в городе

- земля - 100 га;
- *факт*: 12 зданий (S= 3,3 млн. м²); **300 000 чел.;**
- *план*: 7 зд. - СМР (2017-2020 г.), 4 зд. – проект;
- ядро жилой застройки;
- новый деловой, финансовый и административный центр г. Москвы
- крупнейший ТПУ.

2. Доступность

Дороги:

- ❑ *факт: ТТК, Шмитовский пр-д., Краснопресненская наб.;*
- ❑ *план: дублер Кутузовского пр-та; продление Краснопресненской наб.*

Метро:

- ❑ *факт*: «Выставочная», «Деловой центр», «Международная»;
- ❑ *план*: «Деловой центр» - 2-й пересадочный контур 2017г.

Ж/д:

- ❑ *Факт*: МКЖД «Тестовая»; МЦК «Деловой центр».

Аэропорты:

- ❑ *план*: ТПУ «Москва Сити» - аэроэкспресс во все аэропорты (крытый пешеходный моста)



2. Торговое ядро Сити:

- совместно с Афимолл;

3. «Федерация»:

- 2 башни на стилобате.

«Башня Федерация» объединена переходами через торговые галереи на уровне минус 1 этажа с башнями:

- «Евразия»
- «Меркурий»
- «IQ-Квартал»
- «Башня на Набережной»
- «Город Столиц»
- «Империя»

и ТЦ «Афимолл-Сити»

1. Уникально высокий трафик:

- «ОКО» + наземный паркинг -> метро, ядро Сити;
- «Евразия», «Меркурий» –> метро, ядро Сити;
- переход из/в Афимолл;
- выход из ст. метро.

I. локация: самая лучшая для стрит-ритейла с большим потенциалом роста стоимости такой недвижимости:

- Сити - кластер - деловой центр Москвы (более 3 млн. м^2 и площади растут), огромное количество людей с высоким уровнем дохода; подводится вся транспортная инфраструктура (развязки, 3-й пересадочный контур метро, хаб Аэроэкспресса, дублер Кутузовского проспекта и т.п.); развивается ядро - Афимолл + будет введен кино-концертный комплекс; вокруг возводится значительный объем жилья (на сотни тысяч человек, что лишь будет развивать Сити). То есть: сити - город в городе. Лучше локации в РФ нет. Для стрита по качеству сопоставимы аэропорты МАУ (московского авиационного узла);
- Сити - уникальная локация в Москве (лучшая локация для стрит-ритейла в Москве: очень высокая проходимость, 100% целевая аудитория с очень высоким средним доходом, помещения не на улице - не подвержены сезонности и фактору плохой погоды);
- Башня Федерация - уникальная локация внутри Сити: формирует с Афимолом ядро Сити; выход из метро; транзитные потоки от парковки на 3,5 м/мест (ввод в эксплуатацию во 2-м квартале 2018 года), от башни Евразия (есть переход по -1 этажу), от башни Меркурий (есть переход по -1 этажу), от башни Око (переход по улице) - транзит в/из метро, Афимолл и т.п.;
- очень активный трафик между башней Федерация (Запад) (арендатор - ВТБ) и башней Евразия, где арендаторами являются ВТБ 24 и ВТБ Банк Москвы.

II. конфигурация помещений:

- мелкая нарезка;
- правильная форма помещений;
- высокая рабочая высота помещений;
- 100% стеклянные фасады всех помещений;
- размещаются на "проходняке".

Street Development

III. 100% стадия готовности:

- ✓ ремонт завершен: СМР завершены, благоустройство МОПов сделано, коммуникации разведены;
- ✓ переходы в Афимол, башню Евразия и метро открыты;
- ✓ входные группы в башни на -1 этаже (ресепшены и лифты) - открыты и работают.



Street Development

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Пентхаус – с 89 по 95 этаж.
Уникальное по характеристикам пространство, способное стать визитной карточкой для крупнейших мировых компаний.

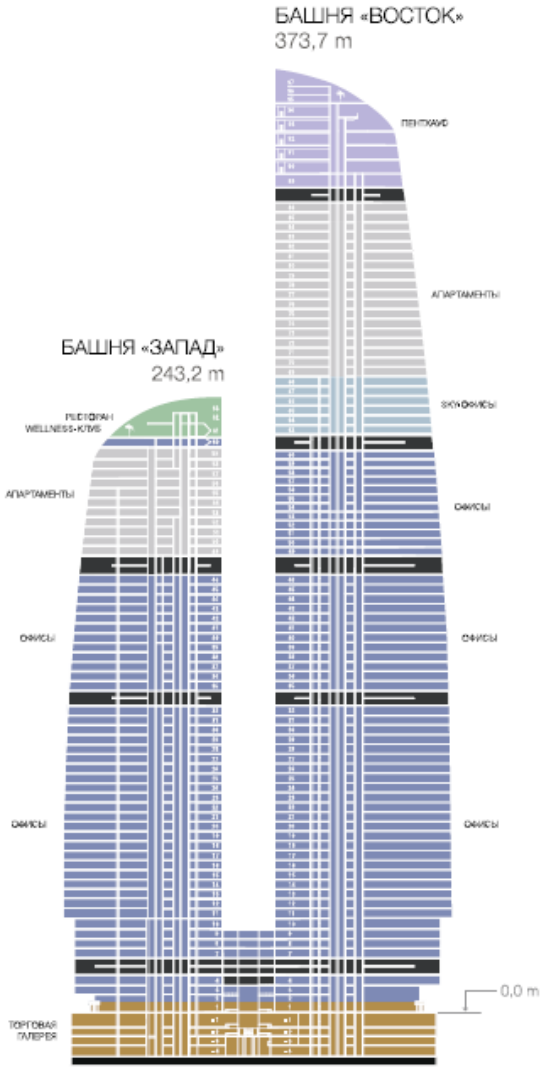
Апартаменты – с 69 по 86 этаж.
Одни из самых высоких жилых пространств в ММДЦ «Москва-Сити», лучший вид на Москву, свободные планировки от 55 кв.м, высокие потолки.

Sky-офисы – с 63 по 68 этаж.
Симбиоз эксклюзивности, кулуарности и повышенной комфортности. Офисы имеют великолепные видовые характеристики, увеличенную высоту потолков и открытую планировку. В каждом офисе есть «мокрая зона», что позволяет иметь свой санузел и мини-кухню.

Офисы – с 7 по 60 этаж.
Удобные и престижные офисные пространства с прекрасными видовыми характеристиками, позволяющие реализовать любые варианты зонирования и дизайн-концепции.

Стилобат – с 1 по 6 этаж.
Первые два этажа комплекса являются продолжением торговой галереи, с 3 по 6 расположены офисы.

Торговая галерея – 4 минусовых этажа.
Одно из лучших торговых пространств в столице. Это точка роста бизнеса, площадка где сочетаются такие факторы, как: выгодная локация, высокая проходимость и качественная аудитория.



Street Development

Транспортная доступность



- Станции метрополитена
- Такси
- Пункты велопроката
- Пешеходные переходы
- МЦК
- Существующие автомобильные дороги
- Строящиеся автомобильные дороги:
- Пешеходные зоны
- Подземные переходы