



Инновационный центр «Сколково» Спортивный центр – D2 Инвестиционный меморандум



«Спортивный центр – D2»





«Спортивный центр – D2» Инвестиционное предложение

Инвестиционное предложение

- *Объект инвестиций:* Права аренды земельного участка с инвестиционными условиями в ИЦ Сколково ;
Срок аренды – 49 лет (с возможностью продления на 49 лет)
- *Инвестиционные условия:* Строительство спортивного объекта общей площадью ориентировочно 3 500 кв.м.
- *Порядок приобретения прав:* Участие в инвестиционном конкурсе на право заключения договора аренды



Стадия девелопмента

- *Инвестор:* Строит объект за свой счет в соответствии с инвестиционными условиями
- *Фонд Сколково:* Организует обеспечение объектов инженерной и транспортной инфраструктурой
- *Сроки реализации:* ввод объекта в эксплуатацию – август 2015



Завершение проекта

- *Ввод в эксплуатацию:* Инвестор получает права собственности на построенные объекты
- *Дальнейшее распоряжение:* По усмотрению инвестора: собственное использование/аренда/продажа



«Спортивный центр – D2»

Объект - Краткое описание

Что?

- Тип Объекта: здание спортивного многофункционального семейно-досугового центра с сопутствующей инфраструктурой, без подземных площадей;
- Стадия инвестиций: девелопмент

Где?

- г. Москва
- 2 км от МКАД, Западное направление
- Доступность: 20 минут до центра Москвы
- Территория ИЦ «Сколково», район D2

Сколько?

- Площадь земельного участка: 0,5152 Га
- Общая площадь объекта: ориентировочно 3 500 кв.м.*

**точная площадь согласуется на стадии «Проект»*



«Спортивный центр – D2»

Инвестиционные преимущества

Расположение

- Объект расположен в зоне 1-й фазы застройки ИЦ Сколково – район D2
- Отличная транспортная доступность – рядом с перехватывающей парковкой
- Отличное соседство – непосредственно рядом с:
 - Жилыми кварталами D2-9, D2-10, D2-11
 - Технопарком
 - БЦ «ТехноТвин»

Маркетинговые преимущества

- Потенциальные клиенты – широкий круг со средним и высоким доходом:
 - резиденты ИЦ Сколково – жители
 - резиденты ИЦ Сколково – сотрудники компаний
- Отличные перспективы роста ставок с развитием ИЦ Сколково
- Преимущество «первого игрока» – гарантия спроса

Уникальные инвестиционные преимущества

Финансовая привлекательность

- Хорошая доходность проекта
- Доступность и низкая стоимость заемного финансирования
- Бюджет строительства без издержек на приобретение технических условий
- Отсутствие таможенных пошлин *

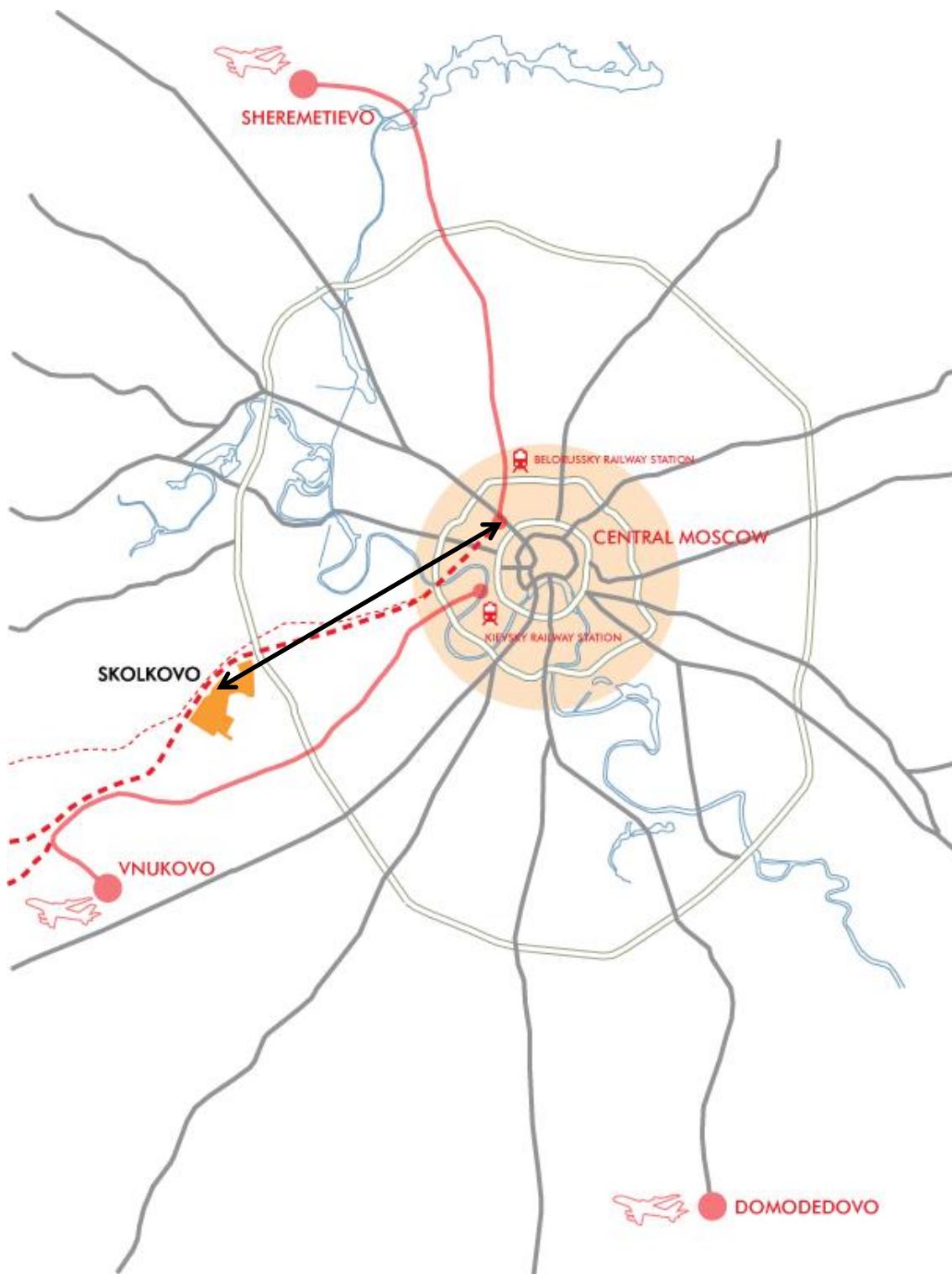
Минимальные риски

- Государственная поддержка проекта
- Жёсткий контроль за соблюдением сроков и бюджетов
- Низкие строительные риски – технически несложный проект

* Для товаров, используемых при строительстве, оборудовании объектов недвижимости и в исследовательской деятельности

«Спортивный центр – D2»

ИЦ «Сколково» - уникальное расположение



20 минут до центра Москвы

- Создание транспортного хаба:

К 2015 году :

- ✓ Экспресс поезд от Белорусского вокзала (Белорусский вокзал/Сити/Сколково)
- ✓ Реконструкция дорог и развязок: бесветофорное движение от Садового кольца до Сколково по Можайскому шоссе, прямой подъезд с Минского шоссе и с МКАД
- ✓ Реконструкция сети прилегающих дорог

Предварительно 2016-2020 гг.:

- ✓ Строительство станции м. «Сколково»



«Спортивный центр – D2»

ИЦ «Сколково» - уникальный проект

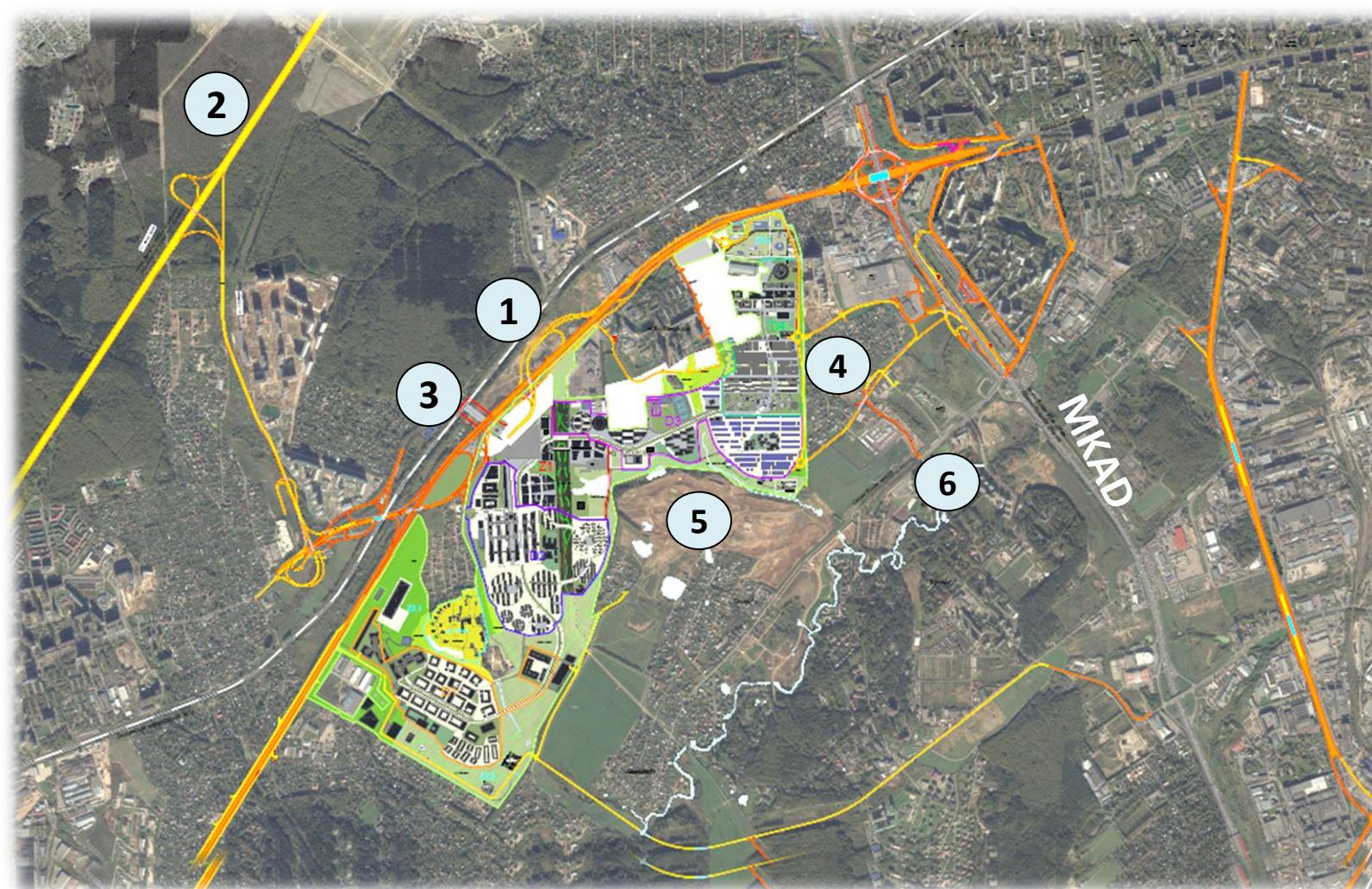
Динамичный рынок, престижное направление и динамичный сегмент

- г. Москва – один из наиболее перспективных рынков недвижимости:
 - ✓ 9-е место в мире в девелопменте офисных зданий*
 - ✓ 10-е место в мире в приобретении новых зданий*
- Территория «Новой Москвы» - новый, динамично развивающийся сегмент рынка
- 2 км от МКАД по западному направлению
 - ✓ Престижность
 - ✓ Экология

**исследование рынков недвижимости ULI/PWC за 2013*

Отличное соседство:

- ✓ 18-луночное гольф-поле
- ✓ Жилье класса люкс
- ✓ Торговые центры нового поколения



1 Развязка на Минском шоссе

2 Объезд г.Одинцово

3 Транспортный хаб

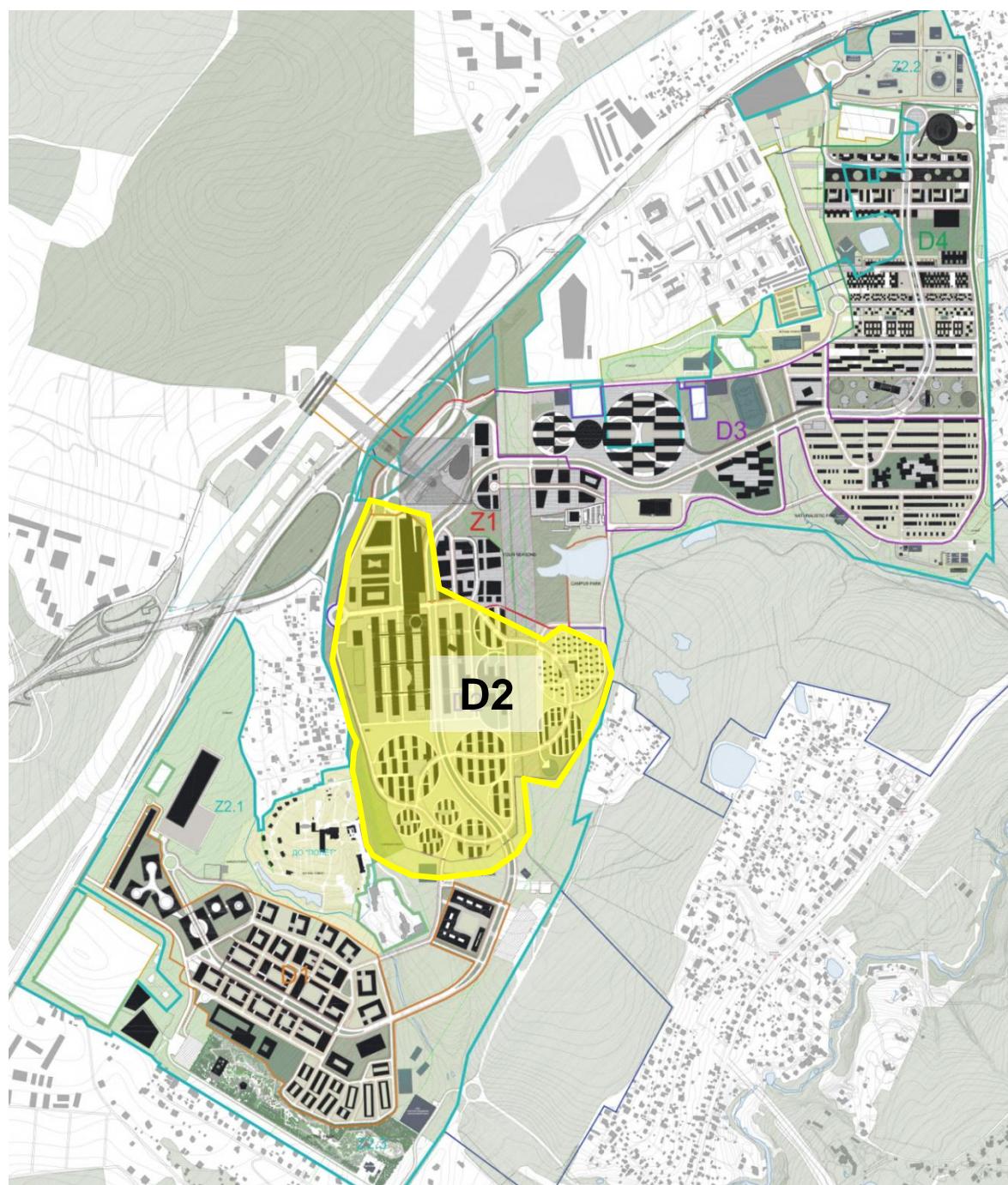
4 Реконструкция дорог и прямой доступ с МКАД и М-1 «Беларусь»

5 Гольф-поле

6 Бизнес школа Сколково

«Спортивный центр – D2»

Район D2 «Технопарк»



- Район D2 – один из 4х районов ИЦ «Сколково» – район Технопарка с сопутствующими кварталами апартаментов, торговыми, спортивными и прочими функциями; относится к первой фазе застройки
- Граничит с центральной частью ИЦ «Сколково»:
 - ✓ Социально – культурные объекты
 - ✓ Гостиничные объекты и прочие
- Основные элементы района:
 - ✓ Технопарк с высокотехнологичными лабораториями, помещениями для исследований
 - ✓ Офисы ключевых партнеров – ТехноТвин + отдельные объекты
 - ✓ Апартаменты для проживания
- Площадь района – более 46 га
- Общая площадь строений – более 580 тыс. кв.м.
- Концепция района разработана совместно французским АБ «Valode & Pistre architectes» и американским архитектором Mohsen Mostafavi

«Спортивный центр – D2»

Описание проекта и конкурентные преимущества



Проектное решение:

- Архитектурная концепция: в соответствии с общей архитектурной стилистикой района
- Класс объекта: высококачественное здание с современными проектными, инженерными и конструктивными решениями
- Состав площадей:
 - ✓ Спортивные и досуговые площади
 - ✓ Сопутствующая инфраструктура

Ключевые конкурентные преимущества:

- Первый спортивный объект на территории ИЦ Сколково
- Близость к месту жительства и работы потенциальных клиентов:
 - ✓ В зоне апартаментов D2
 - ✓ В непосредственной близости от крупнейших офисных объектов – Технопарк, ТехноТвин, офисные здания ключевых партнеров и т.п.
 - ✓ В пешеходной доступности от Центрального района – общественное пространство, гостевая зона
 - ✓ Рядом с ландшафтной зоной
- В непосредственной близости находится городской паркинг (P3), рассчитанный на 1 000 машиномест



«Спортивный центр – D2» Рядом с клиентами

Район D2: 326 тыс. кв.м. офисных площадей; 210 тыс. кв.м. апартаментов

Технопарк, ТехноТвин и офисные здания

Семейный кампус



Спортивный центр

Апартаменты, D2 1-7

Паркинг

Апартаменты, D2 9-11



Фаза 1: конец 2015

- ТехноТвин – 69 тыс. кв.м.
- Апартаменты , D2 9-11 – 46 тыс. кв.м.
- Семейный кампус – 22 тыс. кв.м.
- Паркинг – 1 000 м/мест
- Транспортный хаб со станцией скоростной ж/д

Фаза 2: 2015 – 2016

- Технопарк, фаза 1 – 97 тыс. кв.м.
- Офисы ключ.партнеров – 93 тыс. кв.м.

Фаза 3: 2016 - 2017

- Технопарк, фаза 2 – 67 тыс. кв.м.
- Апартаменты, D2 1-7 – 164 тыс. кв.м.



«Спортивный центр – D2» Структура и объем спроса

Фаза 1 D2 – до конца 2015 года

Фаза 2 и Фаза 3 D2 – до конца 2017 года

46 тыс. кв.м.



1 500 жителей

69 тыс. кв.м.



4 600 сотрудников



164 тыс. кв.м.



5 500 жителей

257 тыс. кв.м.



17 000 сотрудников

28 600 потенциальных клиентов
(на начальном этапе – 6 100 потенциальных клиентов)

«Спортивный центр – D2»

Функциональное назначение и основные параметры

Основные параметры

- Площадь земельного участка - **0,5152 Га**
- Максимальная высотность - **20 м**
- Общая площадь Объекта – ориентировочно **3 500 кв.м.***
- Лимиты по техническим условиям^{**}:
 - ✓ Теплоснабжение – 0,645 Гкал/час
 - ✓ Электроснабжение – до 380 кВт
 - ✓ Водоснабжение – до 105 м³/сут
 - ✓ Канализация – до 94,5 м³/сут

Функциональное назначение

- **Единое здание**, включающее:
 - Тренажерный зал
 - Универсальный зал (опционально)
 - Бассейн (длина дорожек не более 25 м)
 - Помещения для организации секций и кружков
 - Детская игровая зона
 - Медицинский кабинет
 - Торговые и вспомогательные площади

* точная площадь согласуется на стадии «Проект»

** в соответствии с проектом ПТУ