



Инновационный центр «Сколково»

БЦ «Галерея»

Район D2

Инвестиционный меморандум



БЦ «Галерея» – визуализация объекта



БЦ «Галерея» – 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 здания бизнес-центра «Галерея» с прилегающей к зданию крытой пешеходной галереей в соответствии с разработанной проектной документацией (допускаются корректировки к ПД)
- *Порядок приобретения прав:* Участие в инвестиционном конкурсе на право заключения договора аренды земельного участка с инвестиционными условиями



Стадия девелопмента

- *Инвестор:* Строит объект за свой счет в соответствии с инвестиционными условиями
- *Фонд Сколково:* Организует обеспечение объекта инженерной инфраструктурой, передает Инвестору проектную документацию (включая авторские права на нее)
- *Сроки реализации:* ввод объекта в эксплуатацию - декабрь 2014*



Завершение проекта

- *Ввод в эксплуатацию:* Инвестор получает право собственности на построенный объект

* Возможность корректировки сроков – см. документацию предварительного отбора

БЦ «Галерея» – краткое резюме



Что?

Здание бизнес-центра «Галерея» и обязательствами инвестора по развитию городской инфраструктуры, вкл.:

- подземную парковку, вкл. паркинг для велосипедов
- прилегающую к зданию крытую пешеходную галерею, вкл. торговые площади

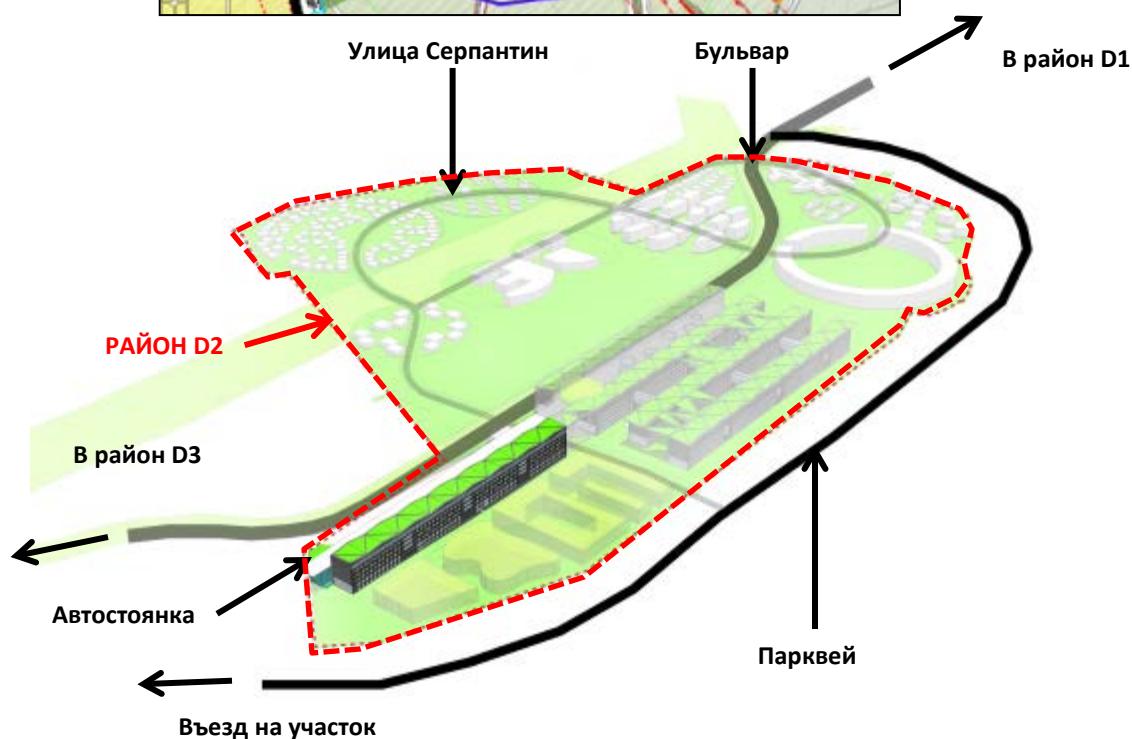
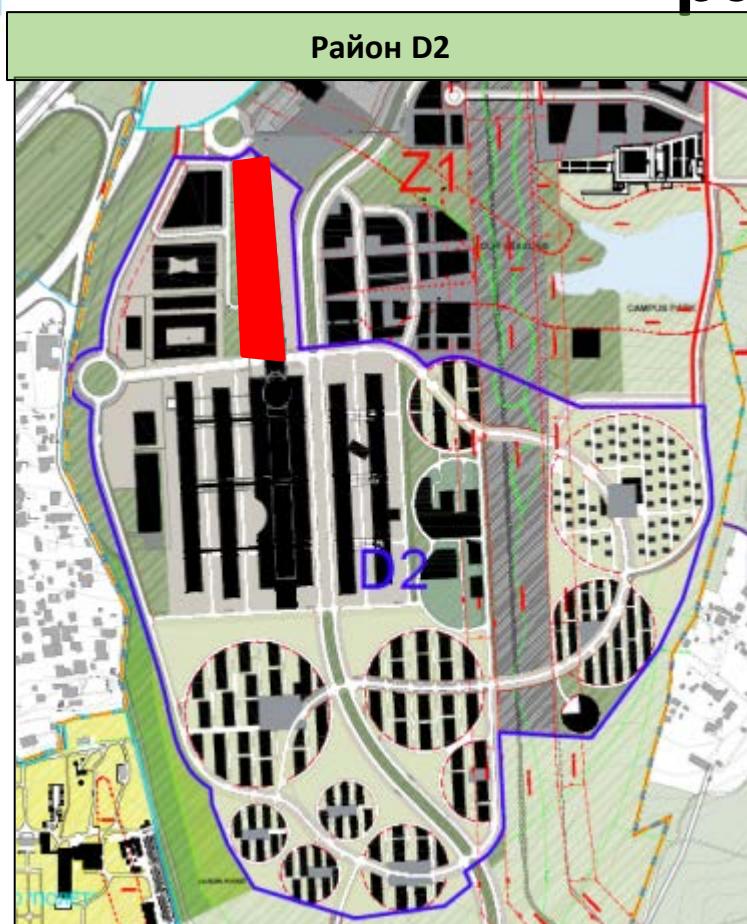
Где?

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

Сколько?

- Площадь земельного участка: 2,93 га
- Общая площадь объекта: 63 242 кв. м (включая пешеходную галерею) – реализуется в одну фазу

БЦ «Галерея» – район D2 ИЦ «Сколково»



* Визуализация района представлена для информационных целей

- Район D2 – один из четырех районов ИЦ «Сколково» – район Технопарка со всеми сопутствующими жилыми, торговыми, спортивными и прочими функциями, расположенный в центральной части ИЦ «Сколково».
- Граничит с центральной гостевой зоной Z1 и районом D1
- Основные элементы района:
 - ✓ Технопарк – ключевой актив города
 - ✓ Офисы и научно-исследовательские центры ключевых партнеров
 - ✓ Апартаменты для проживания
 - ✓ Семейный кампус (детский сад, начальная школа, средняя школа, семейные врачи и т.д.)
 - ✓ Спортивный центр
- Площадь района – 59 га
- Общая площадь строений – более 580 тыс. кв. м
- Концепция района разработана совместно французским архитектурным бюро «Valode & Pistre architectes» и американским архитектором Mohsen Mostafavi



Расположение и проект

- Удобный подъезд со стороны автодороги М-1 «Беларусь» и МКАД
- Близость ж.д. станции «Инновационный центр» Смоленского направления МЖД
- Размещение в центральной зоне ИЦ «Сколково»
- 1-я очередь строительства ИЦ «Сколково»
- Проект разработан компанией Valode & Pistre architectes

Маркетинговые преимущества

- Арендаторы офисной части – крупные компании с высокой степенью надежности (ключевые партнеры Сколково – такие как Cisco, Dauria, Alstom, Татнефть и др.)
- Привлекательность торговой части – размещение вдоль пешеходной галереи в Технопарк
- Хорошее расположение в окружении зоны ключевых партнеров, объекта Технопарк, рядом с центральной зоной проекта.

Уникальные инвестиционные преимущества

Финансовая привлекательность

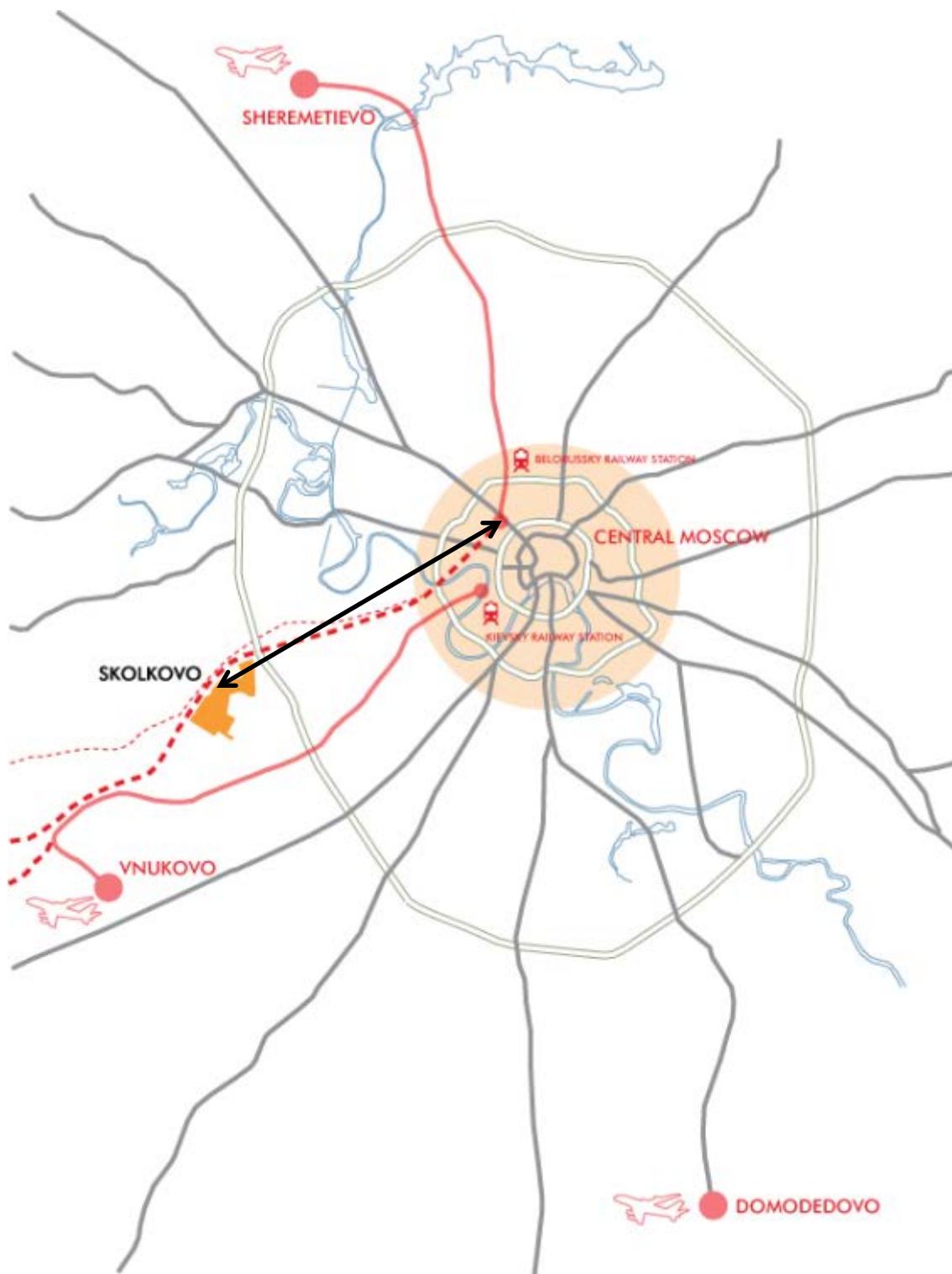
- Доступность заемного финансирования
- Право долгосрочной аренды земельного участка, включая ПТУ с точками подключения по границам земельного участка, и проектную документацию включено в стоимость «входного билета»
- Отсутствие таможенных пошлин *

Минимальные риски

- Стабильный спрос – достигнуты договоренности с крупнейшими арендаторами – партнерами проекта
- Государственная поддержка проекта
- Жёсткий контроль за соблюдением сроков и бюджетов
- Профессиональное управление проектом

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

БЦ «Галерея» – Расположение ИЦ «Сколково»



20 минут до центра Москвы

- Создание транспортного хаба:
 - К 2015 году :
 - ✓ Экспресс поезд от Белорусского вокзала (Белорусский вокзал/Сити/Сколково/Одинцово)
 - ✓ 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»



БЦ «Галерея»

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:

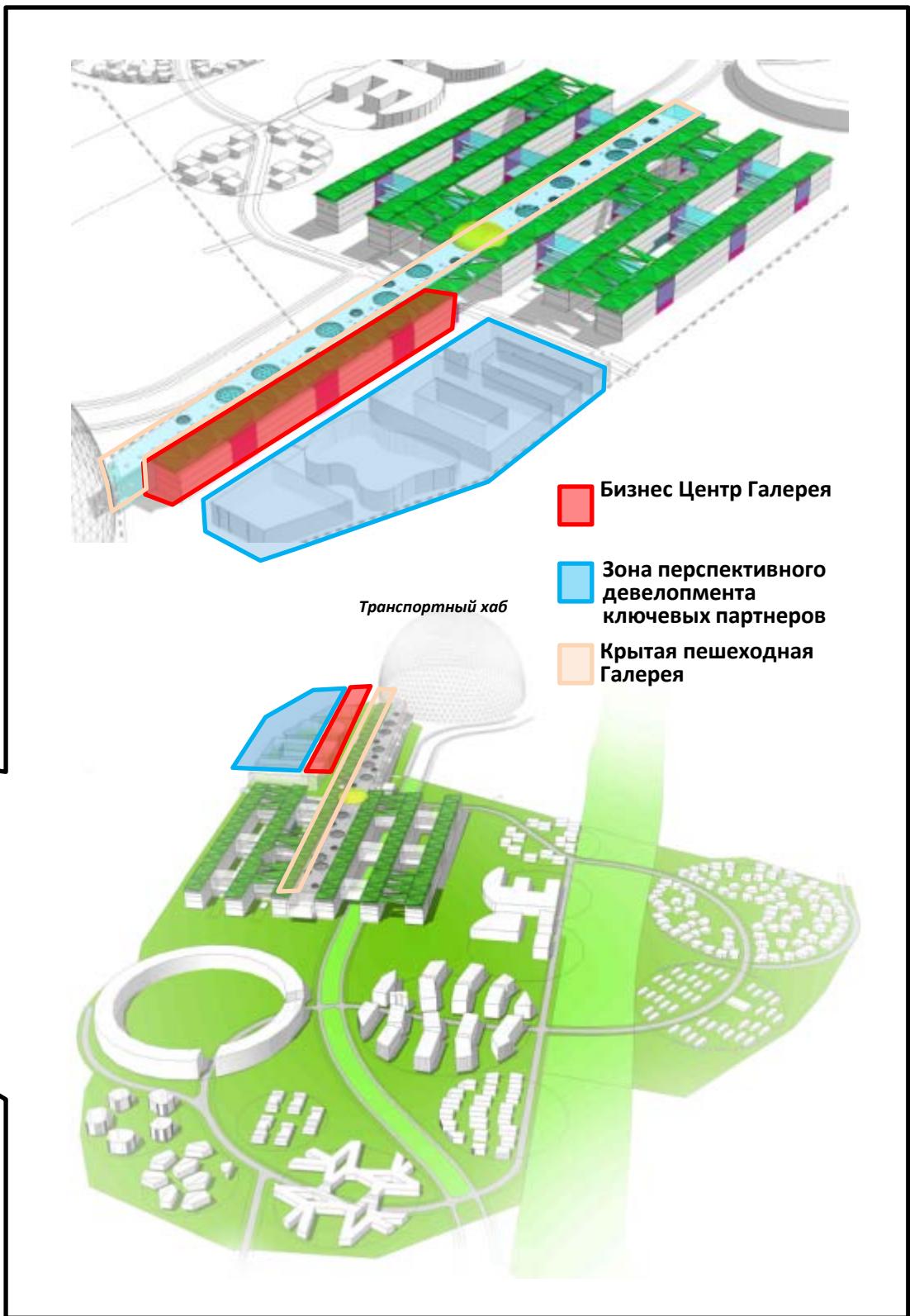
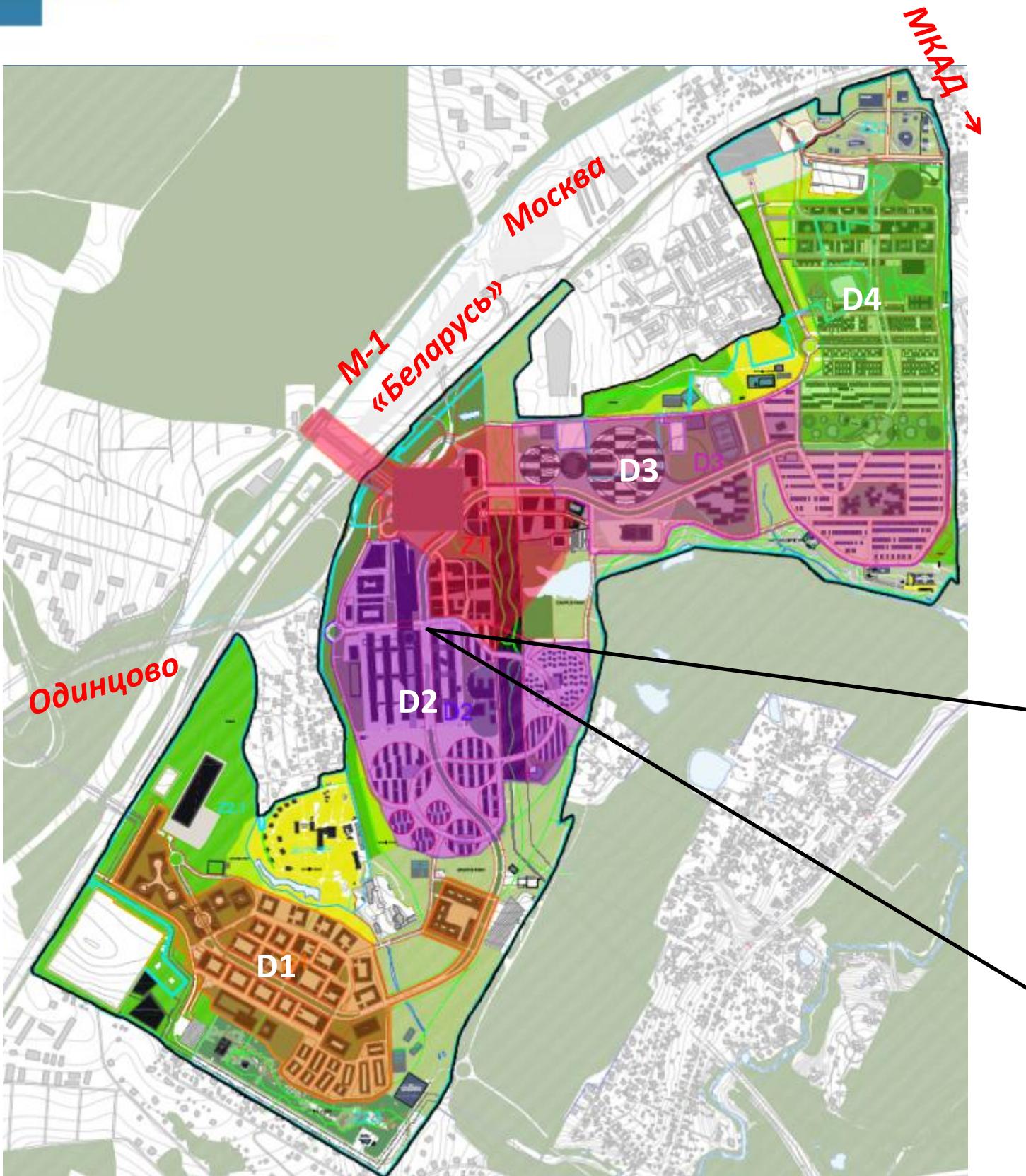
- ✓ 18-луночное гольф-поле
- ✓ Жилье класса «люкс»
- ✓ Торговые центры нового поколения



- 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

БЦ «Галерея» – расположение на территории ИЦ «Сколково»





БЦ «Галерея» – основные параметры



Основные параметры

- Площадь земельного участка (ориентировочная) – **2,93 га**
- Максимальная высотность - **38 м**
- Предельная этажность – **7 этажей**
- Общая площадь Объекта – **63 242 кв. м**
- Лимиты по техническим условиям*:
 - ✓ Теплоснабжение – 6,426 Гкал/час
 - ✓ Электроснабжение – 4 541,8 кВт
 - ✓ Водоснабжение – 188,5 м3/сут
 - ✓ Канализация – 179,1 м3/час

Функциональное назначение

Здание БЦ «Галерея» , включающее:

- | | |
|---|--------------------------|
| • Офисные помещения | 28 295 кв.м. |
| • Торговые площади и Кейтеринг | 11 054 кв.м. |
| • Подземный паркинг и парковка для велосипедов | 15 298 кв.м. |
| • Сервисные/технические | 1 736 кв.м. |
| • Пешеходная галерея , вкл. <ul style="list-style-type: none">✓ торговля (шоу-румы) | 6 860 кв.м.
734 кв.м. |

* Могут быть скорректированы

БЦ «Галерея» – процедура конкурса



Порядок проведения конкурса

1. Предварительный отбор – открытый

Рассмотрение заявок Участников на предмет соответствия базовым критериям компетентности, профессионального опыта и финансовой возможности реализовать проект

Результаты Предварительного отбора – перечень Участников, допущенных к участию в Конкурсе



2. Конкурс – закрытый (среди участников, прошедших Предварительный отбор)

- Рассмотрение заявок по форме
 - Проверка соответствия заявки форме и комплектности, определенной в Конкурсной документации
 - Результат – перечень Участников, допущенных к рассмотрению Конкурсных предложений
- Оценка заявок по существу
 - Ключевые ресурсные и технические показатели плана реализации Проекта
 - Предложение по плате за право заключения договора аренды земельного участка

На основе оценки заявок по критериям производится ранжирование заявок и определяется победитель и участник, занявший второе место.



3. Подписание Договора аренды земельного участка с инвестиционными условиями с победителем конкурса

БЦ «Галерея» – процедура конкурса



Требования к Участникам Предварительного отбора

- ✓ Не находиться в процессе ликвидации (для юридического лица) и не быть признанным по решению суда несостоятельным (банкротом);

- ✓ Не являться лицом, деятельность которого приостановлена и (или) на имущество которого, необходимое для выполнения обязательств по Договору, наложен арест по решению суда, административного органа;

- ✓ Не иметь задолженностей по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, взыскание которых может привести к невозможности исполнения обязательств по Договору;

- ✓ Иметь опыт реализации схожих инвестиционных проектов (общественно-деловые объекты) по количественным и качественным критериям, включая:
 - Опыт работы по созданию административных и общественно-деловых зданий, а также объектов культурно-бытового и торгового назначения (по площади объектов) - не менее 50 тыс. кв. м. общей площади объектов.
 - Опыт реализации проектов на рынке - не менее трех лет.

- ✓ Участник должен иметь опыт реализации аналогичных проектов на всех этапах: разработка концепции, проектирование, строительство.

- ✓ Участник в состоянии финансово обеспечить реализацию Проекта;

- ✓ Участник готов обеспечить заявленный срок реализации Проекта.

БЦ «Галерея» – процедура конкурса



Предварительные критерии Конкурса*

I. Критерий 1 – сумма баллов, набранных по опыту реализации подобных проектов и финансовая состоятельность	Max 30
1. Опыт работы по созданию общественно-деловых объектов (по площади объектов)	Max 10
А) 50 тыс. кв.м. – 100 тыс. кв.м. Б) 100 тыс. кв.м. – 200 тыс. кв.м. В) свыше 200 тыс. кв.м.	От 0 до 10 баллов, по экспертной оценке 3 6 10
2. Опыт реализации аналогичных качественных проектов – общественно-деловые объекты	Max 10
А) от 3 до 5 лет Б) от 5 до 10 лет В) свыше 10 лет	От 0 до 10 баллов, по экспертной оценке 3 6 10
3. Финансовая состоятельность – стоимость чистых активов	Max 10
А) от 0,1 до 0,2 млрд. руб. Б) от 0,2 до 0,5 млрд. руб. В) более 0,5 млрд. руб.	3 6 10
II. Критерий 2 – сумма баллов, набранных по ключевым ресурсным и техническим показателям плана реализации Проекта	Max 20
1. Состав Команды Проекта – управляющая команда участника, ключевые подрядчики (архитекторы, проектировщики, генеральные подрядчики, предполагаемые операторы объекта и т.п.), включая опыт	От 0 до 10 баллов, по экспертной оценке
2. Состав Команды Проекта Участника Конкурса, включая опыт и квалификацию	От 0 до 10 баллов, по экспертной оценке
III. Размер платы за право аренды Земельного участка	Max 50
1. Максимальная оплата, предложенная участниками инвестиционного конкурса (Max предложение)	50
2. Между минимальной и максимальной	(Предложение участника – Минимальный уровень +1) *50 / (Max предложение – Минимальный уровень +1))
3. Минимальная	1
4. Ниже минимальной	Не квалифицируется

* Могут быть уточнены на этапе проведения Конкурса