



СВОЙ КАПИТАЛ
IDF EURASIA

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

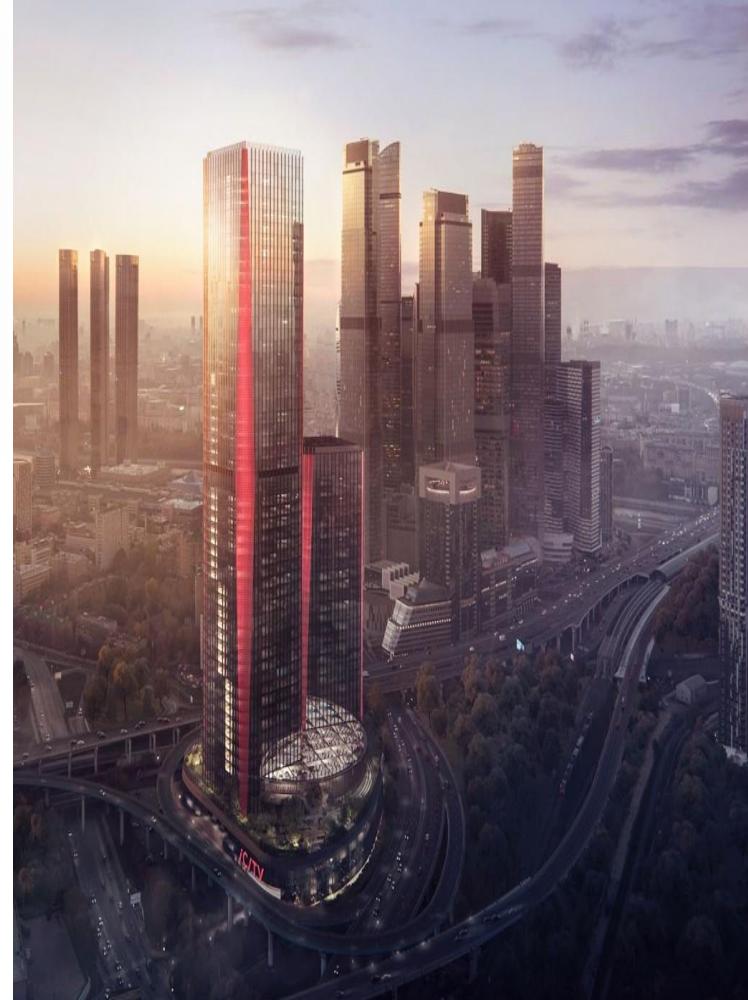
ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

Декабрь 2025

БИЗНЕС-ЦЕНТР ПРЕМИУМ КЛАССА ICITY

О проекте

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Общая площадь | 230 000 м ² |
| Офисная площадь | 136 000 м ² |
| Этажей | 61 |
| Машино-мест | 950 |
| Готовность | Идет передача помещений |



Преимущества актива

- Авторская архитектура и дизайн бизнес-центра
- Выгодное расположение и удобная транспортная доступность
- Высокотехнологичное оснащение: современные системы безопасности и технологии для комфорtnого пребывания в офисе в течение дня

ПРЕМИАЛЬНЫЙ БЦ С ДИСКОНТОМ К РЫНКУ

Выгодная цена приобретения

- Приобретен 15 этаж башни Space в БЦ ICITY площадью 1 789 м² за 525 тыс. руб. за м² (при минимальной рыночной цене в данном БЦ 770 тыс. руб. за м²)⁽¹⁾, а также 14 машино-мест
- Ввиду определенных внешних обстоятельств продавец был нацелен реализовать актив в максимально сжатые сроки, что позволило приобрести офисную недвижимость премиум-класса по цене, значительно ниже рынка

– 32%⁽²⁾

составил дисконт к рынку

Инвестиционный горизонт 12 мес.



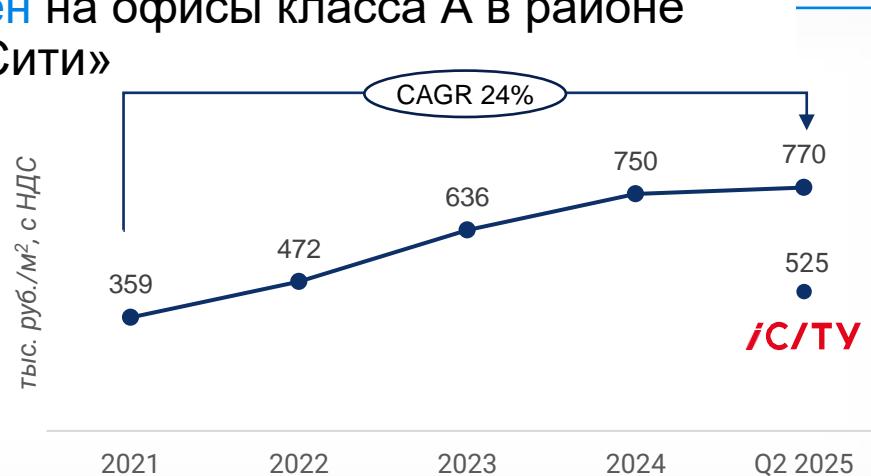
(1) по открытых данным MR Group на конец августа 2025 г.

(2) дисконт рассчитан между ценой покупки и минимальной рыночной ценой в данном БЦ 770 тыс. руб. за м² с НДС по данным MR Group на конец августа 2025 г.

ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ФОРМИРУЕТ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА

Динамика цен на офисы класса А в районе «Большого Сити»

Больше X2
Рост цены м²
2021- 2 кв 2025



Динамика строительства и поглощения офисной недвижимости (класс А)



(1) с НДС

Источники: NF GROUP Research, 2025; IBC Real Estate / Stone development

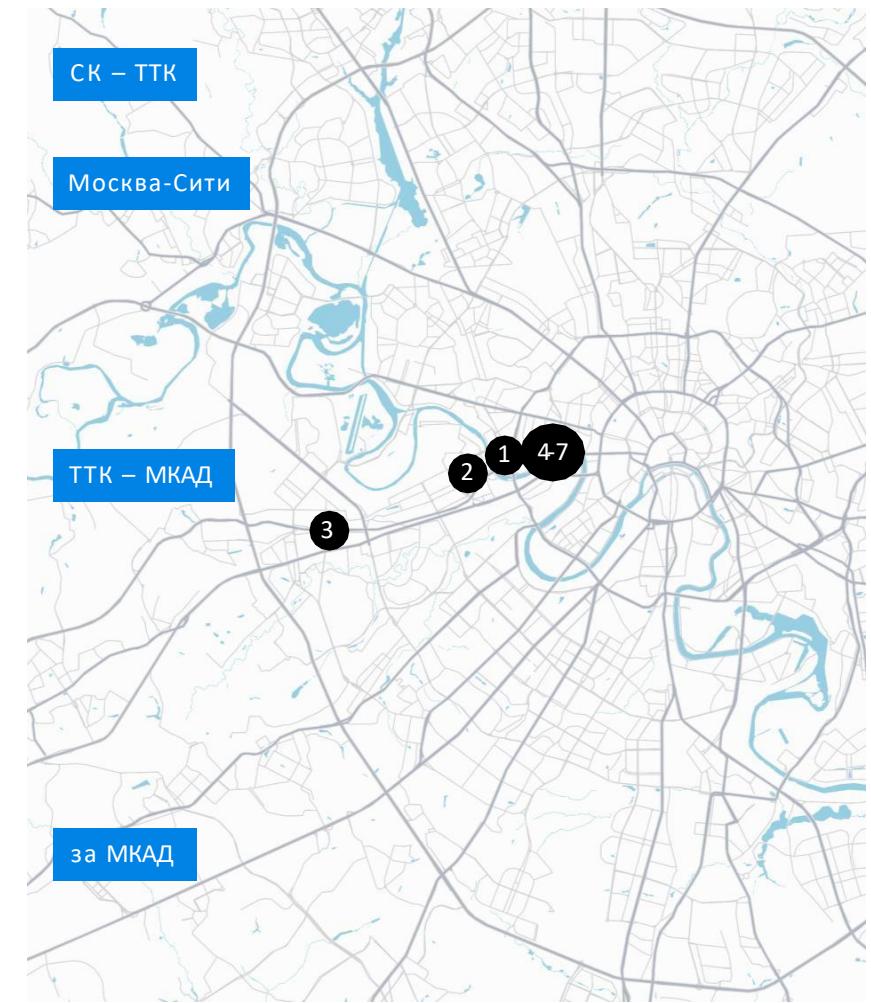
Факторы роста и тренды рынка

- Стоимость строительства продолжает рост на фоне дефицита рабочей силы и роста стоимости строительных материалов. К концу 2027 г. стоимость строительства может увеличиться на 30%.
- Рост стоимости строительства повлек за собой **повышение цен на объекты**: за период с 2021 г. по II квартал 2025 г. цена 1 м² увеличилась в 2 раза до **770 тыс. ₽ м²**⁽¹⁾ на объекты класса А в районе «Большого Сити».
- **Падение предложения**: с начала года показатель доли вакантных помещений класса А продолжил снижение до 6,8%. По итогам 2025 г. показатель **вакантности** может снизиться до 5,8%. Вакантность в ММДЦ «Москва-Сити» **составляет 1,9%**.
- В 2025 году на фоне острой нехватки качественных офисных помещений **ставки аренды показали активный рост особенно премиальных офисов класса А** в востребованных деловых локациях.
- **Индексация ставок аренды** привязывается к индексу потребительских цен — на уровне 8-10%.

ОФИСЫ В НОВЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

| Проект | Девелопер | Класс | Готовность | Цена м ² , с НДС |
|-------------------|-------------|-------|------------|-----------------------------|
| 1 ICITY* | MR Group | A | 2025 | 770 – 870 |
| 2 PORTA | FORMA | A | 2025 | 611 – 736 |
| 3 Upside Kuntsevo | Upside Dev. | A | 2025 | 601 – 812 |
| 4 ONE | MR Group | A | 2030 | 800 – 1 330 |
| 5 NEVA TOWERS | | A | Введено | 710 – 1 900 |
| 6 Башня Меркурий | | A | Введено | 650 – 730 |
| 7 Башня Федерации | | A | Введено | 650 – 750 |
| Среднее | | | | 685 – 1 018 |

* На конец августа 2025 г. минимальная цена за 1 м² в ICITY 770 тыс. руб.⁽¹⁾ по открытым данным MR Group



ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ С ЗАЩИТОЙ КАПИТАЛА

Стратегия

- Фактическая цена покупки⁽¹⁾:
525 тыс. руб. за м² и 5 млн руб. за ММ
- Ожидаемая net цена реализации⁽²⁾:
около 663 тыс. руб. за м² и 6,3 млн за ММ
- Получение собственности: декабрь 2025 г.
- Примерный срок реализации Объекта: до 12 месяцев⁽³⁾



Основные параметры

- Объем фонда: **1 млрд руб.**
- IDF остается якорным инвестором в фонде
- Актив фонда: **офисное помещение площадью 1 789 м² и 14 машино-мест в БЦ ICITY**
- Количество паев: **около 10 тыс. шт.**
- Выплата дохода: **после реализации Объекта**

Ожидаемая доходность

25%+

IRR Инвестора⁽⁴⁾

(1) с НДС

(2) Цена реализации м² за вычетом операционных расходов (эксплуатационные, коммунальные, налоги, страхование, аудит, спецдепозитарий, комиссия за управление и тд.)

(3) По данным NF Group

(4) IRR инвестора рассчитан с учетом операционных расходов и комиссий. Не является инвестиционной рекомендацией. ООО «Свой Капитал» не гарантирует доходность инвестиций. Вся информация, содержащаяся в маркетинговых и иных материалах ООО «Свой Капитал», в том числе о будущей доходности, является предположительной

(5) Минимальный размер сделки – 5 000 000 руб.

КАК ИНВЕСТИРОВАТЬ В ФОНД?

Инвестировать в фонд можно через биржевые сделки у нижеуказанных брокеров. Более подробную информацию по продукту, а также консультацию по всем интересующим Вас вопросам можете получить, обратившись к нашему специалисту по телефону +7 926 231 55 23

Финам



БКС



ВТБ



Цифра



Альфа



ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящая презентация подготовлена IDF Eurasia исключительно в информационных целях. Никакая часть настоящей презентации или факт ее опубликования не могут служить основанием для какого-либо договора, обязательства или решения об инвестировании. Данная презентация подготовлена исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний, упомянутых в настоящей презентации. Не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящей презентации, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными. Ни IDF Eurasia, ни аффилированные лица или представители компаний не несут никакой ответственности за действия (по неосторожности или по иным основаниям) за убытки, возникшие каким-либо образом в результате использования настоящей презентации либо ее содержания, либо причиненные иным образом в связи с публикацией данной презентации.

Все перечисленные в данной презентации заявления, за исключением заявлений об исторических фактах, могут считаться прогнозными заявлениями. В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности и иными факторами (в числе таких факторов могут быть общие экономические условия, конкурентная среда, в которой мы работаем, риски, связанные с ухудшением геополитической ситуации, быстрые технологические и рыночные изменения в сферах нашей деятельности), находящимися вне контроля IDF Eurasia фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогнозные заявления основаны на многочисленных презумпциях относительно нынешней и будущей бизнес-стратегии и среды, в которой ожидается ведение компанией деятельности в будущем. По своей природе прогнозные заявления связаны с рисками и факторами неопределенности, зависящими от обстоятельств, которые могут возникнуть или не возникнуть в будущем. Прогнозные заявления делаются на дату настоящей презентации и IDF Eurasia категорически отрицает наличие любых обязательств по обновлению или пересмотру прогнозных заявлений, сделанных в настоящей презентации, для отражения связанных с возникновением таких обстоятельств изменений в ожиданиях или перемен в условиях или обстоятельствах, на которых основаны эти прогнозные заявления.

Информация, содержащаяся в данной презентации, предоставляется по состоянию на дату настоящей презентации и может быть изменена в любое время без предварительного уведомления. Не предоставляется гарантий, что информация о бизнесе, финансовом состоянии, перспективах, кредитоспособности, статусе или о иных положениях IDF Eurasia на дату после публикации презентации будет являться актуальной.