

ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ

Инвестиционное предложение

Скайлайт. Башня А



Инвестиционное предложение

«Галс-Девелопмент» рассматривает возможность продажи принадлежащего ему офисного здания в Ленинградском Деловом Районе, полностью арендованного компанией Mail.ru Group. Предметом продажи выступает 27-ми этажная офисная башня «А» в составе бизнес-центра «Скайлайт», построенного в 2012 году и расположенного по адресу: Москва, САО, Ленинградский пр. 39 стр. 79. Здание является полностью автономным с точки зрения инженерных систем и коммунального снабжения.

К продаже предлагаются имущественные права на объект недвижимости.



Параметры:

Общая площадь здания по БТИ	49 290,9 м ²
Арендопригодная площадь по ВОМА	30 316 м ²
Пятиуровневая подземная автостоянка	453 мм

Один арендатор — ООО «Мэйл.ру», занимающий 100% помещений на долгосрочной основе до апреля 2026 года.

14 млрд. руб.

Стоимость продажи не включая НДС

1,65 млрд. руб.

Расчетный ЧОД 2020 г. Средний годовой ЧОД за период действия договора аренды (2020г.-2026 г.) составит 1,55 млрд. рублей.

12,4%

Доходность от инвестиций в проект на горизонте 8 лет



Описание

Башня «А» Бизнес-центра Скайлайт представляет собой 27-ми этажную доминанту, построенную в соответствии с высочайшими техническими спецификациями.

Бизнес-центр Скайлайт — современный офисный комплекс класса «А», построенный в 2012 году, объединяющий два зеркально расположенных по отношению друг к другу 27 этажных независимых здания — башню «А» и башню «Б».

Башни расположены на единой пятиэтажной стилобатной части и пятиуровневой подземной парковке (453 машиноместа). Башни объединены переходом на 22 этаже, который относится к башне «А».

Каждое из зданий является энергонезависимым, отсутствуют общие инже-

нерные системы и оборудование. Каждое из двух зданий имеет внешнюю стену в подземной и стилобатной части, граничащую с другим зданием, проходы между двумя зданиями отсутствуют.

Каркас Здания — рамно-связевый. Перекрытия, несущие колонны (с шагом 6,6 x 8,1 м, 6,1 x 8,1 м), фундамент и кровля выполнены из монолитного железобетона.

В Объекте установлены приточно — вытяжная вентиляция (York, Systemair, Wolf) и система центрального кондиционирования.

Здание обслуживают 6 пассажирских и 1 грузовой лифт в центральной лифтовой группе и 2 пассажирских лифта в подземной части (все Thyssen Krupp).



Здание:

СВА	49 290,9 м ²
СЛА	30 316 м ²
Этажность	27
Высота	109 м
Паркинг	453 мм (вкл. 100 м/м в башне «Б»)

Земельный участок:

Площадь	10 054 м ² (под обоими башнями)
Кадастровый №	77:09:0005008:105

Аренда от ДГИ Москвы до 27.08.2063
с множественностью лиц на стороне арендатора

Расположение и транспортная доступность

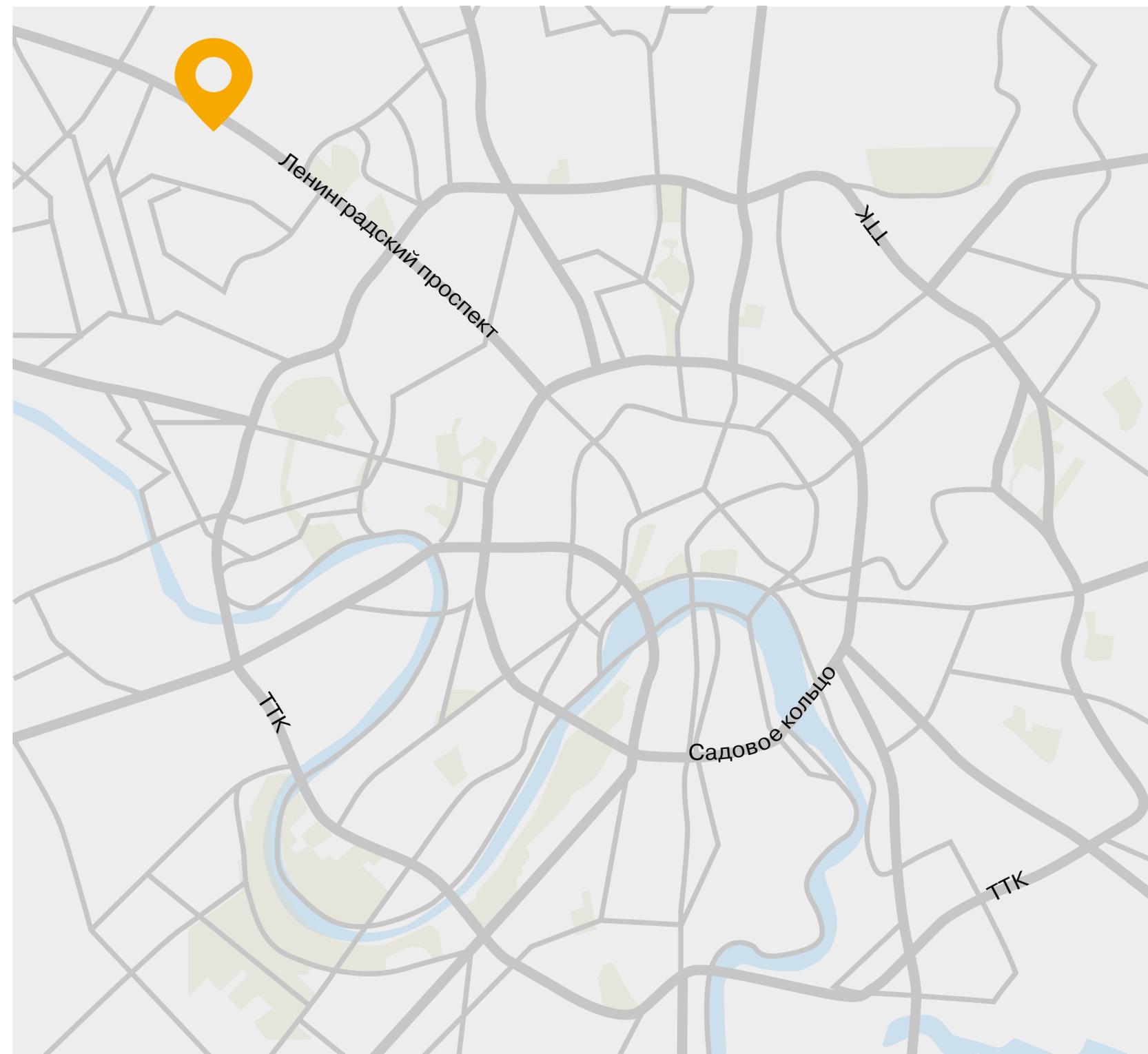
«БЦ «Скайлайт» имеет стратегическое расположение с быстрым доступом к ключевым магистралям и центру города

Расстояния в сторону центра:

до ТТК	2,2 км
до Садового Кольца	4,8 км
до Кремля	6,9 км

Расстояния в сторону области:

до Северо-Западной Хорды	2,0 км
до МКАД по Волоколамскому шоссе	9,7 км
до МКАД по Ленинградскому шоссе	11,4 км
до аэропорта Шереметьево	22 км



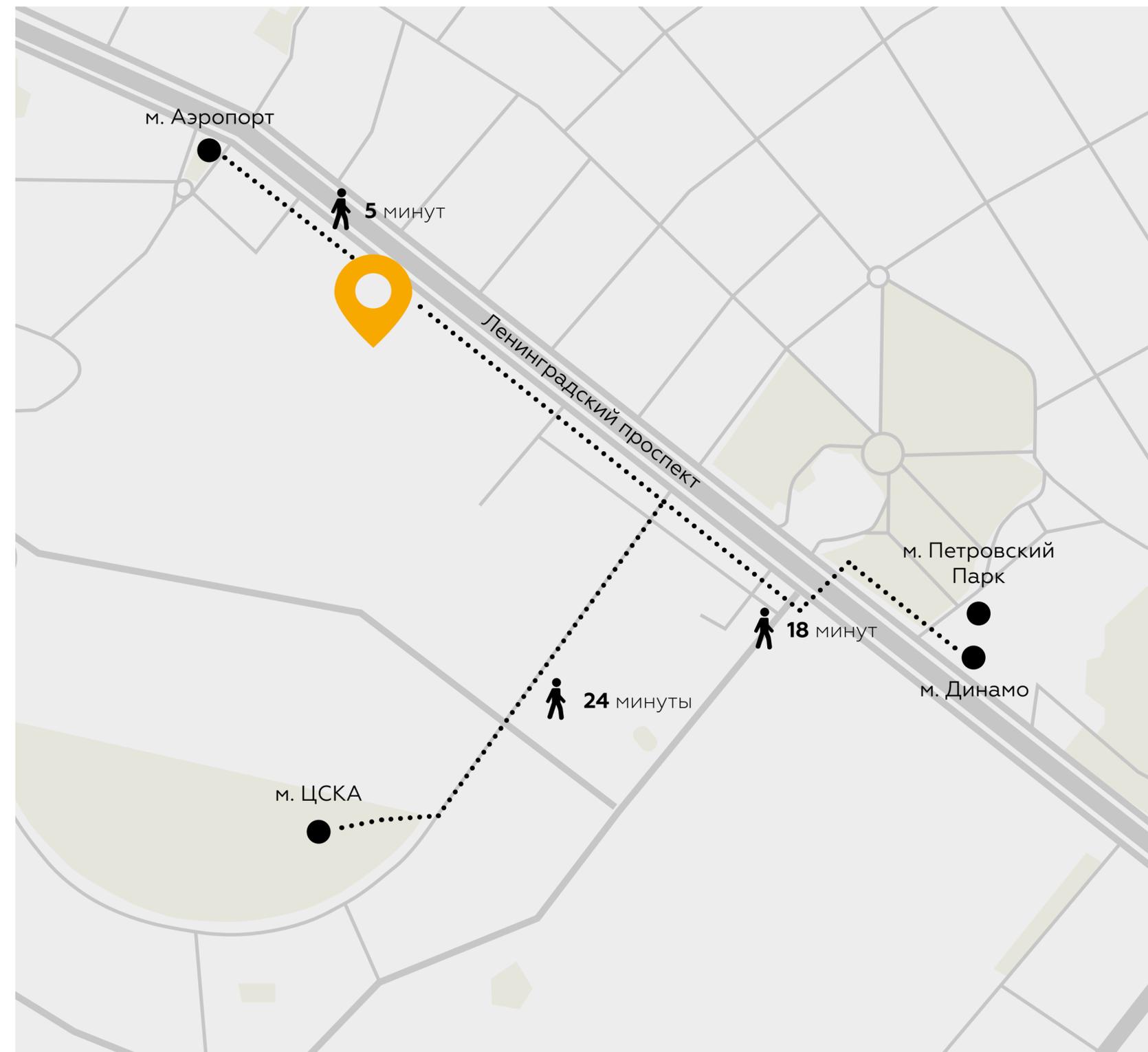
Расположение и транспортная доступность

БЦ «Скайлайт» расположен в Ленинградском деловом районе, в котором представлено более 1 млн. кв. м качественных офисных площадей и который пользуется большой популярностью среди российских и международных корпораций.

Данная локация имеет развитую инфраструктуру. Крупнейший торговый центр Европы «Авиапарк» находится в 10 минутах ходьбы. В непосредственной близости расположены новые стадионы «ЦСКА», «Динамо» и многофункциональная арена «Мегаспорт».

Ближайшая гостиничная инфраструктура представлена IBIS, Hyatt Regency, Hilton, Аэростар.

- Ленинградский проспект, д. 39, стр. 79
- CAO, Хорошевский район
- Первая линия южной стороны Ленинградского проспекта
- Метро Аэропорт, Динамо, Петровский Парк и ЦСКА в пешей доступности
- В центре офисного субрынка «Ленинградский»



Арендатор

Объект полностью сдан в аренду компании Мэйл.ру до апреля 2026 года.

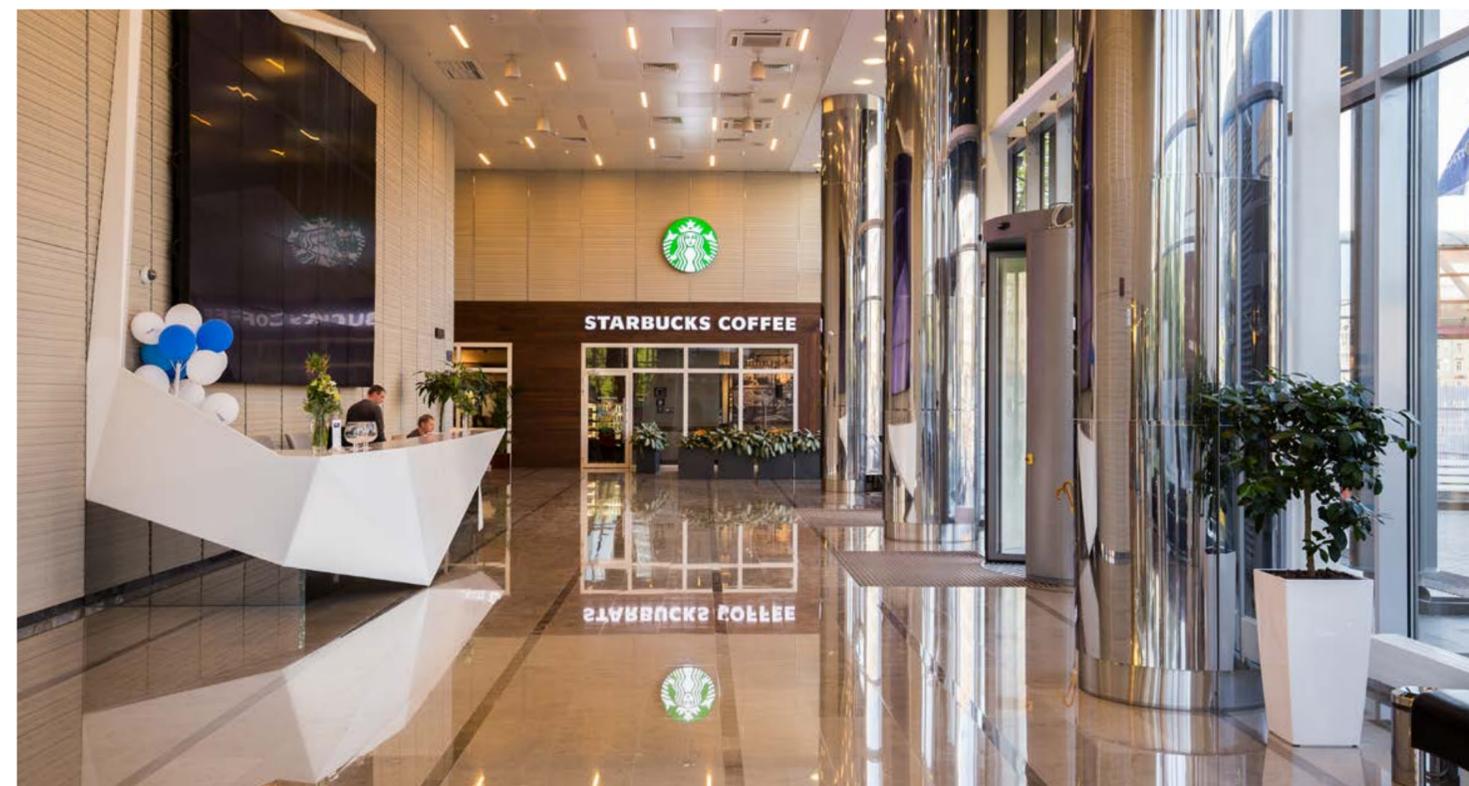
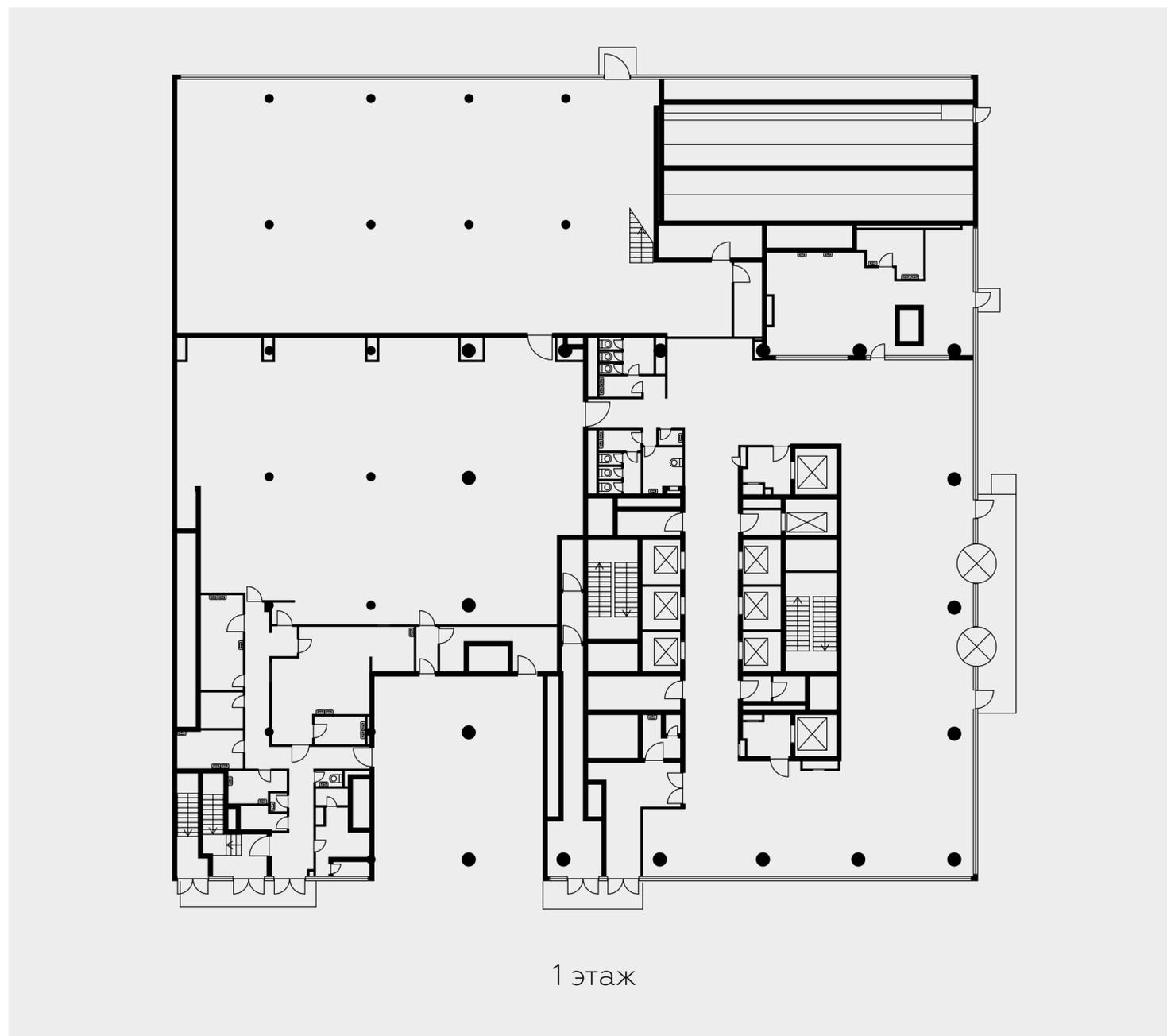
Mail.ru Group это российская технологическая компания. Среди её активов социальные сети «ВКонтакте» и «Одноклассники», портфолио онлайн-игр, куда входят такие проекты как Warface, Armored Warfare, Skyforge, Аллоды Онлайн, ArcheAge, Perfect World и Lost Ark, картографический сервис MAPS.ME, мессенджер ICQ, мобильный сервис бесплатных объявлений «Юла», каршеринг YouDrive и платформа для доставки еды Delivery Club.

-
- В мае 2017 года Forbes поставил Mail.ru Group на 97 место в рейтинге ста инновационных компаний мира
 - По итогам 2018 года группа компаний Mail.ru Group заняла второе место в рейтинге «20 самых дорогих компаний Рунета-2019», опубликованном журналом Forbes. Стоимость компании составила 5,362 млрд долларов
 - Компания входит в листинг Лондонской фондовой биржи



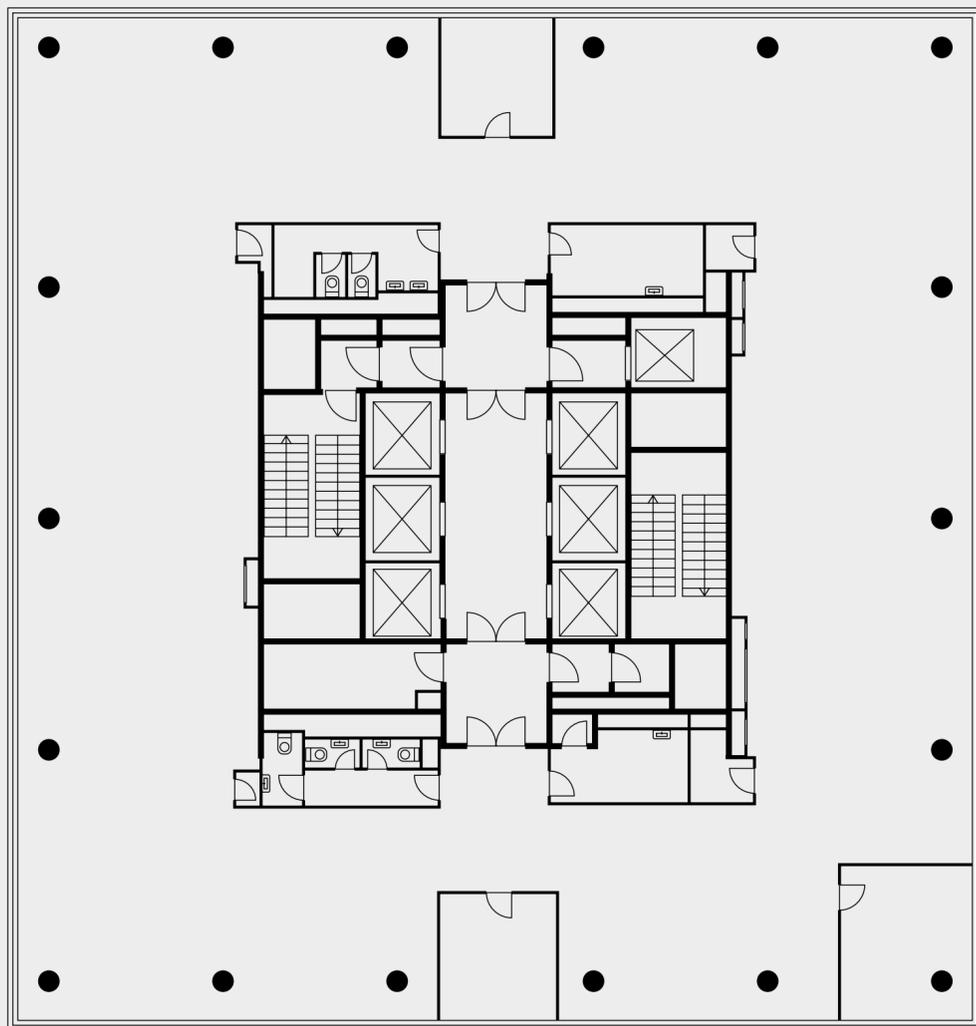
Входная группа

Поэтажные планы

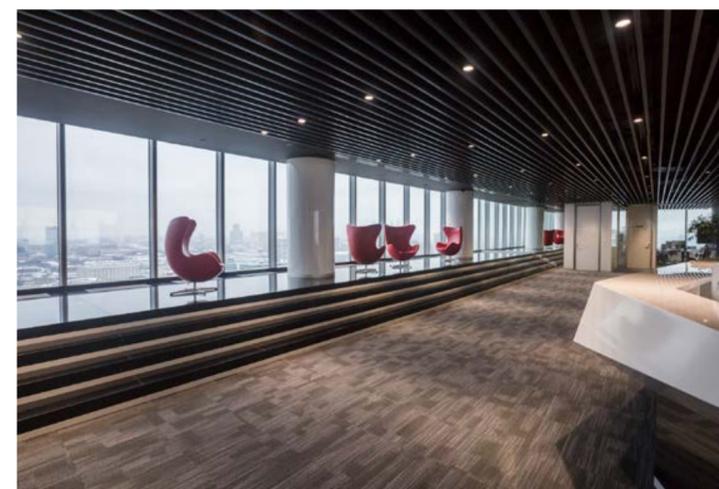
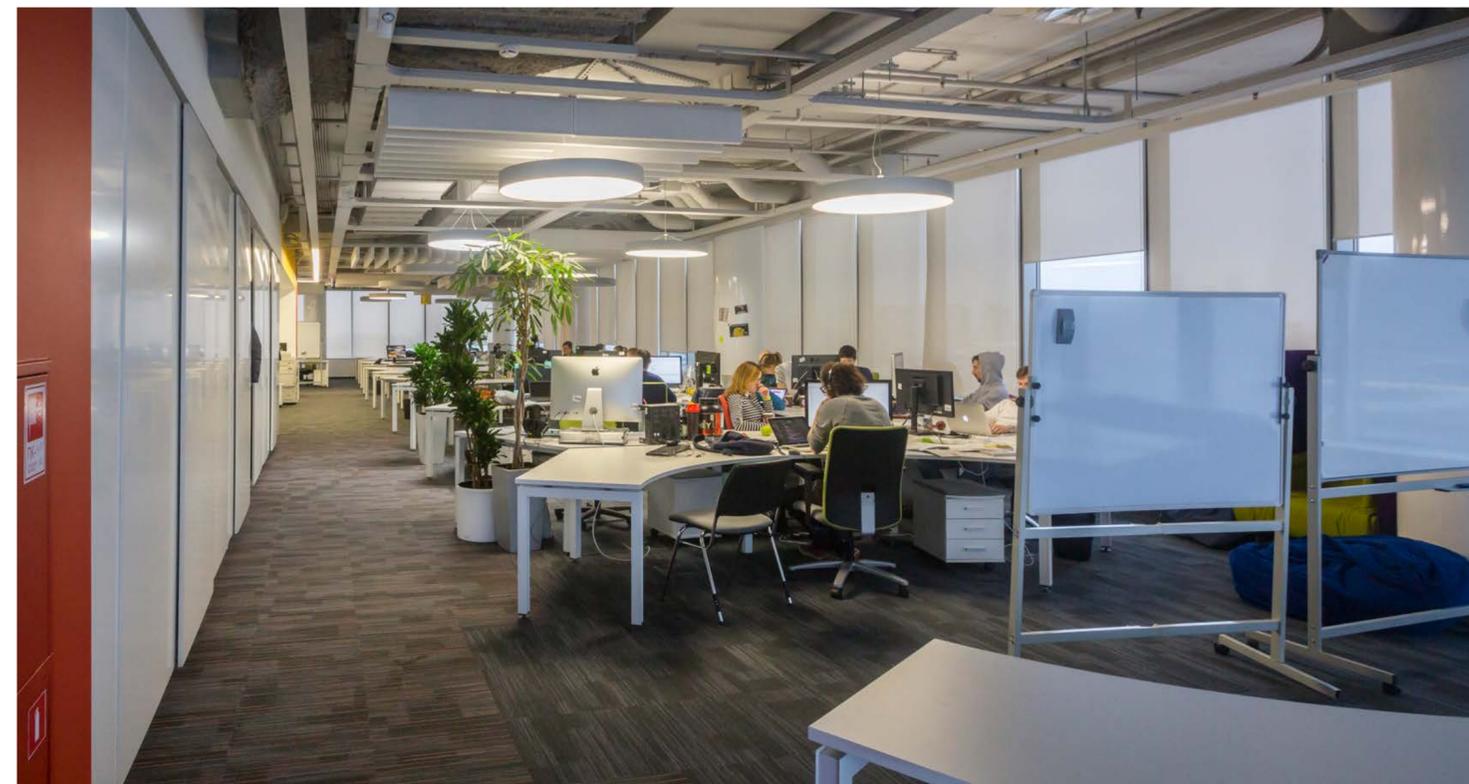


Офисы

Поэтажные планы

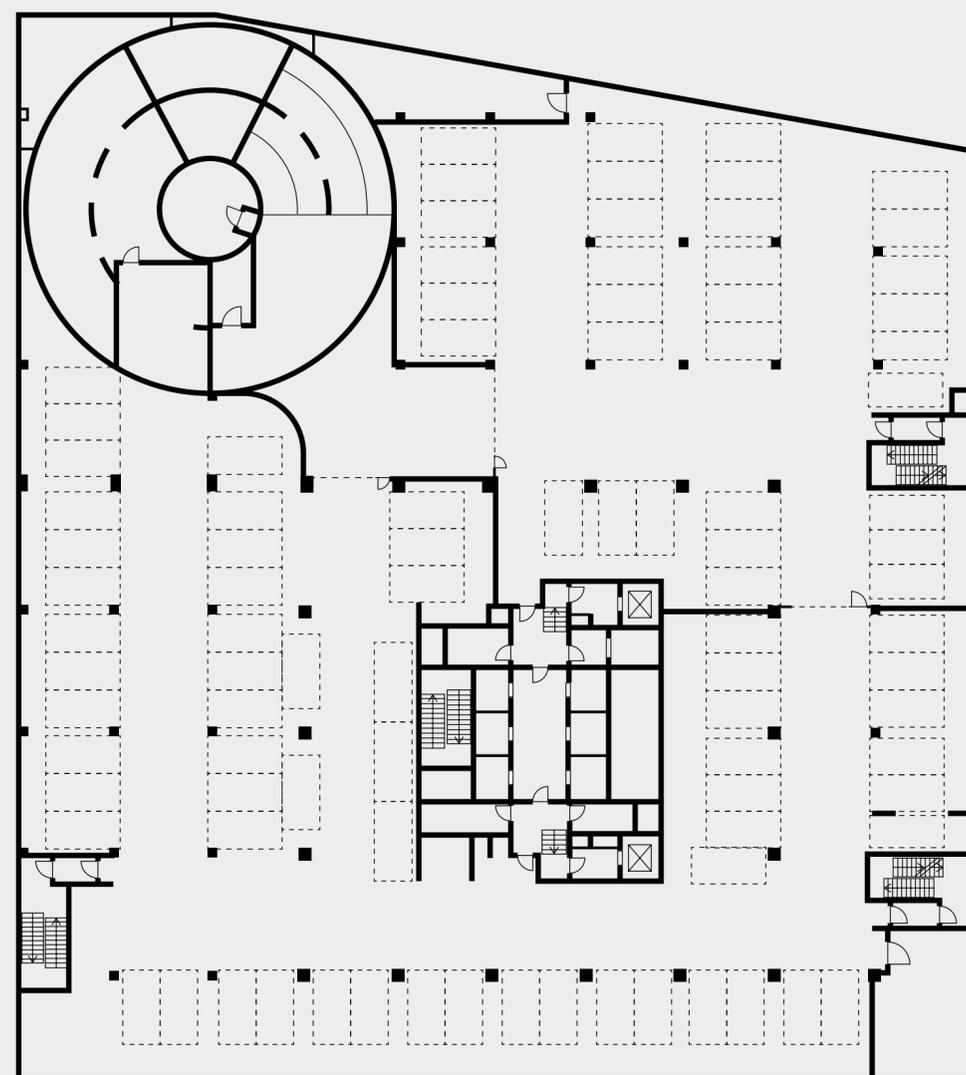


типовой офисный этаж

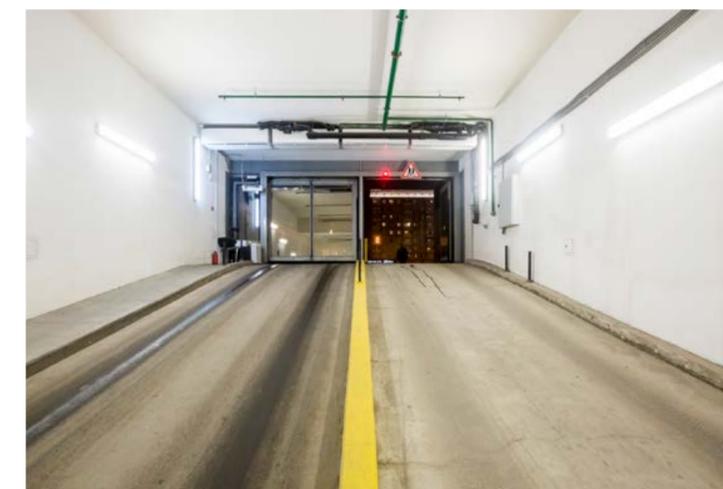


Паркинг

Поэтажные планы



типовой этаж подземного паркинга



Поэтажные планы

Этаж	Назначение	ГВА, кв. м БТИ	GLA, кв. м BOMA
23-26	типовой офисный этаж	976,3	1 136,9
24	офисный этаж	980,5	1 136,9
23	офисный этаж	967,5	1 120,6
22	офисный этаж, в т. ч. переход в башню Б	1 080,9	1 191,3
14-21	типовой офисный этаж	982,7	1 136,9
13	технический этаж	931,4	695,8
6-12	типовой офисный этаж	983,0	1 136,9
5	служебный этаж	1 595,5	544,3
4	офисный этаж	1 785,5	2 058,1
3	фитнес-центр, салон красоты	1 297,2	1 446,1
2	пространство для мероприятий, переговорные	1 591,9	1 608,1
1	входная группа, кофейня, столовая, спортивная площадка	2 039,1	1 375,3
итого надземная		30 109,0	30 487,2
-1	паркинг, технические помещения	3 663,8	22 мм
-2	паркинг, технические помещения	3 774,5	57 мм
-3	паркинг	3 818,5	91 мм
-4	паркинг	3 828,5	91 мм
-5	паркинг	4 096,6	92 мм
итого подземная		19 181,9	353 мм

Инфраструктура

В качестве инфраструктуры, используемой арендатором, в Здании на 1-м этаже представлены кофейня Starbucks, столовая Cafetera и зона для занятия активными видами спорта (футбол, баскетбол), на 2-м и 3-м этажах организованы фитнес зал, парикмахерская, а так же несколько зон отдыха и переговорные комнаты.

- спортивная площадка
- фитнес-центр
- столовая
- салон красоты
- пространство для мероприятий



Контакты



Денис Цыганков

Начальник управления
инвестиционных сделок

Тел. +7 (495) 589-22-22, доб. 1922

Моб. +7 (985) 224-75-04

tsygankov.d@hals-development.ru

