

ПАСПОРТ АКТИВУ

FORMATSIA Industrial & Production Unit

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВ

Назва активу	FORMATSIA Industrial & Production Unit
Тип активу	Виробничо-складське / комерційне приміщення
Локація	м. Львів, Україна
Рік побудови	2026
Загальна площа	1222 м ²
Поверховість	1 поверх + 2-й рівень / антресоль
Формат співвласності	м ² / цифрові units
Кількість токенів	1 222 000
Мінімальна участь	від €100
Мінімальна частка	0,145 м ²

2. СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ

Статус власності	Приватна власність
Власник активу	Юридична особа (ТОВ, Україна)
Структура угоди	Придбання української юридичної особи через окремий компартмент Luxembourg S.A.
Юридична структура TokFlow	Люксембурзька сек'юритизаційна структура / окремий компартмент

3. ОПЕРАЦІЙНИЙ СТАТУС АКТИВУ

Поточний статус	Орендар відсутній
Орендний дохід	\$ 8 554 / місяць чистими
Орендний дохід в EUR	≈ €7 375 / місяць
Річний орендний дохід	≈ €102 648 / рік
Оператор / керуюча компанія	ALTERRA GROUP
Тип договору	Довгостроковий орендний контракт
Комунальні витрати	Сплачує орендар
Експлуатаційні витрати	Сплачує орендар

4. ТЕХНІЧНИЙ СТАН АКТИВУ

Загальний технічний стан	Новий / проектний стан
Стан ремонту	Новий сучасний ремонт
Технічний статус	Планова здача — 4 кв. 2026
Інженерні системи	Електропостачання, вода та каналізація, опалення заведено без розведення, пожежна сигналізація, вентиляція, інтернет

5. ОЦІНКА АКТИВУ

Ринкова вартість активу	\$977 600
Ринкова вартість в EUR	≈ €842 831
Вартість за м ²	≈ €690 / м ²
Модель оцінки	Консервативна фінансова модель

6. ФІНАНСОВА МОДЕЛЬ

ДОХОДИ

Річний дохід (валовий)	≈ €102 648 / рік
Прогнозована ставка капіталізації	≈ 12,2%
Прогнозована чиста дохідність	≈ 11,0% – 11,5%
Орієнтовний період повернення капіталу	≈ 9,2
Дохід на 1 м ²	≈ €84 / рік
Дохід на 1 токен	≈ €0,084 / рік

ВИТРАТИ

Податкова модель	Українське ТОВ / спрощена система оподаткування
Податок (5%)	≈ €4 425 / рік
Вартість утримання структури / компартменту	≈ €1 000 / місяць
Річне утримання структури	≈ €12 000 / рік
Страхування та супровід	Включається до структури операційних витрат

7. КОМІСІЇ ТА ВИНАГОРОДИ

Комісія платформи TokFlow	2,5%
Комісія керуючої компанії	Не застосовується на поточному етапі

8. СТРУКТУРА СПІВВЛАСНОСТІ

Тип структури участі	Цифрова структура співвласності
Формат участі	1000 токенів = 1 м²
Модель розподілу доходу	Пропорційно частці співвласника
Мінімальна участь	від €100
Орієнтовна кількість токенів за €100	≈ 145 токенів
Орієнтовна площа за €100	≈ 0,145 м²
Права співвласників	• отримання доходу • доступ до звітності • участь у голосуваннях • право продажу частки • контроль ключових рішень у межах структури управління

9. ДОКУМЕНТИ ПО АКТИВУ

Матеріали	• Правовстановлюючі документи • Договір оренди • Фінансова модель • Документація щодо структури • Документація компартменту • Документація щодо перевірки клієнтів і протидії відмиванню коштів (KYC / AML) • Матеріали юридичної та фінансової перевірки
-----------	---

10. РИЗИКИ

Основні ризики	• Ринкові ризики • Валютні ризики • Ризики воєнного часу • Регуляторні ризики • Ризики ліквідності вторинного ринку
----------------	---

11. ПРОГНОЗ ТА ПОТЕНЦІАЛ

Актив розташований у центральній частині Києва та має потенціал довгострокового збереження вартості завдяки:

Ключові фактори	• близькості до Кільцевої дороги Львова • близькості до міжнародного аеропорту Львів • близькості до залізничного вузла • відносній близькості до кордону з Польщею • інфраструктурі індустриального парку • потенційному попиту з боку виробничих, складських та комерційних операторів • можливому відновленню та росту ринку після стабілізації ситуації в країні
-----------------	--

Консервативна модель не враховує агресивного росту капіталізації.