



TokFlow
— The Ownership Network —

ПАСПОРТ АКТИВУ

Volodymyrska Office Building

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВ

Назва активу	Volodymyrska Office Building
Тип активу	Окремо розташована офісна будівля
Локація	м. Київ, Україна, вул. Володимирська, 63
Рік побудови	2019
Загальна площа	493 м ²
Поверховість	3 поверхи + мансарда
Площа земельної ділянки	2 сотки
Формат співвласності	м ² / цифрові units
Кількість токенів	493 000 токенів
Мінімальна участь	від €100
Мінімальна частка	≈ 0,047 м ²

2. СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ

Статус власності	Приватна власність
Власник активу	Юридична особа (ТОВ, Україна)

3. ОПЕРАЦІЙНИЙ СТАТУС АКТИВУ

Поточний статус	Зданий у довгострокову оренду
Орендний дохід в EUR (валовий)	≈ €8 510 / місяць
Річний орендний дохід (валовий)	≈ €102 120 / рік
Агент / керуюча компанія	My Space
Тип договору	Довгостроковий орендний контракт

4. ТЕХНІЧНИЙ СТАН АКТИВУ

Загальний технічний стан	Відмінний
Стан ремонту	Новий сучасний ремонт
Технічний статус	Будівля готова до експлуатації
Інженерні системи	Сучасні інженерні комунікації

5. ОЦІНКА АКТИВУ

Ринкова вартість в EUR	≈ €1 063 830
Вартість за м²	≈ €2 158 / м²
Модель оцінки	Консервативна фінансова модель

6. ФІНАНСОВА МОДЕЛЬ

ДОХОДИ

Річний дохід (валовий)	≈ €102 120
Прогнозована дохідність (валова)	≈ 9,6%
Прогнозована дохідність (чиста)	≈ 8,8%
Орієнтовний період повернення капіталу	≈ 11 років 5 місяців
Дохід на 1 м² (валовий)	≈ €207,14 / рік
Дохід на 1 токен (валовий)	≈ €0,207 / рік

ВИТРАТИ

Податкова модель	Українське ТОВ / спрощена система оподаткування
Податок (5% від валового доходу)	≈ €8 169,60 / рік
Річне утримання структури	≈ €300 / рік
Страхування та супровід	≈ €150 / рік

7. КОМІСІЇ ТА ВИНАГОРОДИ

Вартість токенизації	2,5%
Комісія My Space	2,5%

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	≈ 47 токенів

Орієнтовна площа за €100

≈ 0,047 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
- Документи на земельну ділянку
- 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 поєднує центральну локацію, окремий формат будівлі та чинний орендний потік. Консервативний сценарій розглядає його як дохідний комерційний актив із потенціалом збереження вартості та переоцінки в разі відновлення попиту на якісні офісні площі в центрі Києва.

Ключові фактори

- Центральна локація на вул. Володимирській у діловому та історичному центрі Києва
- Окремий формат будівлі з власною земельною ділянкою
- Чинний орендар і сформований валовий орендний потік
- Обмежена пропозиція окремих офісних будівель у центральній частині міста
- Потенціал збереження капіталу та переоцінки після стабілізації ринку
- Можливість перегляду орендних умов у разі зростання попиту

Консервативна модель не враховує агресивний сценарій зростання капіталізації або орендних ставок.