



TokFlow
— The Ownership Network —

ПАСПОРТ АКТИВУ

Silva Space at Carnegie Centre

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВ

Назва активу	Silva Space at Carnegie Centre
Тип активу	Офісне приміщення
Локація	Україна, Київ, Кловський узвіз 7А, Carnegie Centre
Рік побудови	2010
Загальна площа	41 м ²
Поточний статус активу	Діючий орендний актив / готується до релізу
Формат співвласності	м ² / цифрові токени
Кількість токенів	41 000

2. СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ

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

3. ОПЕРАЦІЙНИЙ СТАТУС АКТИВУ

Поточний операційний статус	Зданий у довгострокову оренду
Орендний дохід в EUR (чистий)	≈ €870,70 / місяць
Річний орендний дохід (чистий)	≈ €10 448,40 / рік
Оператор / керуюча компанія	Silva Space
Тип договору	Довгостроковий договір оренди

4. ТЕХНІЧНИЙ СТАН АКТИВУ

Загальний технічний стан	Відмінний
Стан ремонту	Новий сучасний ремонт
Технічний статус	Актив функціонально готовий до орендного використання

5. ОЦІНКА АКТИВУ

Ринкова вартість в EUR	≈ €127 920
Вартість за м²	≈ €3 120 / м²
Модель оцінки	Консервативна фінансова модель

6. ФІНАНСОВА МОДЕЛЬ

ДОХОДИ

Річний прибуток (валовий)	≈ €11 475
Прогнозована дохідність (валова)	≈ 8,97 %
Прогнозована дохідність (чиста)	≈ 8,17 %
Орієнтовний період повернення капіталу	≈ 12 років 3 місяці
Дохід на 1 м² (чистий)	≈ €254,84 / рік
Дохід на 1 токен (чистий)	≈ €0,2548 / рік

ВИТРАТИ

Податкова модель	Українське ТОВ / спрощена система оподаткування
Податок (5% від валового доходу)	≈ €573,60 / рік
Річне утримання структури	≈ €300 / рік
Страховання та супровід	≈ €150 / рік

7. КОМІСІЇ ТА ВИНАГОРОДИ

Вартість токенизації	2,5%
Комісія MySpace	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	≈ 33 токени
Орієнтовна площа за €100	≈ 0,033 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 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 діловій частині Києва та має потенціал довгострокового збереження вартості завдяки поєднанню центральної локації, чинного орендного договору та зрозумілої моделі орендного доходу.

Ключові фактори	• Центральна локація в Києві • Розташування в діючому бізнес-центрі класу В • Наявність чинного орендаря • Довгостроковий договір оренди • Стабільний прогнозний грошовий потік від оренди • Сучасний ремонт, виконаний під потреби орендаря • Обмежена пропозиція компактної комерційної нерухомості в центральних районах • Потенційне відновлення та зростання ринку комерційної нерухомості після стабілізації ситуації в країні
------------------------	---

Консервативна модель не враховує агресивного росту капіталізації.