

Отправитель: Георгий Попов (Москва)  
Отправлено: четверг, 2 апреля 2009 г. 12:05  
Получатель: Дэвид Дж. Пирсон (Москва)  
Тема: Анализ вариантов аренды офиса

Дейв,

Согласно нашей договоренности, мы смоделировали два варианта: переезжать в БЦ «Белая Площадь» (БП) или остаться в бизнес-центрах «Романов Двор» (РД) и «Моховая». При построении моделей использовались следующие допущения/сценарии:

- a) Переезд в БП на условиях заключенного договора и дополнительного соглашения к нему, с учетом возможных скидок с арендной платы и возврата части площадей арендодателю.
- b) Аренда площадей в РД/«Моховая» на условиях последних подтвержденных предложений по ставке 550-600 долларов США для занимаемых и новых площадей в здании «Моховая-II» (расторжение договора с Baker).
- c) Субаренда площадей в БП по ставке, не превышающей 500 долларов США. По мнению риэлтеров, нам крайне повезет, если мы сумеем заключить договор субаренды по такой ставке.
- d) Все дополнительные поступления и расходы учтены в соответствии с последними данными, предоставленными бухгалтерией и административным отделом.

Модель отличается высокой степенью гибкости и позволяет свободно варьировать параметры. Мы смоделировали несколько сценариев, и каждый из них показал, что вариант аренды площадей в БП для нас крайне невыгоден.

При самом оптимальном сценарии, предполагающем, что арендодатели БП позволят нам отказаться от аренды трех этажей и снизят арендную плату на 25% для всех площадей, в случае переезда **дополнительные расходы** фирмы за весь срок аренды составят **77 миллионов долларов США** по сравнению с вариантом без переезда.

При моделировании более вероятных условий размер убытков немедленно возрастает до уровня, **превышающего 100 миллионов долларов США**.

И наконец, наши юристы нашли способ отказаться от договора аренды.

Георгий