

IC TOWER

Hybrid
office

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН БҮТЭЭЭГДЭХҮҮН
OFFICE & COMMERCIAL BUY-TO-LET OPPORTUNITY



IC АГУУЛГА CONTENTS

- 01 ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ
[PROJECT OVERVIEW](#)
- 02 ТӨСЛИЙН БАЙРШИЛ
[PROJECT LOCATION](#)
- 03 ТӨСӨЛ ХӨГЖҮҮЛЭГЧ, СПОНСОР
[PROJECT DEVELOPER & SPONSOR](#)
- 04 ОФФИСЫН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА
[OFFICE SECTOR STATS IN MONGOLIA](#)

ОФФИСЫН ҮНИЙН ӨСӨЛТ
[OFFICE PRICE INCREASE](#)

ОФФИСЫН ДҮҮРГЭЛТ
[OFFICE OCCUPANCY RATE](#)

- 05 ТӨСЛИЙН ҮНЭ ЦЭН, ИРЭЭДҮЙН ТААМАГЛАЛ
[PROJECT VALUATION & FORECAST](#)
- 06 БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ ДАВУУ ТАЛ
[INVESTMENT ADVANTAGES](#)
- 07 ТӨСЛИЙН ГҮЙЦЭТГЭЛ, БЭЛТГЭЛЖИЛТ
[PROJECT READINESS & PROGRESS](#)

ТӨСЛИЙН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ
[PROJECT COMPLETION TIMELINE](#)

ТӨСЛИЙН БЭЛТГЭЛЖИЛТ
[PROJECT READINESS](#)

- 08 ХОЛБОО БАРИХ
[CONTACT US](#)

ЖИЛИЙН ТҮРЭЭСИЙН ОРЛОГЫН
ЦЭВЭР ӨГӨӨЖ
ANNUAL NET RENTAL YIELD

8-11%

+

ҮЛ ХӨДЛӨХИЙН ҮНИЙН ЖИЛИЙН ӨСӨЛТ
ANNUAL REAL ESTATE PRICE APPRECIATION

5-10%



HYBRID OFFICE

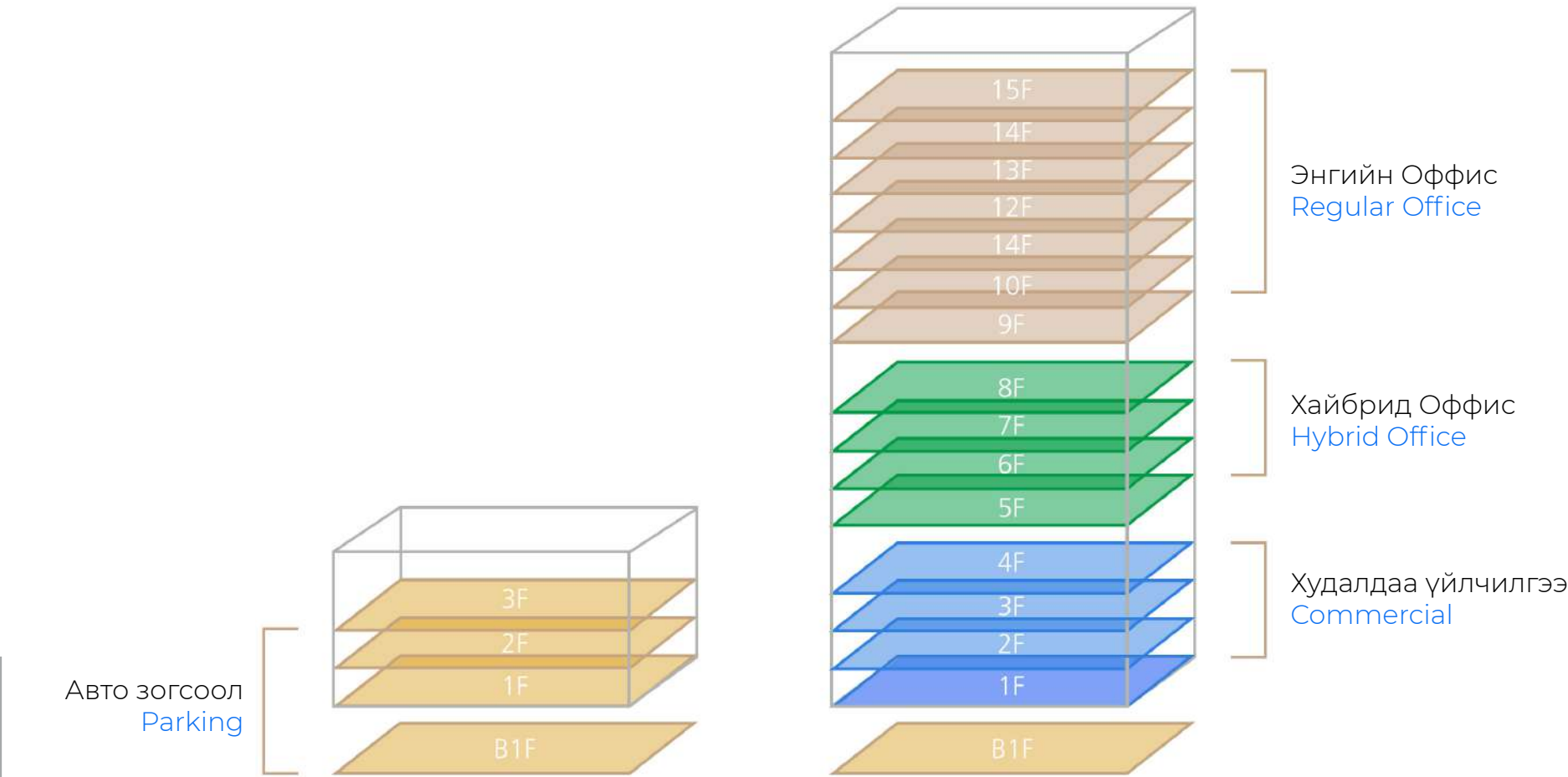
ТӨСЛИЙН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЭЛЭЛ PROJECT OVERVIEW

БҮСЧЛЭЛИЙН ЗЭРЭГ LOCATION CLASS

А ЗЭРЭГЛЭЛ
A CLASS
Бизнесийн төв дүүрэгээс 10 мин алхах зайтай.
10 min walking distance from Central Business District of Ulaanbaatar.

БАРИЛГЫН ЗЭРЭГЛЭЛ PROJECT CLASS

- 15 давхар, металл болон шилэн фасадтай
- 15-storey building with metal and glass facade
- 3 лифттэй, 86 дулаан зогсоолтой
- 3 elevators & 86 heated parking lots
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн мэргэжлийн үйлчилгээтэй
- Professional property management service provided
- Оффисын ажилтнуудад хэрэгцээтэй хүүхэд харах төв, фитнес, санхүүгийн байгууллагууд нэг дор төвлөрсөн
- Kids daycare, Fitness & SPA and essential financial institutions are under one roof



НИЙТ ТАЛБАЙ
GROSS FLOOR AREA
17,908 м.кв

НИЙТ АШИГТАЙ ДЭЭВЭР
USABLE ROOF TERRACE AREA
1,396 м.кв

А БЛОКЫН АШИГТАЙ ТАЛБАЙ
A BLOCK LETTABLE AREA
9,236 м.кв

Б БЛОКЫН АШИГТАЙ ТАЛБАЙ
B BLOCK LETTABLE AREA
1,205 м.кв

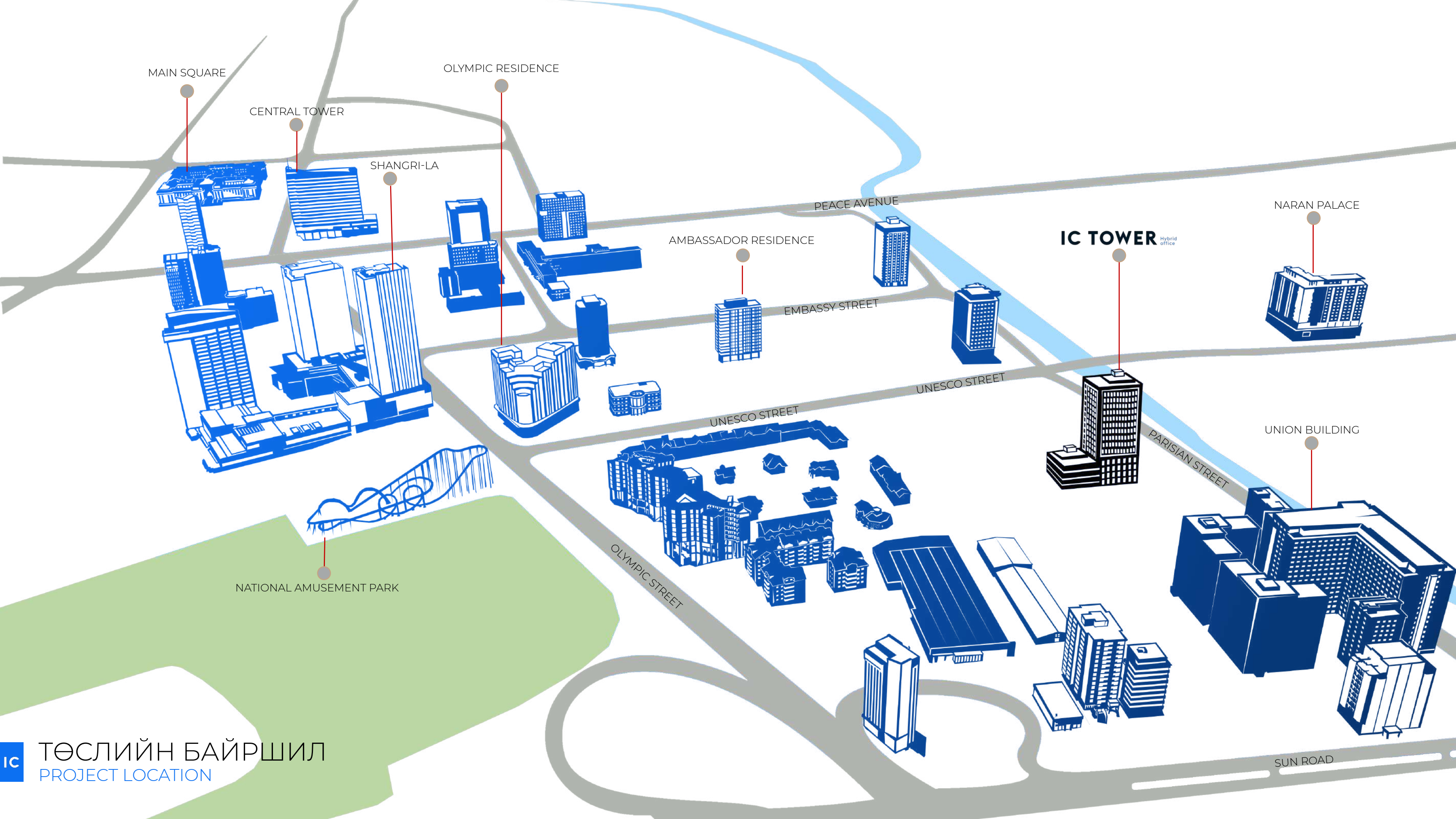
НИЙТ АГУУЛАХ
TOTAL STORAGE AREA
255 м.кв

НИЙТ ХУРАЛ УУЛЗАЛТЫН ӨРӨӨ
TOTAL MEETING ROOMS AREA
330 м.кв

ЛИФТ
ELEVATORS
3

ДУЛААН ЗОГСООЛ
HEATED PARKINGS
86

ТААЗНЫ ӨНДӨР
ROOM HEIGHT
3 м-3,3 м





ТӨСӨЛ ХӨГЖҮҮЛЭГЧ, СПОНСОР PROJECT DEVELOPER & SPONSOR

Инвескор Проперти ХХК нь төсөл хөгжүүлэгч, захиалагч, хөрөнгө оруулагчаар ажиллаж байгаа төдийгүй барилга ашиглалтанд орсны дараах үл хөдлөхийн эд хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааг эрхлэн явуулна.

Инвескор Проперти ХХК нь 2017 онд үүсгэн байгуулагдсан, Инвескор Санхүүгийн Групп компанийн охин компани бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн үндсэн бүтээгдэхүүнийг хөрөнгийн зах зээлд өрсөлдөхүйц, оновчтой санхүү, хөрөнгө оруулалтын хэрэгслүүдтэй хослуулан зах зээлд санал болгодгоороо онцлог юм.



ТӨСӨЛ
ХӨГЖҮҮЛЭЛТ,
САНХҮҮЖИЛТ



ХӨРӨНГИЙН
МЕНЕЖМЕНТ



ҮХХ-Д СУУРИЛСАН
ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ,
ХӨРӨНГИЙН УДИРДЛАГА

InvesCore Property LLC is a sole entity that is exclusively in charge of Project Development, Sponsoring, Sales & Marketing and Property management of ICTower.

The company was established in 2017 and as a subsidiary of InvesCore Financial Group, it operates in Real Estate Asset Management field which integrates traditional property development operation with competitive real estate based investment products.



PROJECT
DEVELOPMENT,
SPONSORING



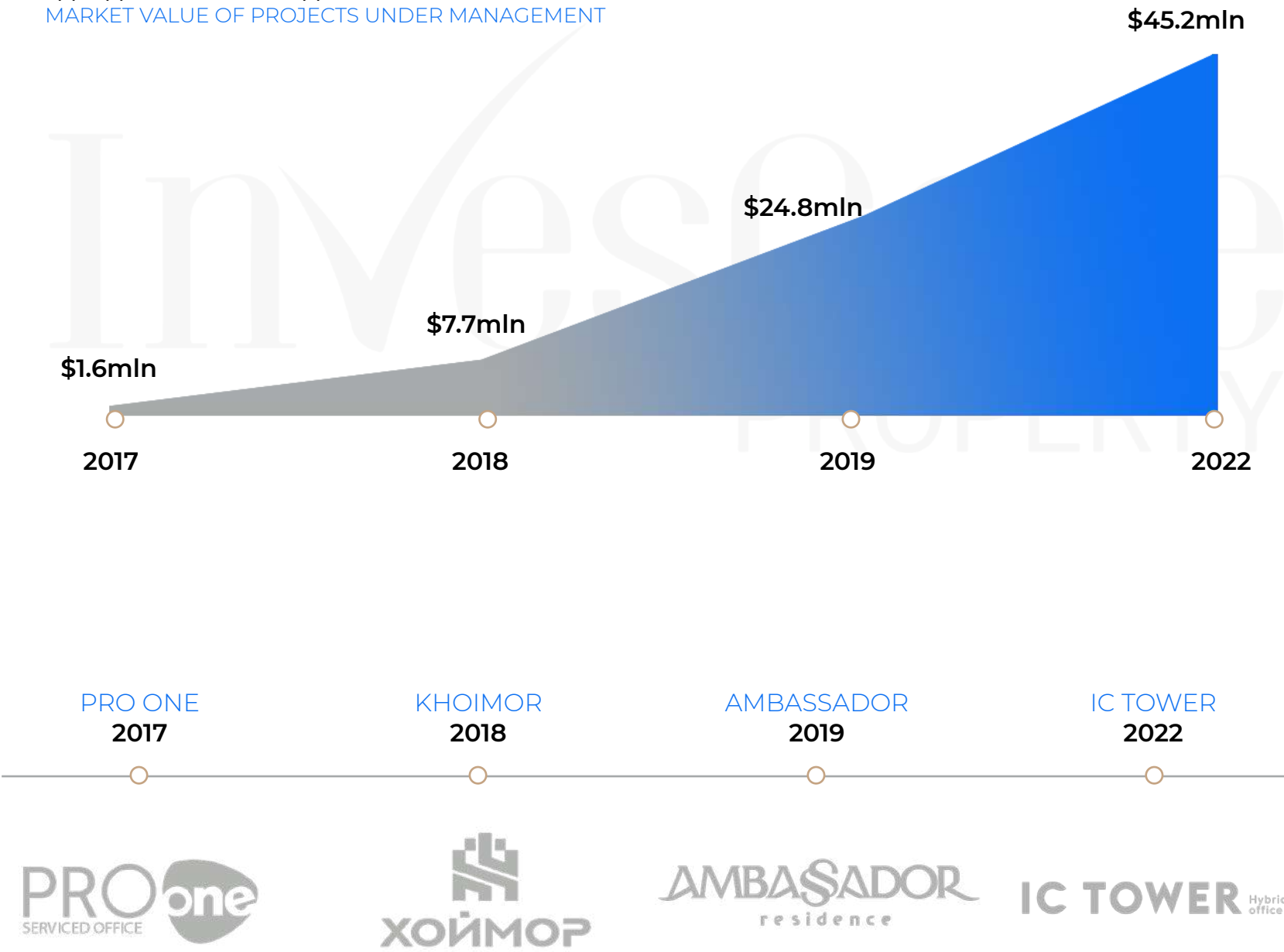
PROPERTY
MANAGEMENT



REAL ESTATE BASED
INVESTMENT PRODUCTS &
ASSET MANAGEMENT

ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН ТӨСЛҮҮД PROJECTS UNDER MANAGEMENT

УДИРДАЖ БУЙ ТӨСЛҮҮДИЙН ҮНЭЛГЭЭ
MARKET VALUE OF PROJECTS UNDER MANAGEMENT





ОФФИСЫН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА

OFFICE SECTOR STATS IN MONGOLIA

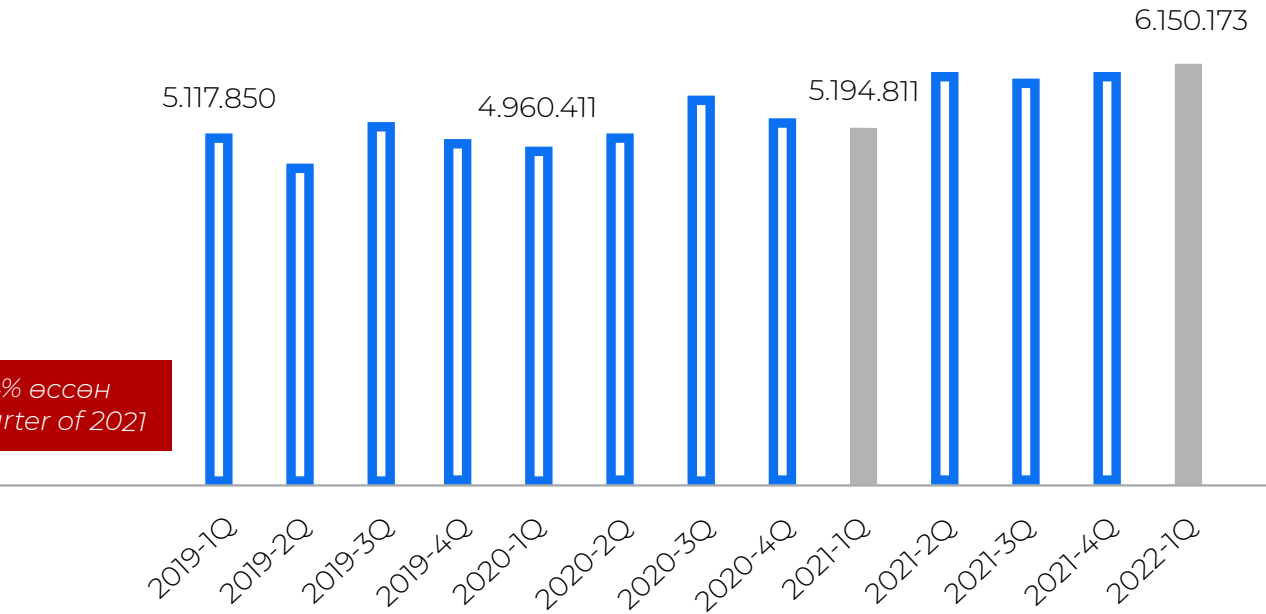
ХУДАЛДАХ ҮНЭ

SELL PRICE

ОФФИСЫН ХУДАЛДАХ ҮНЭ
СҮХБААТАР ДҮҮРЭГ
OFFICE SELL PRICE:
SUKHBAATAR DISTRICT

БҮСЧЛЭЛЭЭР:
BY LOCATION CLASS:

2021 оны 1-р улирлаас 18.4% өссөн
18.4% increase since 1st quarter of 2021



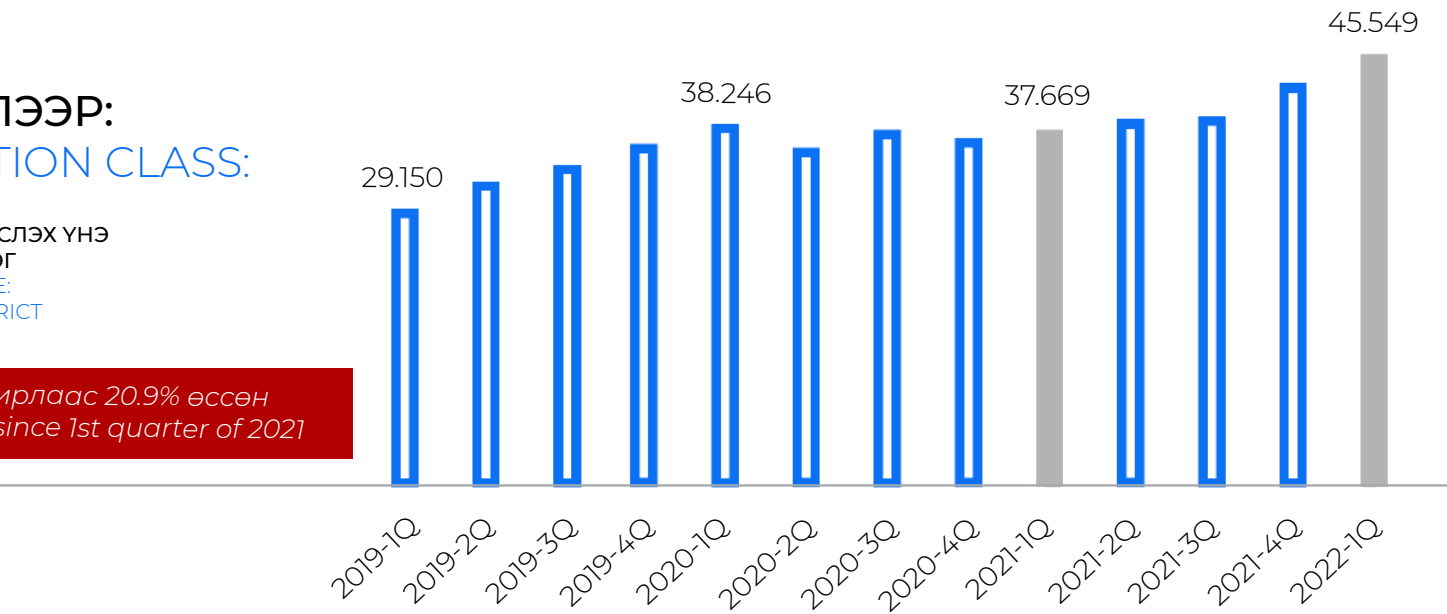
ТҮРЭЭСЛЭХ ҮНЭ

RENT PRICE

БҮСЧЛЭЛЭЭР:
BY LOCATION CLASS:

ОФФИСЫН ТҮРЭЭСЛЭХ ҮНЭ
СҮХБААТАР ДҮҮРЭГ
OFFICE RENT PRICE:
SUKHBAATAR DISTRICT

2021 оны 1-р улирлаас 20.9% өссөн
20.9% increase since 1st quarter of 2021

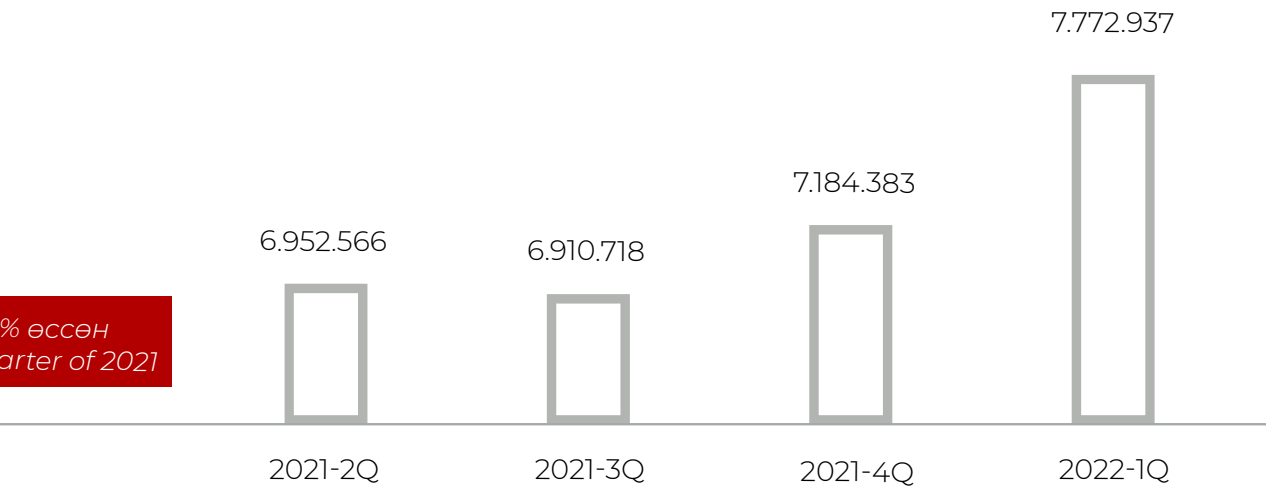


БАРИЛГЫН ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР:

BY PROJECT CLASS:

ОФФИСЫН ХУДАЛДАХ ҮНЭ
А ЗЭРЭГЛЭЛ
OFFICE SELL PRICE: A CLASS

2021 оны 2-р улирлаас 11.8% өссөн
11.8% increase since 2nd quarter of 2021

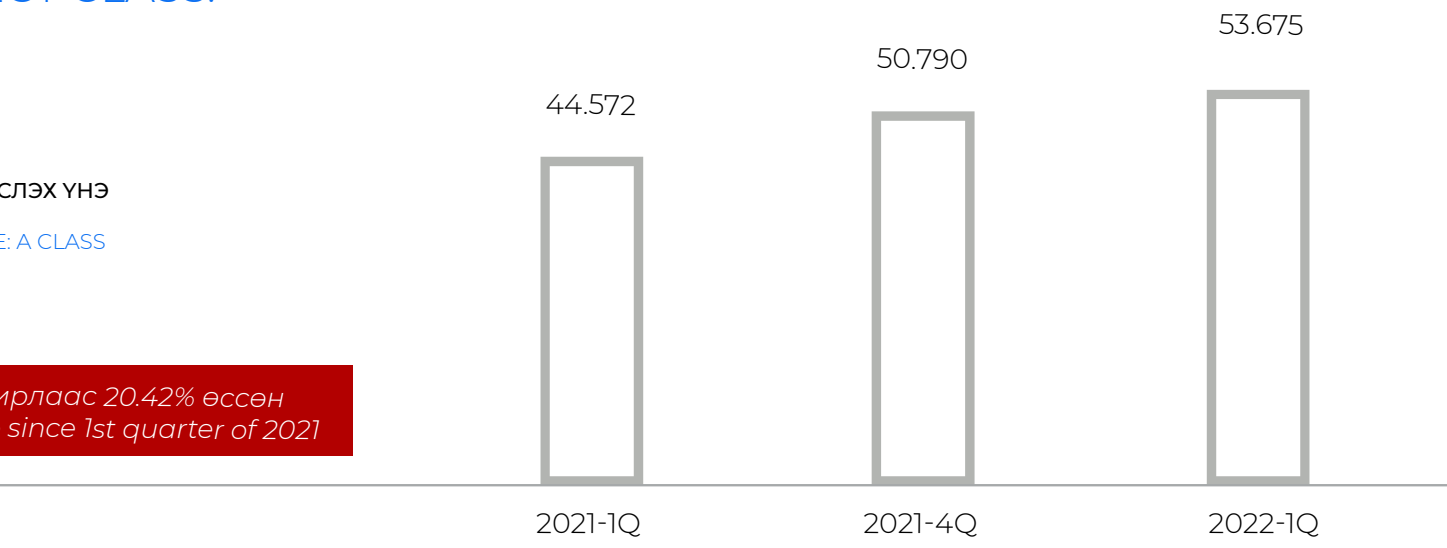


БАРИЛГЫН ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР:

BY PROJECT CLASS:

ОФФИСЫН ТҮРЭЭСЛЭХ ҮНЭ
А ЗЭРЭГЛЭЛ
OFFICE RENT PRICE: A CLASS

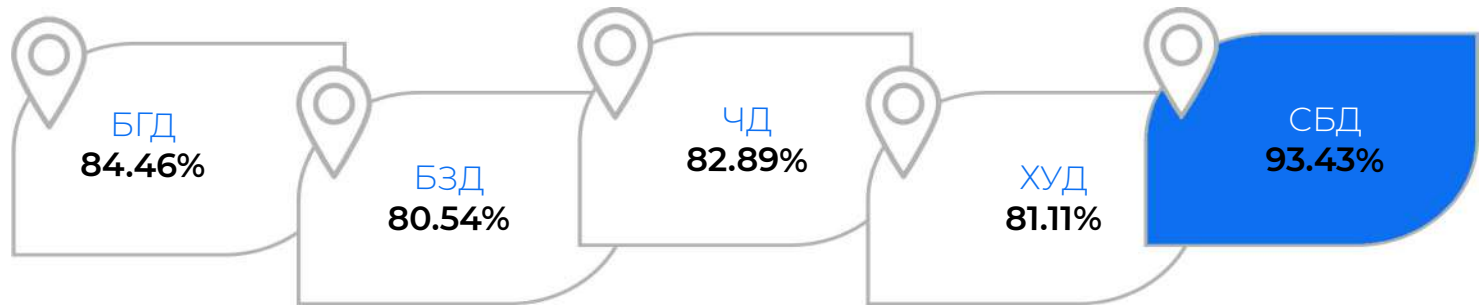
2021 оны 1-р улирлаас 20.42% өссөн
20.42% increase since 1st quarter of 2021





ОФФИСЫН ДҮҮРГЭЛТ, БАЙРШЛААР

OFFICE OCCUPANCY RATE BY LOCATION

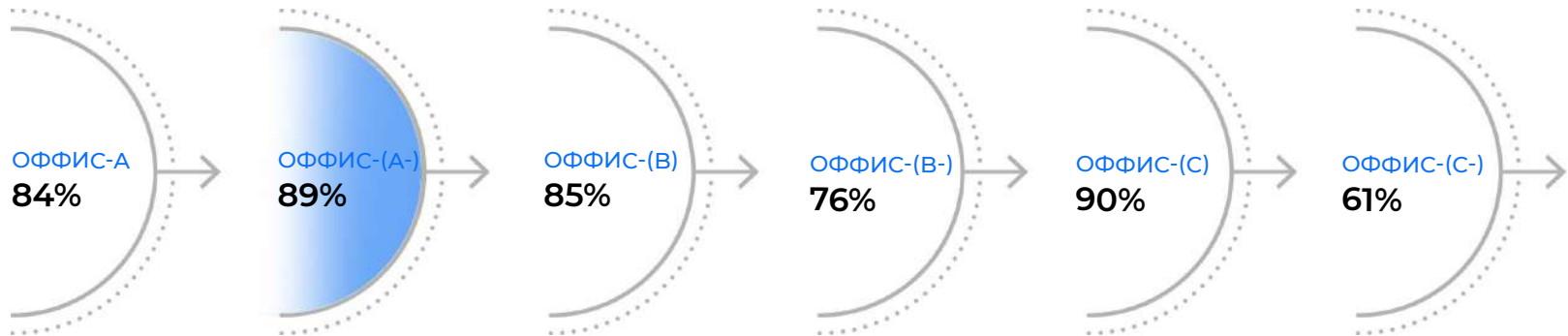


Аи Си Тауэр төслийн байршил болох СБД буюу Сүхбаатар дүүрэгт оффисын дүүргэлт дундажаар 93.4% буюу хамгийн өндөр байна.

ICTower project is located in SBD or Sukhbaatar district where occupancy rate is the highest at 93.4%.

ОФФИСЫН ДҮҮРГЭЛТ, ТӨСЛИЙН ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

OFFICE OCCUPANCY RATE BY PROJECT CLASS

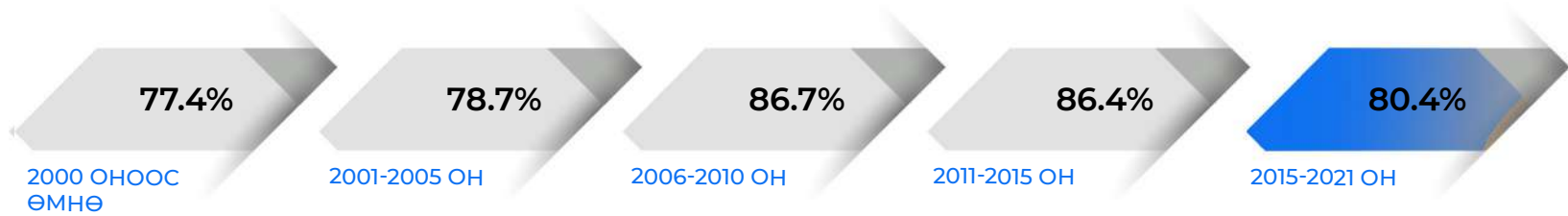


Аи Си Тауэр төслийн барилгын зэрэглэл болох А зэрэглэлийн оффисын дүүргэлт дундажаар 89%- тай байна.

ICTower project is an A class project where market occupancy is at 89%.

ОФФИСЫН ДҮҮРГЭЛТ, ТӨСЛИЙН АШИГЛАЛТАНД ОРСОН ОНООР

OFFICE OCCUPANCY RATE BY PROJECT COMPLETION YEAR



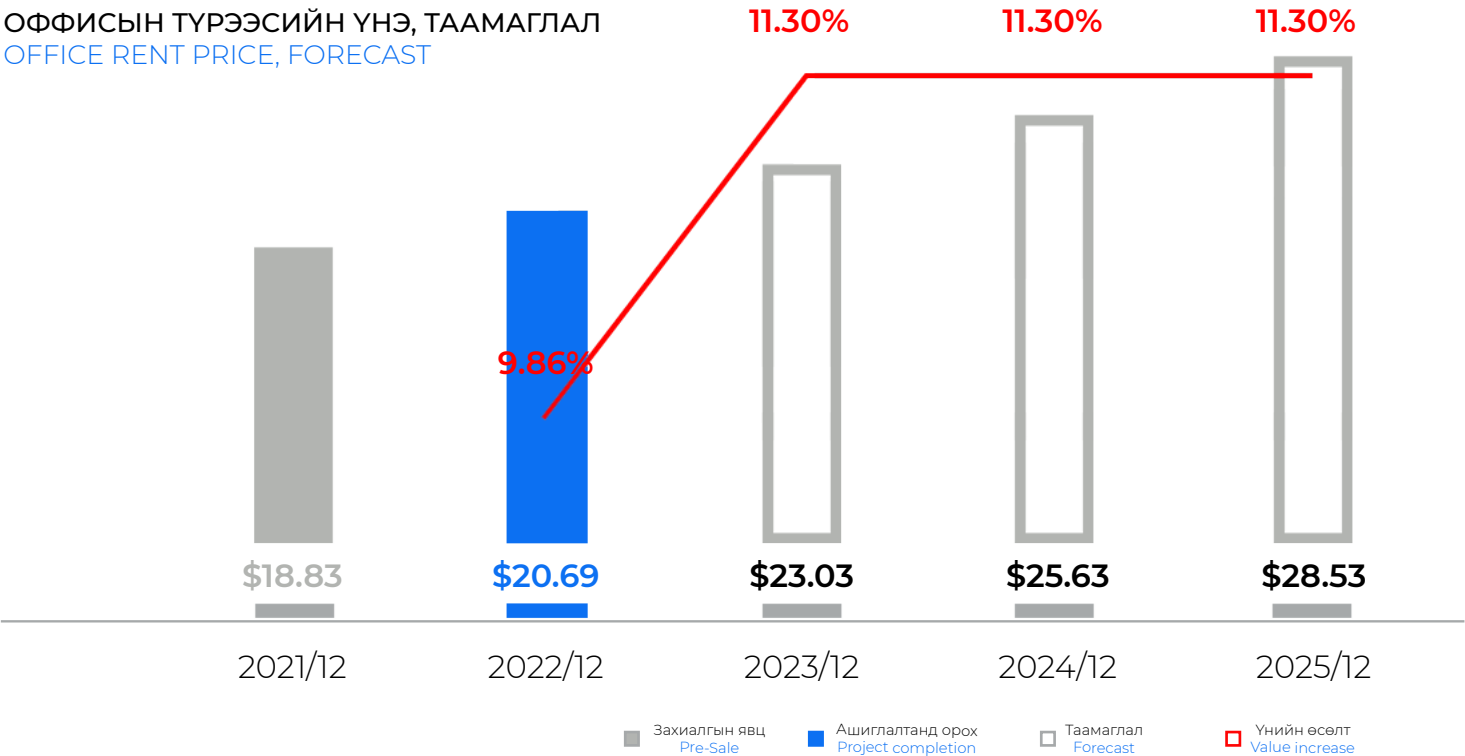
Шинээр буюу сүүлийн 5 жилийн хугацаандашиглалтанд орсон оффисын төслүүдийн дүүргэлт дундажаар 80.4% байна.

The new projects completed in the last 5 years have occupancy rate of 80.4%.

Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч, Оффисын зах зээлийн судалгаа 2022 1-р улирал
Source: Tenkhleg Zuuch, Office market research 2022 1st Quarter

ОФФИСЫН ТҮРЭЭСИЙН ҮНЭ, ТААМАГЛАЛ

OFFICE RENT PRICE, FORECAST



ТӨСЛИЙН ҮНЭ ЦЭН

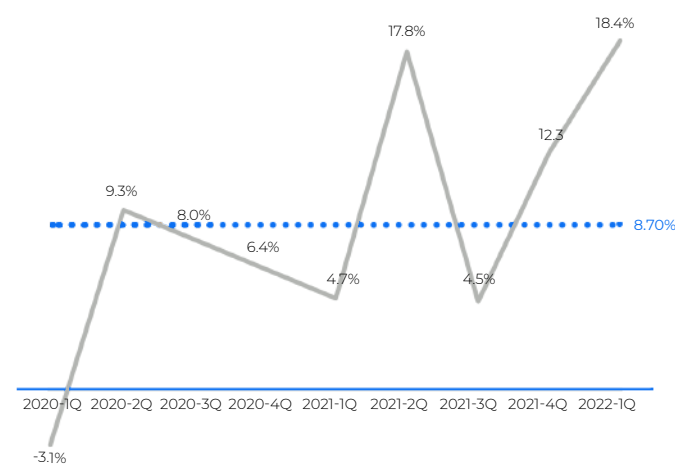
PROJECT VALUATION & MARKET VALUE FORECAST

Өмнөх жилүүдийн оффисын худалдах үнийн өсөлтийн статистиктыг харахад Сүхбаатар дүүрэг дахь оффисын худалдах үнэ жил тутам 8.7% өсөлттэй байна.

Based on the historical data of office selling price, the increase of YoY office selling price is 8.7% on average.

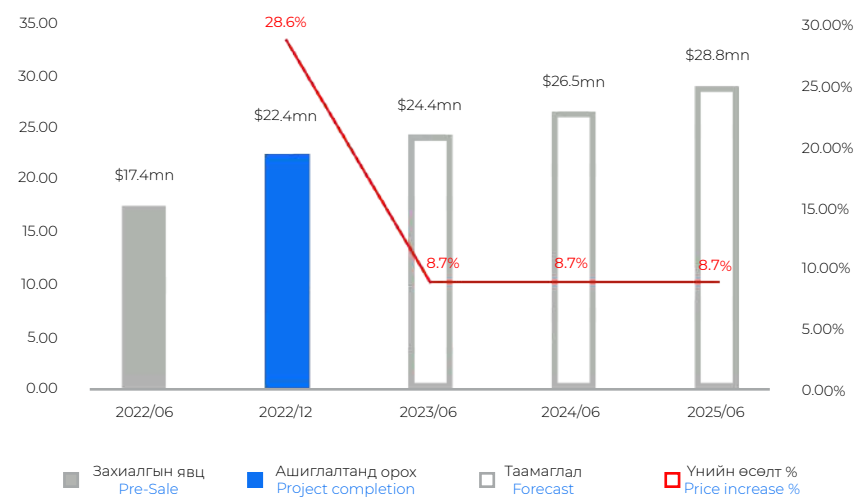
ХУДАЛДАХ ҮНИЙН ЖИЛИЙН ӨСӨЛТ

OFFICE SELL PRICE: YOY CHANGE

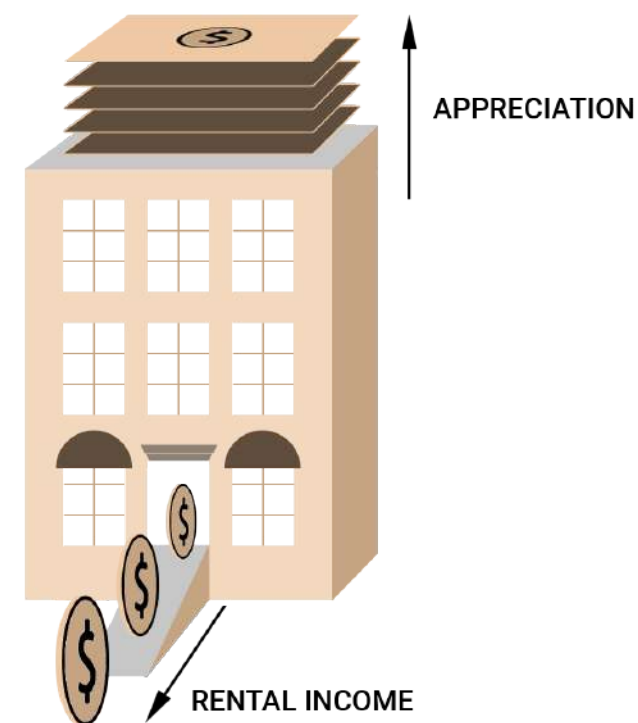


ТӨСЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ, ТААМАГЛАЛ

PROJECT MARKET VALUATION, FORECAST



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч, Оффисын зах зээлийн судалгаа 2022 1-р улирал
Source: Tenkhleg Zuuch, Office market research 2022 1st Quarter



ЖИЛИЙН ТҮРЭЭСИЙН ОРЛОГЫН ЦЭВЭР ӨГӨӨЖ

ANNUAL NET RENTAL YIELD

8-11%
+

ҮЛ ХӨДЛӨХИЙН ҮНИЙН ЖИЛИЙН ӨСӨЛТ

ANNUAL REAL ESTATE PRICE APPRECIATION

5-10%



БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ ДАВУУ ТАЛ

INVESTMENT ADVANTAGES

МОНГОЛ УЛСЫН ЗАХ ЗЭЭЛД БУЙ БУСАД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ХЭРЭГСЛҮҮДТЭЙ ХАРЬЦУУЛАХ НЬ
COMPARISON OF INVESTMENT OPTIONS IN MONGOLIA

Items	Үзүүлэлтүүд	Банкны хадгаламж Bank Savings	ҮХХ Бонд Real Estate project Bonds	ICTower бүтээгдэхүүн ICTower buy-to-let	Үл хөдлөх хөрөнгө Real estate
Required minimum investment	Хөрөнгө оруулах доод дүн	10 US\$	100 US\$	100,000 US\$	=20,000US\$
Gross return /annual/	Жилийн НИЙТ өгөөж /жилийн/	10%	16%	13 - 21%	11 - 19%
NET cash return after tax /annual/	Жилийн ЦЭВЭР бэлэн мөнгөн өгөөж, татварын дараах	9%	15.2%	8-11%	6-9%
Price appreciation /annual/	Үнийн өсөлт /жилийн/	✗	✗	5-10%	5-10%
Equity build-up	Хөрөнгө өмчлөх эрх	✗	✗	✓	✓
Inflation hedge	Инфляциас хамгаалах	✗	✗	✓	✓
Insurance/guarantee	Даатгал/Баталгаа	Up to 20 million ₮ or 6,670 US\$	✗	ҮХХ даатгал Property insurance coverage	✗

- Үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн багтай
- Professional Property management provided
- Үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан
- Property insurance coverage

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ЖИШЭЭ ТООЦООЛОЛ BUY-TO-LET EXAMPLE

Худалдан авах хөрөнгө Purchasing property	80 м.кв Хайбрид оффис 80 s.qm Hybrid office
Анхны худалдан авах өртөг /Захиалгын явцад/ Initial investment /Pre-Sale price/	80 м.кв * 5,300,000 ₮ = 424,000,000 ₮
Жилийн дараах уг оффисын зах зээлийн үнэлгээ Market value of purchased property after one year	80 м.кв * 6,500,000 ₮ = 520,000,000 ₮ (23% өсөлт 23% price growth)
Жилийн Түрээсийн цэвэр өгөөж Net rental Yield per year	80 м.кв * 37,000 ₮ * 12cap =35,520,000 ₮ (8% өгөөж 8% cash return)
Эхний жилийн Нийт өгөөж TOTAL YIELD first year	131,520,000 ₮ 23 % + 8% = 31%



ТӨСЛИЙН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

PROJECT COMPLETION TIMELINE

ТӨСЛИЙН АЖЛЫН ТӨЛӨВЛӨГӨӨ / PROJECT COMPLETION TIMELINE											
БАРИЛГЫН АЖИЛ / CONSTRUCTION WORKS		2022/03	2022/04	2022/05	2022/06	2022/07	2022/08	2022/09	2022/10	2022/11	2022/12
Гадна заслын ажил	Exterior works	●	●	●	●	●					
Дотор заслын ажил	Interior works		●	●	●	●	●	●	●	●	●
Гадна галын шатны ажил	Fire escape stair work	●	●								
Лифт	Elevator installation	●	●								
Дээврийн ажил	Roof installation		●	●							
Шалны ажил	Floor installation			●	●	●	●	●	●	●	
Хаалга	Doors installation				●	●	●	●	●		
Цонх	Windows installation	●	●	●							
Гадна дулаан	External heating	●	●	●	●						
Гадна цэвэр бохир	Sewage	●	●	●							
Цахилгааны ажил	Electrical work	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Дотор холбоо дохиолол	Internal Commnucation work	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Дотор цэвэр, бохир усны ажил	Internal piping work	●	●	●	●	●	●	●	●		
Дотор халаалт	Internal Heating	●	●	●	●	●	●	●	●		
Агаар сэлгэлт	Ventilation	●	●	●	●	●	●	●			
Гадна ландшафт, явган замын ажил	Landshaft and pedestrian walkway		●	●	●	●	●	●			
Бусад ажил	Other works				●	●	●	●	●		
УЛСЫН КОМИСС		STATE COMMISSIONING									
Улсын Коммис ажлуулах	State committee inspection									●	
Улсын комиссын биелэлт	State committee punchlist									●	
БОРЛУУЛАЛТ		SALES & MARKETING									
Маркетинг & Идэвхижүүлэлт	Marketing & Promotion	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Захиалгын борлуулалт	Pre-Sale orders	●	●	●	●	●	●	●	●		
Хаалттай бондын борлуулалт	OTC Bond sales based on ICTower				●	●					
ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТ		PROPERTY MANAGEMENT									
Хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагаа	On-site Property management operations							○	○	○	○

IC TOWER

Hybrid office



ТӨСЛИЙН БЭЛТГЭЛЖИЛТ

2022 ОНЫ 2-Р УЛИРЛЫН БАЙДЛААР

PROJECT READINESS AS OF 2022Q2

ГҮЙЦЭТГЭСЭН

COMPLETED



ГАЗАР ШОРООНЫ АЖИЛ

БҮРЭН ДУУССАН

EARTH WORK

COMPLETED



ӨРЛӨГ ДУУССАН

MASONRY COMPLETED

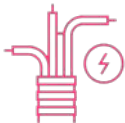


ТӨМӨР БЕТОНЫ АЖИЛ

ДУУССАН

CONCRETE WORKS

COMPLETED



ЦАХИЛГААНЫ ГОЛ

КАБЕЛЬ ХУДАЛДАН

АВСАН

ELECTRICAL MAIN

CABLES PROCURED



ГОЛ ХУДАЛДАН

АВАЛТУУДЫГ ХИЙСЭН

MATERIALS ORDERED &

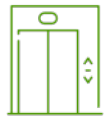
STORED



БҮХ ЦОНХ ХУДАЛДАН

АВСАН

WINDOWS PROCURED



ЛИФТ СУУРИЛАГДСАН

ELEVATORS INSTALLED



АРААР СЭЛГЭЛТ &

ХӨРГӨЛТИЙН ГОЛ

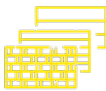
ТӨХӨӨРӨМЖҮҮД

ХУДАЛДАН АВСАН

VENTILATION & COOLING

MAIN EQUIPMENTS

PROCURED



ФАСАД 35% -Н

ГҮЙЦЭТГЭЛТЭЙ

FACADE 35% COMPLETED

ГҮЙЦЭТГЭГДЭЭГҮЙ

NOT COMPLETED



ЦАХИЛГААН & АГААР

СЭЛГЭЛТИЙН АЖИЛ

ЯВАГДАЖ БАЙГАА

ELECTRICAL & VENTILA-

TION INSTALLATION IN

PROGRESS



САНГИЙН УГСРАЛТЫН

АЖИЛ ЯВАГДАЖ БАЙГАА

PLUMBING INSTALLATION

IN PROGRESS



ДЭЭВРИЙН АЖИЛ

УДАХГҮЙ ЭХЛЭХ

ROOF INSTALLATION TO

START SOON



ДОТОР ЗАСЛЫН АЖИЛ

УДАХГҮЙ ЭХЛЭХ

INTERIOR WORKS TO

START SOON

52%

48%

IC TOWER

Hybrid
office

ХОЛБОО БАРИХ
CONTACTS US

-  E-MAIL: ICTSALES@INVESCORE.MN
-  WEBPAGE: WWW.INVESCOREPROPERTY.MN
-  WHATSAPP: (+976) 8011-7800