BeCore

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Проект 500 стоек · Tier III · AI Cloud

Ноябрь 2026

---

1. РЕЗЮМЕ

BeCore — дата-центр Tier III и облачная AI-платформа. Масштаб — **500 стоек**, ввод очередями (200 → +300). Регион — Иркутская область (целевой контур TOP).

	Очередь 1	Очередь 2	Проект 500
CapEx	2 978 млн ₽	4 240 млн ₽	**7 218 млн ₽**
Клиентские авансы	600	782	**1 382**
Внешний капитал	**2 378**	**3 458**	**5 836**
Выручка / год	1 854	—	**4 335**
OpEx / год	51	—	**104**

Метрика	Очередь 1	Проект · 10 лет	Проект · 15 лет
IRR	**~29%**	**~27%**	**~30%**
Срок окупаемости	~4 года	—	**~6 лет**
NPV @ 8%	~+4,8 млрд ₽	—	~+9,0 млрд ₽

Текущий раунд — **очередь 1**: внешний капитал **~2,4 млрд ₽**.
Основной горизонт — **15 лет**.

Господдержка (15% CapEx) приходит **после запуска** и не уменьшает размер раунда.

---

2. ПАРАМЕТРЫ

Параметр	Значение
Очередь 1	200 стоек · 2 111 серверов · 1.9 МВт
Очередь 2	+300 стоек · +3 166 серверов · +2.85 МВт
ARPU	**55 000 ₽** / сервер / мес
Маржа IaaS/SaaS	**55%**
AI-продукты	**600 → 1 200** млн ₽/год
Маржа AI	75%
Налог (base)	**10%**

---

3. CAPEX И РАУНДЫ

Статья	Очередь 1	Очередь 2	Проект
Строительство	115	0	115
Инженерия	218	282	500
Серверы (–15% к ранней смете)	2 422	3 634	6 056
Стойковая инфра	223	324	547
Итого CapEx	**2 978**	**4 240**	**7 218**
Авансы	–600	–782	–1 382
Внешний капитал	**2 378**	**3 458**	**5 836**

Транш	Когда	Внешний капитал
1	старт	**2 378**

Транш	Когда	Внешний капитал
2	год 4	**3 458**

---

4. ГОСПОДДЕРЖКА

	Сумма	Когда
15% CapEx очереди 1	447 млн ₽	год 3 (после запуска)
15% CapEx очереди 2	636 млн ₽	год 6 (после запуска оч.2)
Итого	**1 083**	

Это денежный приток в операционной фазе, а не снижение инвестиций на входе.

---

5. ВЫРУЧКА И ПРИБЫЛЬ (STEADY-STATE)

	Очередь 1	Проект 500
IaaS / SaaS	1 254	3 135
AI	600	1 200
Выручка	**1 854**	**4 335**
OpEx	51	104
Операционная прибыль	1 089	2 520
Чистая (налог 10%)	980	**2 268**

---

6. ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ

Год	Содержание	CF, млн ₽
0	Капитал очереди 1	–2 378
1	Строительство	0
2	Запуск, рампа	≈+264
3	Оч.1 полная + господдержка оч.1	≈+1 427
4	Капитал очереди 2	≈–2 478
5	Рампа очереди 2	≈+1 614
6	Полный проект + господдержка оч.2	≈+2 904
7–15	Полный проект	≈+2 268 / год

---

7. ДОХОДНОСТЬ

	IRR	Payback
Очередь 1	~29%	~4 года
Проект @ 10 лет	~27%	—
Проект @ 15 лет	**~30%**	**~6 лет**

Upside при полном режиме ТОР (0% на ранних годах): IRR проекта порядка **32%**.

---

8. ДОПУЩЕНИЯ

- Внешний капитал = CapEx – клиентские авансы
- Господдержка 15% CapEx — после строительства и запуска
- Год 1 — стройка без операционной выручки
- Налог base 10%; полный ТОР 0%/10% — upside
- Площадка в контуре ТОР области

---

9. ВЫВОДЫ

1. Раунд 1 закрывает **~2,4 млрд ₽** внешнего капитала на очередь 1.
2. Проект на 15 лет: IRR **~30%**, окупаемость **~6 лет** — среднеоптимистичный профиль.
3. Господдержка усиливает CF после запуска, но не уменьшает чек инвестора на входе.

КОНТАКТЫ

Александр Данданов · CEO, BeCore
dandanov@becore.ru · @dandanov · +7 914 755 30 25 · becore.ru