

RBNA

ПАРК ЛЕТО

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ И
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС

ЛОКАЦИЯ

г.о. Раменский, с. Зеленая Слобода

Транспортная доступность

1 км до Володарского шоссе

6 км до Новорязанского шоссе

20 км до МКАД

32 км до ЦКАД

Удобно добираться сотрудникам

22 мин. до Жуковского

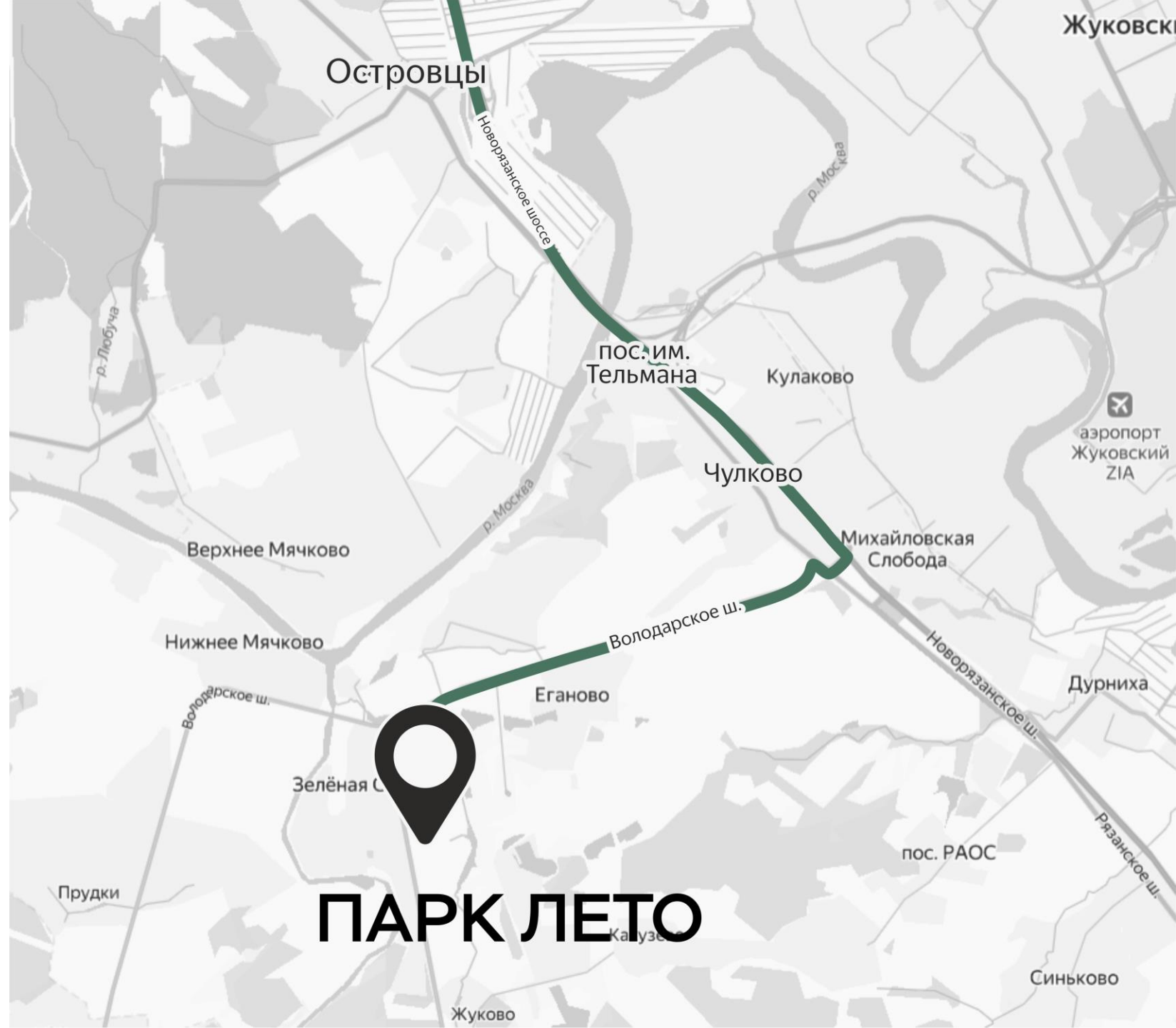
25 мин. до Бронниц

30 мин. до Раменского

30 мин. до Лыткарина

600 000+

численность населения в зоне
транспортной доступности



ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ



12x24
шаг колонн



Встроенный АБК



12 м рабочая высота
в зоне склада



Один док на каждые 500 м².
Кросс-док



Бетонные полы
с антипылевым покрытием



Спринклерная система
пожаротушения



6 т/м²
нагрузка на пол



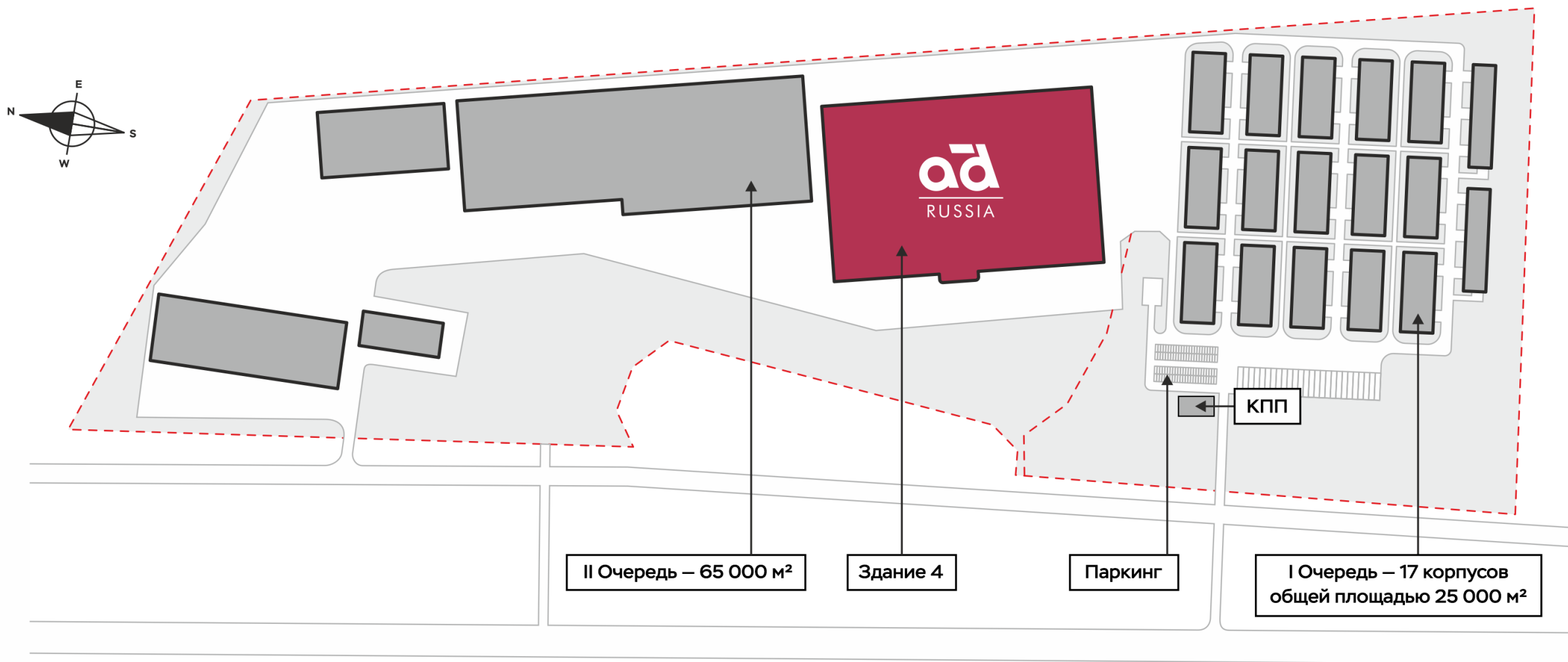
Гибкие планировочные
решения с возможностью
наращивания площади

30 000 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

февраль 2026
ГОТОВНОСТЬ

ГЕНПЛАН

Здание №4, общая площадь **30 000 кв. м.**



ФИНАНСОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ И ПРЕДЛАГАЕМАЯ СДЕЛКА

ДОХОДЫ ОБЪЕКТА

Арендатор 100% площади -АвтоДистрибьюшин Русс (АДР)- ведущий дистрибьютор автомобильных компонентов.

С АДР заключен предварительный договор аренды, который обязывает заключить долгосрочный договор аренды.

Основные условия аренды

Срок аренды:	7 лет с ввода в эксплуатацию (фев 2026)
Ставка аренды:	
Складские помещения (27 тыс м2)	12 800 руб./м2/год
Офисные помещения (1,7 тыс м2)	17 000 руб./м2/год
Компенсация OPEX*	2 500 руб./м2/год
Индексация	ИПЦ, но не менее 10%
Обеспечение	4 мес арендной платы

*фактические затраты на OPEX ожидаются на уровне 900 руб/кв м плюс налог на имущество и земельный налог

СДЕЛКА

Объект сделки (земельный участок и складской комплекс) находятся на балансе SPV-застройщика (специально созданной проектной компании), также как и все доходные и расходные договора.

SPV не ведет иной деятельности, не связанной с объектом.

Сделка может быть реализована как в формате продажи самого объекта капитального строительства, так и продажи долей SPV.

Покупка долей имеет преимущества в виде опции приобретения с готовым банковским кредитом и действующей договорной базой с арендатором, а также возможности получения льготы по налогу на имущество от правительства Московской области.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Надежный моноарендатор, индексация ставок и покрытие арендатором эксплуатационных расходов обеспечивают стабильный денежный поток с минимумом затрат на управление.

Финансовые показатели

NOI первого года	393 млн руб
CapRate	13,5%
Стоимость (без НДС)	2,909 млн руб
Доходность (IRR)*, %	
С долгом	36,0%
Без долга	24,8%
Дополнительно:	
Возможная льгота по налогу на имущество за 2026-2031	172 млн руб
NPV льготы (@25%)	75 млн руб
Экономия на OPEX 2026-2033	219 млн руб
NPV экономии (@25%)	65 млн руб

**долг 50% цены приобретения, exit caprate 11%, без учета льготы по налогу на имущество

АРЕНДАТОР: АвтоДистрибьюшин Русс

Группа Autodistribution Russia (AD RUSSIA) активно работает на российском рынке с 2003, является ведущим дистрибьютором автомобильных компонентов, представлены в 170 городах России, имеют 82 филиала, 239 розничных точек продаж, в эксплуатации 230 000 м2 складов в Москве и регионах РФ. Баланс за 2023: 5 млрд, выручка: 11 млрд., чистая прибыль: 373 млн.

www.adrussia.ru



Парк Лето. I очередь

АРЕНДАТОР: АвтоДистрибьюшин Русс

Форма №1. Бухгалтерский баланс



Суммы указаны в тысячах рублей	Код	Конец 2020	Конец 2021	Конец 2022	Конец 2023
БАЛАНС					
Внеоборотные активы	1600	3 442 129	3 819 445	4 454 497	4 965 614
— Нематериальные активы	1110	0	0	14 167	9 167
— Основные средства	1150	367 961	303 029	263 459	505 268
— Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	-	-	-
— Финансовые вложения	1170	-	-	-	960 444
— Отложенные налоговые активы	1180	4 551	385	910	127
Итого	1100	372 512	303 413	278 536	1 475 006
Оборотные активы					
— Запасы	1210	2 078 094	2 179 086	2 085 522	2 398 019
— НДС по приобретенным ценностям	1220	33 475	192	37	0
— Дебиторская задолженность	1230	780 308	1 241 055	1 045 897	846 819
— Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	82 900	53 500	974 964	20 603
— Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	66 546	24 800	69 994	216 629
— Прочие оборотные активы	1260	28 294	17 399	8 547	8538
Итого	1200	3 069 617	3 516 032	4 175 961	3 490 609
Капитал и резервы					
— Уставный капитал	1310	600	600	600	600
— Резервный капитал	1360	261	261	261	261
— Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	989 848	1 076 687	1 977 063	2 349 970
Итого	1300	990 710	1 077 548	1 977 924	2 350 831
Долгосрчные обязательства					
— Заемные средства	1410	879 881	879 881	870 408	720 428
— Отложенные налоговые обязательства	1420	4168	155	8 093	8 071
Итого	1400	884 049	880 036	878 501	728 479
Краткосрочные обязательства					
— Заемные средства	1510	0	0	-	-
— Кредиторская задолженность	1520	1 567 370	1 861 861	1 598 072	1 886 304
— Оценочные обязательства	1540	0	0	-	0
Итого	1500	1 567 370	1 861 861	1 598 072	1 886 304

АРЕНДАТОР: АвтоДистрибьюшин Русс

Форма №2. Отчет о финансовых результатах



Суммы указаны в тысячах рублей	Код	Конец 2020	Конец 2021	Конец 2022	Конец 2023
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
— Выручка	2110	6 100 107	8 217 193	8 942 833	10 702 812
— Себестоимость продаж	2120	5 325 976	7 235 265	6 827 558	8 840 454
— Валовая прибыль (убыток)	2100	774 131	981 928	2 115 275	1 862 358
— Коммерческие расходы	2210	1 050 082	1 248 606	1 411 934	1 743 788
— Прибыль (убыток) от продаж	2200	-275 951	-266 678	703 341	118 570
Прочие доходы и расходы					
— Проценты к уплате	2330	6 975	0	-	-
— Прочие доходы	2340	381 669	515 293	524 883	482 863
— Прочие расходы	2350	82 364	88 417	90 263	133 842
— Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 379	160 198	1 137 961	467 591
— Налог на прибыль	2410	-4 489	-33 359	-230 796	-94 135
— Текущий налог на прибыль	2411	4 872	33 206	231 383	93 981
— Отложенный налог на прибыль	2412	383	-153	587	-154
— Прочее	2460	0	-	-	-
— Чистая прибыль (убыток)	2400	11 890	126 839	907 165	373 456

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ



Новый складской объект в востребованной локации (Новорязанское ш.)



Нулевая вакансия – объект сдается моноарендатору



Подписан Предварительный Договор Аренды: надежный арендатор сроком как минимум на 7 лет с ежегодной индексацией не менее 10%



Готовый арендный бизнес с NOI 390млн+ руб и доходностью от 36%



Потенциал увеличения доходности за счет компенсации OPEX и льготы по налогу на имущество