

**SimpleEstate**

Инвестиционный  
меморандум

Складской комплекс  
«Горки Ленинские»



# Склад класса А в премиальной локации с доходностью 17% SimpleEstate

Объект	
Тип	Мультитемпературный склад
Класс	А
Площадь (GIA)	26 377 м <sup>2</sup>
Расстояние от МКАД	8 км
Год постройки	2014
Адрес	пос. Горки Ленинские, ул. Западная, вл. 11с1
Договор аренды	
Арендатор	Логистическая группа «Адмирал»
Месячная аренда (Triple net*)	12 458 тыс. руб.
Индексация	2,5% в год (безусловная)
Эксплуатационные расходы	Силами и за счет арендатора
Коммунальные расходы, налог на землю и имущество	Компенсируются арендатором (Open book)
Срок договора	10 лет
Возможность расторжения	не ранее 8 лет
Сделка	
Цена покупки (без НДС)	1 410 660 000 руб.
Цена / м <sup>2</sup>	53 481 руб.
Cap Rate	10,6%
Ожидаемая доходность за 8 лет	
Общая доходность (IRR)	17%
Ср. дивидендная доходность	12%
<b>Доходность:</b>	<b>Высокая</b>
<b>Риск:</b>	<b>Средний</b>



## Объект

- Мультитемпературный складской комплекс класса А, общей площадью 26 377 м<sup>2</sup>, построенный в 2014 году
- Объект **расположен в премиальной локации**: по южному направлению (одно из самых востребованных), на территории Технопарка «М-4», пос. Горки Ленинские, всего **в 8 км. от МКАД**

## Арендатор

- Логистическая группа «Адмирал», входит в **ТОП-10 логистических операторов России**
- Средневзвешенная арендная ставка - **5 668 руб. / м<sup>2</sup> / год**
- Безусловная ежегодная **индексация на 2.5%**
- Договор аренды на 10 лет с правом расторжения со стороны арендатора **не раньше чем через 8 лет**
- Клиенты Адмирала на данном складе – **Mondelez** (шоколад Alpen Gold, Milka, печенье Юбилейное и т.д.) и **Fazer** (хлеб)

## Сделка

- Классический **Sale & Leaseback** – «Адмирал» продаёт объект недвижимости и одновременно берет его в аренду
- **10.6% cap rate** с 65% LTV, ставкой по кредиту 7,5% и 66% balloon

\* за вычетом НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов

## Плюсы

### 1. Расположение Объекта в премиальной локации

Южное и Северное направления являются наиболее востребованными для складской недвижимости. Складской комплекс расположен всего в 8 км от МКАД, хотя основная часть складов находятся на расстоянии 15-35 км от МКАД. Объект расположен вблизи трассы М4 – одной из наиболее свободных магистралей

### 2. Нерасторгаемый договор на 8 лет

Расторжение договора аренды со стороны арендатора возможно не ранее чем через 8 лет, что гарантирует стабильный денежный поток

### 3. Эксплуатация объекта силами и за счет арендатора

Договор аренды с арендатором подразумевает полную компенсацию всех операционных расходов (эксплуатация, налог на недвижимость, налог на землю, коммунальные расходы и т.д.)

### 4. Низкие ставки аренды

Согласованные с арендатором ставки аренды находятся на нижней границе рыночных ставок, что существенно снижает риски для инвесторов за счет «эффекта низкой базы», так как в случае ухода текущего арендатора будет легче найти ему замену на тех же условиях

### 5. Высокая дивидендная доходность

Возможность привлечения дешевого банковского кредита по ставке 7,5%, 65% LTV и 66% balloon позволяет выплачивать высокие дивиденды

## Минусы

### 1. Мультитемпературный склад, построенный специально под конкретного оператора

Специфичный склад с несколькими температурными зонами (сухая, холодильная и морозильная), идеально подходящий под «Адмирал», но который сложно будет сдать другому арендатору в текущем виде без внесения изменений. В случае ухода «Адмирала» либо придется вкладывать деньги в переоборудование склада, либо сдавать часть температурных зон по цене сухого склада, что снизит арендный поток.

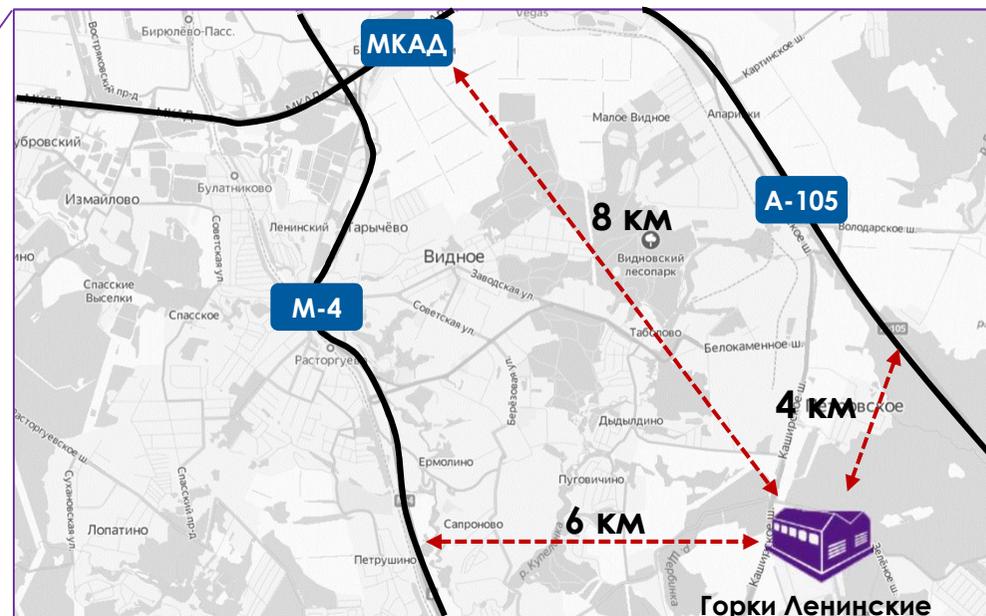
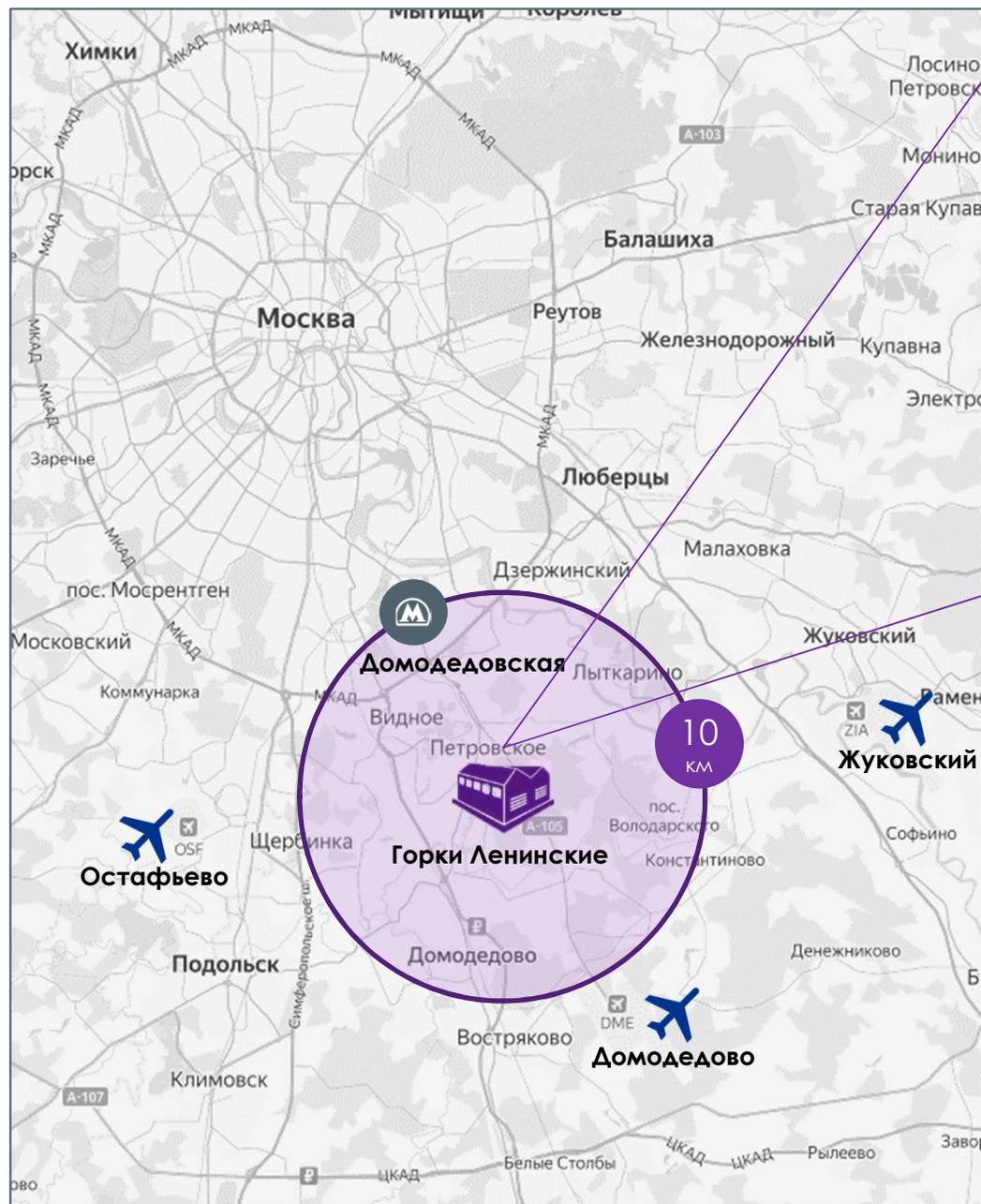
### 2. Индексация ниже рыночной на уровне 2,5%

Клиентами «Адмирала» на данном складе являются западные компании Mondelez и Fazer, индексация по контрактам с которыми зафиксирована на уровне 2.5% в год, поэтому условием «Адмирала» в данной сделке является аналогичная индексация арендной платы.

## Риски

1. **Риск финансовых проблем у арендатора** – в случае потери клиентов, которых «Адмирал» обслуживает на данном складе, он столкнется с финансовыми трудностями и вряд ли сможет платить прежнюю аренду. **Риск низкий**, т.к. Адмирал работает с Mondelez уже 25 лет.

2. **Риск повышения процентных ставок** – в случае общего повышения ставок в экономике стоимость объекта может снизиться. Риск учтен в модели.



## Транспортная доступность объекта

ТК	24 км	30 мин.	1,5 ч.	45 мин.
Ст. метро Домодедовская	10 км	25 мин.	45 мин.	35 мин.
МКАД	8 км	20 мин.	40 мин.	30 мин.
Аэропорт «Домодедово»	18 км	20 мин.	1 ч.	30 мин.

\*Указанно время без учёта пробок

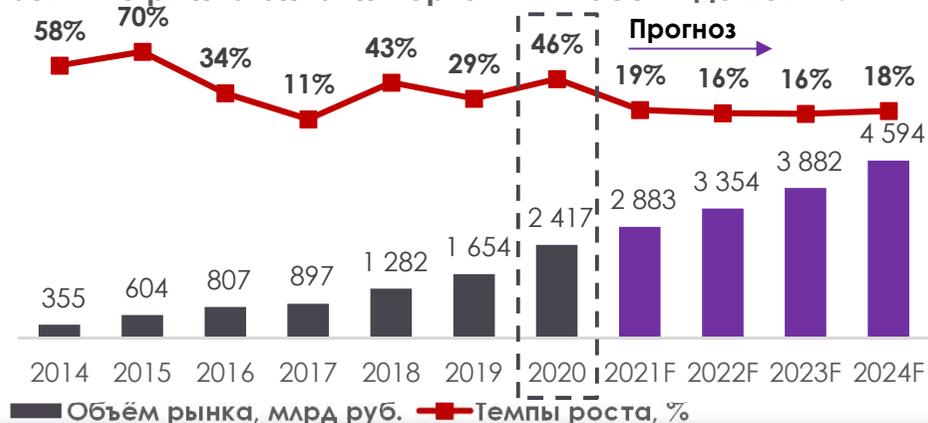
# Рынок складской недвижимости



# Склады – наиболее привлекательный сегмент коммерческой недвижимости в 2021 году

**Онлайн-торговля в России выросла на 46% в 2020 г. Ожидается рост в 2 раза до 2024 г.**

Развитие рынка онлайн-торговли в России до 2024 г.



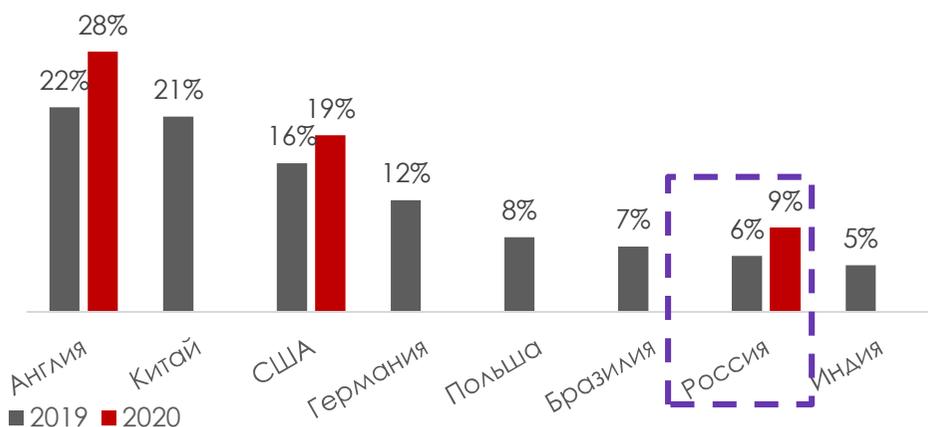
**Ставки аренды в России в 1.5 раза отстают от развитых стран**

Средняя ставка аренды на складскую недвижимость во всем мире, руб./м<sup>2</sup>/год



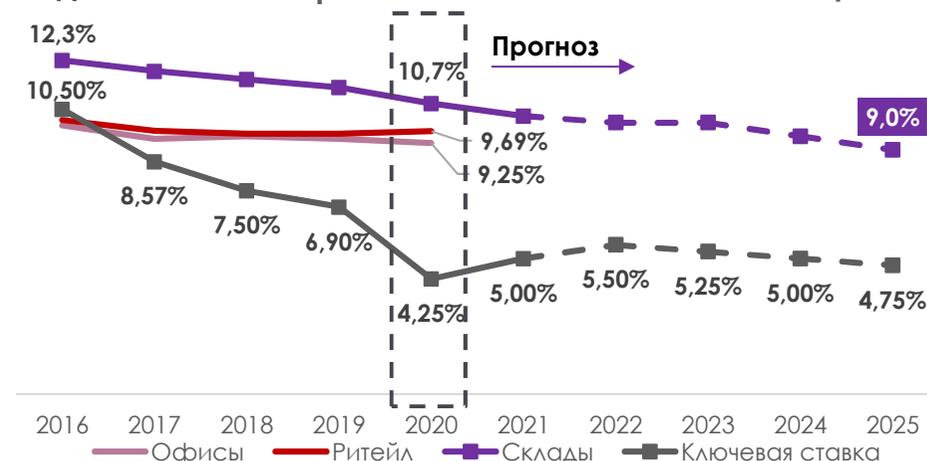
**Существенный потенциал дальнейшего роста онлайн-торговли в России**

Доля онлайн-торговли в совокупных розничных продажах



**Доходность складов выше, чем в других сегментах недвижимости**

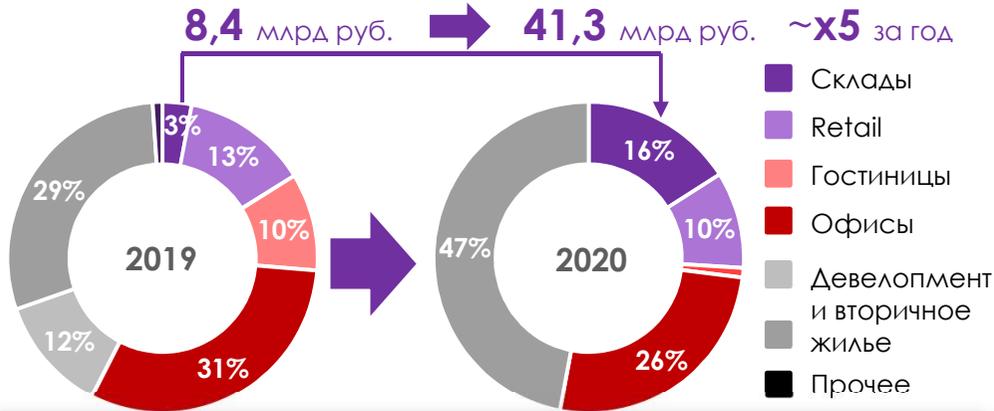
Ставки капитализации (Cap gate) основных секторов недвижимости в сравнении с ключевой ставкой ЦБ РФ



# На фоне пандемии 2020 г. рынок испытывает дефицит качественной складской недвижимости

## Популярность складской недвижимости среди инвесторов существенно возросла после 2020г.

Распределение инвестиций по сегментам



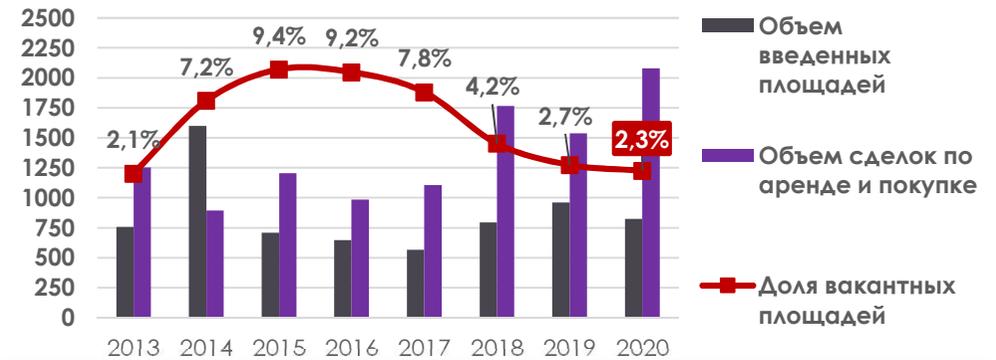
## Арендные ставки на складскую недвижимость растут уже 3й год подряд

Арендные ставки на склады, руб./м<sup>2</sup>/год



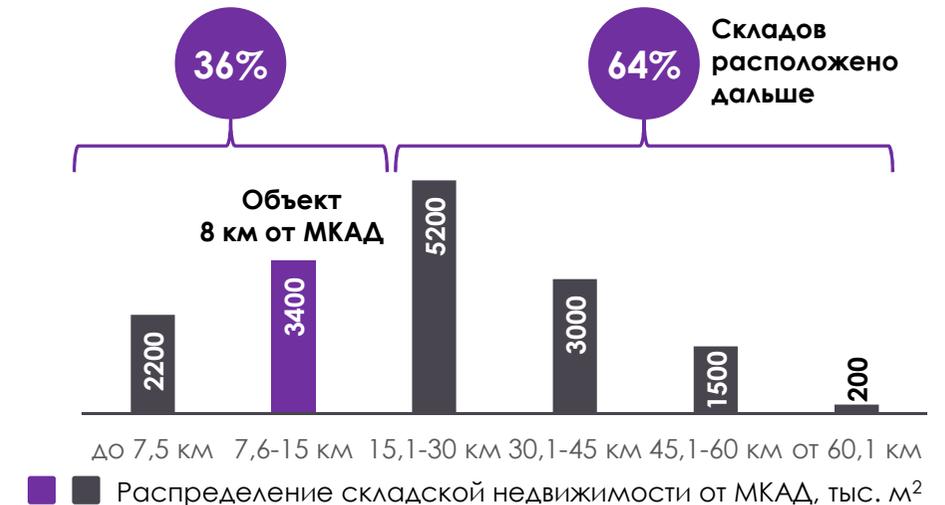
## Спрос на складскую недвижимость значительно превышает предложение на рынке

Объемы площадей на рынке складской недвижимости, тыс. м<sup>2</sup>



## Горки Ленинские расположены ближе чем 64% складов Московского региона

Расстояние до МКАД среди складов Московской Области





# Обзор складского комплекса



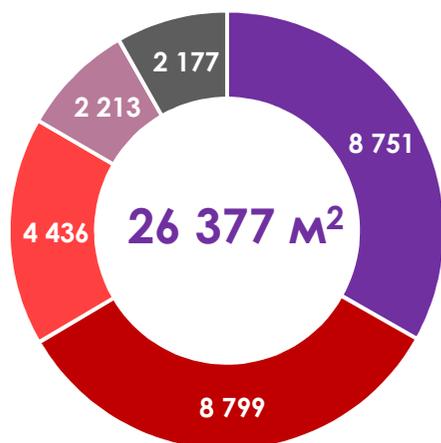
## Технические характеристики объекта

Адрес	пос. Горки Ленинские, ул. Западная, вл. 11с1
Класс	A
Год постройки	2014
Аренднопригодная площадь (GLA)	26 377 м <sup>2</sup>
Габариты склада	216x96 м
Рабочая высота	13 м.
Количество доковых ворот	36
Тип пола	Бетонный, с антипылевым покрытием
Рабочая нагрузка на пол	8 т./кв. м.

## Планировка склада



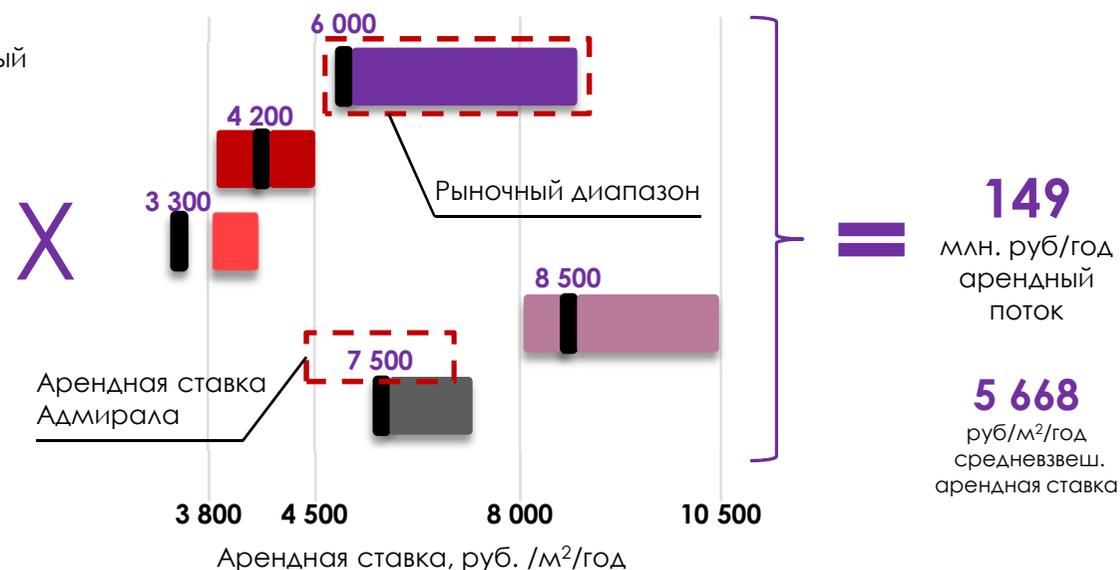
## Распределение площадей на Объекте, м<sup>2</sup>



- Температурно-контролируемый склад
- Сухой склад и X-dock
- Мезонин
- Морозильная камера
- Офисные и бытовые помещения

30 м/м для легковых авто  
100 м/м для грузовых авто

## Диапазон рыночных ставок и ставка по договору с «Адмиралом» на Объекте



## Логистическая группа «Адмирал» - 3PL оператор для международных компаний

- Логистическая группа «Адмирал» - ведущий российский логистический оператор.
- Компания оказывает услуги по транспортировке и хранению продовольственных товаров.
- Общая вместимость складской недвижимости Группы составляет **250 тыс паллетомест**.

**>25 лет**

деятельность на рынке логистики

**>1 500**

сотрудников

**>100 млрд**

объем продаж клиентов в год, руб.

## В собственности Группы находится 8 складов в России и СНГ

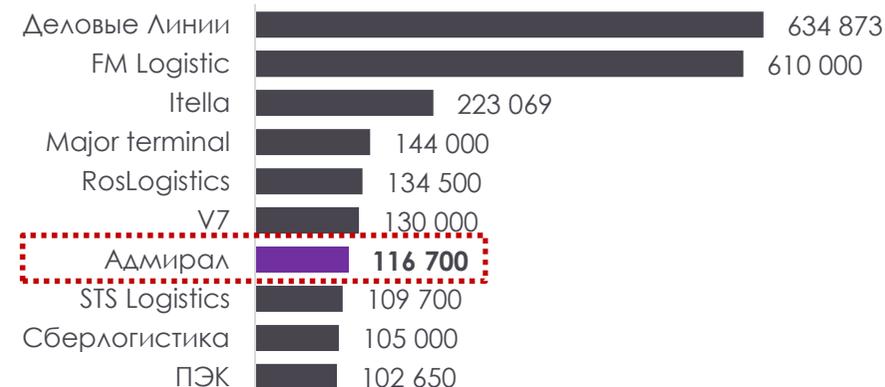
Адмирал-Горелово	Ленинградская обл., промзона Горелово
Адмирал-Кронштадт	Санкт-Петербург, г. Кронштадт
Адмирал-Красное село	Санкт-Петербург, г. Красное Село
Адмирал-Внуково	Москва, пос. Марушкинское, Шарапово
Адмирал-Горки	пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк»
Тау-Адмирал	Республика Казахстан, п. Отеген Батыр
Тас-Адмирал	Республика Казахстан, п. Боралдай
Адмирал-Марьино	Санкт-Петербург, Петергоф

## Клиенты компании «Адмирал»



## Компания входит в топ-10 логистических операторов России

Рейтинг логистических операторов России. Занимаемые складские площади, м<sup>2</sup>



## Ключевые условия аренды

### Ставки аренды (triple net, без НДС):

- Сухой склад – 4,200 руб. / кв. м / год
- Температурно-контролируемая зона – 6,000 руб. / кв. м / год
- X-dock – 4,200 руб. / кв. м / год
- Морозильная камера – 8,500 руб. / кв. м / год
- Мезонин – 3,300 руб. / кв. м / год
- Офисные и бытовые помещения – 7,500 руб. / кв. м / год
- Паркинг легковых автомобилей – 3,500 руб. за м/м в месяц
- Паркинг грузовых автомобилей – 7,500 руб. за м/м в месяц

**Суммарная арендная плата - 12 458 447 руб. в месяц**

### Арендные каникулы

- Без каникул

### Индексация

- Безусловная индексация на 2,5% в год

### Условия расторжения договора

- Возможность расторжения со стороны Арендатора **не ранее чем через 8 лет**

## Дополнительные условия

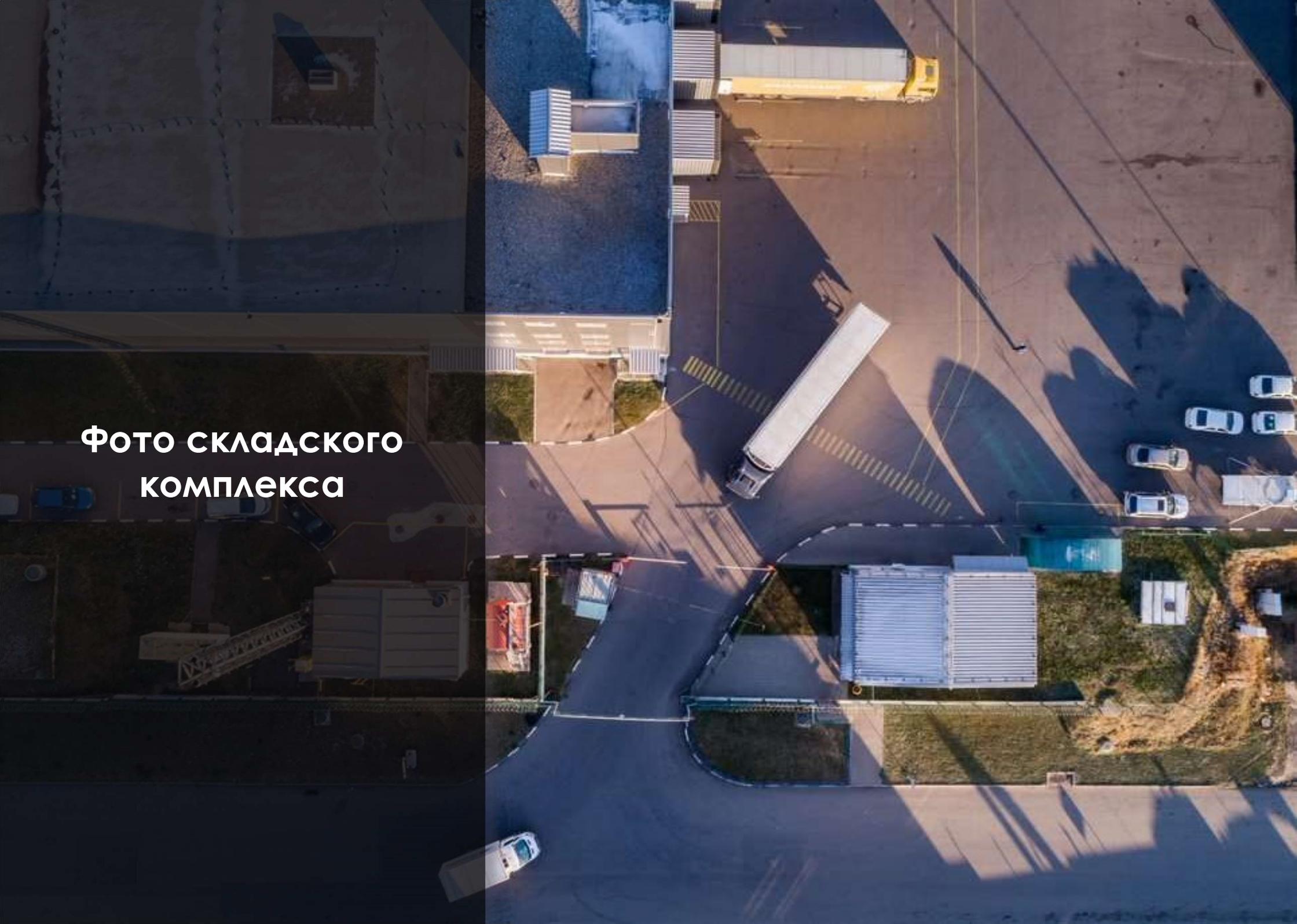
### Операционные и коммунальные расходы

- Полностью компенсируются Арендатором по принципу «open book», включая налог на имущество, земельный налог и плату за пользование инженерной инфраструктурой и дорожной сетью Технопарка «М-4»

### Эксплуатационное и техническое обслуживание

- Силами и за счет Арендатора
- Стороны отдельно утвердили, что ремонт и замена холодильного и иного оборудования склада при необходимости происходит также силами и за счет Арендатора.

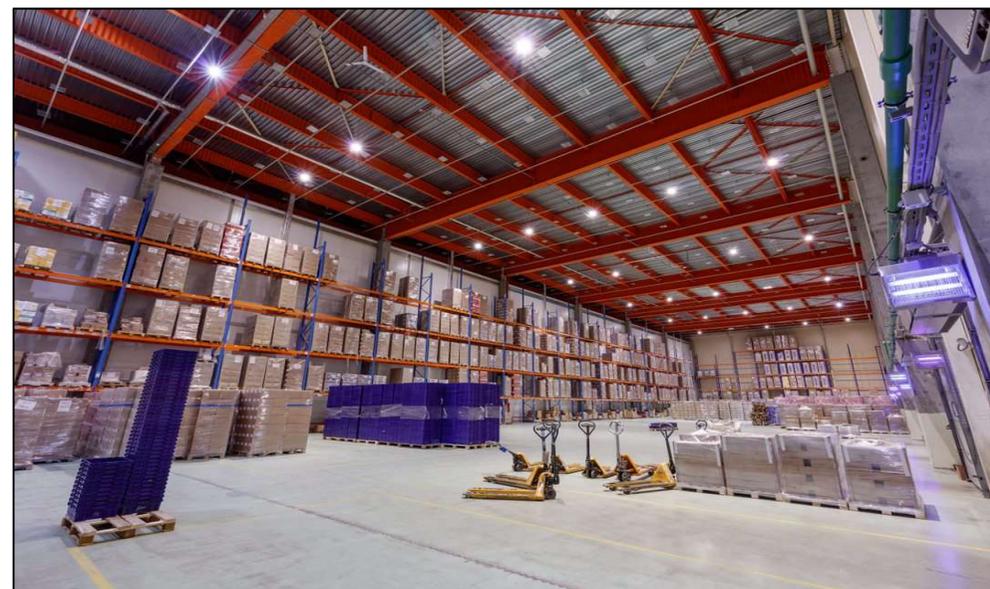
**ФОТО СКЛАДСКОГО  
КОМПЛЕКСА**







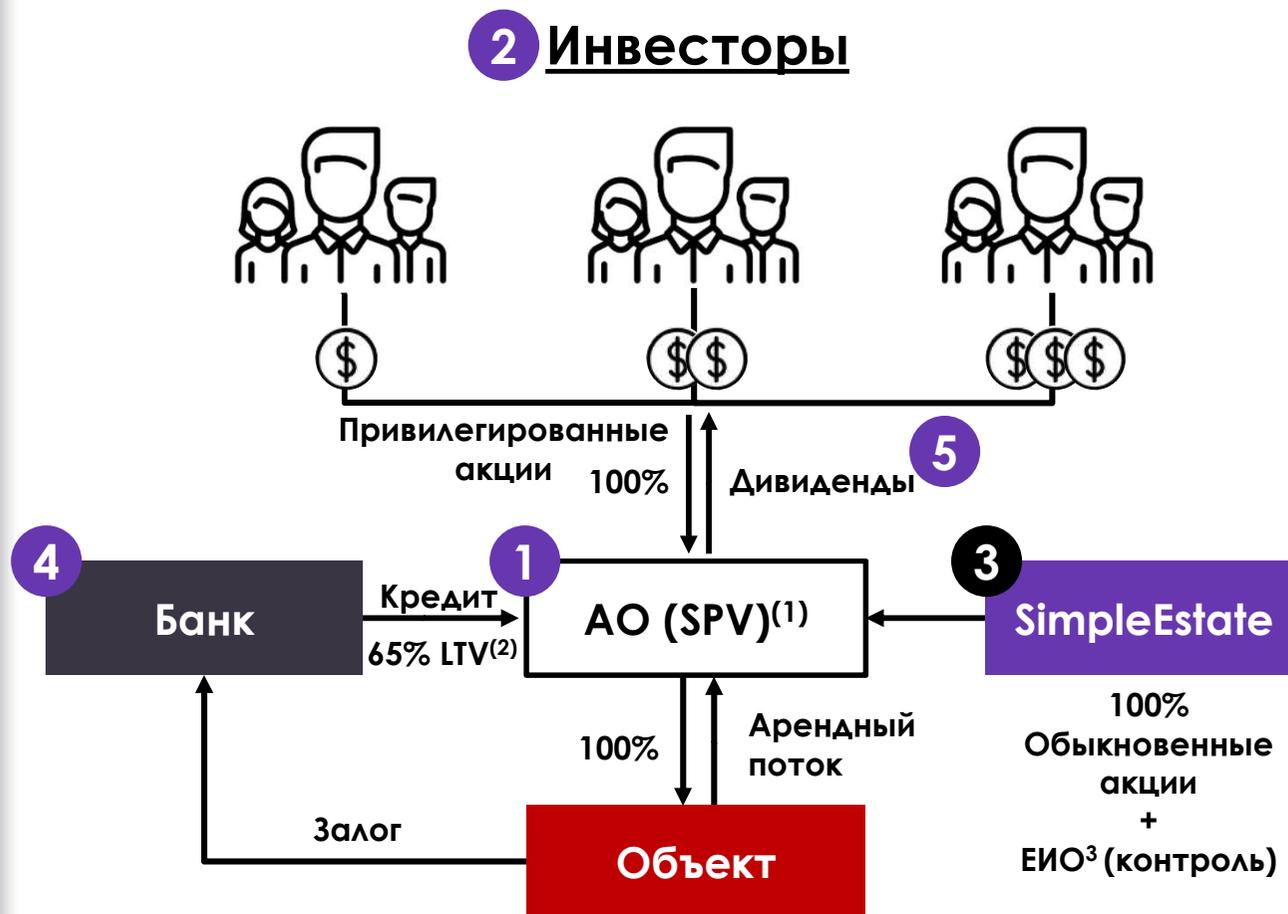




Условия сделки



- 1 Владелец объекта недвижимости является **SPV<sup>(1)</sup>** в форме Акционерного Общества (АО)
- 2 **Инвесторы** являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **гарантированных дивидендов**  
Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**
- 3 **SimpleEstate** является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО  
SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 0,75% от стоимости активов
- 4 **Банк** предоставляет SPV **кредит на покупку Объекта** с 65% LTV<sup>(2)</sup> и получает Объект в залог
- 5 **Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**



Примечания:

(1) SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объект

(2) LTV (Loan to value) – отношение размера долга к стоимости актива

(3) ЕИО – единоличный исполнительный орган

Минимальный размер инвестиций	100 000 руб.
Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от цены приобретения)	2%
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление Объектом (% от рыночной стоимости активов)	0,75%
Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	Ежеквартально
Комиссия в случае продажи Объекта, % от цены продажи	2%

## Источники и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity*	532 000 000	32%	Цена покупки (без НДС)	1 411 228 943	85,4%
Долг	1 120 000 000	68%	НДС на объект	217 600 000	13,2%
			Due diligence	5 000 000	0,3%
			Структура	350 000	0,0%
			Оформление сделки и юридические издержки	550 000	0,0%
			Резерв	10 214 913	0,6%
			25% единоразовой комиссии SimpleEstate	7 056 145	0,4%
<b>Итого</b>	<b>1 652 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>Итого</b>	<b>1 652 000 000</b>	<b>100%</b>

\*Акционерный капитал

## Пояснения

- **Разовая комиссия SimpleEstate взимается в 2 этапа:** а) 25% сразу, б) 75% равномерными частями после получения 1-го арендного платежа от арендатора
- Для сделки привлекается **кредит в размере 1 120 млн руб.** (65% LTV) с целью повышения доходности инвесторов
- **Акционерный капитал** составляет 32% от стоимости покупки (532 млн руб.)
- **Резерв** в размере 10 млн руб. необходим на случай непредвиденных расходов

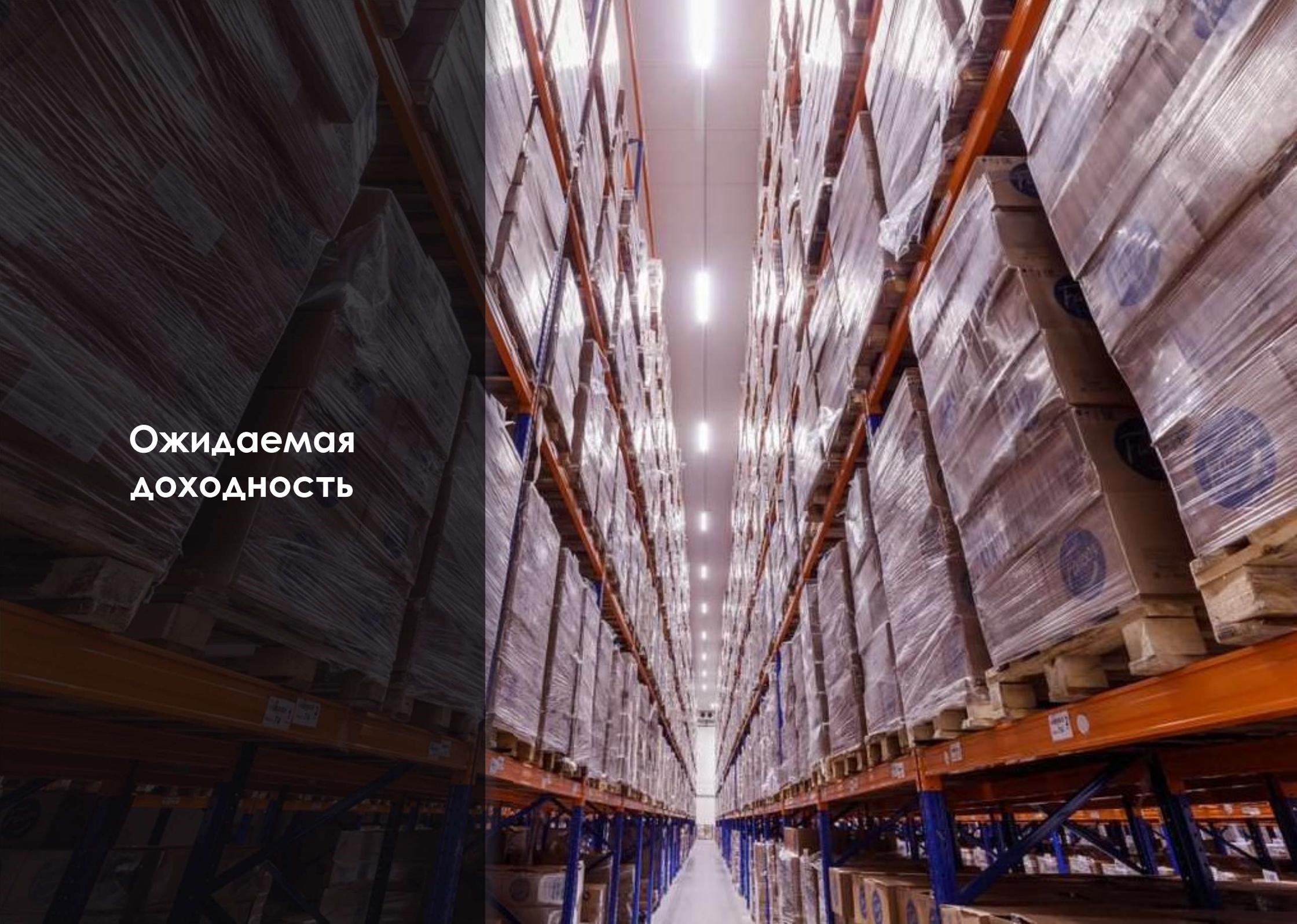
## Условия по кредиту

Банк	Банк ВТБ
Сумма	1 120 000 000 руб.
Процентная ставка	7,5%
Срок	7 лет (84 месяца)
Заемщик	АО «Симпл Эстэйт Четыре»
Залог	Приобретаемый Объект
Поручитель	ООО «Симпл Эстэйт»

Погашение долга	34% в течение 7 лет
Льготный период (без выплаты тела)	Без льготного периода
Выплата тела долга в конце срока кредита (Balloon payment)	66%
Основные ковенанты	Поддержание показателей LTV < 0,66, DSCR > 1,1

По кредитному договору с ВТБ через 7 лет допускается пролонгация на 3 года, далее планируется продлить либо рефинансировать договор

**Ожидаемая  
доходность**



## Общая доходность (IRR) в базовом сценарии – 17,5%

Сценарий	NOI			Цена выхода					
	Gross IRR*	Net IRR**	Дивиденды	1й год	8й год	EV	руб. / м2	Equity	Cap rate
<b>Базовый</b>	<b>17,5%</b>	<b>15,4%</b>	<b>12,1%</b>	<b>149 501 360</b>	<b>177 710 137</b>	<b>1 751 490 684</b>	<b>66 403</b>	<b>1 053 341 184</b>	<b>9,0%</b>
Оптимистичный	20,5%	18,2%	12,1%	149 501 360	177 710 137	2 090 707 492	79 263	1 392 557 992	8,5%
Пессимистичный	12,2%	10,4%	12,1%	149 501 360	177 710 137	1 297 853 895	49 205	599 704 395	9,5%
<b>Средневзвешенное</b>	<b>16,9%</b>	<b>14,8%</b>	<b>12,1%</b>						

\* общая доходность до вычета НДФЛ

\*\*общая доходность после вычета НДФЛ

**Даже в пессимистичном сценарии доходность составит 12%**

## Анализ чувствительности

Чувствительность доходности к ставке капитализации на выходе через 8 лет

	EV	Equity	Gross IRR
8,5%	1 854 519 548	1 156 370 048	18,5%
<b>9,0%</b>	<b>1 751 490 684</b>	<b>1 053 341 184</b>	<b>17,5%</b>
9,5%	1 659 306 964	961 157 464	16,5%
10,0%	1 576 341 616	878 192 116	15,7%
10,5%	1 501 277 729	803 128 229	14,8%

## Формирование IRR (базовый сценарий)



	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год
<b>Арендная выручка:</b>								
Сухой склад	27 696 060	28 388 462	29 098 173	29 825 627	30 571 268	31 335 550	32 118 938	32 921 912
Темп-конт зона	52 506 000	53 818 650	55 164 116	56 543 219	57 956 800	59 405 720	60 890 863	62 413 134
X-dock	9 261 840	9 493 386	9 730 721	9 973 989	10 223 338	10 478 922	10 740 895	11 009 417
Морозильная камера	18 810 500	19 280 763	19 762 782	20 256 851	20 763 272	21 282 354	21 814 413	22 359 773
Мезонин	14 639 460	15 005 447	15 380 583	15 765 097	16 159 225	16 563 205	16 977 285	17 401 718
Офисные и бытовые помещения	16 327 500	16 735 688	17 154 080	17 582 932	18 022 505	18 473 068	18 934 894	19 408 267
Паркинг легковых автомобилей	1 260 000	1 291 500	1 323 788	1 356 882	1 390 804	1 425 574	1 461 214	1 497 744
Паркинг грузовых автомобилей	9 000 000	9 225 000	9 455 625	9 692 016	9 934 316	10 182 674	10 437 241	10 698 172
<b>1</b> Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год triple net	5 668	5 810	5 955	6 104	6 256	6 413	6 573	6 737
<b>Итого Арендная выручка, (без НДС)</b>	<b>149 501 360</b>	<b>153 238 894</b>	<b>157 069 866</b>	<b>160 996 613</b>	<b>165 021 528</b>	<b>169 147 067</b>	<b>173 375 743</b>	<b>177 710 137</b>
Рост выручки, г/г		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Налог на имущество								
Налог на землю								
Эксплуатация								
Коммунальные расходы								
<b>NOI</b>	<b>149 501 360</b>	<b>153 238 894</b>	<b>157 069 866</b>	<b>160 996 613</b>	<b>165 021 528</b>	<b>169 147 067</b>	<b>173 375 743</b>	<b>177 710 137</b>
Процентные расходы	- 75 385 504	- 63 916 683	- 62 826 469	- 61 546 441	- 60 061 426	- 58 347 594	- 56 152 306	- 53 695 354
Комиссия SimpleEstate	- 22 321 303	- 21 126 507	- 11 890 730	- 12 187 998	- 12 492 698	- 12 805 015	- 13 125 141	- 13 309 996
Амортизация	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333	- 72 533 333
<b>EBT</b>	<b>- 20 738 780</b>	<b>- 4 337 629</b>	<b>9 819 335</b>	<b>14 728 841</b>	<b>19 934 071</b>	<b>25 461 124</b>	<b>31 564 963</b>	<b>38 171 454</b>
НДС	217 600 000							
Налог на прибыль	-	-	-	-	-	871 134	6 312 993	7 634 291
Погашение кредита	- 261 683 000	- 13 428 800	- 15 870 600	- 18 508 600	- 21 356 500	- 25 645 800	- 32 516 800	- 32 840 400
<b>FCF</b>	<b>7 711 554</b>	<b>54 766 904</b>	<b>66 482 068</b>	<b>68 753 574</b>	<b>71 110 904</b>	<b>71 477 523</b>	<b>65 268 504</b>	<b>70 230 096</b>
Cap Rate	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	9,0%
EV	1 529 274 328	1 567 506 187	1 606 693 841	1 646 861 187	1 688 032 717	1 730 233 535	1 773 489 373	1 751 490 684
Долг	858 317 000	844 888 200	829 017 600	810 509 000	789 152 500	763 506 700	730 989 900	698 149 500
Equity	670 957 328	722 617 987	777 676 241	836 352 187	898 880 217	966 726 835	1 042 499 473	1 053 341 184
<b>Дивиденды</b>	<b>12 926 466</b>	<b>54 766 904</b>	<b>66 482 068</b>	<b>68 753 574</b>	<b>71 110 904</b>	<b>71 477 523</b>	<b>65 268 504</b>	<b>70 230 096</b>
Дивидендная доходность (в годовых)	2,4%	10,3%	12,5%	12,9%	13,4%	13,4%	12,3%	13,2%
<b>7</b> Денежные средства на начало	10 214 913	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Денежный поток	- 5 214 913	-	-	-	-	-	-	-
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**1** Арендная ставка (без НДС) указана для сопоставления с рынком

**2** Все расходы, которые несёт арендодатель, полностью возмещаются арендатором

**3** NOI – чистый операционный доход (основной показатель прибыли для недвижимости, аналог EBITDA для бизнеса)

**4** SimpleEstate берет комиссию за управление в размере 0,75% от стоимости актива. В 1-2 год платеж выше из-за разовой комиссии (см. слайд № 21)

**5** Налоги выплачиваются по системе ОСНО, но за счёт накопленного убытка налоги выплачиваться будут только в последние 2 года

**6** 34% тела долга погашается в течение 7 лет

**7** Небольшой денежный баланс поддерживается для покрытия непредвиденных расходов

Приложения



## M4 ТЕХНОПАРК



RDI.



Технопарк «М-4» создан для размещения производственных, научно-исследовательских, административных и складских объектов

### Земельные участки

**Общая площадь ЗУ** в собственности – **108 га**

- Земельные участки Технопарка «М-4» заполнены на 100%
- Площадь участков для застройки – 97 га
- Размер участков – от 0,3 га до 20 га

### Расположение

Московская область, пос. Горки Ленинские

- Расстояние до МКАД – **8 км**
- Расстояние до федеральной трассы **М-4 «Дон»** - **6 км**
- Расстояние до аэропорта **«Домодедово»** - **18 км**

### Инженерная инфраструктура

Технопарк полностью оснащен **всеми** необходимыми инженерными системами

- Электроэнергия
- Газоснабжение
- Водоснабжение
- Водоотведение хозяйственно-бытовое
- Локальные очистные сооружения
- Насосные подстанции

### Партнеры

- Администрация Ленинского района Московской области
- Администрация городского поселения Горки Ленинские
- RDI – девелопер проекта
- Tebodin – разработчик мастер-плана Технопарка М-4





## Электроснабжение

Поставщик электроэнергии - АО «Мосэнергосбыт».  
Подключенная мощность – 670 кВт\*час. Объем потребления – 280 кВт\*час



## Газоснабжение

Поставщик газа - ООО «Газпром Межрегионгаз Москва».  
Подключенная мощность - 405 м3/час. Потребление в час- 25 м3/час



## Водоснабжение

Склад присоединен к собственной скважине. Расчетная нагрузка - 18 м3/сут.



## Система кондиционирования

Площадь кондиционирования (склад) – 9 200 кв. м.  
Температурный режим: +16°C - +18°C



## Морозильная камера

Площадь камеры (Морозильник) – 4 600 кв. м.  
Температурный режим: -18°C - -20°C



## Примыкание к дорогам

Въезд на территорию склада через дорожную сеть Технопарка, которая примыкает к Зеленому шоссе.



## Ливневая канализация

Сбор ливневых стоков осуществляется со всей территории с дальнейшей очисткой и сбросом через очистные сооружения Технопарка «М-4».



## Пожаротушение

Спринклерная система пожаротушения.



Критерий	Класс А +	Класс А	СК «Горки Ленинские»
<b>Форма</b>	Современное складское здание оптимальной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели толщиной не менее 120 мм	Складское здание правильной формы	Соответствует классу А+
<b>Сетка колонн</b>	Расстояние между пролетами – не менее 23 м	Расстояние между пролетами – не менее 18 м	Расстояние между пролетами – 24 м
<b>Пол</b>	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием: полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону / пожарный отсек	Бетонный пол с антипылевым покрытием	Соответствует классу А+
<b>Минимальная нагрузка на пол</b>	Не менее 7 т/м <sup>2</sup> для помещений с эффективной высотой хранения не менее 12 м	Не менее 6 т/м <sup>2</sup> для помещений с эффективной высотой хранения не менее 12 м	Нагрузка на пол – 8 т/м <sup>2</sup> Эффективная высота хранения – 13 м
<b>Автоматические ворота</b>	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 на 800 м <sup>2</sup> складской площади	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 м <sup>2</sup> складской площади	Количество автоматических ворот докового типа – 36 шт. Это составляет 1 доковые ворота на 426 м <sup>2</sup> складской площади
<b>Электричество</b>	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью не менее 20 м <sup>2</sup> на каждые 10 тыс. м <sup>2</sup> складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке.	Соответствует классу А+
<b>Безопасность</b>	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, постоянное видеонаблюдение, круглосуточный пост охраны	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Территория огорожена и круглосуточно охраняемая. Круглосуточный пост охраны с видеонаблюдением
<b>Парковка</b>	Наличие парковочных мест на территории: - большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 800 м <sup>2</sup> - легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 м <sup>2</sup> офисной площади	Наличие парковочных мест на территории: - большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1000 м <sup>2</sup> - легковые автомобили: не менее 1 м/м на 100 м <sup>2</sup> офисной площади	Парковка большегрузных автомобилей – 100 м/м (или 1 м/м на 262 м <sup>2</sup> ) Парковка легковых автомобилей – 30 м/м (или 1 м/м на 72 м <sup>2</sup> офисных помещений)

# SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому

[www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)  
[info@simpleestate.ru](mailto:info@simpleestate.ru)

