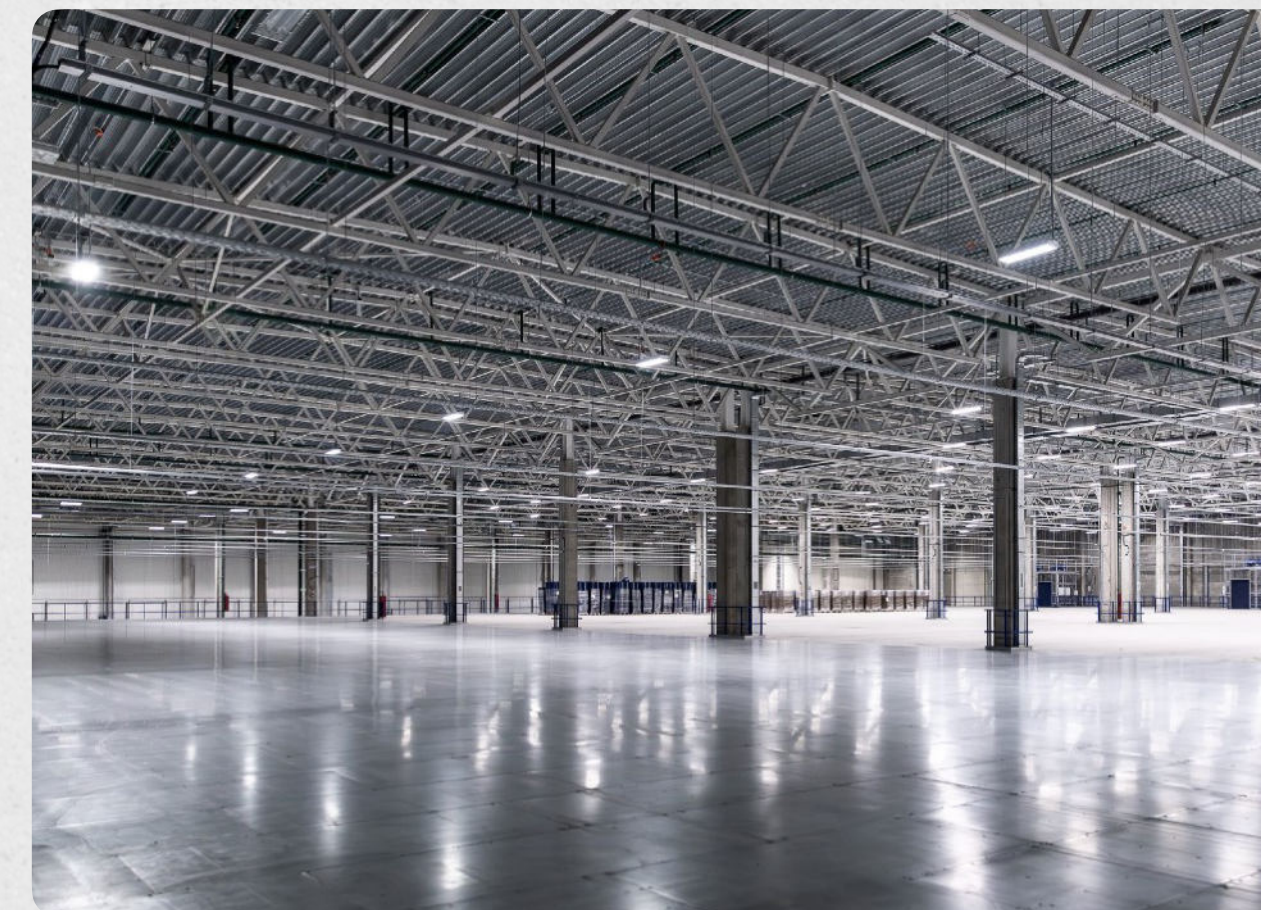


PARUS

Логистический комплекс OZON НИЖНИЙ НОВГОРОД

ПАРУС
Нижний
Новгород



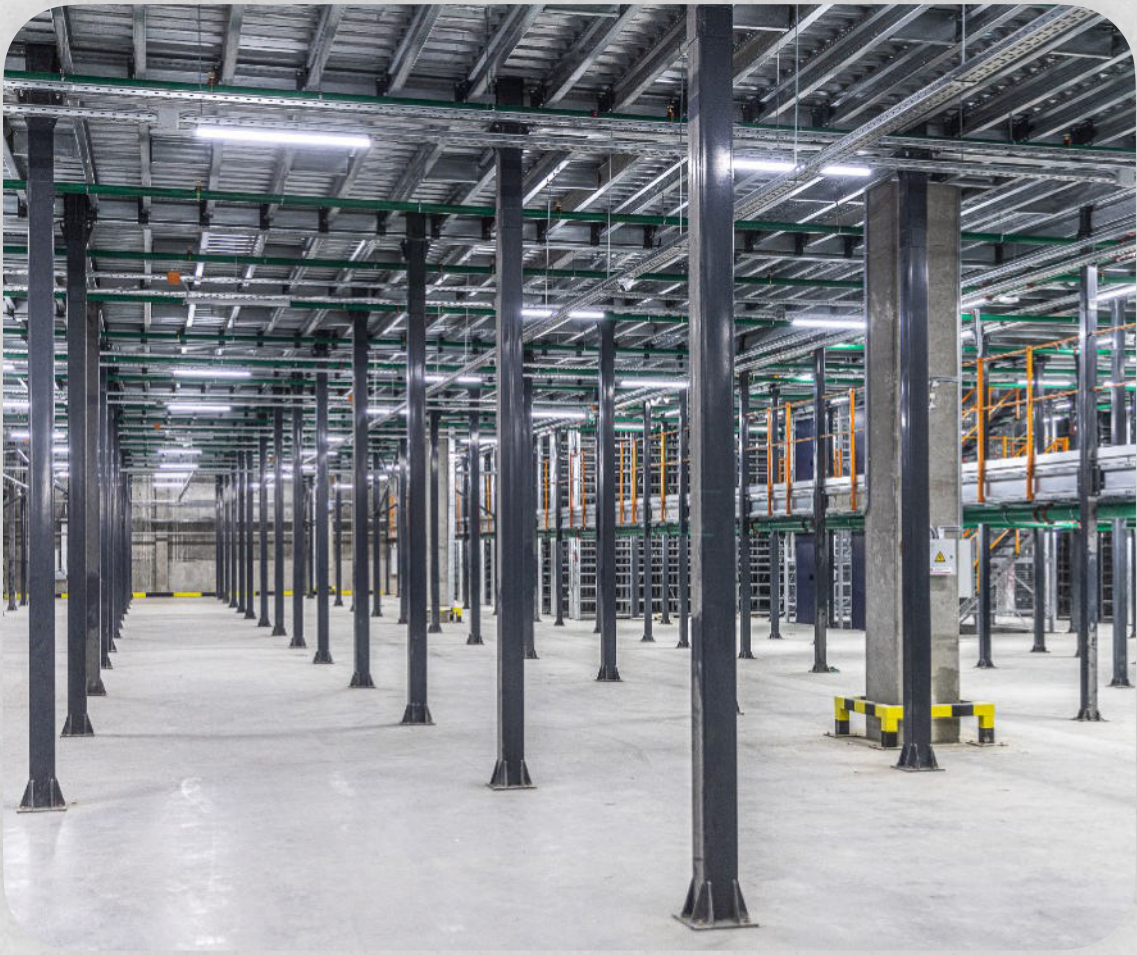
Только для квалифицированных инвесторов

Фонд «ПАРУС-НиНо» | Ключевые параметры

12,2 млрд Р
Стоимость актива
по оценке PARUS

153 тыс. м²
Площадь объекта

80 тыс. Р
Стоимость квадратного
метра



OZON | **1** якорный
арендатор

Долгосрочный договор аренды
до 2037

Заполняемость | **100%**

Налоговая
льгота
на 5 лет

1000+
Рабочих
мест

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ СКЛАДАМИ,
м²/1000 чел.



Ставка аренды | класс А

10-11 тыс. ₺

По данным отчета NF Group «Рынок складской недвижимости регионов России, 2025»

НАСЕЛЕНИЕ

3 млн
Область

1,2 млн
Нижний Новгород



Фонд «ПАРУС-НиНо» | Транспортная доступность

20
минут

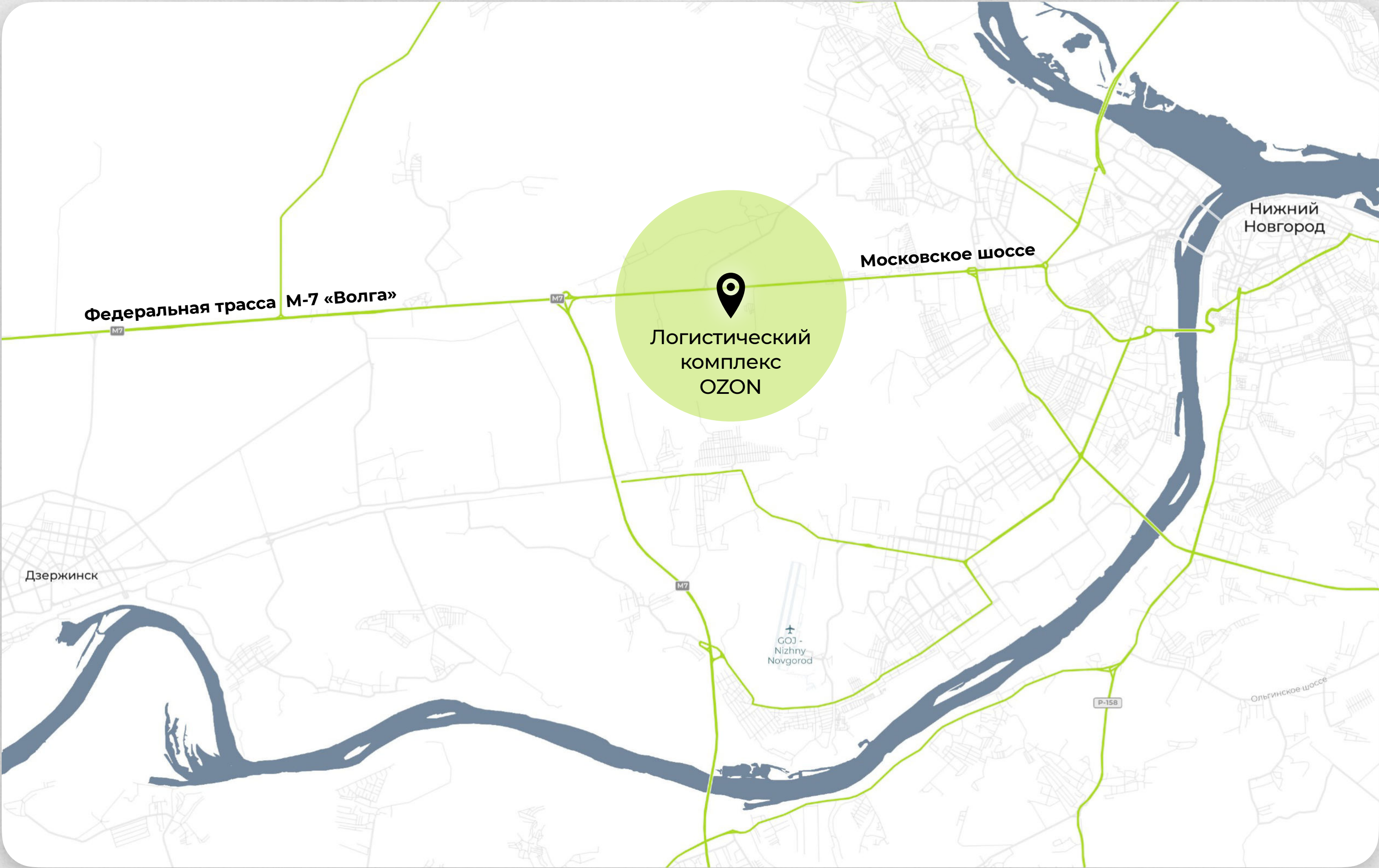
до центра
Нижнего
Новгорода

34
га

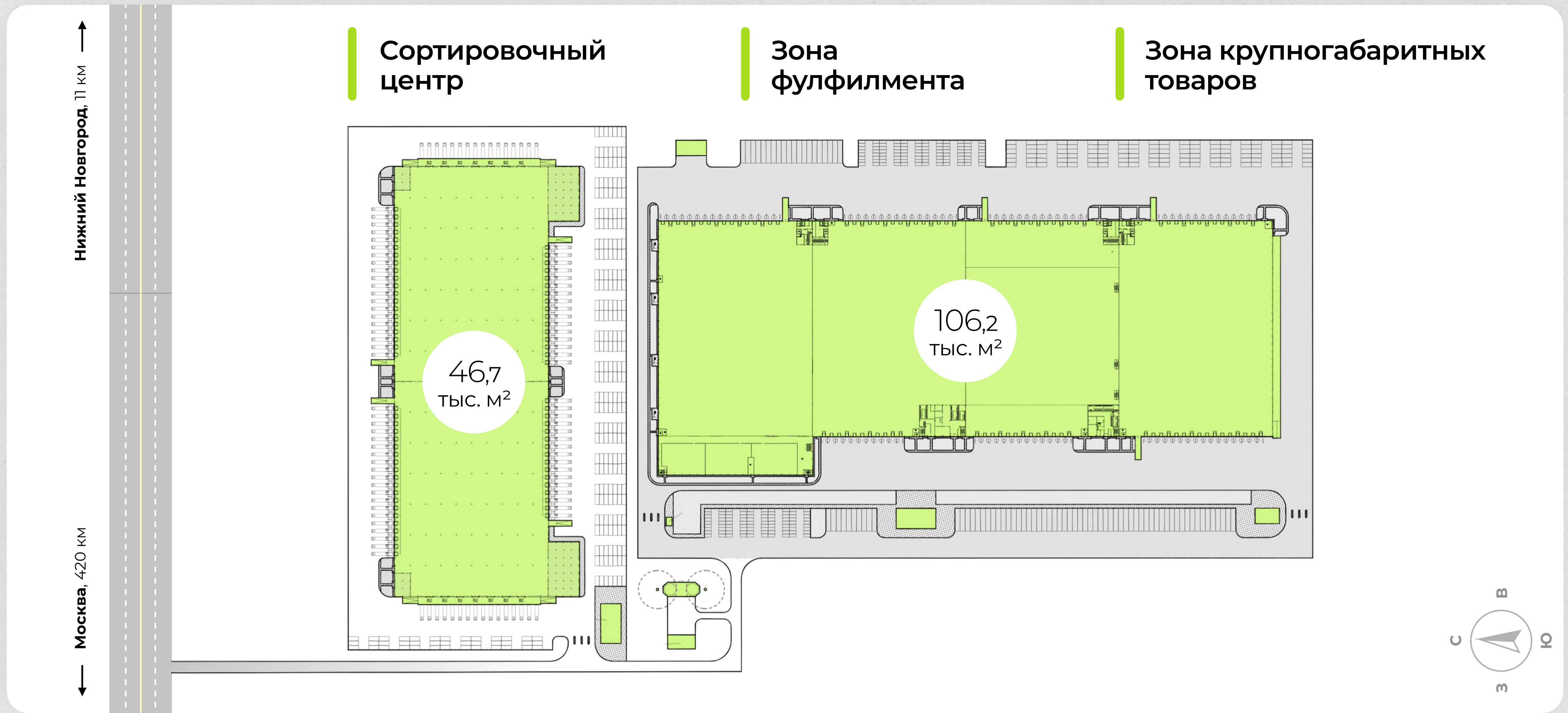
площадь
земельного
участка

500
метров

до Московского
шоссе
(Федеральная
трасса М-7 «Волга»)



Фонд «ПАРУС-НиНо» | Логистический комплекс OZON



Фонд «ПАРУС-НиНо» | Ультрасовременный складской комплекс

34 га

Площадь
земельного участка

153 тыс. м²

Площадь
склада



12,5 м

Высота
потолка

Шаг
колонн 12 x 24 м

Не менее
10 тонн/м²
Уровень выдерживаемой
нагрузки на пол

V30

Класс бетона
по прочности

1,2 м

Высота пола
от уровня земли



Застрахован



Спринклерная
система
пожаротушения



183

Комплектов
довокового
оборудования
(погрузочные ворота)

103

дока

• Зона фулфилмента

80

ДОВОК

• Сортировочный центр
• Зона крупногабаритных
товаров



83 тыс.

пунктов выдачи заказов

.....

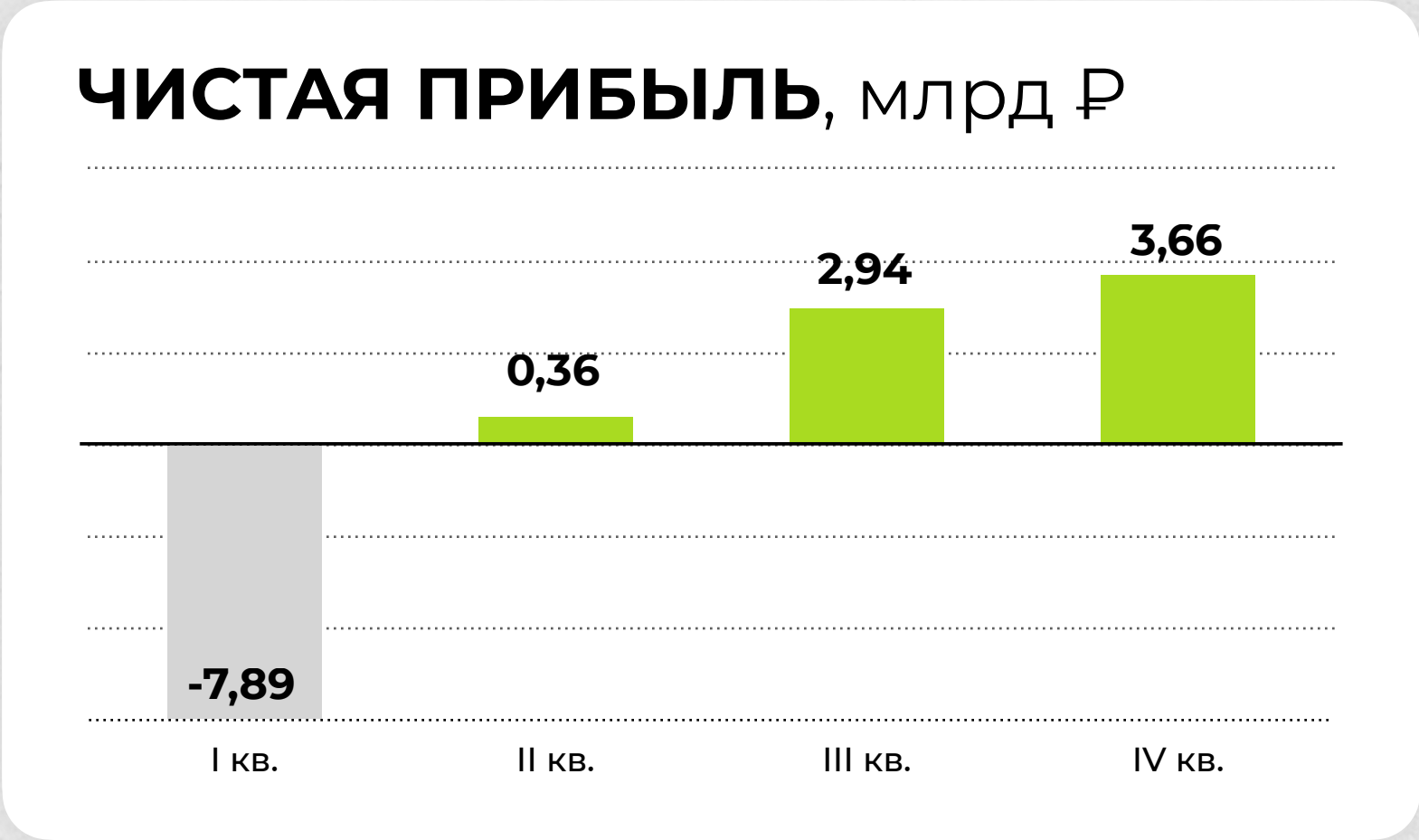
+40% г/г

65 млн

онлайн-покупателей

.....

+15% г/г



EBITDA

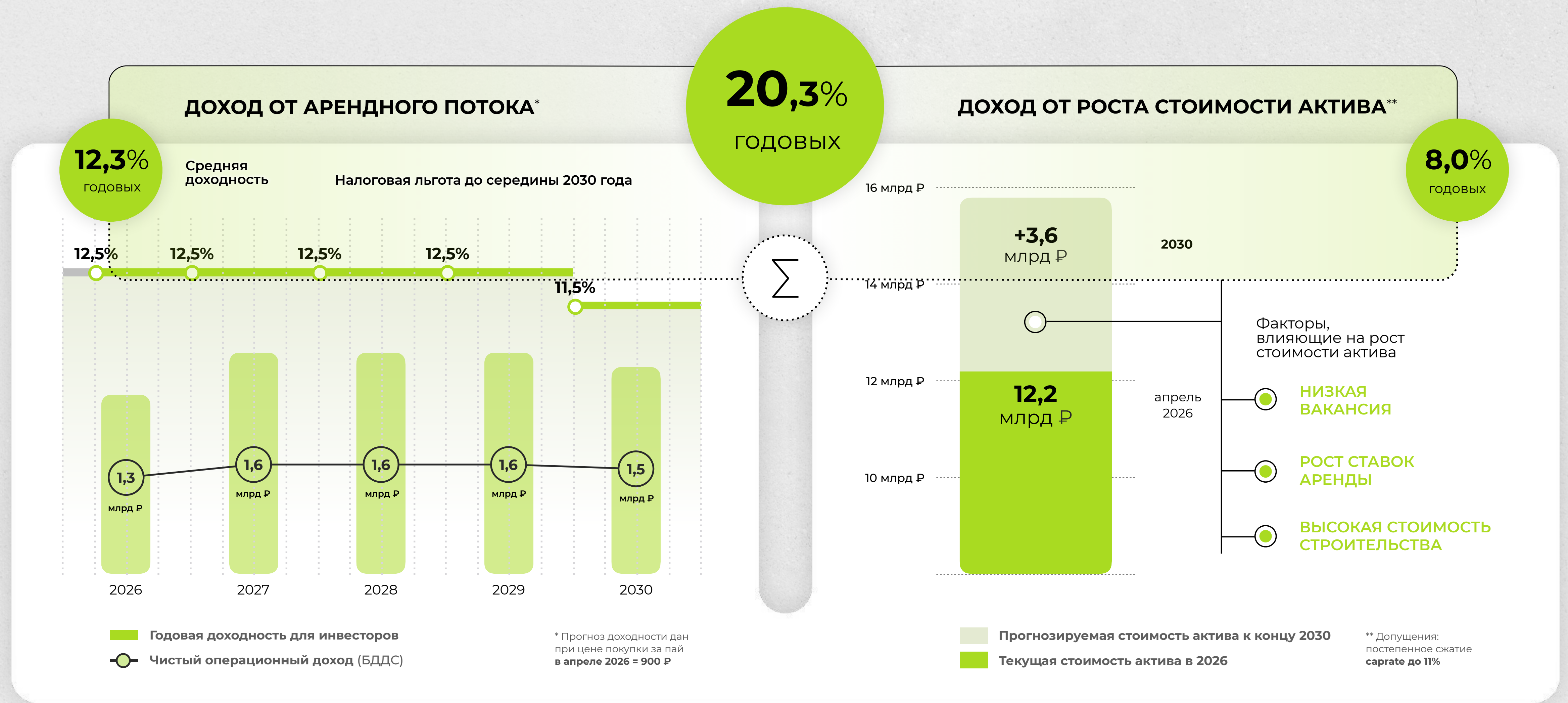
156 млрд Р

.....

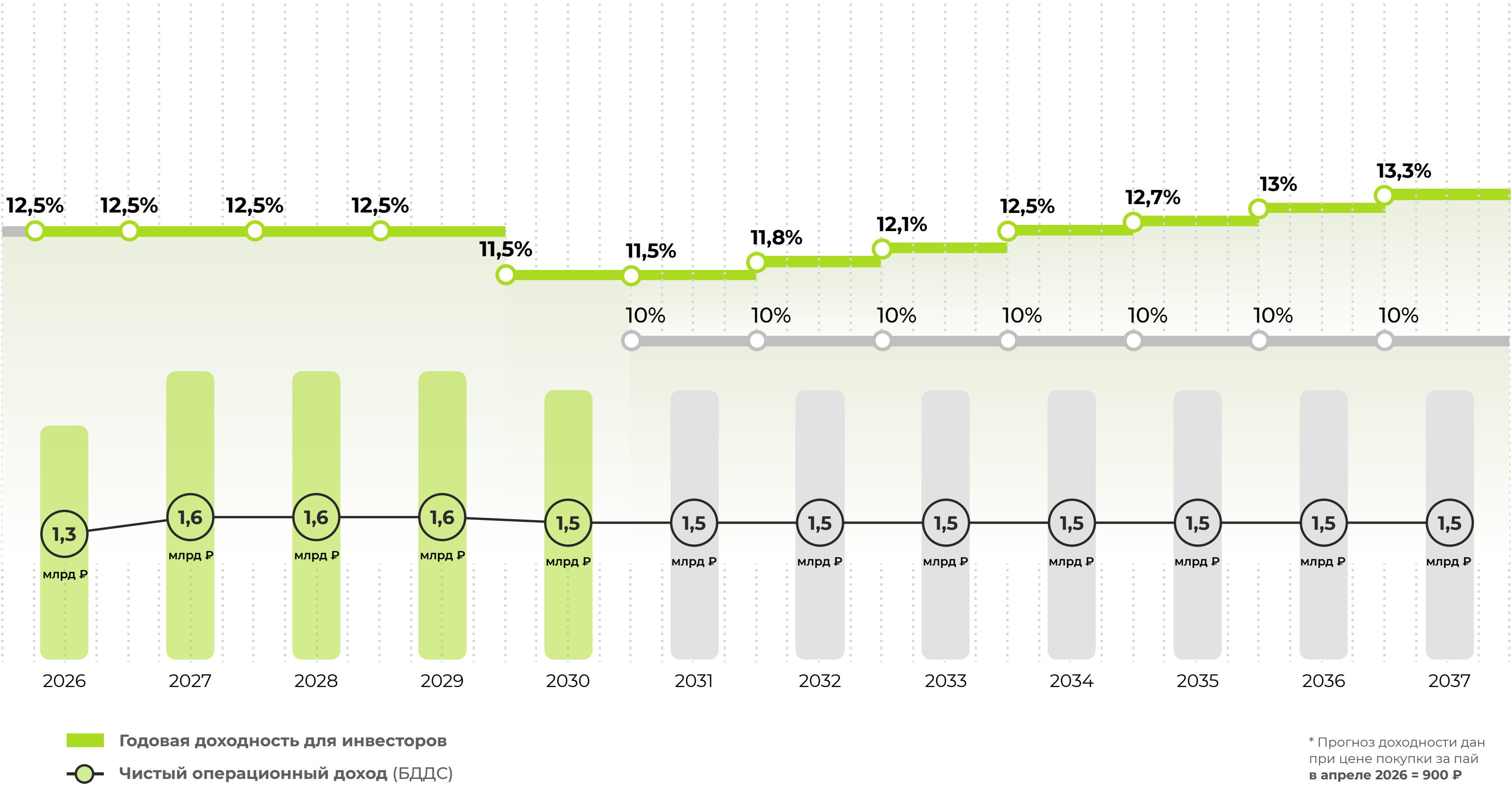
x4 раза г/г



Фонд «ПАРУС-НиНо» | Доход инвестора



Фонд «ПАРУС-НиНо» | Доход инвестора после 2030



Сценарий 1: Позитивный

Предполагает реализацию благоприятных событий:

- Переподписание договоров аренды
- Продление налоговых льгот или получение новых преференций

Доходность инвестора сохраняется на стабильном уровне 11,5% и ежегодно индексируется на уровень инфляции.

Сценарий 2: Консервативный

Исходит из сохранения текущих условий без улучшений:

- Налоговые льготы не продлеваются

Позволяет инвестору выйти на целевой уровень доходности 10% к концу прогнозного периода.

12,2 млрд Р

Стоимость актива

5,74 млрд Р

52%

Капитал инвесторов

5,2 млрд Р

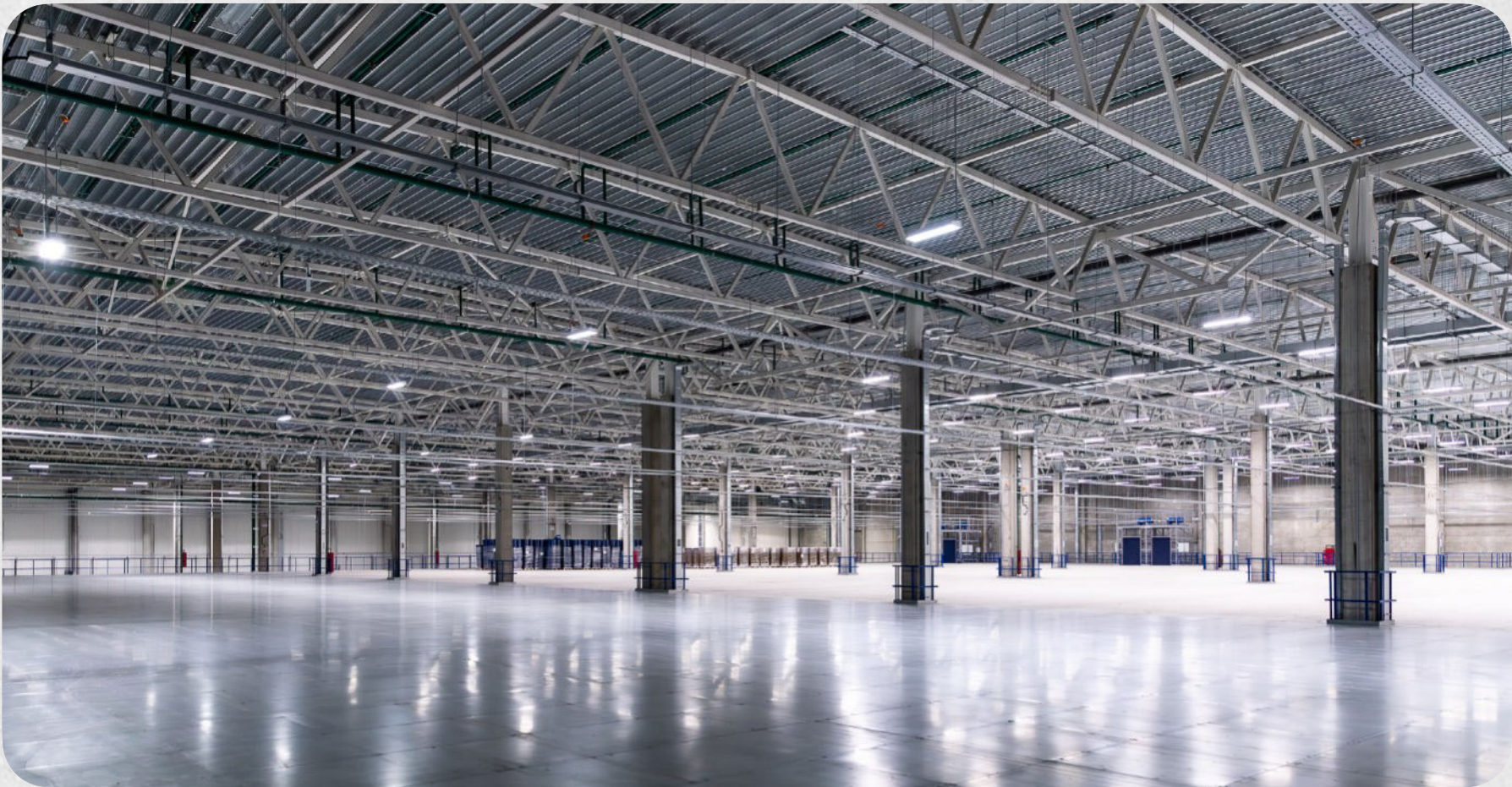
48%

Кредит банка



* Прогнозные значения на 17.04.2026

2 кредитных линии: КС+3,5%
1 кредитная линия: КС+3,75%



20,3%

Общая доходность

12,3% Доходность от арендного потока

8,0% Доходность от роста стоимости актива

48%

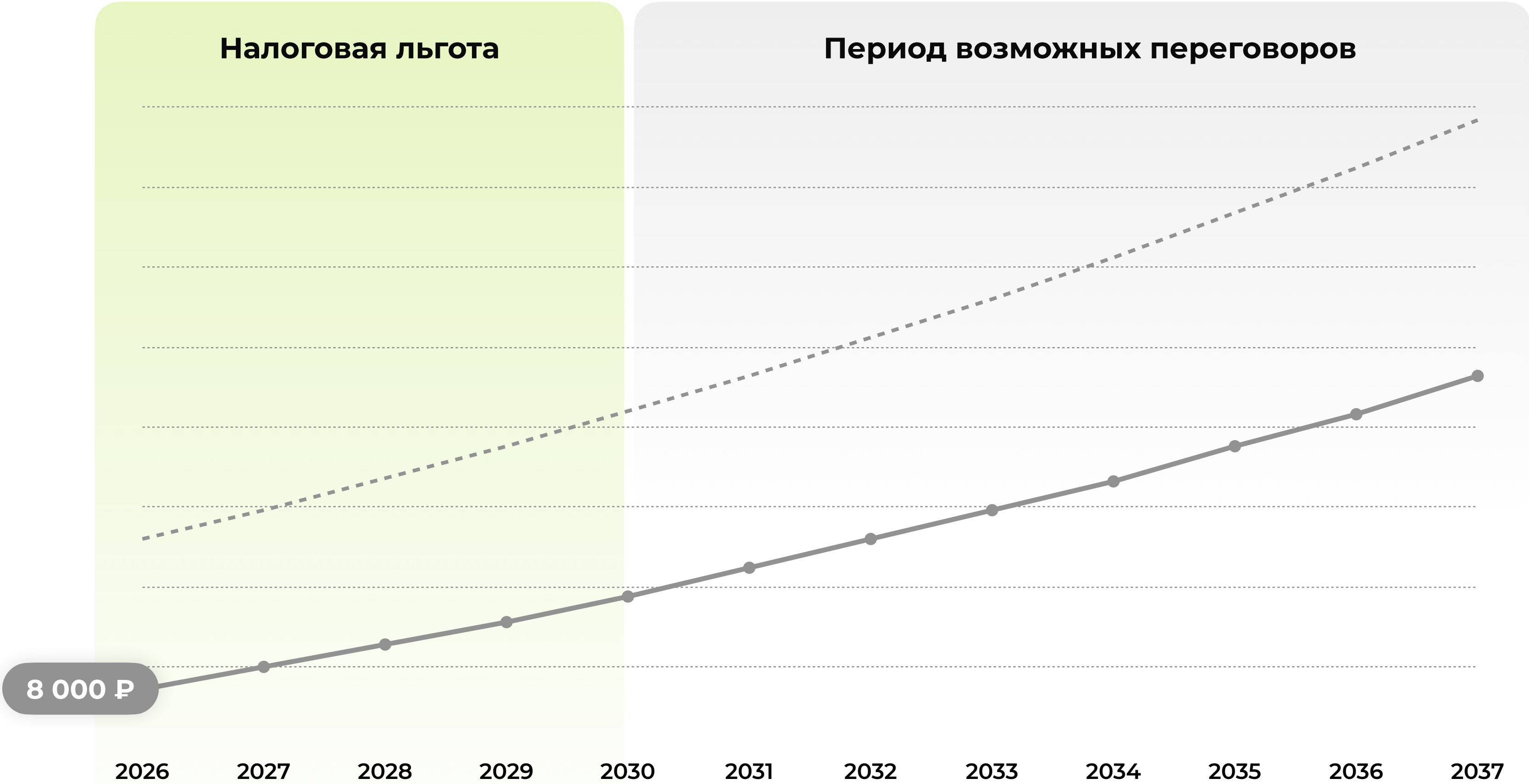
Кредитное плечо на старте проекта

ДИНАМИКА АРЕНДНОГО ПОТОКА

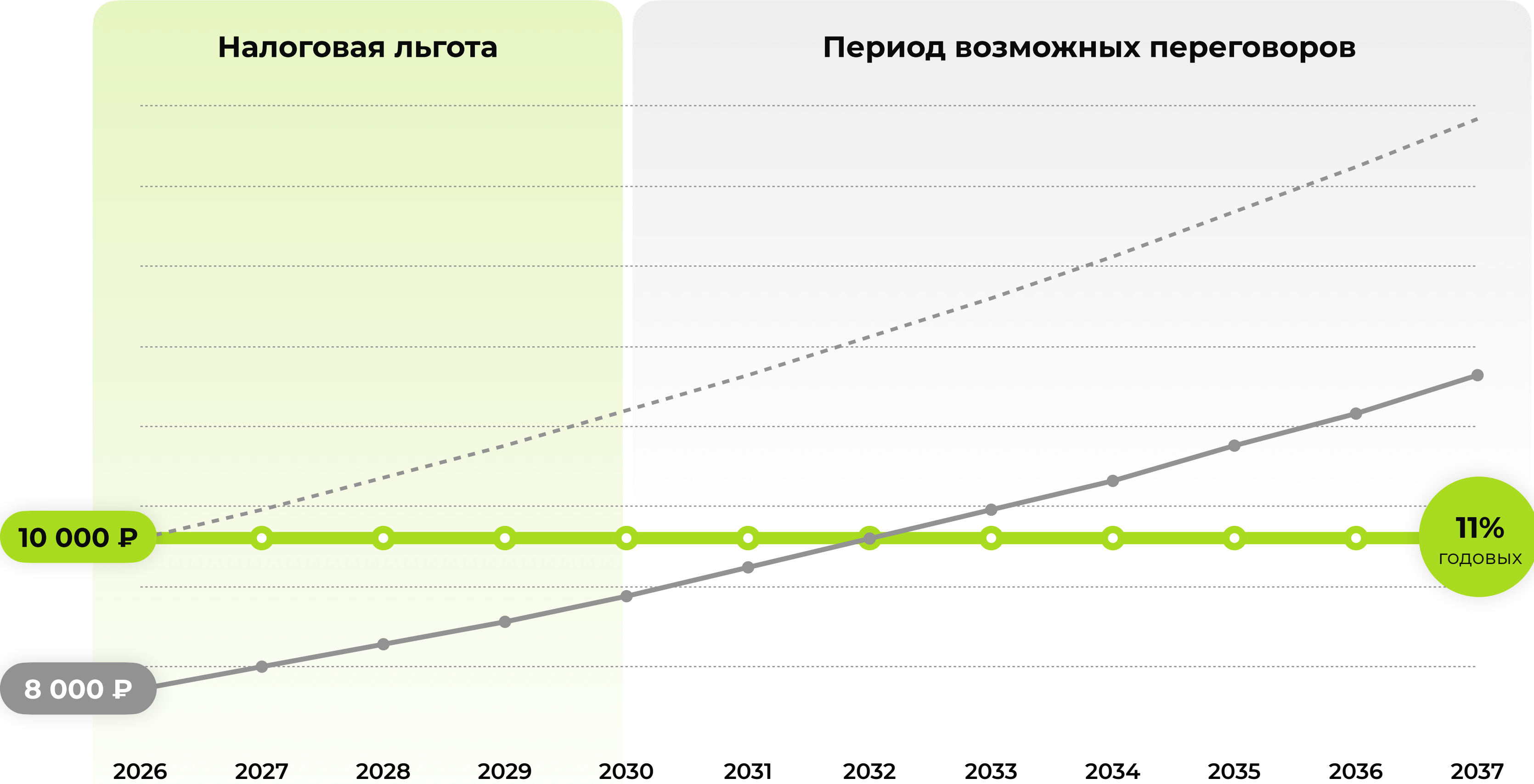
----- Прогноз рынка

—●— Стандартный сценарий | NPV

9,1 млрд Р



ДИНАМИКА АРЕНДНОГО ПОТОКА



ДИНАМИКА АРЕНДНОГО ПОТОКА

----- Прогноз рынка

—●— Стандартный
сценарий | NPV

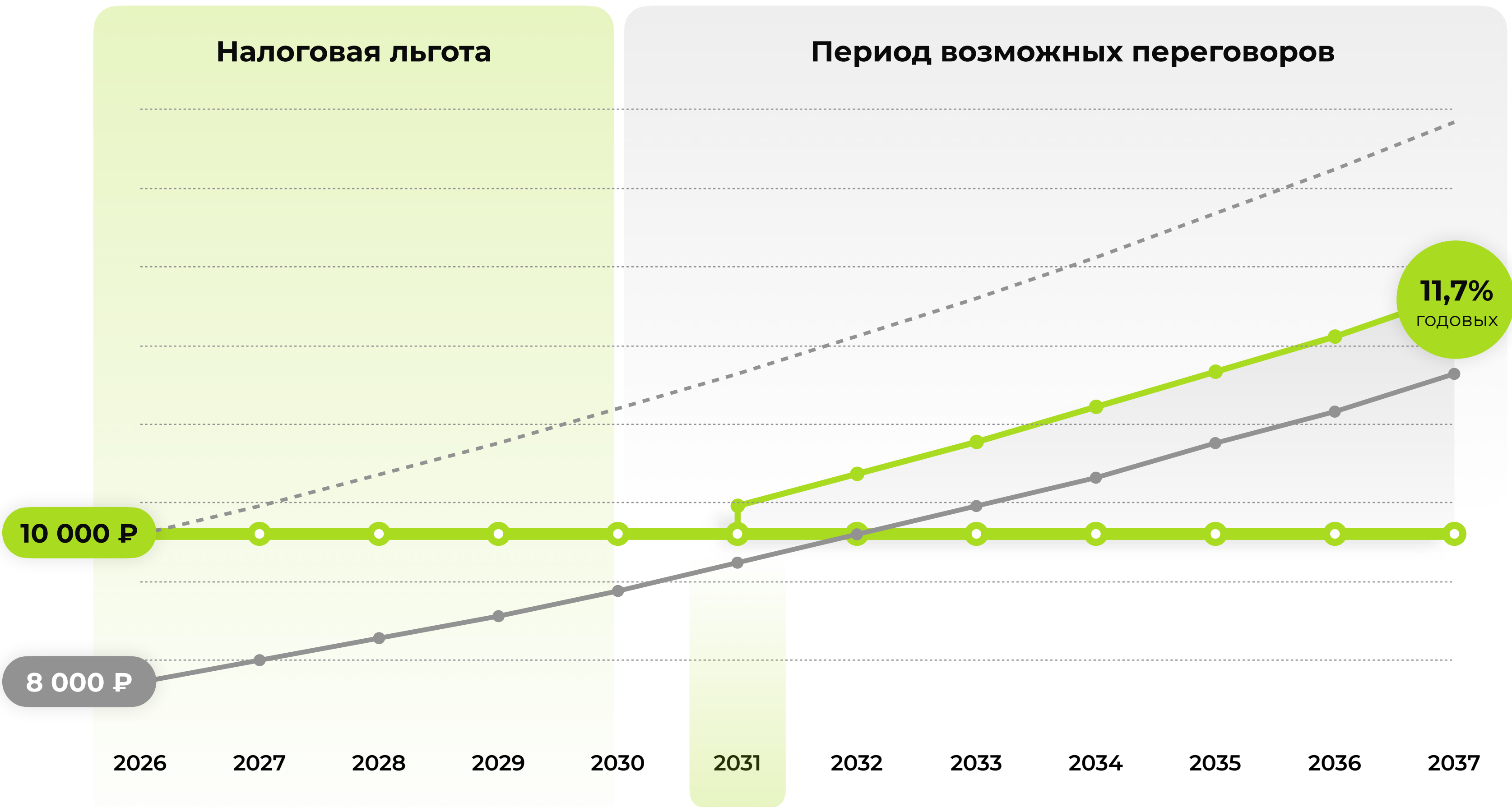
9,1
млрд ₽

—○— Улучшенный
сценарий | NPV+

10
млрд ₽

— Вариативные
сценарии

11
млрд ₽



ДИНАМИКА АРЕНДНОГО ПОТОКА

----- Прогноз рынка

—●— Стандартный
сценарий | NPV

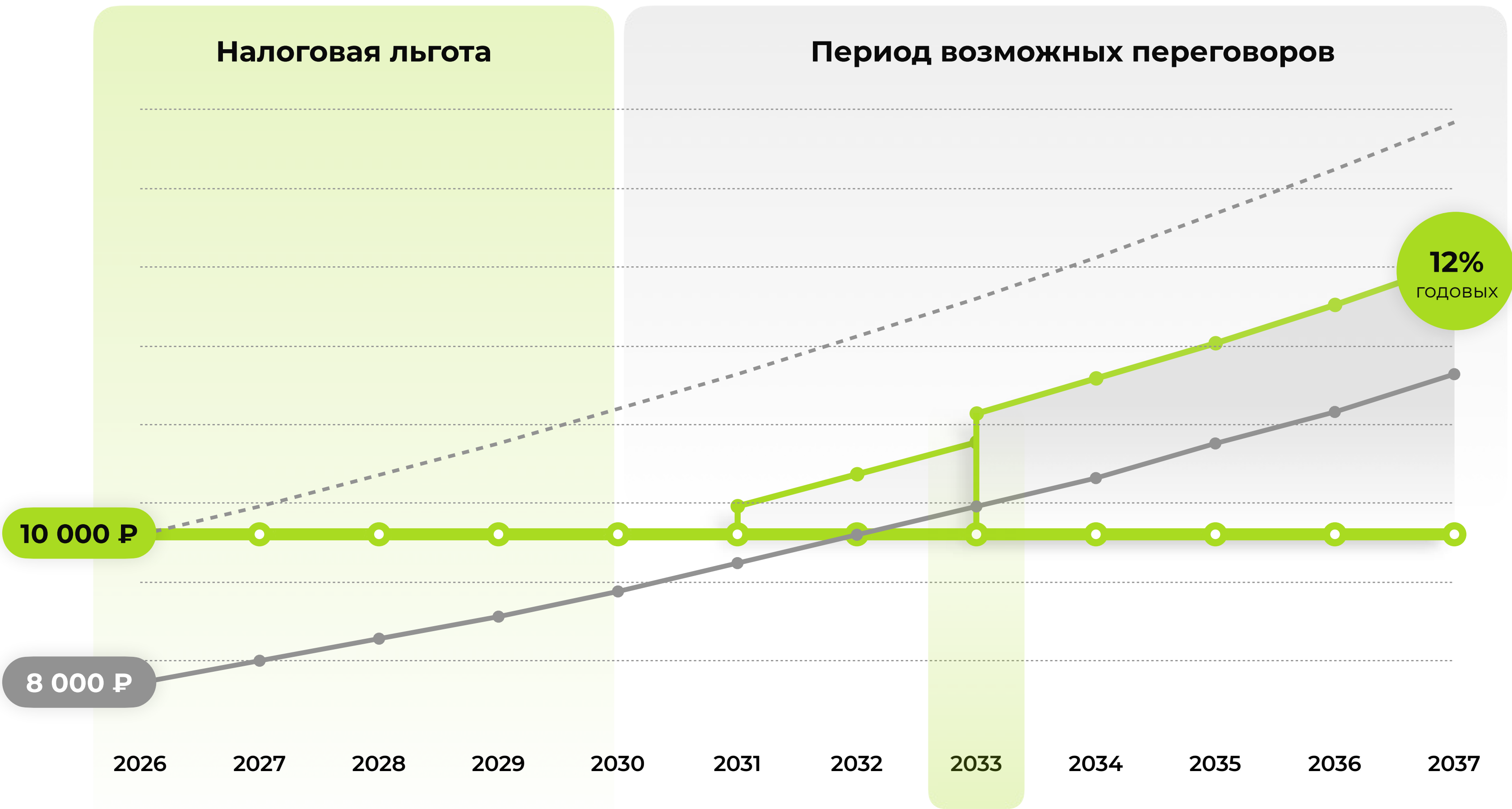
9,1
млрд ₽

—○— Улучшенный
сценарий | NPV+

10
млрд ₽

— Variативные
сценарии

11
млрд ₽



ДИНАМИКА АРЕНДНОГО ПОТОКА

----- Прогноз рынка

—●— Стандартный
сценарий | NPV

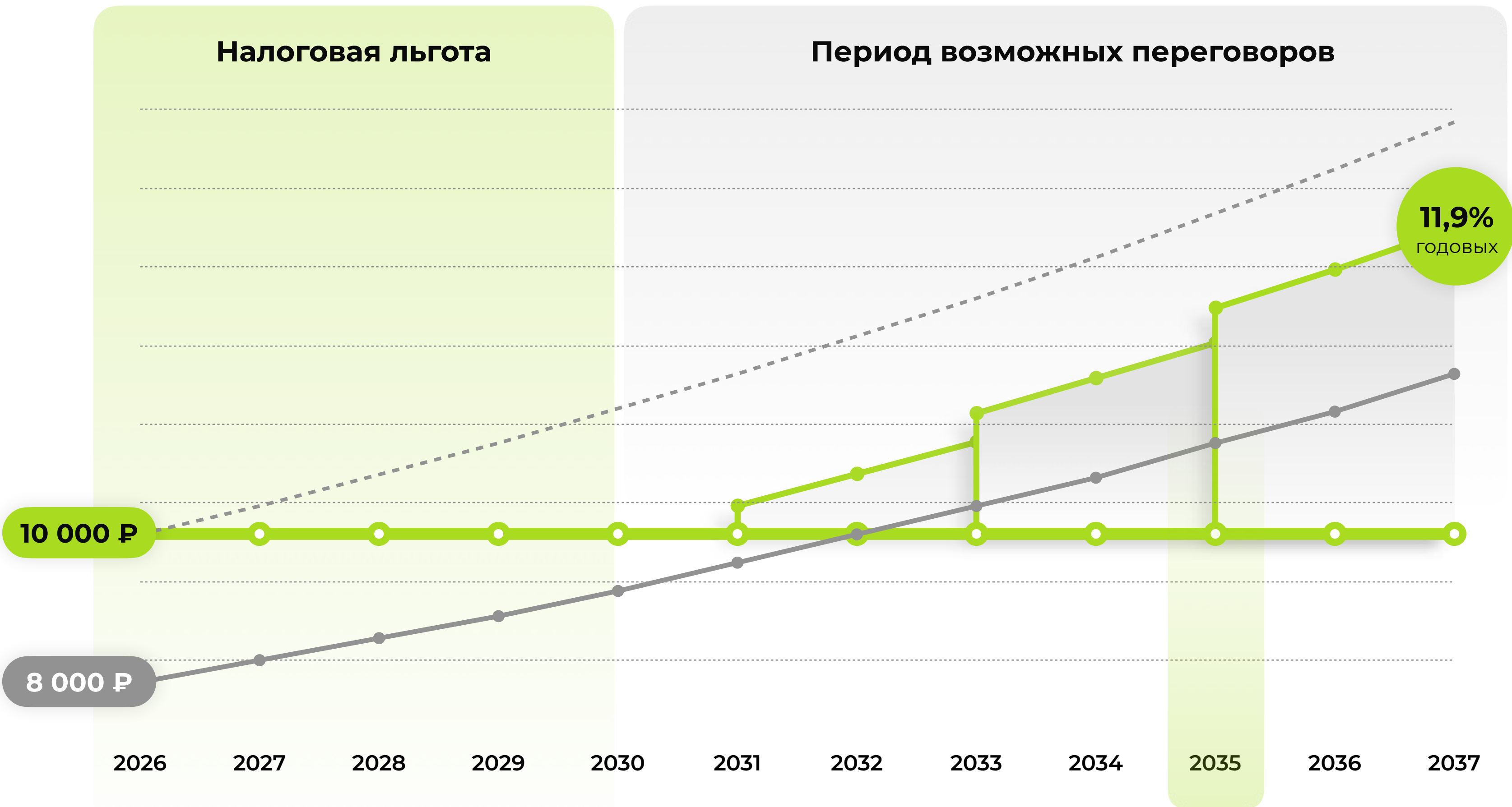
9,1
млрд ₽

—○— Улучшенный
сценарий | NPV+

10
млрд ₽

— Вариативные
сценарии

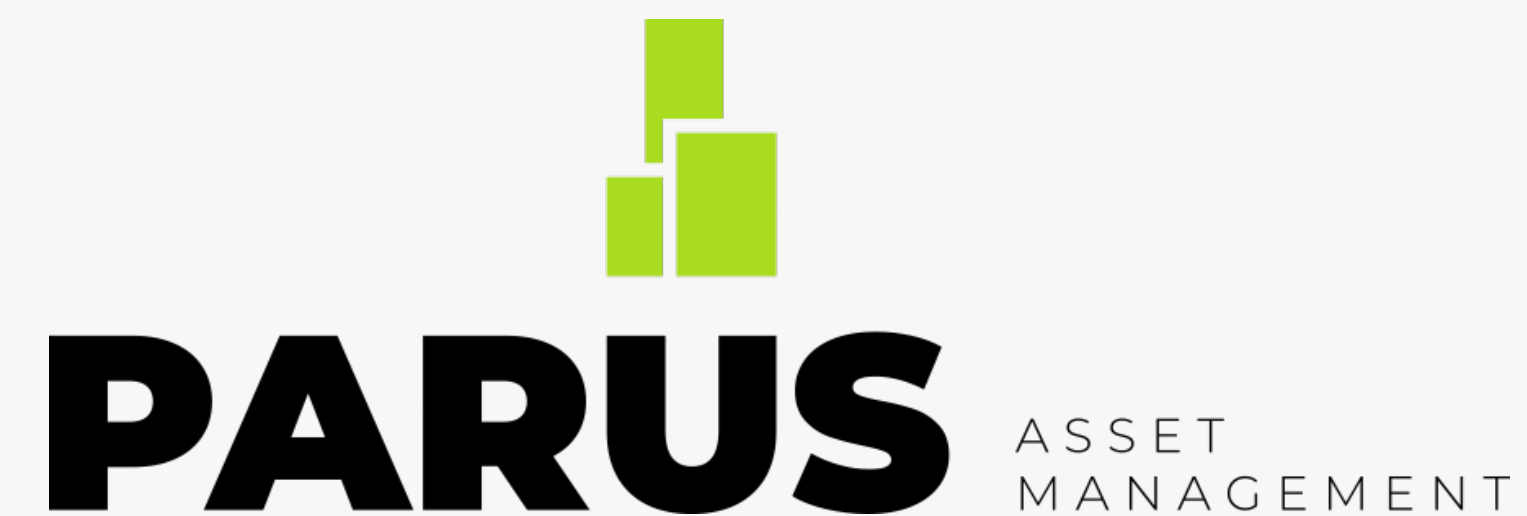
11
млрд ₽



Ограничение ответственности (требование ФЗ-156)

- Информация, представленная в презентации, предназначена только для квалифицированных инвесторов*.
- Основные риски, присущие рекомендуемым ценным бумагам: системный, рыночный (том числе валютный, процентный, риск банкротства эмитента), риск ликвидности, кредитный риск, риск контрагента, правовой риск, операционный риск. В отношении ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов и иным образом ограниченных в обороте, инвестор может подвергаться повышенным рискам инвестирования в такие ценные бумаги. Самостоятельно оценивайте возможность заключения сделок с финансовыми инструментами. Предоставленная компанией информация не является побуждением к заключению сделки и не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.
- ЗАКЛЮЧЕНИЕ СДЕЛОК С ФИНАНСОВЫМИ ИНСТРУМЕНТАМИ МОЖЕТ ПОРОЖДАТЬ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ И ИНЫЕ РИСКИ. СДЕЛКИ С ФИНАНСОВЫМИ ИНСТРУМЕНТАМИ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ ЛИЦ, КОТОРЫЕ ГОТОВЫ ИХ ПРИНЯТЬ НА СЕБЯ И В СОСТОЯНИИ ПОНЕСТИ ВОЗМОЖНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОТЕРИ. ПЕРЕД ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ЛЮБОЙ СДЕЛКИ НЕОБХОДИМО УДОСТОВЕРИТЬСЯ В ТОМ, ЧТО ВЫ ПОНИМАЕТЕ ЭТИ РИСКИ, ОБЛАДАЕТЕ НЕОБХОДИМЫМИ ФИНАНСОВЫМИ ЗНАНИЯМИ И ИНЫМИ РЕСУРСАМИ ДЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ПРИНЯТЫХ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРИ ЛЮБОМ СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ.
- Информация о доходности может расцениваться не иначе как предположения. Результаты инвестиционной деятельности в прошлом не определяют результаты в будущем, а стоимость активов может как увеличиваться, так и уменьшаться. Изменения курса обмена иностранной валюты могут также вызвать дополнительное уменьшение или увеличение стоимости инвестиций. Принимая решение о проведении операции на финансовом рынке, необходимо учитывать, что инвестирование в финансовые инструменты несет в себе риск неполучения ожидаемого дохода, потери части или даже всех инвестированных средств, может повлечь расходы и возможные дополнительные потери.
- ООО «ПАРУС Управление Активами» не дает гарантий или заверений и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, которые могут быть получены на основании использования информации ниже.
- Перед заключением сделки внимательно ознакомьтесь с документами об общих рисках, связанных с осуществлением операций на рынке ценных бумаг, и информацией, размещенной на сайте ООО «ПАРУС Управление Активами» в сети Интернет www.parus-am.ru.
- ООО «ПАРУС Управление Активами» сообщает, что стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.
- Получить более подробную информацию о фондах под управлением ООО «ПАРУС Управление Активами» и ознакомиться с правилами доверительного управления, а также с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», можно в рабочие дни 09:00 до 19:00 по адресу: Российская Федерация, 115093, г. Москва, муниципальный округ Даниловский вн.тер.г., ул. Павловская, д. 7, пом. 1Ц, тел. 8 (495) 771-77-88.

* В соответствии с п. 3 ст. 51 Федерального закона от «29» ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» не допускается распространение информации о паевом инвестиционном фонде, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, за исключением случаев ее раскрытия в соответствии с Федеральным законом от «29» ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и иными федеральными законами.



СОЕДИНЯЕМ ХОРОШИХ ЛЮДЕЙ
С ХОРОШЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ