

БРИЗ | ТЕХНОПАРК I618

Литовская ул., 16 · Санкт-Петербург

**Индустриальная недвижимость
для бизнеса или инвестиций в Санкт-Петербурге**

Производство · Офис · Склад, стрит, шоурум, лаборатория — один выбор
под любой формат, в вашу собственность



brizdevelopment.ru



Telegram @briz_spb



+7 (812) 615-88-88

КТО МЫ — БРИЗ

Мы проектируем, строим, продаём и занимаемся эксплуатацией объектов.
Без посредников. Без перекалывания ответственности.



Девелопер полного цикла
в сегменте Light Industrial
и промышленной недвижимости

Работаем с 2015 года



12

Завершенных объектов

180 тыс м²

Построено недвижимости

94%

Заполняемость объектов

8 лет

Экспертизы в сфере

2,5 млрд. в год

Собственные инвестиции



ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА

БРИЗ — единственная точка
ответственности на всех этапах:



01

ПОИСК

Ищем площадку
под строительство



02

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Концепция, архитектура,
инженерия под задачи
резидента, подведение
коммуникаций



03

СТРОИТЕЛЬСТВО

Монолитный ж/б каркас,
контроль качества на каждом
этапе. Подключение необходимой
для вашего бизнеса мощности
электричества, высокие
потолки 5 м., нагрузка на пол 5 т.,
подключение воды и канализации,
при необходимости газ.



04

УСЛОВИЯ ПОКУПКИ

Гибкие условия:
рассрочка 0%, лизинг,
кредит, ипотека, ЗПИФ



05

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Инженерия под ключ:
электричество, отопление,
вентиляция под ТЗ.

Мы берём на себя
весь процесс — от идеи
до жизни объекта



ВСЕ НАШИ ОБЪЕКТЫ — САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



В реализации - 2 проекта

Более 100 тыс кв.м.
более 15 Га

Реализовано - 2 проекта
более 20 тыс. кв.м , более 5 Га

В управлении – 10, более
150 тыс. кв.м. более 50 Га



Технопарк I618

Санкт-Петербург, ул. Литовская, д.16

от 210 000 ₽/м²



BTS Литовская 16

Санкт-Петербург, ул. Литовская, д.16
от 14.000 м²

от 220 000 ₽/м²



BTS Волковка 15

Санкт-Петербург,
наб. реки Волковки, д.15
от 30.000 м²

от 220 000 ₽/м²



BTS Волковка 17

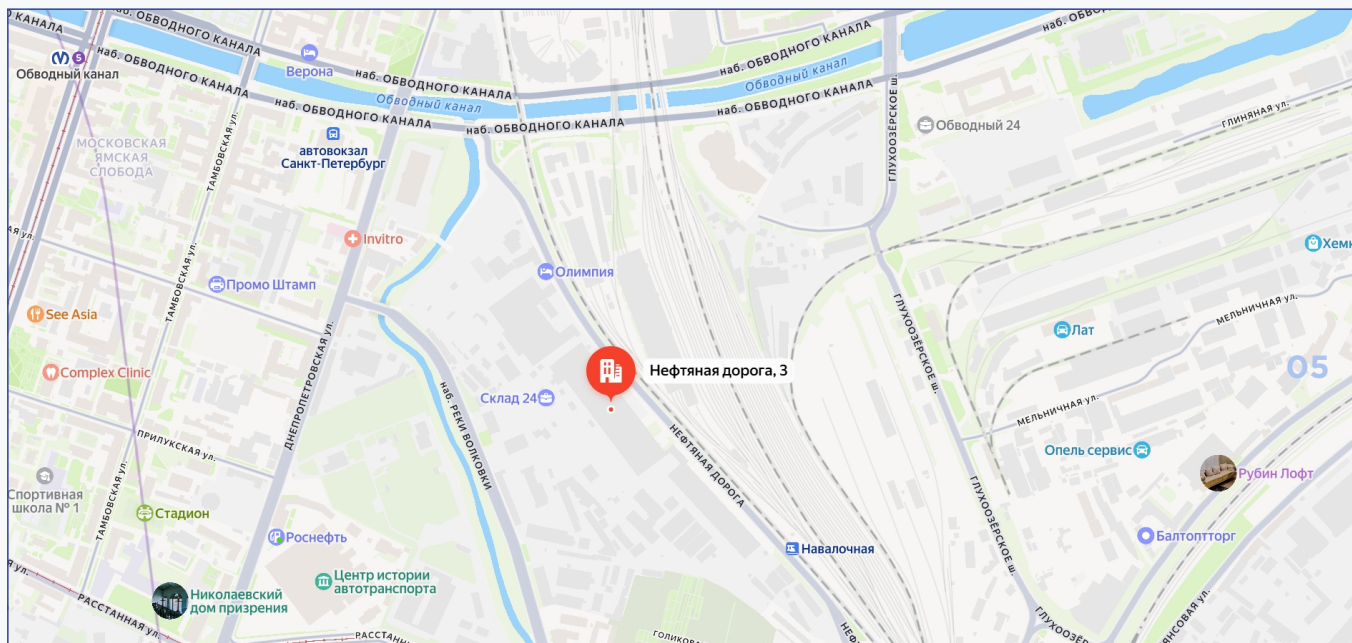
Санкт-Петербург,
наб. реки Волковки, д.17
от 20.000 м²

от 220 000 ₽/м²

ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОВОРКИНГ НА НЕФТЯНОЙ 3



Первый в СПб индустриальный коворкинг в формате Light Industrial.



11 800+ м²

7 активных резидентов

РЕЗИДЕНТЫ:

- Принт 24
- ЖСА (металлоцентр)
- Акрос
- ВендеГрупп
- Мкис (радарное оборудование)
- Швейное Производство
- СП Принт

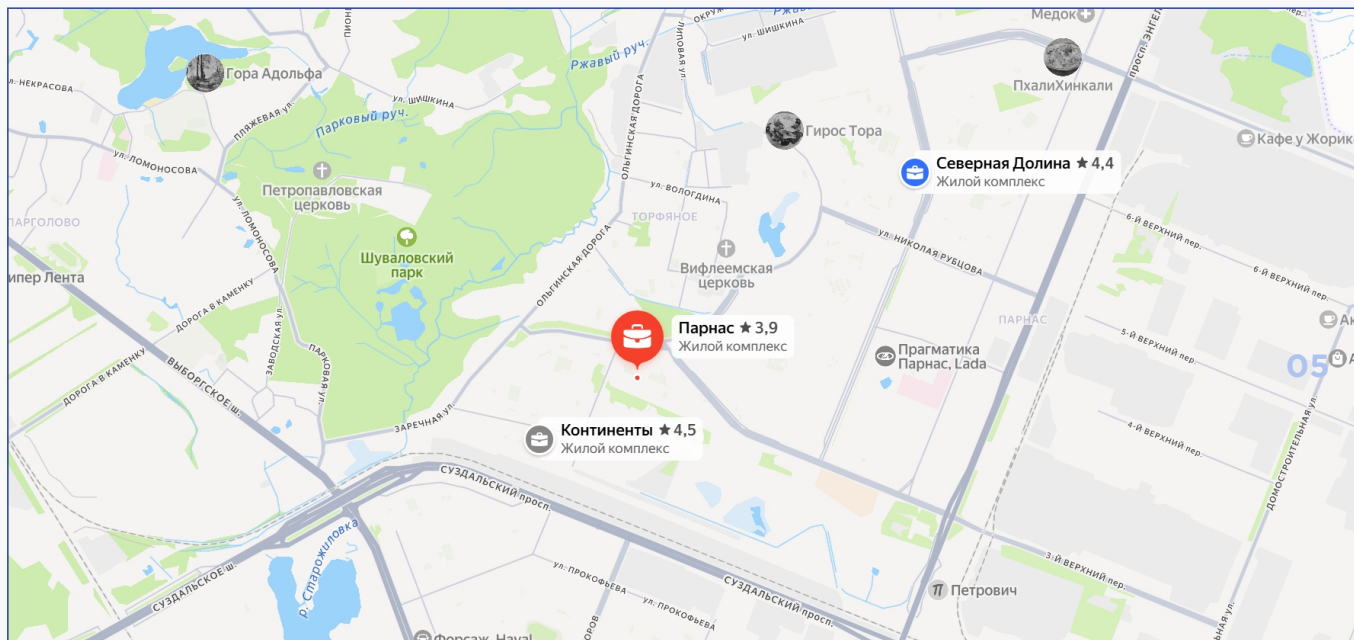
Промышленный коворкинг – новая веха развития редевелопмента

РЕАЛИЗОВАН
полностью заполнен резидентами

ПАРНАС, ЖИЛОЙ ПРОЕКТ



Редевелопмент производственной площадки под нужды конкретного заказчика.



7000+ м²

Площадь:	7 000 м ²
Формат:	Реализация и упаковка проекта
Модель:	Разработан пакет документов, получен РНС
Статус:	реализован, продан

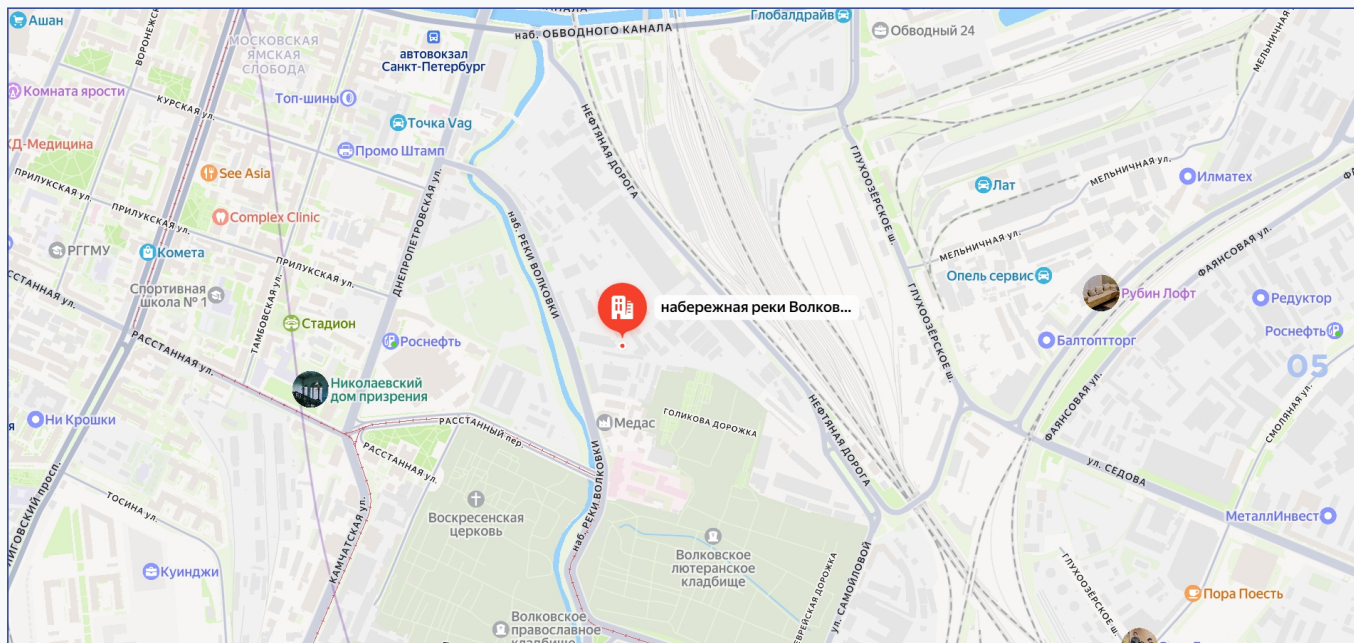
Как мы это сделали: Задание → Проект → Стройка → Сдача

РЕАЛИЗОВАН

НАБЕРЕЖНАЯ Р. ВОЛКОВКИ, 13-19 — СЛЕДУЮЩИЙ МАСШТАБ



Крупнейший проект БРИЗ — в разработке.



100 000 м²
планируется

Площадь: 100 000 м² (планируется)
Адрес: набережная реки Волковки, 13-19
Формат: технопарк / промышленный парк
Старт реализации: 2026

Почему это важно:

- Территория редевелопмента — промышленные земли
- Расположение: исторический промышленный пояс СПб
- Масштаб: в 3 раза больше, чем I618
- Для инвесторов I618: первый доступ к новому проекту

Покупая I618 сегодня — вы входите в экосистему БРИЗ, которая будет расти.

В РАЗРАБОТКЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО: ТЕХНОЛОГИИ, КАЧЕСТВО И ГОРОДСКАЯ ЛОКАЦИЯ



01

КОНСТРУКТИВ

- Монолитный железобетонный каркас (бетон В25, колонны 400×400 мм)
- II степень огнестойкости · Класс пожарной опасности С0
- Срок службы здания — 50 лет

02

ИНЖЕНЕРИЯ

- Электроснабжение — базово 30 Вт/м², дополнительная мощность — по запросу
- Водоснабжение, канализация, вентиляция — централизованные
- Отдельные входы и грузовые

03

МАТЕРИАЛЫ

- Наружные стены — архитектурные сэндвич-панели 300 мм (минвата)
- Фундамент — монолитная ж/б плита, бетон марки W12
- Панорамное остекление — двухкамерные стеклопакеты в алюм. профилях

КОМАНДА БРИЗ И ЭКОСИСТЕМА РЕЗИДЕНТОВ



Команда — 40+ специалистов:

Девелопмент и проектирование
Строительство и технический надзор.

Коммерция: продажи и работа с резидентами
Эксплуатация объектов БРИЗ — с 2015 г.



РЕЗИДЕНТЫ — КТО УЖЕ С НАМИ:

- Производственные компании МСП
- Медицинское и инженерное оборудование
- Металлообработка и металлоцентры
- Логистика и дистрибуция
- Полиграфия и дизайн-производство



Контакт департамента
продаж:

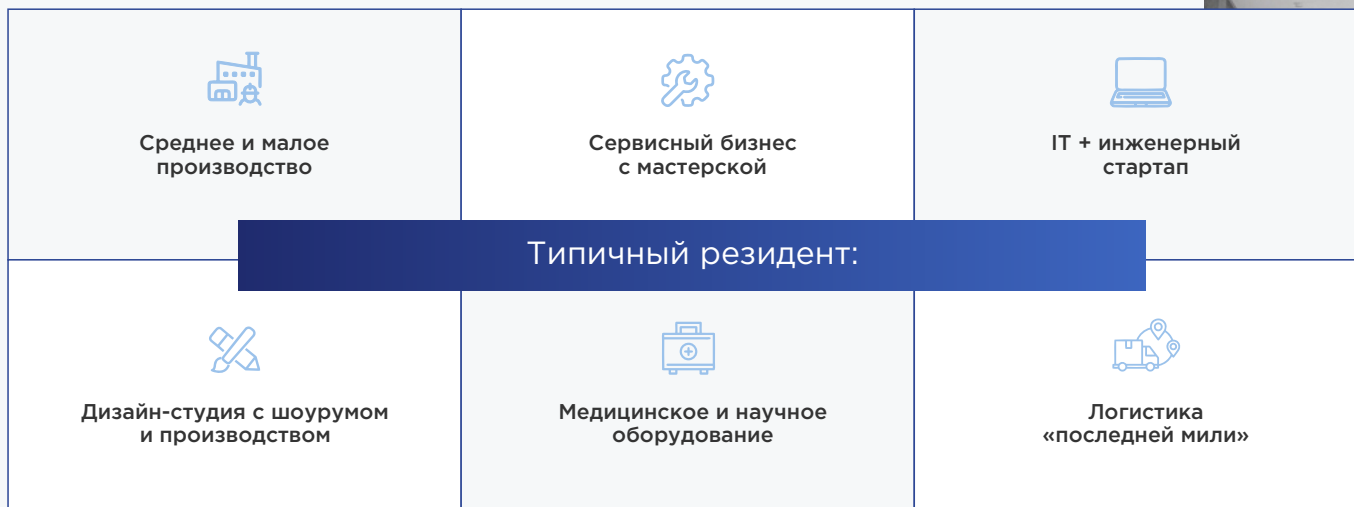
Артём — коммерческий директор

Телефон: +7 (812) 615-88-88
Telegram: @briz_spb



LIGHT INDUSTRIAL — ФОРМАТ, КОТОРЫЙ МЕНЯЕТ РЫНОК СПб

Light Industrial — это не завод и не офис.
Это «умное» производство.



ПОЧЕМУ ЭТО ТРЕНД:

- Дефицит качественных производственных площадей в СПб
- Запрос бизнеса: «производство рядом с городом»
- Аренда → собственность: защита от инфляции и роста ставок



ЗА ЧТО ВЫ НА САМОМ ДЕЛЕ ПЛАТИТЕ

СТАРЫЙ СКЛАД



Вы платите только за стены и крышу



Скрытые расходы: теплотери и высокий счет за отопление.



Вечные лимиты по электричеству, дефицит мощности под оборудование.



Риск, что старая проводка не выдержит нагрузку.

LIGHT INDUSTRIAL



Мощности под производство и инженерия заложены в проект изначально.



Продуманная вентиляция и климат, меньше потерь тепла и конденсата.



Формат рассчитан подсклад, легкое производство, офис и шоурум

Безопасность и страховка



Устаревшие или формальные системы пожаротушения.



Риски при реконструкции и перепланировке, возможные нарушения норм.



Современные системы пожаротушения и дымоудаления в базовой комплектации.



Соответствие актуальных норм снижает страховые риски и стоимость страховки.

ТЕХНОПАРК I618 — 3,5 ГЕКТАРА НОВОГО ФОРМАТА



I618 — многофункциональный
технопарк в Калининском районе СПб.

Адрес: _____ Литовская ул., 16

Территория: _____ 3,5 гектара

Общая площадь: _____ 25 000м²

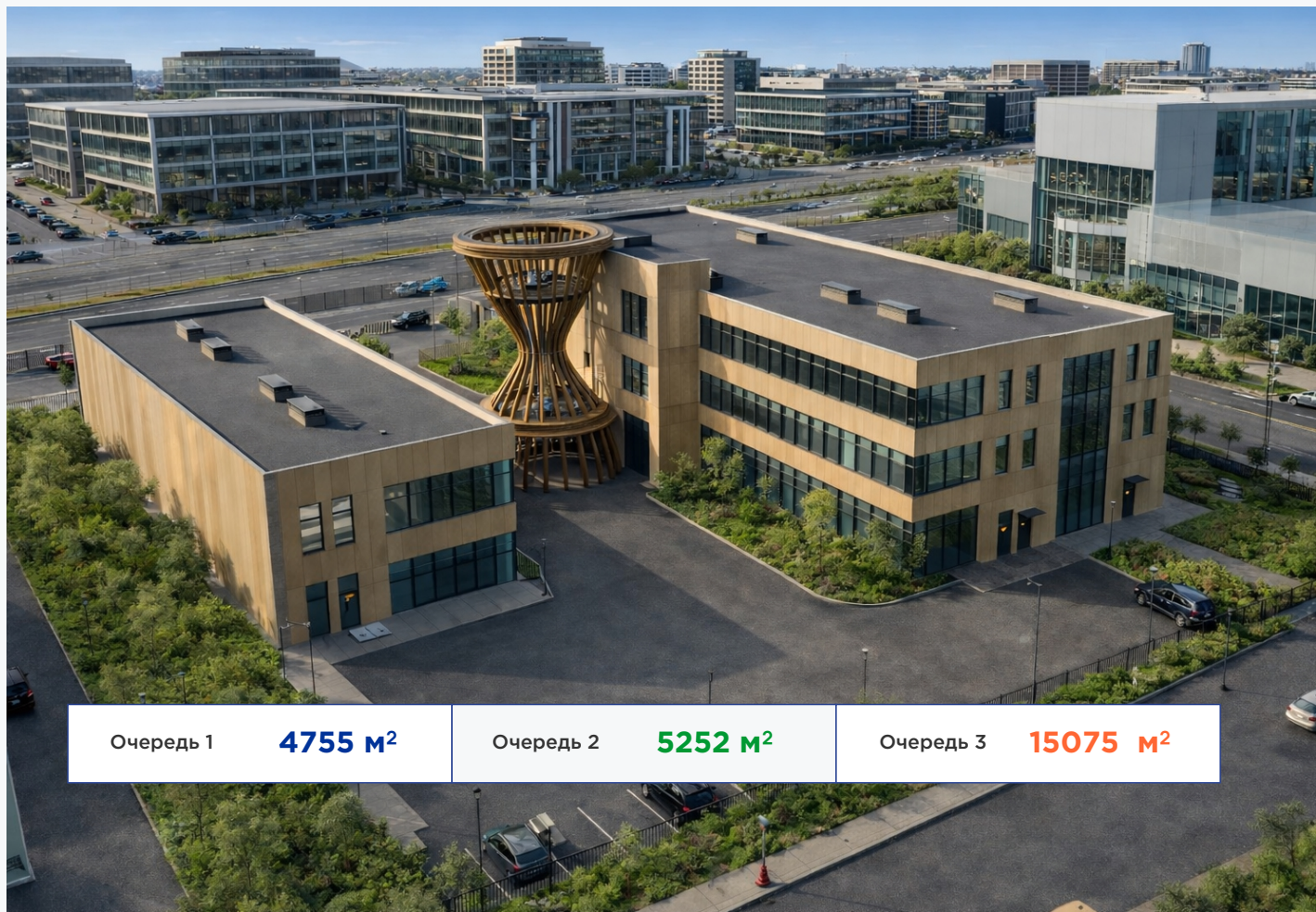
Рабочих мест: _____ 1 000+

Очередей строительства: _____ 3 очереди

→ Концепция: _____

ПРОИЗВОДСТВО + ОФИС + СКЛАД

многофункциональное назначение
помещений и зданий



Очередь 1

4755 м²

Очередь 2

5252 м²

Очередь 3

15075 м²

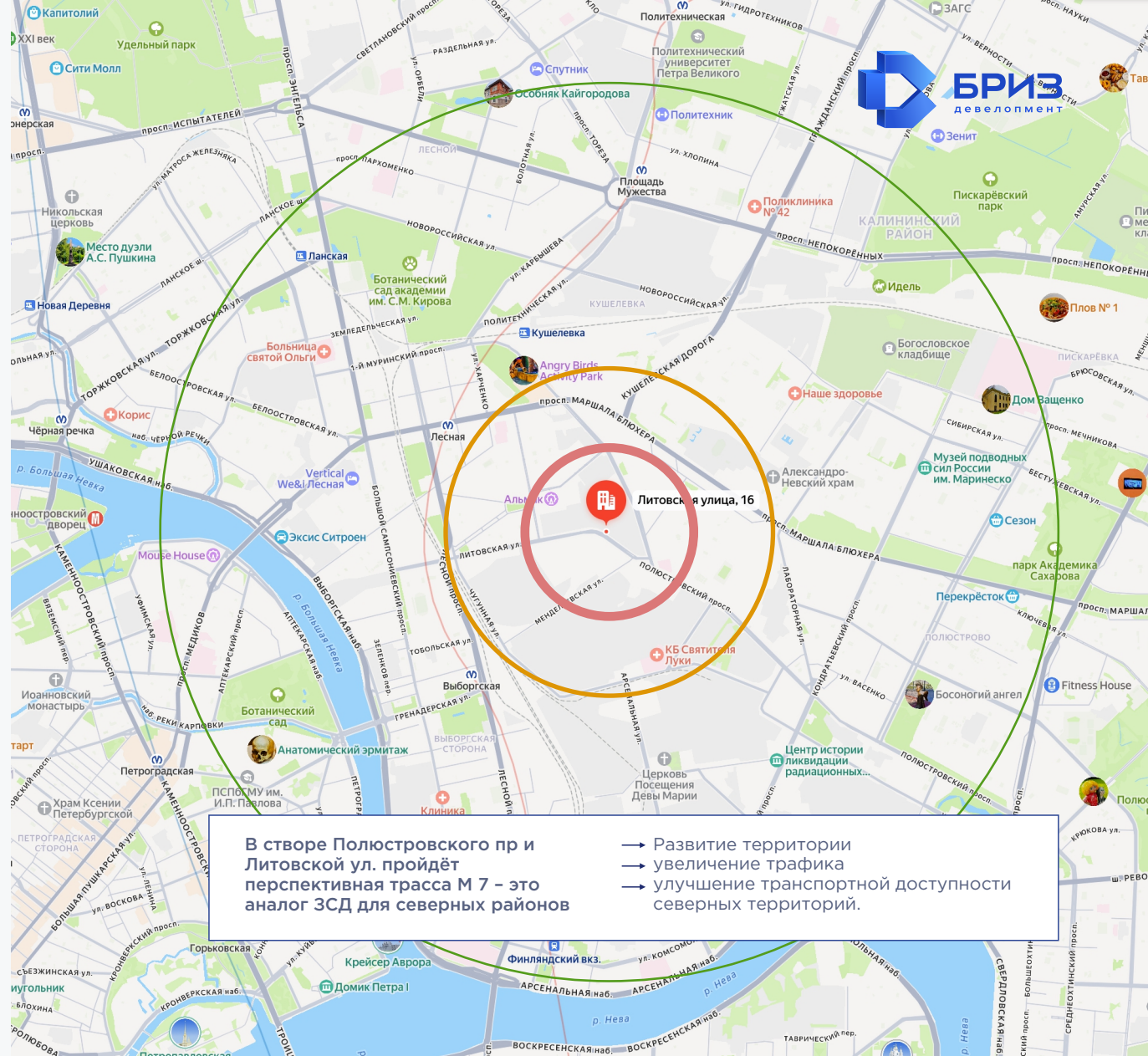
ЛОКАЦИЯ: В ПРЕДЕЛАХ КАД, БЕЗ ПРОБОК

Адрес: Литовская ул., 16,
Калининский район, Санкт-Петербург

15 МИН. пешком — метро	15 МИН. на авто — выезд на КАД/ЗСД
УДОБНЫЙ ЗАЕЗД Удобный заезд для еврофур	ПРЯМОЙ ВЪЕЗД Прямой въезд с Литовской ул. и Полюстровского пр.

Инфраструктура вокруг:

- Промышленная зона — нет конфликта с жилыми домами
- Кафе, банки, сервисы — в пешей доступности
- Активный редевелопмент района → рост стоимости актива



В створе Полюстровского пр и
Литовской ул. пройдет
перспективная трасса М 7 – это
аналог ЗСД для северных районов

- Развитие территории
- увеличение трафика
- улучшение транспортной доступности северных территорий.

АРХИТЕКТУРА: ПРОМЫШЛЕННАЯ ЭСТЕТИКА НОВОГО УРОВНЯ

Концепция фасада:

- Дорогой фасад — индустриальная эстетика без «заводского» образа
- Панорамное остекление — естественный свет в каждое помещение
- Чёткие горизонтальные линии — масштаб и солидность
- Благоустройство: Между корпусами создаются благоустроенные пешеходные связи и рекреационные зоны для сотрудников и посетителей.
- Арт-элемент «Песочные часы» из дерева — уникальная доминанта территории



Качество:

- Сэндвич-панели 300 мм (минвата)
- Алюминиевые витражные конструкции
- Premium входная группа
- Смотровая площадка, эксплуатируемая кровля



ГЕНПЛАН: 3 ОЧЕРЕДИ НА ОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ



3,5 га

~25000 м²

Общая территория:

Суммарная площадь:

Очередь 1

4755 м²

Light industrial

РЕАЛИЗОВАН

Очередь 2

5252 м²

Многофункциональный
+ street retail

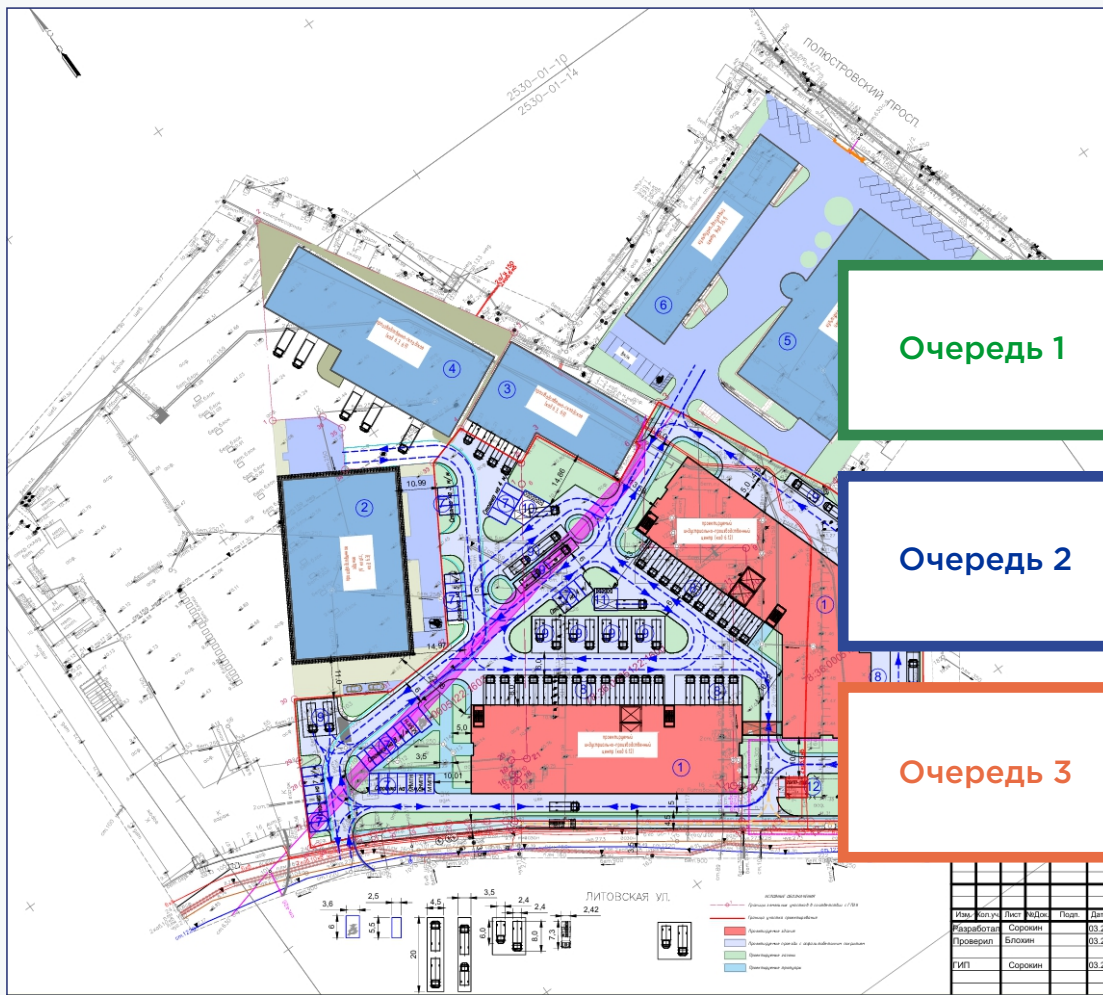
ПРОДАЁТСЯ
СДАЧА 2027

Очередь 3

15075 м²

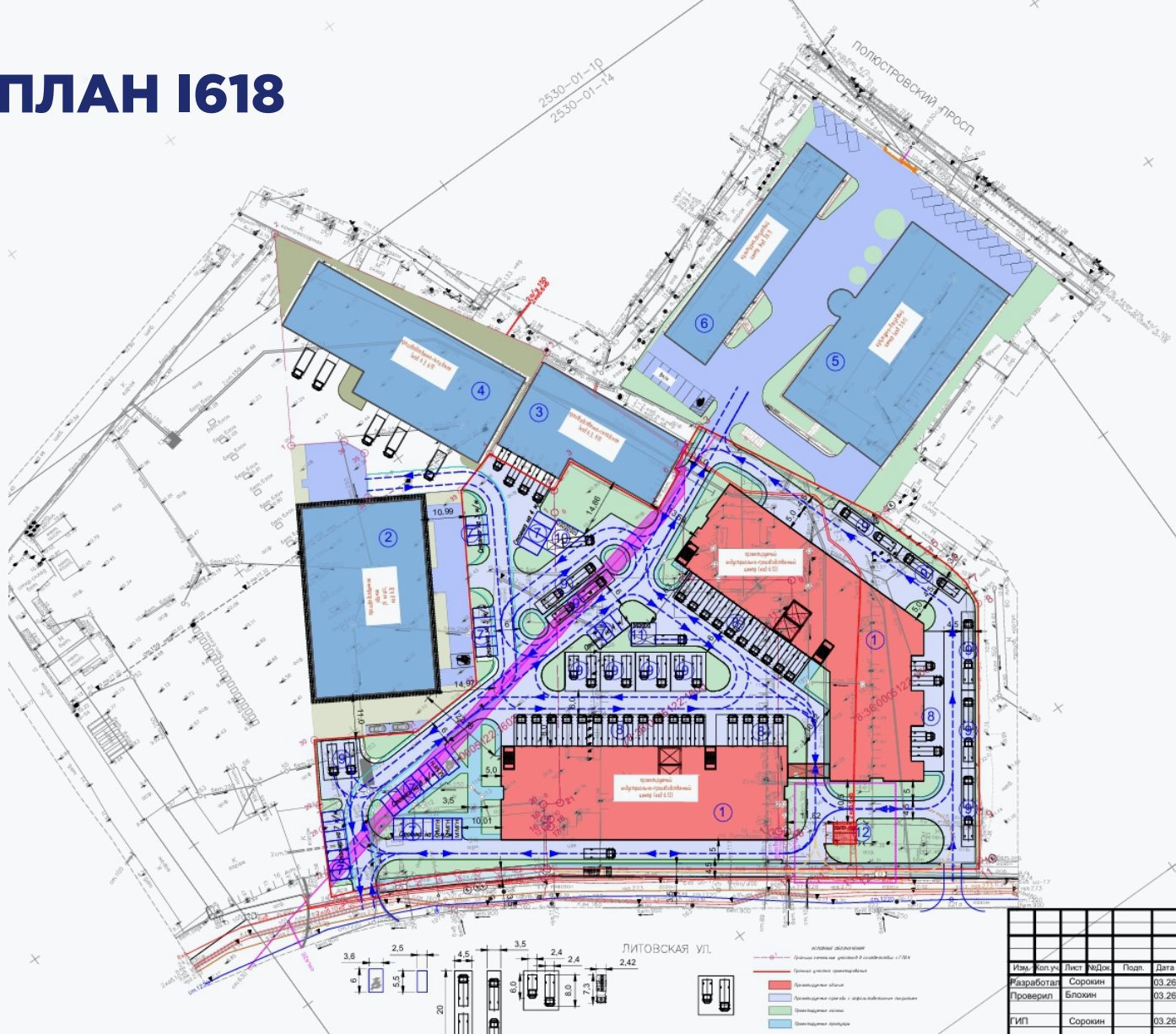
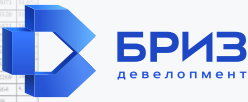
Build-to-Suit —
под заказ инвестора,
LI, технопарк

ПРОЕКТИРУЕТСЯ



Имя	Вид	План	Дата
Разработал	Сорокин	План	03.26
Проверил	Блохин	План	03.26
ГИП	Сорокин	План	03.26

ГЕНПЛАН I618



№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Площадь территории по ГПЗУ, в т.ч.:	га	10.00
1.1	Площадь ЗУ, код: 78-36-0005122-1600	га	10.00
1.2	Площадь ЗУ, код: 78-36-0005122-1602	га	10.00
1.3	Площадь ЗУ, код: 78-36-0005122-1603	га	10.00
2	Площадь участка проектирования	га	10.00
2.1	Застройка, в границах уч. проектирования	га	10.00
2.2	З. БКТП, в границах уч. проектирования	га	10.00
2.3	З. зелености, в границах уч. проектирования	га	10.00
2.4	З. тротуаров	га	10.00
3	Места на открытых стоянках ДТС	шт.	10
4	Погрузочно-разгрузочные площадки	шт.	10
5	Площадки технологического отстоя ГТС	шт.	10
6	Контейнерная площадка для складирования ТБО	шт.	10
7	Контейнерная площадка складирования ТБО и КТБО	шт.	10

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Проектируемый индустриально-производственный центр (общ. 6.12)	шт.	1
2	Стр. ОКС производственного назначения (код 6.3)	шт.	1
3	Стр. ОКС вспомогательного назначения (код 6.3, 6.9)	шт.	1
4	Стр. ОКС вспомогательного назначения (код 6.3, 6.9)	шт.	1
5	Стр. ОКС культурно-досуговой центр (код 3.6.1)	шт.	1
6	Стр. ОКС культурно-досуговой центр (код 3.6.1)	шт.	1
7	Открытые стоянки легкового автотранспорта	шт.	10
8	Погрузочно-разгрузочные площадки	шт.	10
9	Площадки технологического отстоя грузовых ТС	шт.	10
10	Контейнерная площадка временного накопления ТБО	шт.	10
11	Контейнерная площадка временного накопления КТО и ТБО	шт.	10
12	БКТП	шт.	10

Наименование	Параметры	Единица измерения	Значение
1.1	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.2	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.3	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.4	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.5	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.6	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.7	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.8	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.9	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.10	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.11	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.12	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.13	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.14	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.15	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.16	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.17	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.18	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.19	Площадь участка проектирования	га	10.00
1.20	Площадь участка проектирования	га	10.00

Примечания:
1. Издание: 01.01.2018 г.
2. Издание: 01.01.2018 г.
3. Издание: 01.01.2018 г.

ИР Никитин В.А.	Листов: 1	Лист: 1
№06-12-24	Листов: 1	Лист: 1
Адрес: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ	Листов: 1	Лист: 1
Составитель: ИР Никитин В.А.	Листов: 1	Лист: 1
Проверил: ИР Никитин В.А.	Листов: 1	Лист: 1
Утвердил: ИР Никитин В.А.	Листов: 1	Лист: 1

М16/06-03-26 ПЗУ	г. Санкт-Петербург, улица Литовская, дом 16
Индустриально-производственный центр (ВРП 6.12)	Стация Лист Листов
Схема планировочной организации земельного участка	ООО "Мера, архитектурная мастерская"

ОЧЕРЕДЬ 1 — РЕАЛИЗОВАНА: ДОКАЗАТЕЛЬСТВО СПРОСА

Первая очередь I618 — построена и продана.

Очередь 1 · 4755 м² · Реализован

Что это значит для покупателя Очереди 2:



Подготовительный этап завершён: участок исследован, коммуникации подключены.



Соседние площади проданы — стадия предзапуска.



Инфраструктура объекта работает — риски сведены к минимуму



Соседние резиденты уже есть — объект живёт



ОЧЕРЕДЬ 2 — ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС: ГЛАВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Кластер 2 · 5 252 м²

- Торгово-офисный комплекс с элементами street retail
- Форматы: магазины, офисы, кафе, центры R&D
- Нарезка: от небольшого лота до крупного блока
- Оформление: договор купли-продажи / ПДКП / ЗПИФ

Цена: от 210 000 ₽/м²

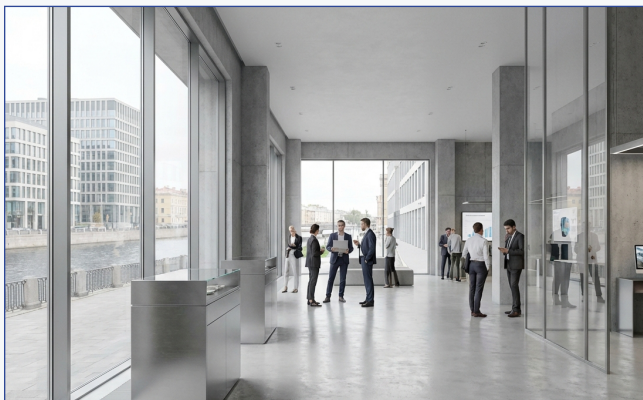
Рассрочка: 0% на 18 месяцев

Возврат НДС: до 22% для юридических лиц

Срок сдачи: второй квартал 2027 года



Street retail (1-й этаж):
магазины, кафе, шоурумы



Многофункциональные
помещения малые и средние компании



R&D зоны: лаборатории,
прототипирование

ЗДАНИЕ 2.1 — ЭТАЖИ 1-2

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Это компактное и функциональное пространство в формате Street Retail, объединяющее функции шоурумов, офисов и легкого производства

1-Й ЭТАЖ - ВЫСОТА 4,5 М

Назначение: Пространства для художественных галерей, складские помещения, зоны Street Retail, шоурумы и объекты легкой промышленности

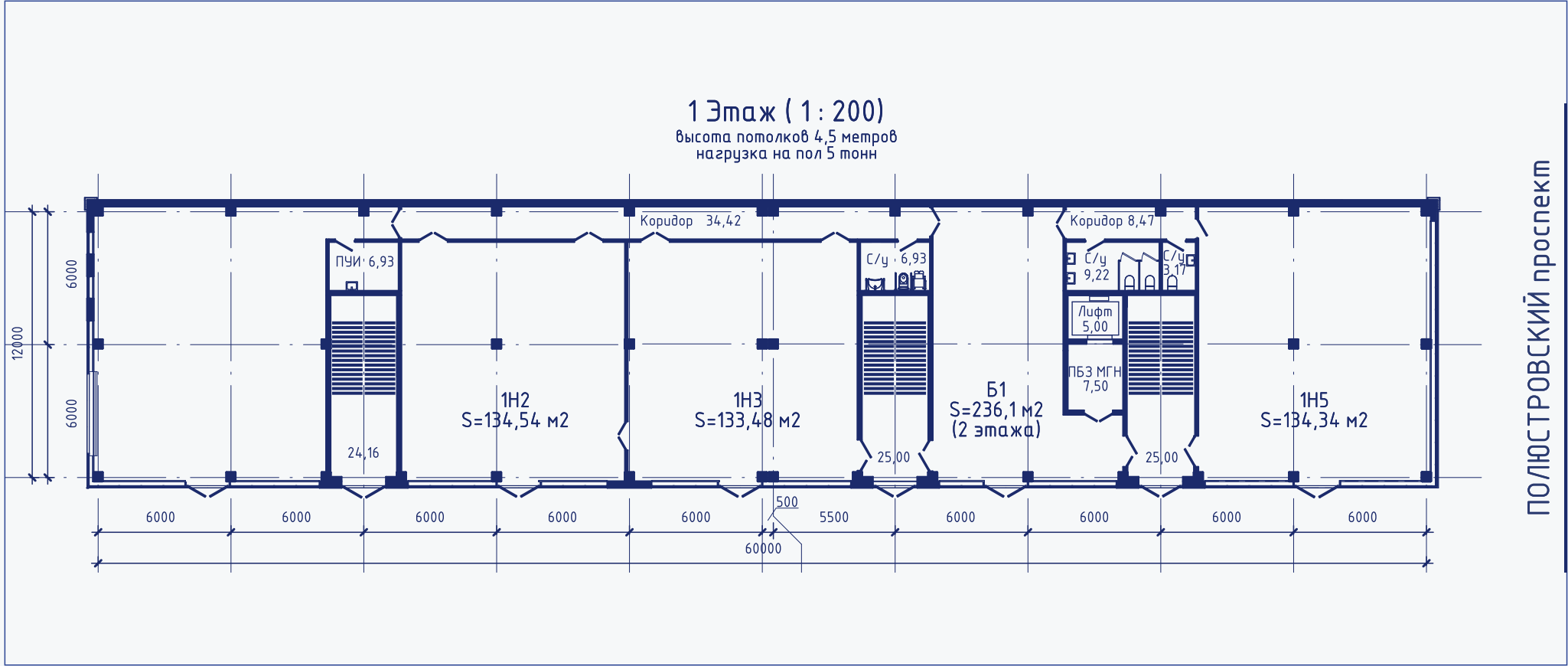


2-Й ЭТАЖ - 4,0 М

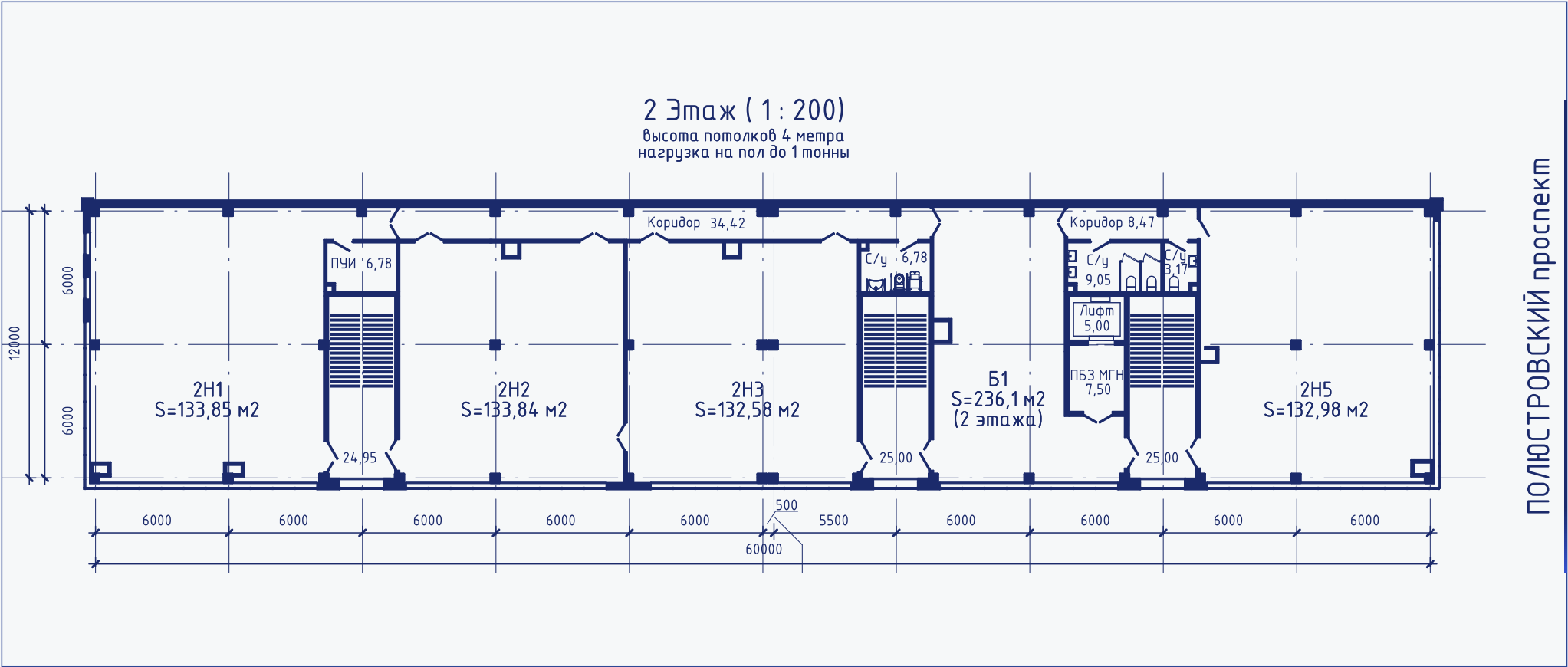
Назначение: Многофункциональные посещения



ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 1 ЭТАЖА



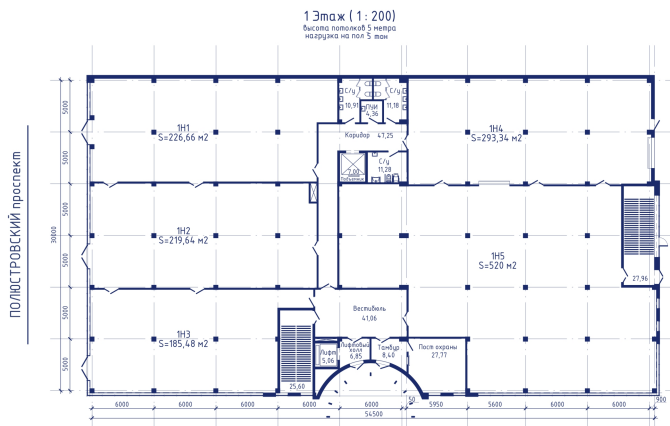
ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 2 ЭТАЖА



ЗДАНИЕ 2.2 «ПЕСОЧНЫЕ ЧАСЫ». ЭТАЖИ 1-2

РИТЕЙЛ, ОБЩЕПИТ, КУЛЬТУРА, ДОСУГ И ДР.

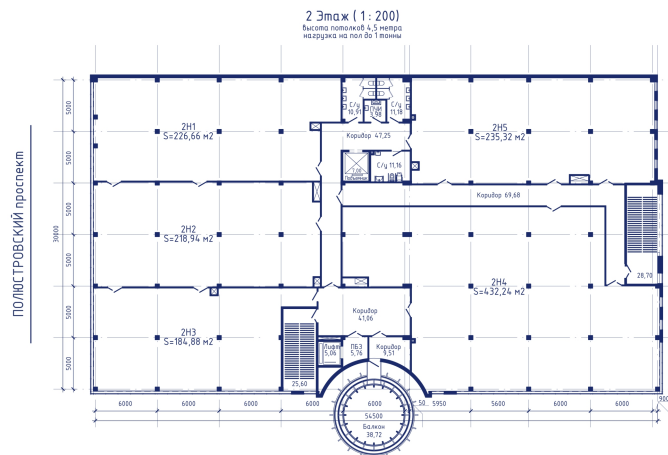
Здание: 4-этажное «Песочные часы», Очередь 2 · Каркас: монолитный ж/б (колонны 400×400 мм, стены 200 мм, перекрытия 200 мм)



1 этаж: Ритейл и общественные пространства

Высота потолков: 5 м

Назначение: Многофункциональные помещения идеально подходит для разнообразного ритейла и общественных пространств, позволяя размещать супермаркеты, рестораны с антресолями, магазины, кафе, салоны красоты, аптеки, фитнес-студии, выставочные залы, коворкинги, детские игровые зоны и многое другое без ощущения тесноты.



2 этаж: Галереи и офисы

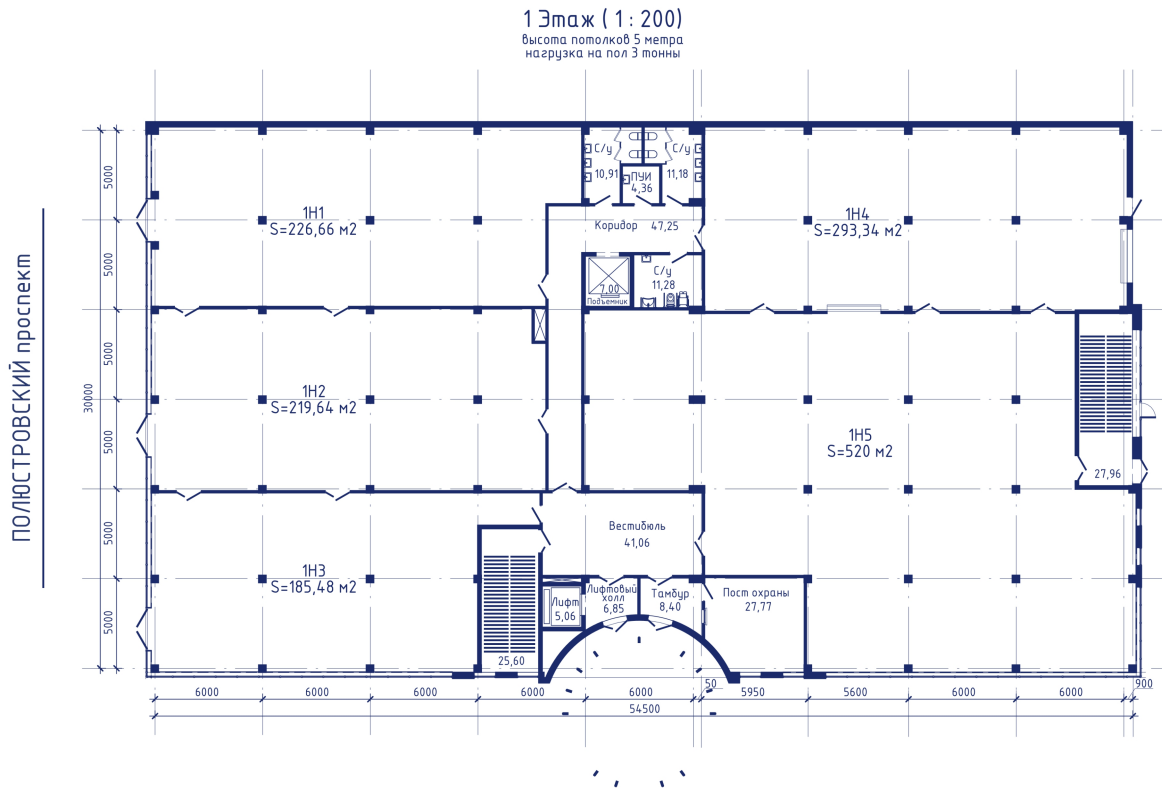
Высота потолков: 4,5 м

Назначение: Обширные пространства, коммерческие помещения
Уникальная особенность: Со второго этажа предусмотрен выход на смотровую площадку уникального арт-объекта — конструкции «Песочные часы»

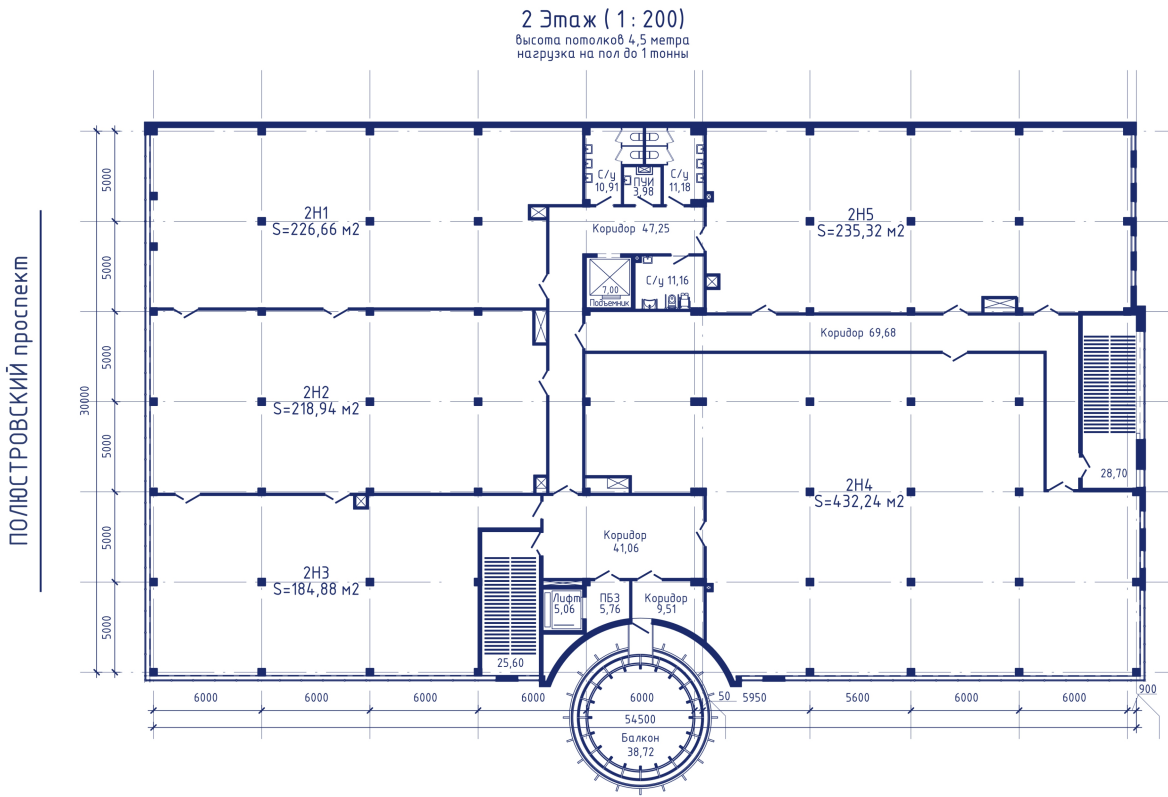
Визуальный комфорт: Этаж оснащен панорамными витражами (двухкамерные стеклопакеты в алюминиевом профиле), что обеспечивает максимальное естественное освещение



ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 1 ЭТАЖА



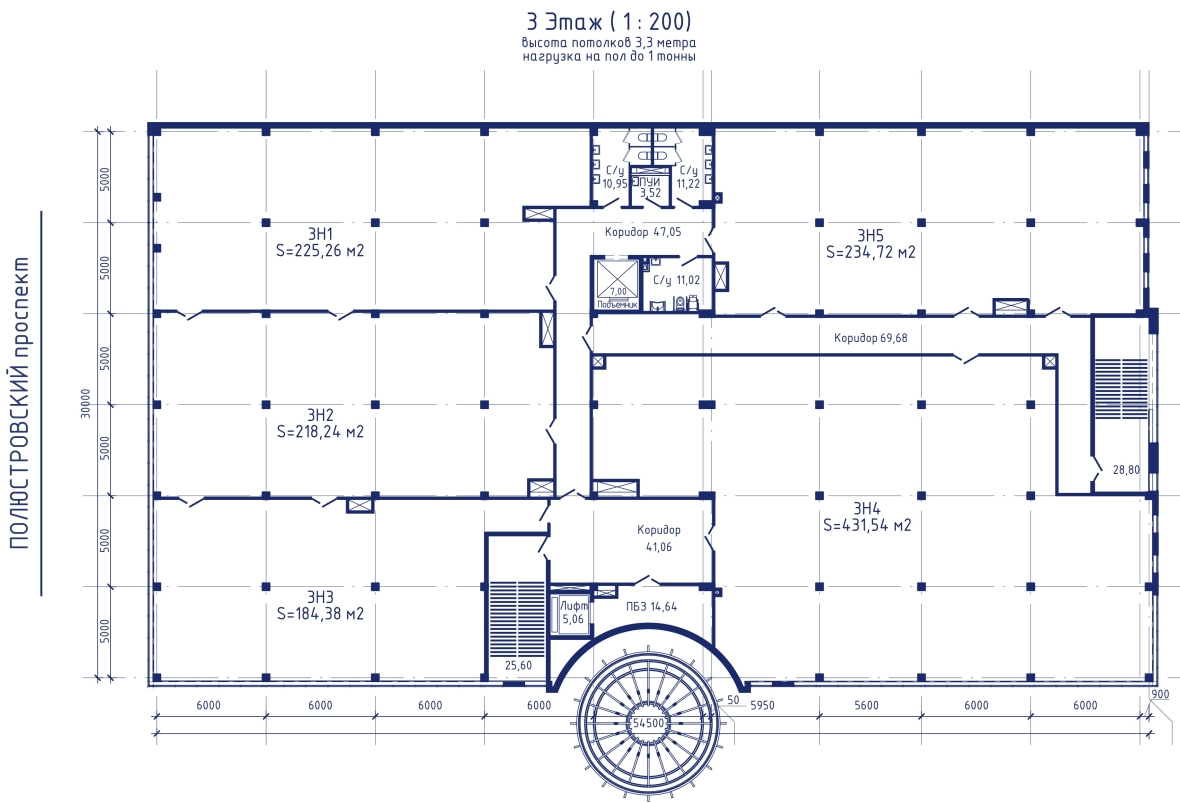
ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 2 ЭТАЖА



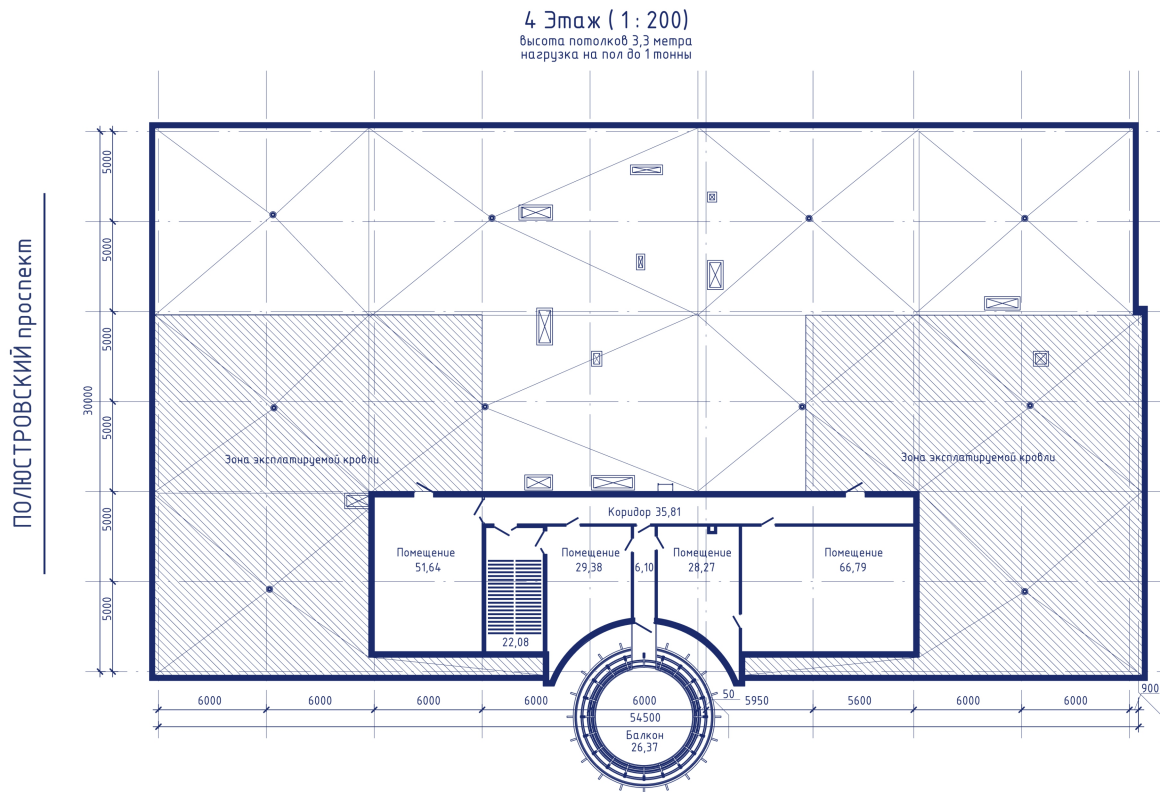
«ПЕСОЧНЫЕ ЧАСЫ» ЭТАЖИ 3-4 — ОФИСЫ И СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА



ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 3 ЭТАЖА



ЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА 4 ЭТАЖА



ЛОТЫ: ОТ 133 м² С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Минимальный лот: 133 м² • Максимальный: до 3 600 м² (объединение) • Объединение — по согласованию с БРИЗ.

БАЗОВЫЙ ЛОТ

133–300 М²

Малый бизнес, офис

СРЕДНИЙ БЛОК

300–1 000 М²

МСП, производство

КРУПНЫЙ БЛОК

1 000–5000 М²

Якорный резидент

Инфраструктура объекта:



Парковка наземная —
охраняемая



Въезд с шлагбаумом
и видеонаблюдением



Благоустройство:
мощение, деревья, навесы



Эксплуатация объекта —
БРИЗ

BUILD-TO-SUIT: СОБСТВЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО «ПОД КЛЮЧ» ЗА 15 МЕСЯЦЕВ



Build-to-Suit — это формат, при котором БРИЗ проектирует и строит здание точно под требования конкретного заказчика. Вы получаете не просто площадь, а эффективный производственный актив, спроектированный под ваши станки, конвейеры и логистику. Этажность, высоты, нагрузки, инженерия — всё определяет клиент.

Как это работает — 4 этапа за 15 месяцев:



ЧТО БРИЗ БЕРЁТ НА СЕБЯ ПОЛНОСТЬЮ:

- Проектирование (АР/КЖ/КР) по ТЗ заказчика
- Согласование АГО
- Выход на экспертизу и получение РНС
- Строительство и контроль
- Расчёт нагрузок ресурсов и несущих конструкций
- Постановка на учёт, кадастрирование, межевание
- Прохождение экспертизы и ввод в эксплуатацию
- Благоустройство территории

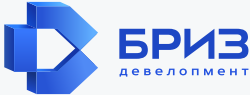
ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА:

- Адрес: Литовская ул., 16 (Кластер 3, зона ТПЗ_1)
- Площадь: от 4 000 кв.м. (всё по ТЗ)
- Электроснабжение: базово 30 Вт/м² включено в цену; добор — от 100 000 руб./кВт
- Зона ПЗЗ: ТПЗ_1 — универсальная промзона, практически любое производство разрешено
- Срок сдачи: ориентировочно 2 квартал 2027 года
- Земля: в собственности БРИЗ (ЗПИФ)

ПОЧЕМУ ВЫГОДНО:

- Нулевые затраты на переделку — здание строится под ваши процессы
- Экономия до 20% на коммунальных платежах за счёт отсутствия лишних мощностей
- Земля в собственности — нет рисков аренды участка
- Все ТУ подтверждены — коммуникации подключены
- Удобный заезд для еврофур · 5 мин. до КАД/ЗСД · 15 мин. до метро

ВТС: ЦЕНА, УСЛОВИЯ, ЧТО ВХОДИТ



Ориентировочная цена:	от 210 000 руб./кв.м.	Возврат НДС в части самого здания
-----------------------	------------------------------	-----------------------------------

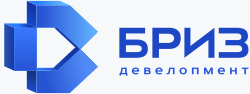
Условия оплаты:

Владение vs Аренда (10 лет)

Первый взнос: 20% от общей стоимости	Рассрочка: беспроцентная на срок до 18 месяцев	1,8 млрд в собственности Владение 1,2 млрд безвозвратно Аренда
График: равные части ежемесячно	Договор: заключается с ЗПИФ	Следующий шаг: Отправьте ваши параметры менеджеру, менеджер подготовит: 1. Предварительную схему «посадки» здания на участок Литовская, 16 2. Уточнённый индивидуальный график платежей

 Есть объекты в городе в закрытой продаже от 1 млрд. рублей с окупаемостью от 6/7 лет , о них можно узнать только у коммерческого директора

СТОИМОСТЬ И СПОСОБЫ ПОКУПКИ I618



Стартовая цена:	от 210 000 до 280 000 ₽/м² (в зависимости от лота и срока)	Все включено: инженерные сети и благоустройство
-----------------	--	---

 100% оплата минимальная входная цена	 Рассрочка 0% на 18 месяцев с ежемесячным или поквартальным графиком	 Лизинг уточняйте условия у менеджера	Кредитование и промышленная ипотека Программа от партнеров, условия уточняйте у менеджера
---	---	--	--

Что входит в цену (BTS, Кластер 3):

 Земельный участок в собственность	 Проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию	 Базовое электроснабжение 30 Вт/м²
--	---	--

ВОЗВРАТ НДС: ДО 22% ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА — ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИП ПОСЛЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

И618 КАК ИНВЕСТИЦИЯ: ЛОГИКА И ЦИФРЫ

РОСТ СТОИМОСТИ:

- Объект-аналог +30% в год
рост капитализации
- После заполнения
резидентами дополнительная
капитализация

АРЕНДНЫЙ ДОХОД (ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ):

- Окупаемость: около 7 лет (по
данным бизнес-брифа БРИЗ)

ЗАЩИТА ВЛОЖЕНИЙ:

- Не проектное
финансирование — БРИЗ
строит на собственные
средства
- Земля в собственности БРИЗ
— нет риска «чужой земли»
- ЗПИФ — средства
аккумулируются на целевом
счёте фонда и расходуются
исключительно на
строительство (контроль ЦБ
РФ, №156-ФЗ)

ДЕФИЦИТ РЫНКА:

- Новых объектов light industrial
нет
- Запрос бизнеса на
собственные
производственные площади
растет
- Дефицит → рост цены
неизбежен

ЗПИФ: ЧТО ЭТО И КАК РАБОТАЕТ

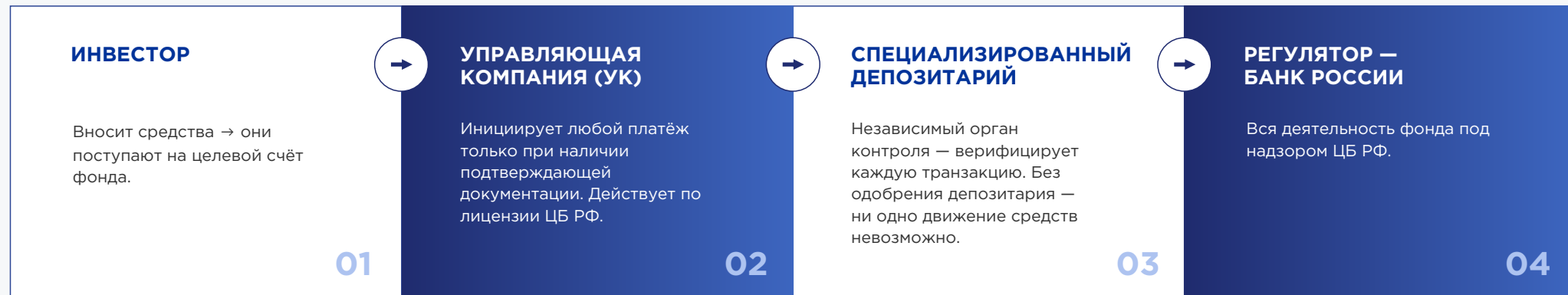


ЗПИФ — Замкнутый Пайевой Инвестиционный Фонд недвижимости. Регулируется Банком России по Федеральному закону №156-ФЗ.

Простыми словами: Средства покупателей аккумулируются на целевом счёте фонда и расходуются исключительно на строительство объекта.

Контроль ЦБ РФ
№156-ФЗ

Как работает контроль:



ИТОГ: Ваши средства защищены двойным независимым контролем и могут быть направлены только на строительство объекта.

ЗПИФ: ЗАЩИТА И ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА

Почему ЗПИФ выгоден покупателю:

01 ЗАЩИТА СРЕДСТВ

Деньги расходуются исключительно на строительство объекта. Двойной контроль: УК + независимый депозитарий. Регулятор — Банк России (№156-ФЗ).



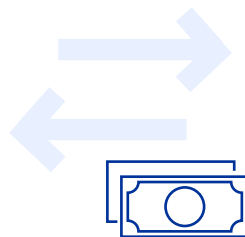
02 ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА СДЕЛКИ

Структура ЗПИФ прозрачна и проверяема. Подходит для корпоративных покупателей и групп инвесторов.



03 ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ

Ни одна транзакция не проходит без документального основания. Это исключает нецелевое расходование.



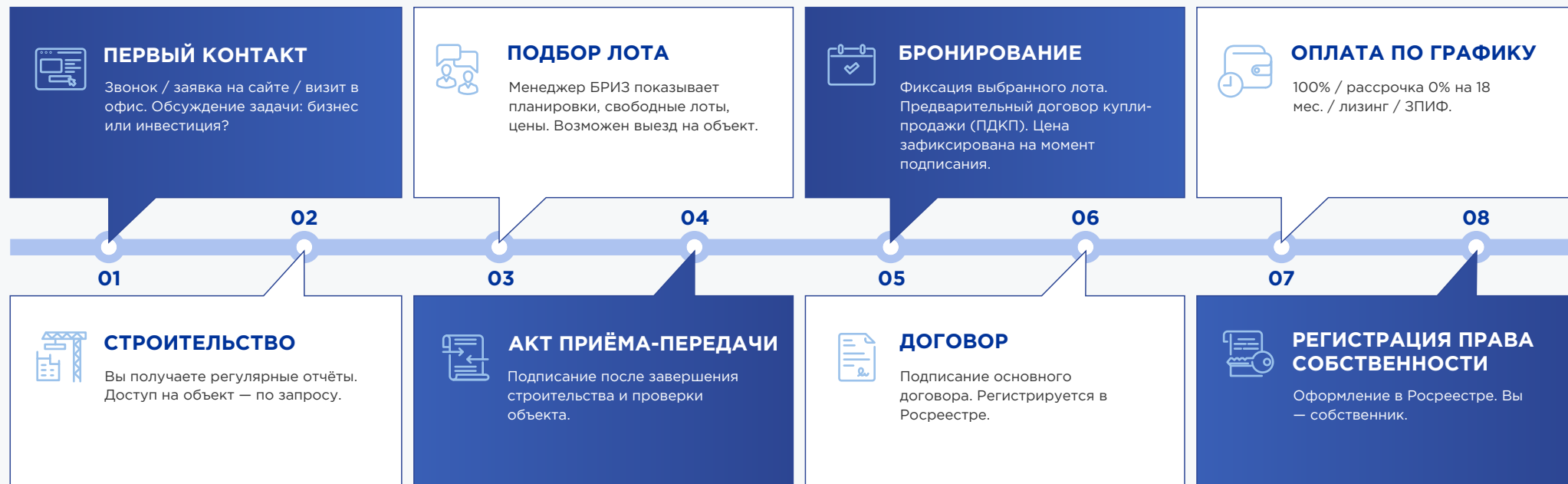
Для кого подходит:

-  Юридические лица (ООО, АО), ИП, физические лица
-  Группы инвесторов при совместной покупке крупного лота
-  Те, кто хочет максимальную документальную защиту

КАК ПРОХОДИТ СДЕЛКА: ШАГ ЗА ШАГОМ



Этапы сделки:



Юридическая база:

- ✓ Земля в собственности БРИЗ — нет обременений
- ✓ Разрешение на строительство (РНС) — получено, действующее
- ✓ Документы открыты: РНС, проектная декларация, выписка ЕГРН
- ✓ Связь застройщик = инвестор = собственник земли — подтверждена
- ✓ ПДКП — шаблон доступен в «Библиотеке брокера»

ДЛЯ КОГО I618: ТРИ СЦЕНАРИЯ

01

СЦЕНАРИЙ



СОБСТВЕННЫЙ БИЗНЕС

Покупатель использует помещение для своего бизнеса.

- Уходит от аренды → снижает операционные затраты
- Актив на балансе компании → рост собственного капитала
- Помещение под свои процессы — без компромиссов

Формат: прямая покупка или ЗПИФ

02

СЦЕНАРИЙ



ИНВЕСТИЦИИ СДАЧА В АРЕНДУ

Инвестор покупает лот и сдаёт в аренду.

- Пассивный доход: рыночные ставки light industrial в СПб
- Рост стоимости актива в дополнение к аренде

Формат: ЗПИФ или прямая покупка

03

СЦЕНАРИЙ



ИНВЕСТИЦИИ ПОКУПКА В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА , ПРОДАЖА ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Спекулятивный инвестор — фиксирует цену на старте.

Горизонт: до сдачи объекта

Выход: продажа третьему лицу, переуступка прав

Формат: прямая покупка

ПОЧЕМУ I618, А НЕ АНАЛОГИ?



01 УНИКАЛЬНАЯ ЛОКАЦИЯ В ЧЕРТЕ ГОРОДА

Внутри КАД: В отличие от большинства новых проектов Light Industrial, I618 расположен непосредственно в Санкт-Петербурге (ул. Литовская, 16).

Пешая доступность от метро: Объект находится в 15–20 минутах ходьбы от ст. м. «Лесная», что критически важно для удержания персонала и удобства клиентов.

02 ФОРМАТ СОБСТВЕННОСТИ И КАПИТАЛИЗАЦИЯ

Покупка, а не аренда: Большинство технопарков у метро предлагают площади только в аренду. В I618 клиент приобретает ликвидный актив в собственность, что позволяет инвестировать в свой фонд, а не нести безвозвратные расходы.

Высокий рост стоимости: Благодаря дефициту качественных промзон внутри города, прогнозируется капитализация объекта на уровне +25–30% к моменту ввода.

03 ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРЕВОСХОДСТВО И ГОТОВАЯ ИНЖЕНЕРИЯ

Новое строительство: В отличие от старых фондов у метро с изношенными сетями, I618 — это капитальные здания с расчетным сроком службы 50 лет и современными ТТХ (нагрузка на пол до 5т/м², потолки до 10м).

Фиксированная цена мощностей: В каждый лот включены 15 кВт, а стоимость покупки электроэнергии зафиксирована на уровне от 100 000 руб./кВт, что является редкостью для рынка и позволяет точно планировать расширение.

04 НАЛОГОВЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ ВЫГОДЫ

Возврат НДС: Прозрачное выделение НДС в договоре позволяет покупателям (на ОСНО) вернуть до 22% от стоимости объекта.

Инструменты покупки: Доступна беспроцентная рассрочка (до 18 месяцев), промышленная ипотека и лизинг с ускоренной амортизацией.

ПОЧЕМУ ПОКУПАТЕЛИ ВЫБИРАЮТ БРИЗ:

12 ТОЧЕК ДОВЕРИЯ



 НАДЁЖНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА 10 лет, 180 000 м², реализованные проекты	 ПРИМЕНИМОСТЬ Помещение точно под ваш бизнес	 ЛОКАЦИЯ 15 мин. пешком до метро, 15 мин. до КАД/ЗСД, въезд для еврофур	 КАПИТАЛИЗАЦИЯ +30%/год, дефицит рынка, редевелопмент района
 СРОЧНОСТЬ Лотов ограничено, цена растёт по стадиям	 ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗАЩИТА Земля в собственности, РНС на руках, документы открыты	 ВАРИАТИВНОСТЬ УСЛОВИЙ 0% рассрочка, ЗПИФ, лизинг	 НАЛОГОВАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ Возврат НДС до 22%
 ЧИСТОТА СДЕЛКИ Документы открыты, застройщик = инвестор = собственник	 ДОСТУПНОСТЬ ДОКУМЕНТОВ Онлайн по QR-коду, всё для проверки	 КАЧЕСТВО И АРХИТЕКТУРА Арт объект, благоустройство	 ИНЖЕНЕРИЯ Электричество вода · вентиляция газ – городские коммуникации

ОКНО ВХОДА — ПРЯМО СЕЙЧАС



3 причины не откладывать:

01

ЦЕНА РАСТЁТ

Сейчас — стартовая цена стадии строительства. Рост более от 10% в год. Каждый месяц промедления = упущенная доходность.

02

ЛОТЫ ОГРАНИЧЕНЫ

Кластер 2 — 5252 м². Количество помещений конечно. Минимальный лот от 133 м². Выбор лучших лотов — только сейчас.

03

ДЕФИЦИТ НАРАСТАЕТ

Новых объектов такого уровня в СПб нет. Спрос на light industrial в СПб растёт ежегодно. Следующая возможность войти — уже по другой цене.



Бронирование фиксирует цену.
Промедление — нет.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



КТО СОБСТВЕННИК ЗЕМЛИ ПОД I618?

БРИЗ является прямым собственником земельного участка. Нет рисков аренды земли или смены правообладателя.

МОГУ ЛИ Я ПРОВЕРИТЬ ДОКУМЕНТЫ ДО СДЕЛКИ?

Да. Все документы доступны: РНС (разрешение на строительство), проектная декларация, правоустанавливающие на землю, выписки ЕГРН. Предоставляем по первому запросу.

ЗА ЧЬИ ДЕНЬГИ СТРОИТСЯ ОБЪЕКТ?

Строительство ведётся на собственные средства БРИЗ. Это не проектное финансирование — ваши деньги не являются основным источником стройки.

ЧТО ТАКОЕ ЗПИФ И НУЖЕН ЛИ ОН МНЕ?

ЗПИФ подходит юридическим лицам и группам инвесторов. Обеспечивает защиту средств через двойной контроль (УК + депозитарий). Менеджер подробно расскажет на встрече.

КАКИЕ ДОГОВОРЫ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ПРИ ПОКУПКЕ?

БРИЗ использует предварительный договор купли-продажи (ПДКП) и основной договор. При покупке через ЗПИФ — документация фонда. Шаблоны доступны в «Библиотеке брокера» — запросите у менеджера.

МОЖНО ЛИ ОБЪЕДИНИТЬ ЛОТЫ В ОДИН?

Да. Есть возможность объединение по горизонтали и вертикали — уточняйте у менеджера.

Есть другой вопрос?

Напишите нам: [@briz_spb](https://t.me/briz_spb) • [+7 \(812\) 615-88-88](tel:+78126158888)

ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА: ВСЁ ОТКРЫТО



Документы, которые доступны для проверки:

✓ Разрешение на строительство (РНС) — выдано, действующее	✓ Проектная декларация — публикуется в открытом доступе
✓ Правоустанавливающие документы на землю — БРИЗ = собственник	✓ Выписка из ЕГРН — земля без обременений
✓ Устав и учредительные документы БРИЗ	✓ Финансовая отчётность — по запросу
✓ ПДКП — шаблон доступен в «Библиотеке брокера»	✓ Технические условия подключения инженерии — на руках

Как получить документы:

По запросу менеджеру:

+7 (812) 615-88-88

На личной встрече в офисе:

Литовская ул., 16



СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ — СДЕЛАЕМ СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ ВМЕСТЕ

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ — ПРОСТО:

1 Позвоните или напишите

2 Получите актуальный прайс
и список свободных лотов

3 Приедьте на объект — покажем
вживую

4 Подпишем бронирование — цена
зафиксирована

КОНТАКТЫ БРИЗ:

Телефон: ☎ +7 (812) 615-88-88

Telegram: 📠 @briz_spb

Email: ✉ caa@br.spb.ru

Сайт: 🌐 brizdevelopment.ru • l618.ru

MAX: 📞 +7 (812) 615-88-88

BK: 📺 vk.ru/brizdevelopment

Адрес офиса продаж: Санкт-Петербург, Литовская ул., 16



Артём
коммерческий директор