

Исх. №1-/04 от «14» апреля 2021 г.

Генеральному директору ООО  
«Индустриальный парк Южный»

Г-ну Язовцеву Н.А.

### ИНДИКАТИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Уважаемый Николай Александрович,

Настоящим предложением подтверждаем свою заинтересованность в дальнейшем согласовании условий приобретения земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Подольский, вблизи д. Бьяконтово.

**В настоящем  
Индикативном  
предложении мы исходим  
из того, что:**

- (А) Продавец владеет земельными участками общей площадью около 68,5 Га. Земельные участки не должны иметь каких-либо ограничений и/или обременений, а также правоприязаний третьих лиц;
- (В) Группа Компаний «Акцент» (далее – «Покупатель») рассматривает возможность приобретения указанных ниже земельных участков.

**Предмет предполагаемой  
сделки**

Земельные участки или их части, ориентировочной общей площадью 68,5 Га с кадастровыми номерами

50:27:0020545:572 площадью 35,5 Га,  
50:27:0020545:574 площадью 29,7 Га,  
50:27:0020545:573 площадью 2,7 Га из 12,5 Га,  
50:27:0020545:575 площадью 0,6 Га из 9,3 Га,

Окончательная конфигурация и площади земельных участков будут определены на последующем этапе переговоров после комплексной проверки (due diligence).

Предполагаемая сделка подразумевает:

1. к моменту подписания договора купли-продажи или иного договора (далее – Договор купли-продажи) категория земель и ВРИ позволяют проектировать и строить на данных земельных участках складские здания (ВРИ по классификатору имеет код 6.9 Склады);
2. продавец гарантирует, что в рамках сделки отмежует часть земельного участка 50:27:0020545:573, площадью ориентировочно 2,7 Га для организации проездов между земельными участками 50:27:0020545:572 и 50:27:0020545:574;
3. продавец гарантирует, что в рамках сделки отмежует часть земельного участка 50:27:0020545:575 ориентировочной площадью 0,6 Га для организации примыкания от земельных участков с кадастровыми

номерах 50:27:0020545:572 и 50:27:0020545:574 к территориям общего пользования (дорожной сети).

Количество и границы данных проездов будут определены Покупателем по результатам комплексной проверки .

**Предполагаемая структура сделки**

Приобретение земельных участков по Договору купли-продажи или иному договору. Уточненная структура сделки будет определена Сторонами на этапе подписания Соглашения о намерениях. Право собственности от Продавца к Покупателю на земельные участки без обременений переходит на основании Договора купли-продажи без возникновения в пользу Продавца залога в силу закона в отношении земельных участков до оплаты цены Договора купли-продажи. При этом, Стороны предварительно согласовали, что структура сделки будет состоять из двух этапов: разработка и подписание предварительных документов по сделке; разработка и подписание основных документов по сделке. В предварительных документах Сделки будут содержаться, в том числе, обязательство Покупателя по оплате авансового платежа в счет обеспечения исполнения обязательства Покупателя по оплате 1-го платежа, которое может возникнуть в будущем по Договору купли-продажи.;

Стороны согласовали, что одновременно с выплатой первого авансового платежа с Покупателем будут заключены обеспечительные сделки, обеспечивающие исполнение обязательства Продавца по возврату перечисленного Покупателем авансового платежа.

**Индикативная цена и график оплат**

На основании полученной информации от Продавца относительно характеристик предложенных земельных участков, мы определили индикативную цену в размере:

1. 13 500 000 рублей за Га площади земельных участков 50:27:0020545:572 и 50:27:0020545:574, которые войдут в Договор купли-продажи;
2. Кадастровой стоимости образованных земельных участков, из земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0020545:573 ориентировочной площадью 2,7 Га и 50:27:0020545:575 ориентировочной площадью 0,6 Га, на момент подписания Договора купли-продажи, но не выше чем 7 500 000 рублей за Га.
3. В случае, если к 30 марта 2022 года границы зоны планируемого размещения ЛРТ или ВСМ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, подготовленной за счет Продавца, не будут сокращены до смежных границ земельных участков 50:27:0020545:574 и 50:27:0020545:575 (как указанные границы установлены на дату настоящего индикативного предложения), Стороны согласуют площадь не сокращенных зон планируемого размещения ЛРТ или ВСМ и уменьшат суммы выплаты на согласованную выше площадь умноженную на 13 500 000 рублей. Полученная сумма будет вычтена из Платежа 4.

**4. График оплат:**

	Ориентировочные платежей	Даты	Общая площадь 65,2 Га
--	-----------------------------	------	-----------------------

Платеж 1	30 апреля 2021 г (точная дата будет определена после проведения внутреннего due dilligence. Выплата будет совершена по «Соглашению о намерениях)	40 000 000
Платеж 2	30 июля 2021 г (дата подписания договора купли-продажи)	60 000 000
Платеж 3	31 января 2022 г.	100 000 000
Платеж 4	30 июля 2022 г.	75 000 000
Платеж 5	31 января 2023 г.	75 000 000
Платеж 6	30 июля 2022 г.	50 000 000
Платеж 7	31 января 2024 г.	480 200 000
	Итого	880 200 000

Платеж за части земельных участков 50:27:0020545:573 и 50:27:0020545:575, ориентировочной площадью 3,3 Га по договору купли-продажи недвижимого имущества будет произведен в сроки, согласованные Сторонами дополнительно в Соглашении о намерениях.

Указанная индикативная цена не является окончательной и может быть скорректирована по результатам проведенной Комплексной проверки и дальнейших переговоров между сторонами касательно выявленных рисков.

Компенсация расходов по разработке документации по планировке территории для размещения ВСМ и ЛРТ (проекта планировки и проекта межевания территории)

В связи с тем, что право собственности на земельные участки перейдет на основании Договора купли-продажи к Покупателю, Продавец обязуется за свой счет разработать документацию по планировке территории для планируемого размещения ВСМ и ЛРТ, или компенсировать все затраты Покупателя, связанные с расходами на разработку указанной документации. Компенсация расходов будет произведена путем зачета по очередной выплате согласно графику платежей указанному в Приложении 1.

Дальнейшие шаги

№	Мероприятие	Срок	Условие начала течения срока
1.	Подписание Индикативного предложения	21 апреля 2021	
1.	Подписание сторонами Соглашения о намерениях, детализирующего изложенные в настоящем предложении ключевые условия, а также иные условия, согласованные Сторонами.	23 апреля 2021	Ответ Продавца на настоящее предложение (с подтверждением согласования изложенных ключевых условий), а также предоставление документации по Объекту.
2.	Проведение предварительной проверки Объекта (коммерческой, инженерной, правовой, финансовой) и переговоры сторон.	30 апреля 2021	Подписание сторонами Соглашения о намерениях и предоставление



	Подписание сторонами предварительных документов по сделке.		Продавцом полного пакета документов по запросу Покупателя.
3.	Проведение Покупателем Комплексной проверки (due diligence) (коммерческий, инженерный, правовой, финансовый, налоговый и прочий анализ). Разработка, согласование и подписание Сторонами финального пакета документов сделки.	30 июня 2021	Подписание сторонами предварительных документов по сделке.

**Расходы сторон**

Каждая из сторон самостоятельно несет все расходы, связанные с переговорами и подготовкой необходимых документов.

**Конфиденциальность**

Стороны должны соблюдать режим конфиденциальности в отношении наличия и содержания настоящего индикативного предложения и документов по предполагаемой сделке, а также в отношении любой информации (устной/письменной/графической), полученной ими друг от друга в связи с предполагаемой сделкой, и не раскрывать такую информацию третьим лицам без получения предварительного письменного согласия другой стороны. Стороны согласны с тем, что информация о содержании настоящего Письма может быть представлена аффилированным лицам сторон, а также источникам финансирования сторон, членам органов управления, а также консультантам, в каждом случае без получения согласия другой стороны при наличии подписанного с контрагентом соглашения о конфиденциальности на сходных с содержащимися в настоящем письме условиях.

**Эксклюзивность**

Продолжая переговоры по приобретению Объекта, мы ожидаем, что в рамках добросовестного ведения переговорного процесса Продавец будет воздерживаться от ведения переговоров и/или заключения любых сделок с третьими лицами касательно отчуждения и/или обременения Объекта. Детальные условия эксклюзивности будут согласованы сторонами в рамках Соглашения о намерениях.

**Отказ от ответственности**

Данный документ не является офертой, либо акцептом с точки зрения российского права и не накладывает никаких обязательств на любую из сторон, за исключением обязанностей по добросовестному ведению переговоров и соблюдению режима конфиденциальности. Окончательное решение по приобретению Объекта будет принято нами по результатам переговоров и исключительно после завершения Комплексной проверки.

**Дальнейшая коммуникация**

Просим сообщить нам о Вашей заинтересованности в продолжении переговоров по продаже Объекта.

Если Вам будет необходима какая-либо дополнительная информация для принятия дальнейших решений по предполагаемому сотрудничеству, просим Вас как можно скорее направить соответствующий письменный запрос на адрес электронной почты, указанные ниже.

В случае Вашей заинтересованности в дальнейшем обсуждении условий по продаже Объекта просим всю дальнейшую коммуникацию осуществлять со следующими уполномоченными лицами:

Контактное лицо: Директор департамента управления складской недвижимостью, Департамент Управления Активами Антон Комаров

Тел: 8 (926) 779-50-35

AKomarov@accent.ru

119034, г. Москва, Барыковский переулок, дом 2, 5 этаж

**Срок действия**

Мы будем ожидать от Вас официальный ответ на предложения, содержащиеся в настоящем письме, в срок, не превышающий 15 рабочих дней, в течение которого наше предложение будут сохранять свою силу.

**Директор по Рынкам  
Недвижимости**



**Хлебников Д.Б**

**Согласовано:**



**Генеральный директор  
ООО «Индустриальный парк Южный»  
Язовцев Н.А.**