

# Понятный self-storage

Пассивный доход с минимальными операционными затратами

Используем городское пространство, создавая полезные места



**МЕГАСКЛАД**

# Self-Storage

это аренда индивидуальных  
боксов для хранения  
личных вещей

Аренда на любой период времени

Широкий выбор разных  
по объему боксов

Помещение на любой объем  
рядом с домом



## О нашей бизнес-модели

"МегаСклад" — это федеральная сеть автоматизированных городских складов, предлагающих решение для хранения личных вещей, сезонных предметов, а также бизнес-имущества

Наша бизнес-модель построена на устойчивом рентном потоке, что обеспечивает стабильный доход и минимизирует риски для наших партнеров

### 80%

наших клиентов

это физические лица, ищущие надежное место для хранения своих вещей

### 20%

юридические лица

использующие наши склады для хранения товаров и оборудования

### 12-18

месяцев

Средний срок аренды наших клиентов, что позволяет нам уверенно планировать дальнейшее развитие сети

### ≤ 12 000 ₹

CAPEX внутри объекта

### 83%

средняя заполняемость

"МегаСклад" — эффективное использование неликвидных площадей; высокий % заполняемости помещения; эксплуатация всего объема помещения в случае высоких потолков; получение дохода за объем, а не за кв.м.

**2 года**

на рынке хранения вещей

**>1000**

складских ячеек в наличии

**30+**

объектов в РФ

**>14000 м<sup>2</sup>**

общая площадь объектов

**6-8 мес.**

заполняемость объекта

**30-42 мес.**

окупаемость

**>30%**

доходность годовых от сдачи в аренду

**МЕГАСКЛАД**

# Кейсы

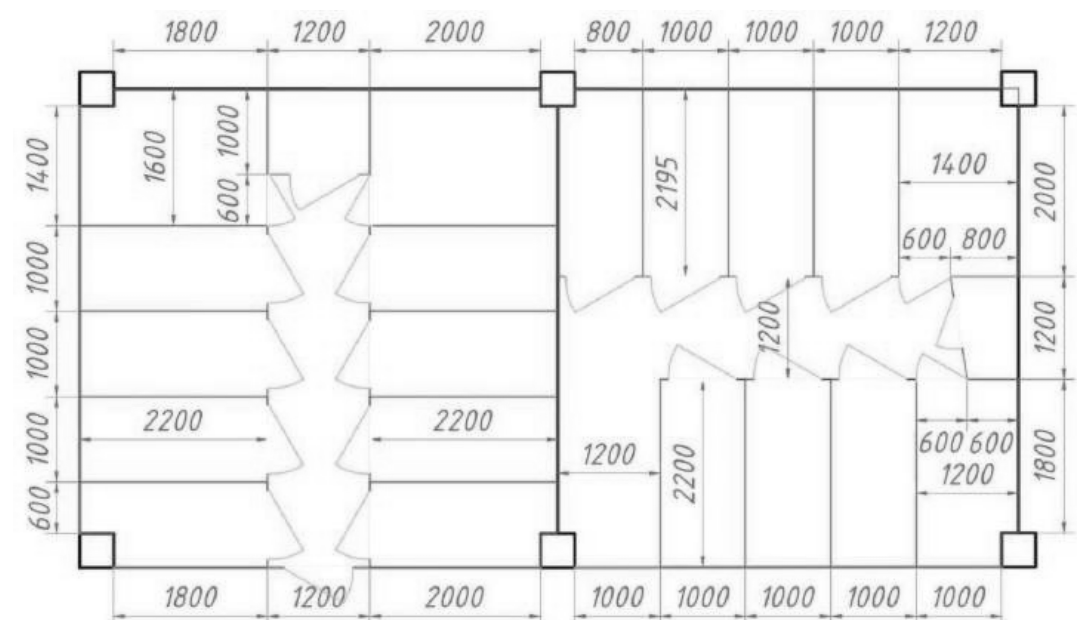
**180 000 ₺**

**в месяц**

Доходность с 6 машино мест

**14-16 месяцев**

Окупаемость вложений



ул. Юровская 103



**МЕГАСКЛАД**

## Кейсы

**Общее  
количество  
сдаваемых  
кубов - 328,79**

Общее кол-во м<sup>2</sup> - 120

### Вложения

8 машиномест - 1 700 000  
Метеллоконсрукции, монтаж,  
видеонаблюдение и  
электроэнергия - 1 100 000

**14-16 месяцев**

Окупаемость вложений

Привольная 33 к 1



**МЕГАСКЛАД**

# Кейсы

**Общее  
количество  
сдаваемых  
кубов - 254**

## Вложения

покупка 9 машиномест -  
975 000

Метелоконструкции, монтаж,  
видеонаблюдение, СКУД,  
электрика - 1 600 000

Итого - 2 575 000

**15 - 18 месяцев**

Окупаемость вложений

Маршала Савицкого 5



**МЕГАСКЛАД**

# Кейсы

**Площадь: 136 м<sup>2</sup>**

**Боксов: 30 шт**

## Вложения

Подготовительные работы:

**864 841 ₺**

Металлоконструкции:

**368 304 ₺**

Сборка боксов: **140 000 ₺**

Автоматизация: **91 854 ₺**

Пуско-наладочные работы:

**121 675 ₺**

**30 месяцев**

Окупаемость вложений

Сыктывкар, Морозова 109



**"МегаСклад"** — многофункциональная система, позволяющая стандартизировать, оптимизировать и автоматизировать бизнес-процессы по управлению складом и маркетингу проекта, позволяющая инвестору или собственнику в одном месте получить всю информацию относительно проекта и не участвовать в рутинных вопросах сервисной поддержки.

## 01

### **IT-платформа**

наша передовая автоматическая система управления бизнесом минимизирует ваше участие и оптимизирует управление процессами

## 02

### **Маркетинг**

эффективные стратегии привлечения клиентов и механизмам их удержания, сокращает затраты на маркетинг

## 03

### **Служба поддержки**

наша служба поддержки работает круглосуточно (24/7) через единый колл-центр, обеспечивая оперативное решение любых вопросов клиентов

## 04

### **Пассивный доход**

благодаря полной автоматизации бизнес-процессов вы получаете стабильный ежемесячный денежный поток без необходимости ежедневного управления

[Карта](#)[ул. Маршала Неделина](#)

Консультация по выбору размера

## AI-помощник по выбору размера кладовой

Скажите AI, что вы собираетесь хранить, и он поможет выбрать подходящую по размеру кладовую

Например, опишите какие вещи вы планируете разместить: мебель, спортивный инвентарь, сезонную одежду, бытовую технику и т.д.



Здравствуйте! Я помогу вам подобрать подходящий размер кладовой для хранения ваших вещей. Опишите, пожалуйста, что вы планируете хранить?

Ваш запрос

Опишите, что вы планируете хранить в кладовой...

[Вернуться к списку](#)[Отправить](#)

## Кладовка САВ004-А02

### Характеристики

- Размеры: 1,66 м x 0,945 м x 2,5 м
- Объем: 4,15 м<sup>3</sup>
- Уровень: 1
- Локация: ул. Маршала Неделина
- Адрес: ул. Маршала Неделина, д. 29

### Схема кладовки



## Оформить аренду

### Длительность аренды

1 месяц  
**7400 ₽/мес**

3 месяца -5%  
**7300 ₽/мес**  
Экономия 1110 ₽/мес

6 месяцев -10%  
**6600 ₽/мес**  
Экономия 4440 ₽/мес

12 месяцев -15%  
**6290 ₽/мес**  
Экономия 13320 ₽/мес

### Промокод

Введите промокод

Нажимая на кнопку, я подтверждаю, что ознакомился с [договором-офертой](#) аренды кладовой

**Оформить аренду**

# Self Storage – перспективный рынок для ваших инвестиций



США

65 лет +

1 м<sup>2</sup> /чел.

200 млн. м<sup>2</sup>



Россия

10 лет +

> 0,01 м<sup>2</sup>/чел.

>200 тыс. м<sup>2</sup>

Данные на 2024 год\*

Самый консервативный инструмент для инвестиций  
в США. Рынок который растет до сих пор

- Состояние сегмента Self Storage характеризуется позитивно.
- «Взрывной» рост количества складов мини-формата 100-300 кв.м.
- Устойчиво высокие показатели уровня заполняемости - 82%



## Рынок России

Объем: > **300 000 м<sup>2</sup>**

Количество: > **250**

Динамика : **+10-20%** в год

Средняя ставка:

**1200 ₺**  
м<sup>3</sup>/мес.

**3000 ₺**  
м<sup>2</sup>/мес.



## Прогнозы развития:

Сценарии роста:

Консервативный:  
**+20% к 2027 г.**

Базовый:  
**30% к 2027 г.**

Оптимистичный:  
**+40% к 2027 г.**



## Влияние на рынок:

Рост e-commerce:  
**20-30% ежегодно**

Миграционные потоки:  
**+8-10% ежегодно**

Урбанизация:  
**+7,5% ежегодно**

Средний доход населения:  
**+5-7% в год**

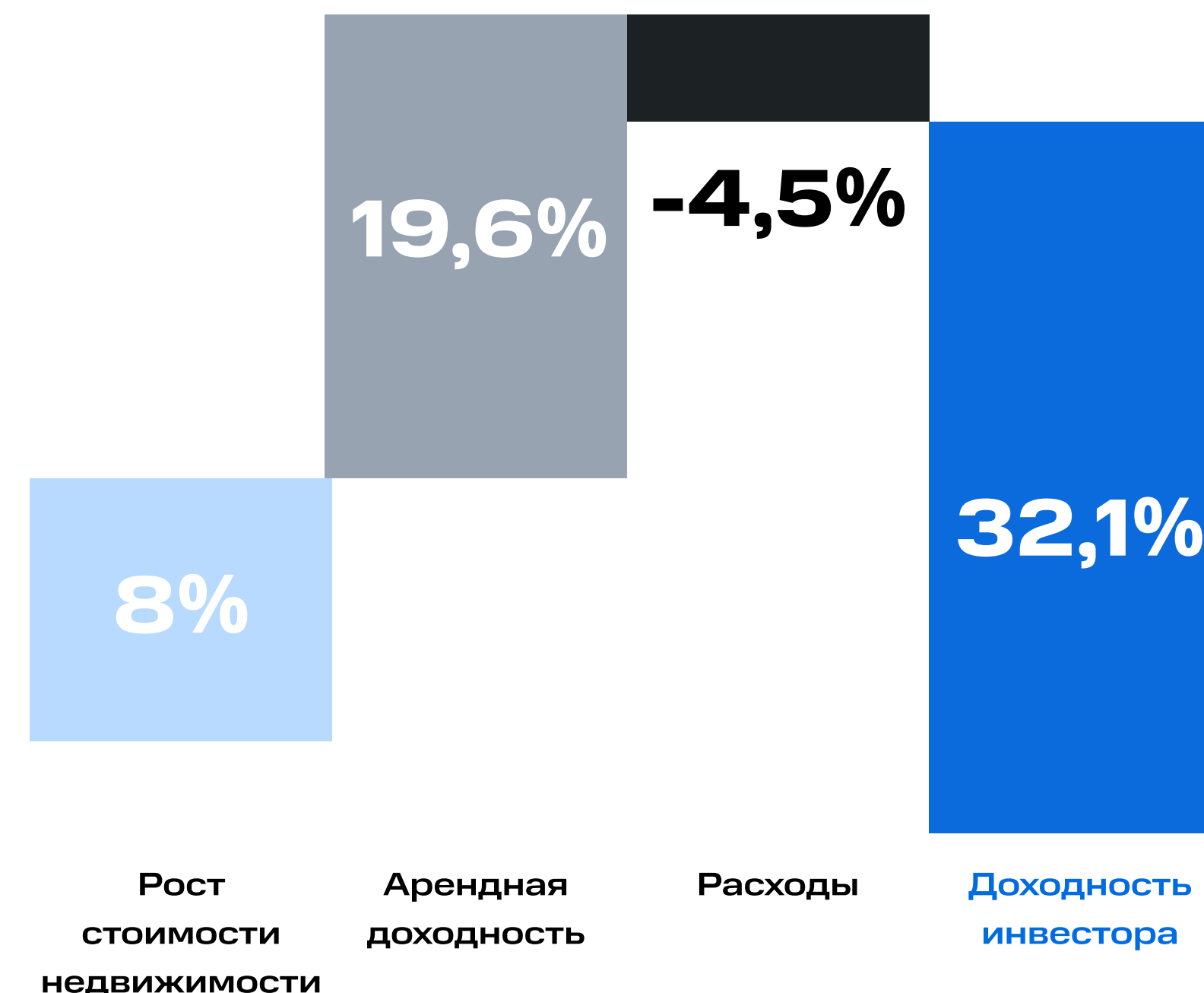


## Факторы роста:

- Развитие городской инфраструктуры
- Рост онлайн-торговли
- Увеличение мобильности населения
- Тренд на минималистичный образ жизни

Высокоэффективная финмодель	Предполагается покупка неликвидной недвижимости с низкой ценой за кв.м. <b>Срок возврата инвестиций: 2–5 лет</b>
Низкая стоимость переоборудования помещения	Не требуется капитальный ремонт. Средняя стоимость – <b>12 000 руб/кв.м.</b>
Высокая арендная ставка	Сдается в аренду объем, а не площадь. Средняя ставка на 1 кв.м. = <b>2500-3000 руб./мес.</b>
Высокая доходность	Целевая доходность инвестора – <b>30 % годовых</b> . Арендный (дивидендный) доход + капитализация объекта
Гибкость и ликвидность	Возможность быстрого изменения конфигурации. + Индексация аренды до <b>15% в год</b>
Стабильность и надежность	Стабильность доказана международным опытом за <b>65+ лет существования рынка Self Storage</b>
Хороший момент входа	Аномальный дефицит кладовых для хранения личных вещей. Уменьшение жилой площади.

Пример расчета целевая доходности % годовых

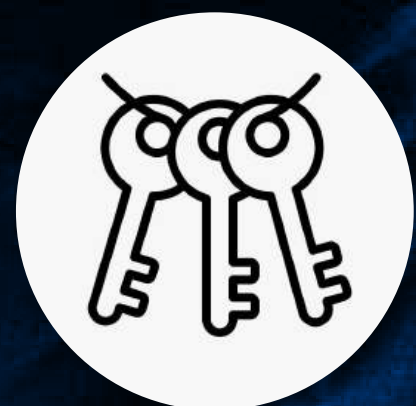


Пропорции распределения прибыли



# МЕГА СКЛАД

## Кто нам нужен?



### Собственники



### Инвесторы

## Для инвесторов

### Формат партнерства

1

Инвесторы  
покупают  
объект

2

Инвестируют  
в запуск

3

Компания берет его  
в управление

80%

Инвестор

20%

УК

#### Условия:

80% МАП (месячный арендный поток) – получает инвестор  
20% МАП – Управляющая компания на ведение  
операционной деятельности, из них: 15% - Привлечение и  
обслуживание клиентов, 5% - IT платформа.

# ГАБ или СуперГаб

---

**Габ**

---

**СуперГаб**

---

1-5 арендаторов

100+ арендаторов

может съехать в любой момент

почти не съезжает

кабальный договор

договор оферты

нисходящий тренд

восходящий тренд

# Преимущества для инвестора

## Низкие риски

- Стабильный спрос даже в кризис.
- Минимальные операционные затраты: автоматизация, маркетинг, служба поддержки на нас.

## Масштабирование

- Возможность расширения сети с вашим капиталом.
- Большой потенциал рынка, **спрос явно превышает предложение**
- Первая прибыль – через **2-3 месяца**
- Стабильный МАП с гибкой индексацией, в зависимости от загруженности и других параметров.