

RBNA

ПАРК М-4

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
КЛАССА А

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ✓ Новый складской объект в востребованной локации (г.о. Домодедово, 1-я линия трассы М-4 «Дон»)
- ✓ Быстрый выезд на ключевые магистрали: 15 км до МКАД и 15 км до ЦКАД
- ✓ Готовый арендный бизнес с NOI 1,2 млрд руб и доходностью 31%
- ✓ Доступность для персонала: от 15 до 30 мин общественным транспортом до Домодедово, Видного и Щербинки

ЛОКАЦИЯ

г.о. Домодедово, дер. Ям

Транспортная доступность

1 линия трассы М-4 «Дон»

700 м до Каширского шоссе

15 км до МКАД

15 км до ЦКАД

Удобно добираться сотрудникам

20 мин. до Видного

15 мин. до Домодедово

30 мин. до Щербинки

340 000+

численность населения в зоне
транспортной доступности



ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК

Основные денежные потоки по объекту после ввода*					
	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030
NOI за 1 год без НДС, руб	1 181 709 500	1 299 880 450	1 429 868 495	1 572 855 345	1 730 140 879
плюс компенсация OPEX (2,250 руб/м2), руб	196 873 000	216 560 300	238 216 330	262 037 963	288 241 759
плюс плата за парковочные места, руб	13 008 000	14 308 800	15 739 680	17 313 648	19 045 013
CF всего, руб	1 391 590 500	1 530 749 550	1 683 824 505	1 852 206 956	2 037 427 651
Затраты (без НДС):					
Эксплуатационные затраты, вкл. страхование (900 руб /м2)	- 79 488 900	- 87 437 790	- 96 181 569	- 105 799 726	- 116 379 698
Аренда земли (24 800 руб за сотку), руб	- 44 314 856	- 44 314 856	- 44 314 856	- 44 314 856	- 44 314 856
Налог на имущество (с льготой), руб	- 11 290 406	- 22 195 514	- 42 464 537	- 61 962 964	- 73 300 073
Чистый поток за год (до налога на прибыль), руб	1 267 786 744	1 376 416 091	1 521 517 864	1 638 973 515	1 815 926 027

*Предпосылки:

- Объект полностью построен и сдан арендаторам к 01.07.25
- 103 грузовых, 45 легковых машиномест (заполнение 80%, за исключением м/м якорного арендатора),
- индексация ставок аренды и OPEX 10% ежегодно,
- налог на имущество 0% в 2025г., 0,5% в 2026-2027гг., 1,5% в 2028-2029гг.

ВНЕШНИЙ ОБЛИК И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

89 915 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

ИЮЛЬ 2025

ГОТОВНОСТЬ



12 x 24 м
шаг колонн



9 т/м²
нагрузка на пол



Просторный
паркинг



Эффективная инженерная
инфраструктура и
высокоскоростной Интернет



12 м
рабочая высота



Один док на каждые
500 м², кросс-док



Системы пожаротушения
и оповещения



Автоматические ворота
Hörmann с герметизаторами
и уравнильными
платформами



Бетонный пол
с антипылевым
покрытием

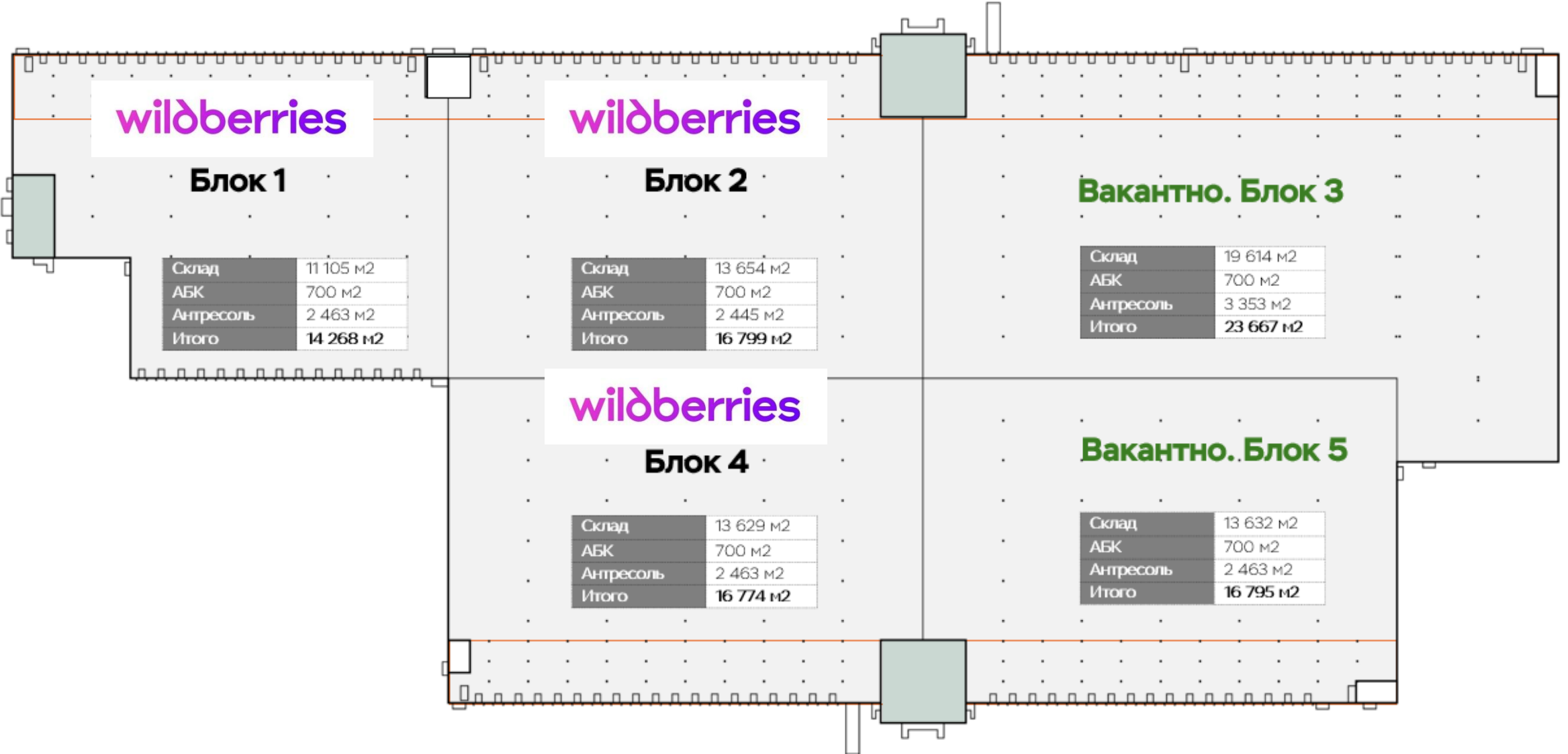


Возможность организации
мультитемпературного
хранения



Гибкие планировочные
решения с возможностью
устройства мезонина и АБК

ПЛАНИРОВКА



*Вакансия по состоянию на 03.06.2025
Блоки 1,2,4 – сданы Вайлдберриз (ООО «РВБ»)

ФИНАНСОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ И ПРЕДЛАГАЕМАЯ СДЕЛКА

ДОХОДЫ ОБЪЕКТА

К моменту ввода в эксплуатацию объект будет сдан в аренду арендаторам с годовым NOI около 1,2 млрд руб.

Основные условия аренды (предложение)	
Срок аренды:	5-7 лет с ввода в эксплуатацию (июль 2025)
Ставка аренды:	
Складские помещения (71,6 тыс м2)	13 500 руб./м2/год
Офисные помещения (2,1 тыс м2)	18 000 руб./м2/год
Мезонин/антресоль (13,2 тыс м2)	11 500 руб./м2/год
Компенсация OPEX*	2 250 руб./м2/год
Индексация	ИПЦ, но не менее 10%
Обеспечение	3 мес арендной платы

*фактические затраты на OPEX ожидаются на уровне 900 руб/кв м плюс налог на имущество и аренда земельного участка

СДЕЛКА

Объект сделки (земельный участок (право аренды) и складской комплекс) находятся на балансе SPV-застройщика (специально созданной проектной компании), также как и все доходные и расходные договора.

SPV не ведет иной деятельности, не связанной с объектом.

Сделка может быть реализована как в формате продажи самого объекта капитального строительства, так и продажи долей SPV.

Покупка долей имеет преимущества в виде опции приобретения с готовым банковским кредитом (ВТБ, ставка на эксплуатационной фазе КС+3,3%) и действующей договорной базой с арендаторами, а также возможности получения льготы по налогу на имущество от правительства Московской области.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Надежный якорный арендатор, индексация ставок и покрытие арендаторами эксплуатационных расходов обеспечат стабильный денежный поток с минимумом затрат на управление.

Финансовые показатели	
Чистый поток за год (до налога на прибыль)	1,268 млн руб
Стоимость (без НДС)	9,393 млн руб
Доходность* (CapRate), %	13,5%
Срок окупаемости	7 лет

*Доходность рассчитанная как отношение чистого потока первого года с целевой загрузкой (до налога на прибыль) к стоимости объекта