

SimpleEstate

Инвестиционный
меморандум

Перекресток в
ЖК «Прокшино»



Форматный «Перекресток» в самом центре нового ЖК в 600 метрах от метро

SimpleEstate

Объект	
Тип	Форматная пристройка
Адрес	ЖК «Прокшино», Дом 3, корп. 1
Площадь, м²	1150,3 м²
Договор аренды	
Арендаторы	Перекресток
Месячная аренда (фикс)	2,000,000 руб.
Индексация	По соглашению сторон
Аренда, % от товарооборота	7%
Ожидаемый ТО (через 5 лет)	~55 млн руб.
Ожидаемый МАП от ТО (5 лет)	3 864 098 руб.
Сделка	
Цена покупки объекта	280 000 000 руб.
Цена / м² (GBA)	243 тыс. / м²
Cap Rate (по фикс аренде)	7.4%
Cap Rate (через 5 лет)	15%

16% общая доходность

10% ср. дивидендная доходность

Низкий риск инвестиции

Рейтинг объекта:

82/90



Объект

- Форматная пристройка в новом ЖК от застройщика А101, специально под супермаркет с зоной разгрузки и открытой планировкой

Локация

- Объект расположен в 600 метрах от станции метро «Прокшино»
- Магазин находится в лучшей локации крупного ЖК на 8 350 квартир, на пересечении основной автомобильной и пешеходной дорог
- Выдача ключей запланирована на 1 кв. 2023 г.

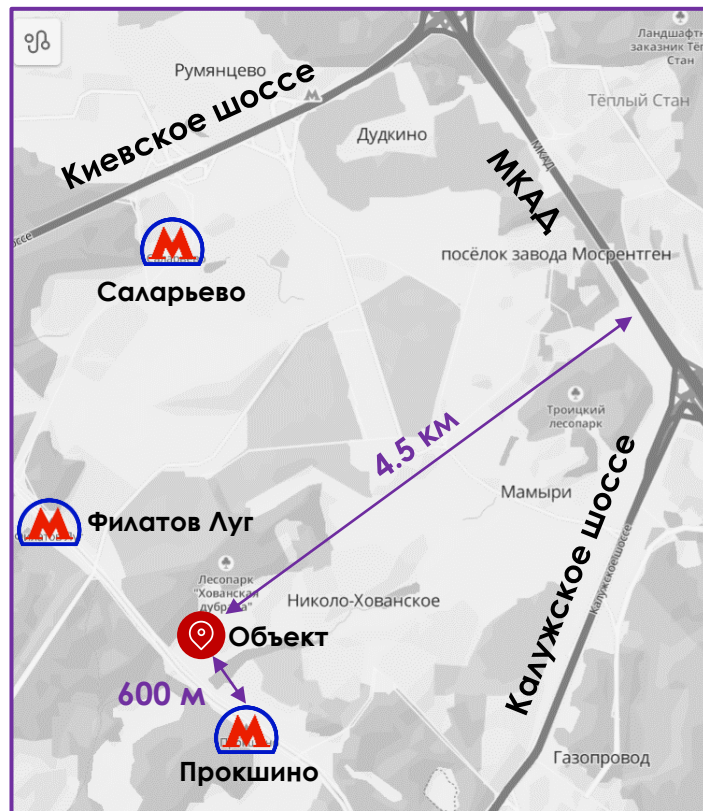
Арендаторы

- Подписан договор аренды на 15 лет с Перекрестком – лучшим арендатором на рынке
- Арендная плата 2 млн руб. в месяц (с 14 месяца) или 7% от товарооборота (ТО)

Идеальный объект почти по всем параметрам
Главный минус – нужно ждать 1 год до открытия
Защита от инфляции за счет привязки к товарообороту

Объект расположен в центре густонаселенного ЖК,
на пересечении дорог, в 600 метрах от метро

SimpleEstate

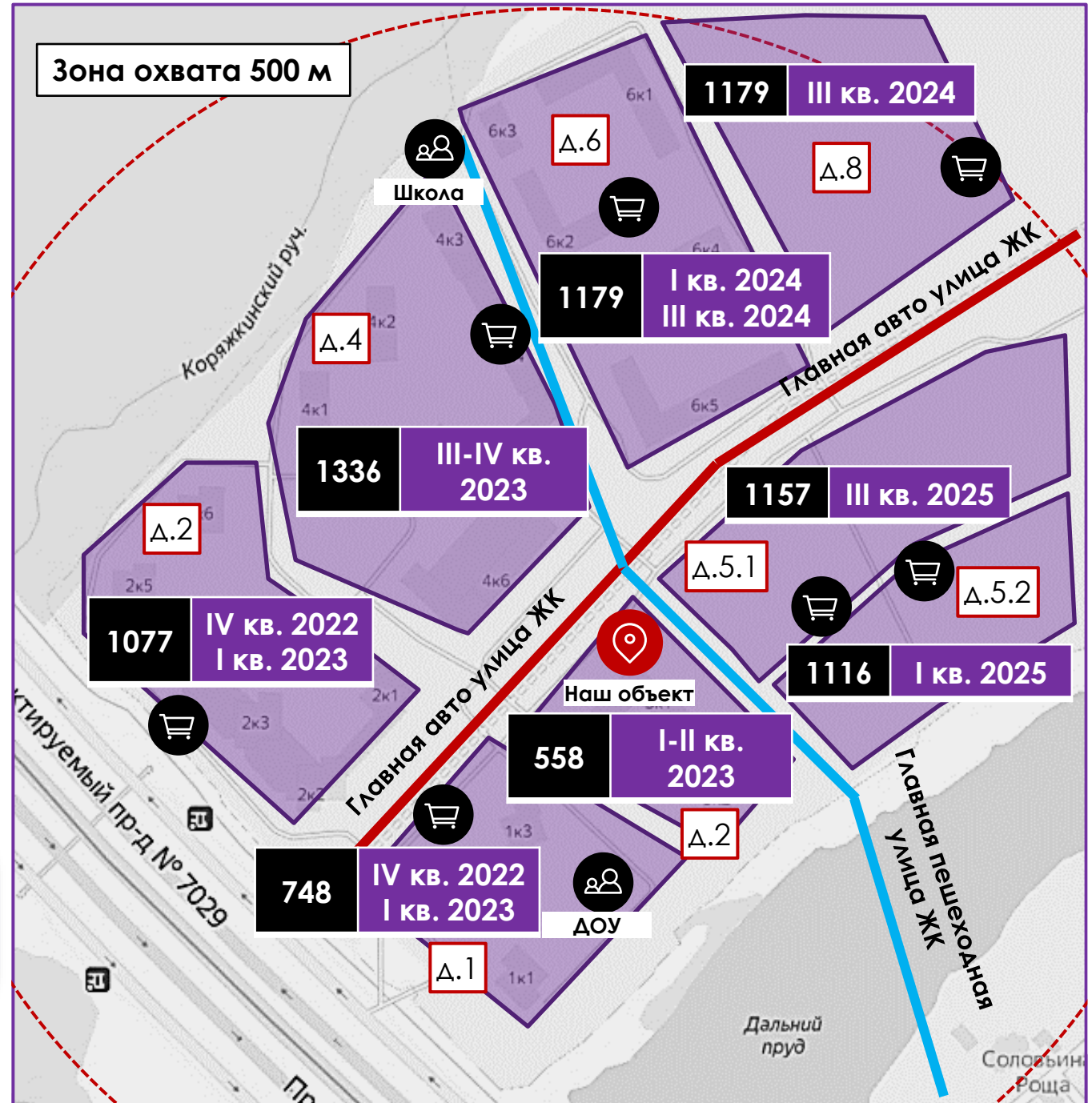


Кол-во квартир до конца 2023 г.	3 719
Кол-во квартир до конца 2025 г.	4 631
Всего квартир	8 350

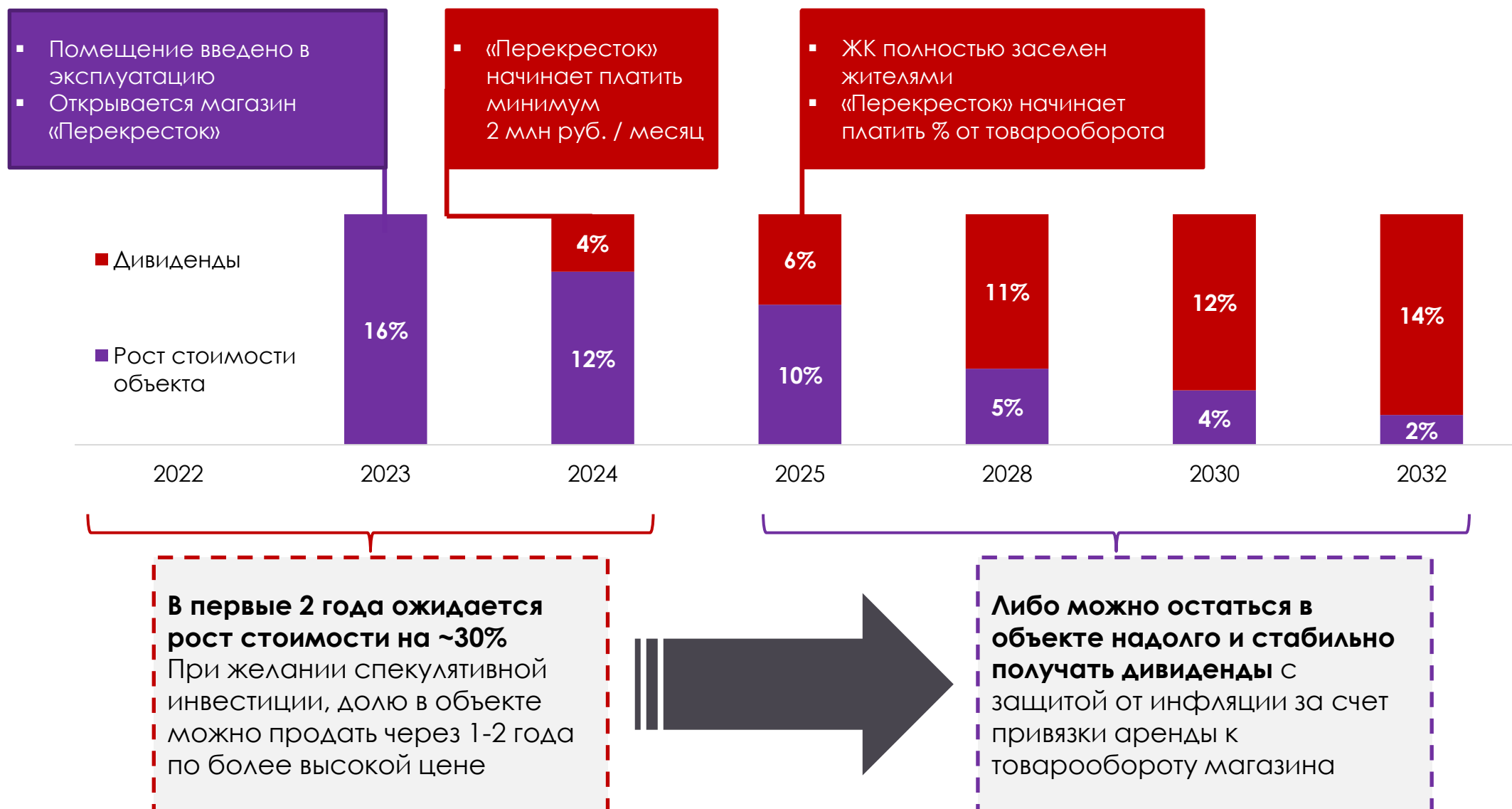
Обозначения



Супермаркеты по генплану застройщика



В первые 2 года инвестор зарабатывает за счет роста стоимости объекта, а затем за счет дивидендов



Плюсы

- 1. Форматное помещение специально под крупный супермаркет**
Идеально подходит под супермаркет, минимизирует все операционные риски, повышает привлекательность магазина для покупателей
- 2. Новостройка**
Новый качественный объект, не требующий активной эксплуатации и ремонта в ближайшие годы, который будет актуален через десятки лет
- 3. Крупный густонаселенный район**
Плотная жилая застройка на 8 350 квартир в 1-й очереди и ~16 000 жителей, включая 2-ю очередь; после завершения строительства в ЖК будут проживать ~35 000 жителей, что гарантирует высокий товарооборот магазина
- 4. Расположение в самом центре ЖК на пересечении дорог**
Отличное расположение на перекрестке главной пешеходной и автомобильной дорог в ЖК; лучшая локация для супермаркета во всем ЖК
- 5. Близость к метро**
600 метров от станции метро «Прокшино» гарантирует высокий трафик и высокую ликвидность объекта
- 6. Привязка аренды к товарообороту**
Арендная ставка составляет 7% от товарооборота, что дает потенциал роста арендной платы и защиту от инфляции

Минусы

- 1. Открытие магазина только через год**
Ввод в эксплуатацию запланирован на 1 кв. 2023 г.; с учетом возможных задержек и необходимости ремонта со стороны арендатора, **денежный поток ожидается только в 3-4 кв. 2023 г.**
- 2. Высокая зависимость от будущего товарооборота**
Ожидается, что арендная плата 7% от ТО будет намного выше минимальной аренды 2 млн руб., поэтому в случае не достижения прогнозного ТО, доходность может быть ниже
- 3. Высокая конкуренция в ЖК**
В ЖК достаточно много помещений, подходящих под супермаркеты, поэтому ожидается высокая конкуренция. Однако, приобретаемый объект имеет лучшую локацию во всем ЖК и наиболее сильного арендатора.

Риски

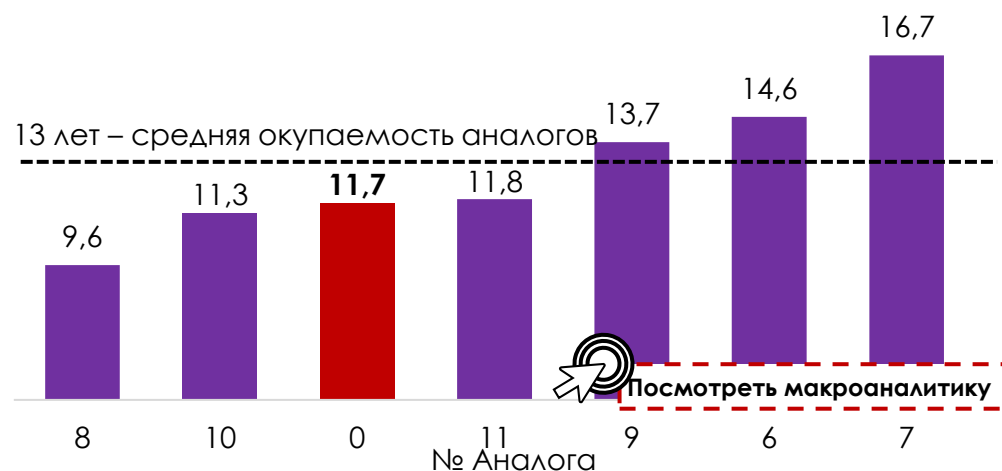
- 1. Риск отказа арендатора от открытия магазина** – до момента открытия магазина такой риск всегда присутствует, однако за счет высокого качества помещения и лучшей локации во всем ЖК, **объект точно не будет пустовать – любой другой сетевой супермаркет будет рад забрать данную локацию**; в худшем случае помещение всегда можно будет «нарезать» на более мелкие лоты и сдать в аренду небольшим арендаторам (кейс Солнцево-Парк) за счет уникальности локации.
- 2. Риск не достижения желаемой доходности из-за более низкого ТО** – доходность сделки сильно зависит от фактического товарооборота магазина, который невозможно предсказать на 100%; в случае более низкого ТО, арендная плата составит только фиксированные 2 млн руб., а cap rate покупки составит 7.4%

Предлагаемый объект в Прокшино является уникальным на рынке. Он продается на уровне рыночных аналогов, но при этом:

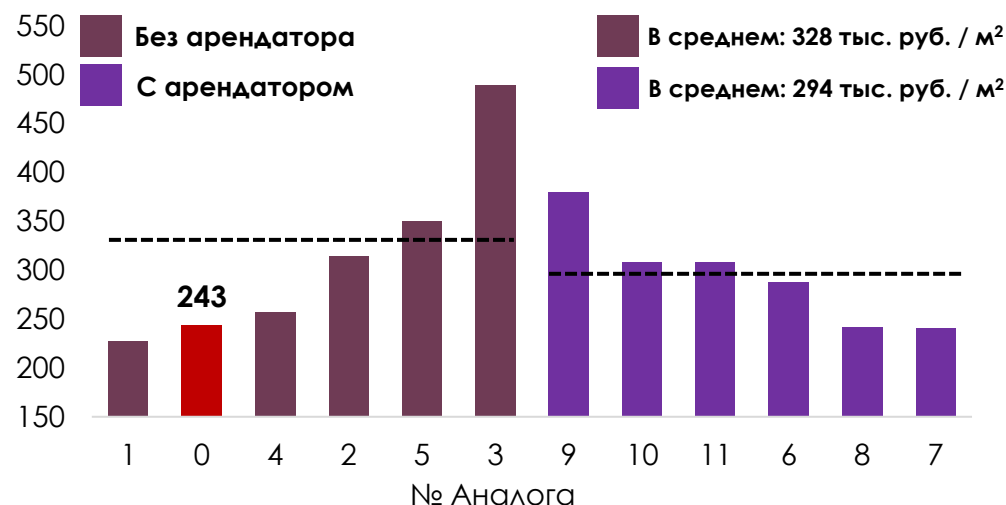
1. Это форматная пристройка с зоной разгрузки, что редкость как для новостроек, так и для старых объектов;
2. Есть подписанный договор аренды – ритейлеры крайне редко подписывают договоры за более чем полгода до сдачи – что лишний раз подтверждает уникальность локации;
3. Цена сопоставима с ценой при покупке от застройщика – одним из аналогов является встроенное помещение в ЖК «Прокшино». При сравнимой цене оно не имеет зоны разгрузки и находится на окраине ЖК.

Также важно помнить, что сравнивая объект с рыночными аналогами, большинство супермаркетов сложно оценить с точки зрения операционных и капитальных рисков, потому что для этого нужно делать подробный Due Diligence.

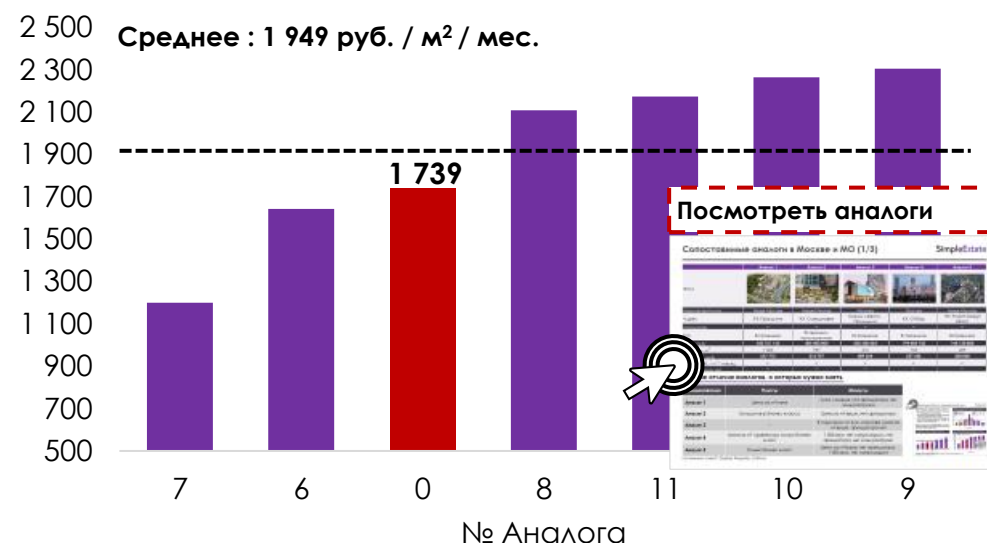
Окупаемость схожих объектов, кол-во лет



Сравнение цены за м² со схожими аналогами

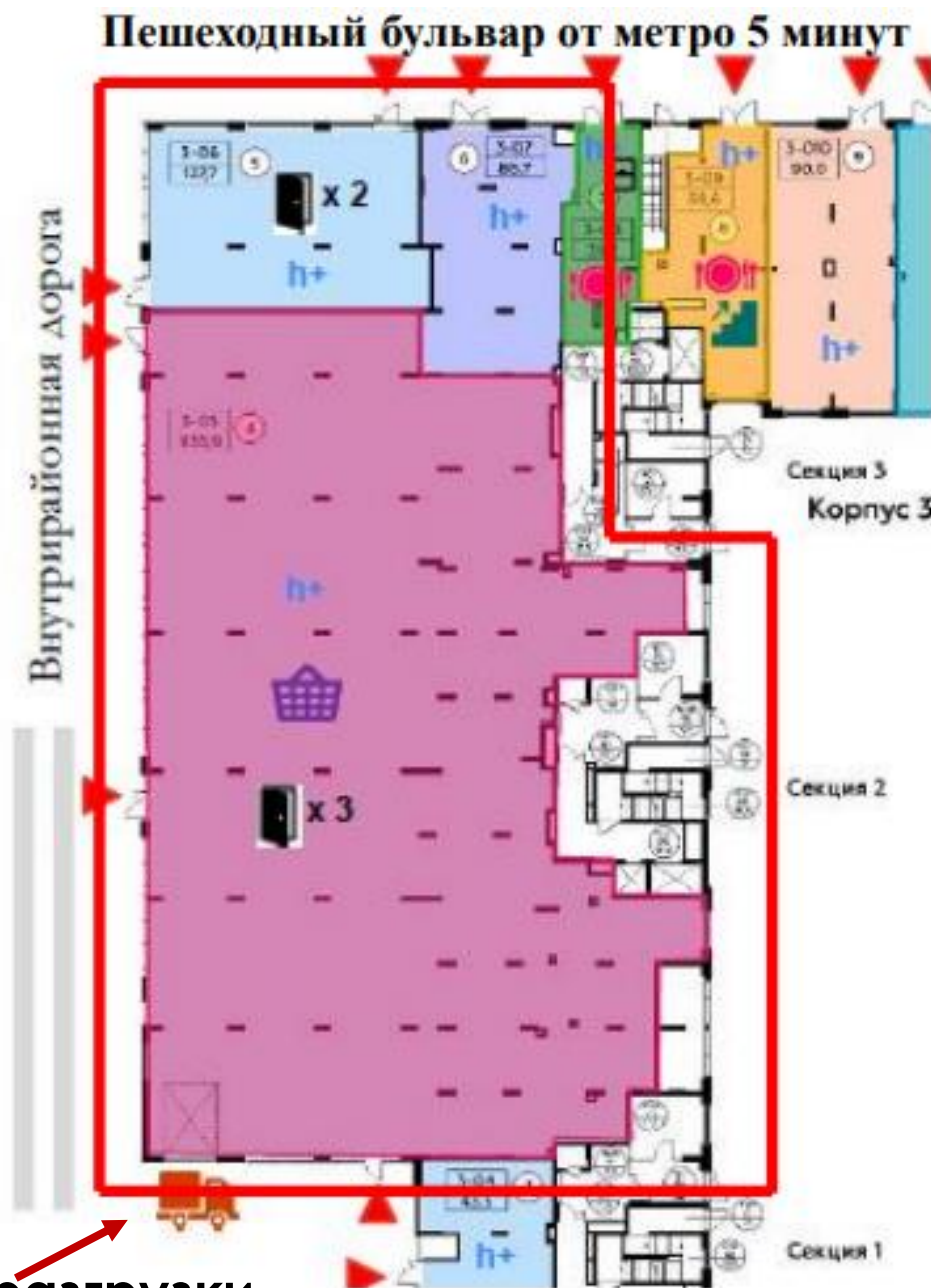
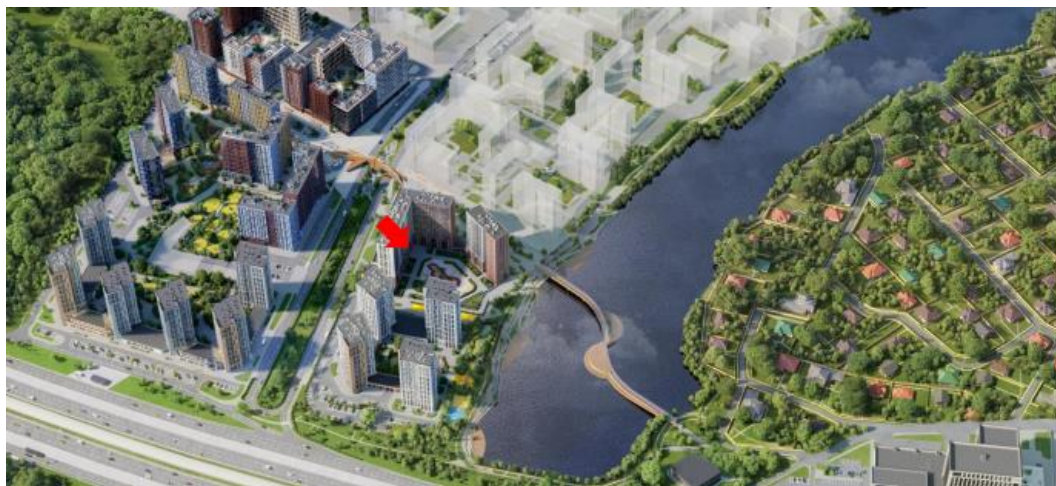


Средняя месячная арендная ставка на рынке

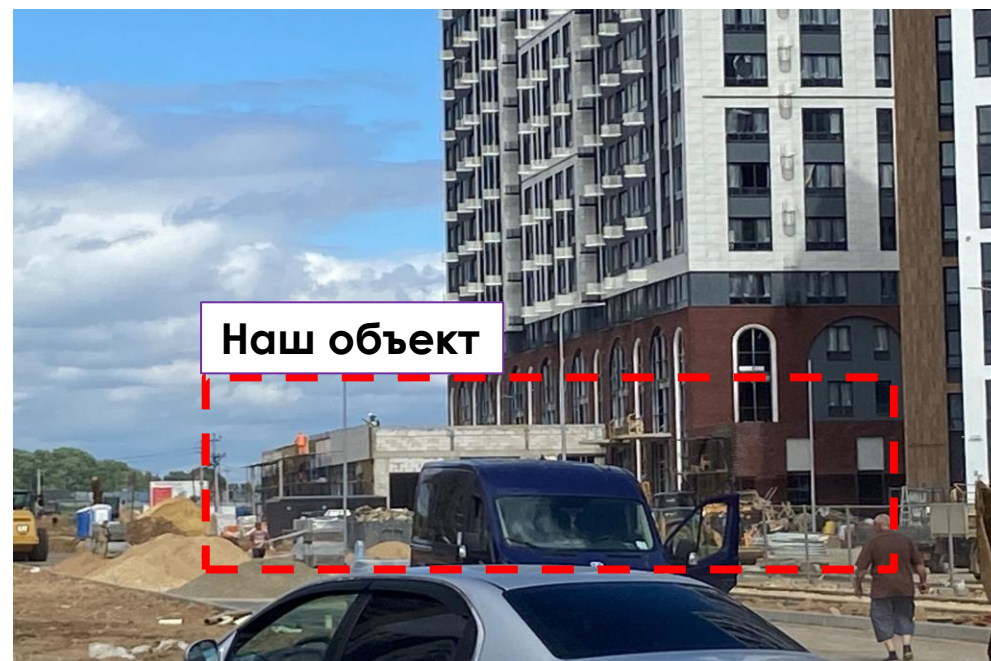


Обзор объекта





Зона разгрузки



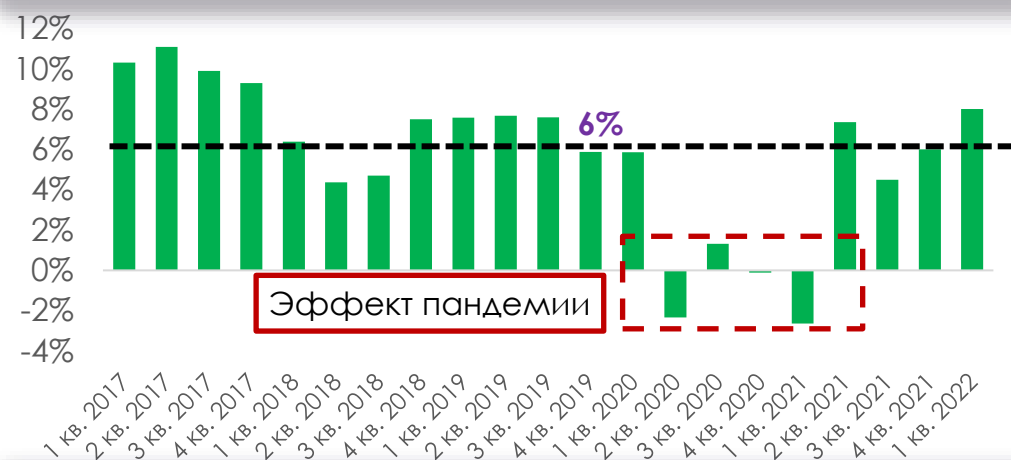
«Перекресток» – бренд №1 среди супермаркетов в Москве и Московской области

SimpleEstate

«Перекресток» показывает рост как по среднему чеку, так и по визитам покупателей



Сопоставимые продажи (LFL) Перекрестков растут в среднем на 6% в год



Ключевые условия аренды с Перекрестком

Базовая арендная ставка

- 1 000 руб. первые 14 месяцев после подписания акта приемки-передачи помещения
- 1 400 000 руб. – после 14 мес. до момента получения алкогольной лицензии (к этому моменту у Перекрестка она уже точно будет)
- **2 000 000 руб. – минимальная фиксированная арендная плата после 14 мес. со дня подписания акта.**

Аренда от оборота магазина

- 8% от товарооборота – первые 14 месяцев с момента подписания акта приемки-передачи помещения
- **7% от товарооборота – после 14 месяцев с момента подписания акта.**

Дополнительные условия аренды

Срок договора

- Долгосрочный договор аренды на 15 лет с момента подписания акта приемки-передачи

Условия расторжения договора

- Арендатор имеет право в одностороннем порядке в любой момент расторгнуть договор с уведомлением арендодателя за 1 месяц

Индексация

- Предусмотрена по соглашению сторон. На данный момент все новые локации магазинов открывают в основном без односторонней индексации в договоре

Источники: отчетность и презентации X5 Retail Group, фактический договор аренды с арендатором

Условия сделки и анализ доходности



1ый раунд привлечения инвестиций	
Минимальный размер инвестиций	5 000 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 000 руб.
2ой раунд привлечения инвестиций	
Минимальный размер инвестиций	1 000 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 500 руб. (+5%)
3ий раунд привлечения инвестиций	
Минимальный размер инвестиций	100 000 руб.
Стоимость 1-й акции	11 000 руб. (+10%)

Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от цены приобретения объекта)	3%
Комиссия за управление объектом ДО открытия магазина	Не взимается
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление ПОСЛЕ открытия магазина (% от рыночной стоимости активов)	1%
Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	Ежеквартально
Комиссия в случае продажи объекта, % от цены продажи	3%

1 Владелец объекта недвижимости является **SPV⁽¹⁾** в форме Акционерного Общества (АО)

2 Инвесторы являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **ДИВИДЕНДОВ**

Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**

3 SimpleEstate является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО

SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 1% от стоимости активов

4 Заимодавец предоставляет SPV **займ на покупку Объекта** с 90% LTV⁽²⁾ и получает Объект в залог до погашения займа

5 Весь арендный поток за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**



Примечания:

(1) SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объект

(2) LTV (Loan to value) – отношение размера долга к стоимости актива

(3) ЕИО – единоличный исполнительный орган

Источники и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	310 000 000	100%	Цена покупки	280 000 000	90,3%
			Due diligence	200 000	0,1%
			Юр. услуги	700 000	0,2%
			Резерв	3 140 000	1,0%
			Расходы на bridge-займ	17 560 000	5,7%
			Комиссия SimpleEstate	8 400 000	2,7%
Итого	310 000 000	100%	Итого	310 000 000	100%

*Equity – акционерный капитал

Пояснения

- Для сделки привлекается короткий **bridge-займ в размере 252 млн руб.**, т.к. цена объекта актуальна, только при условии быстрого выхода на сделку (**изначальная цена - 330 млн руб.**)
- **Акционерный капитал (Equity):** после погашения займа под покупку банковское финансирование использоваться не будет – структура капитала будет на 100% состоять из акционерного капитала
- **Комиссия SE** состоит из разовой комиссии за анализ, организацию и проведение сделки
- **Расходы на bridge-займ** – проценты и комиссии за предоставленный займ

Условия по bridge-займу

Займодавец	Сторонний инвестиционный фонд	Погашение долга	Свободный график
Сумма	252 000 000 руб.	Основные ковенанты	LTV не более 90%
Процентная ставка	22%	Поручитель	ООО «Симпл Эстэйт»
Срок	До 6 месяцев	Заемщик	АО «Симпл Эстэйт Шесть»
Комиссия за займ	3% от тела долга	Залог	Приобретаемый Объект

Проценты по займу начисляются на сумму остатка займа и выплачиваются в конце при погашении тела займа

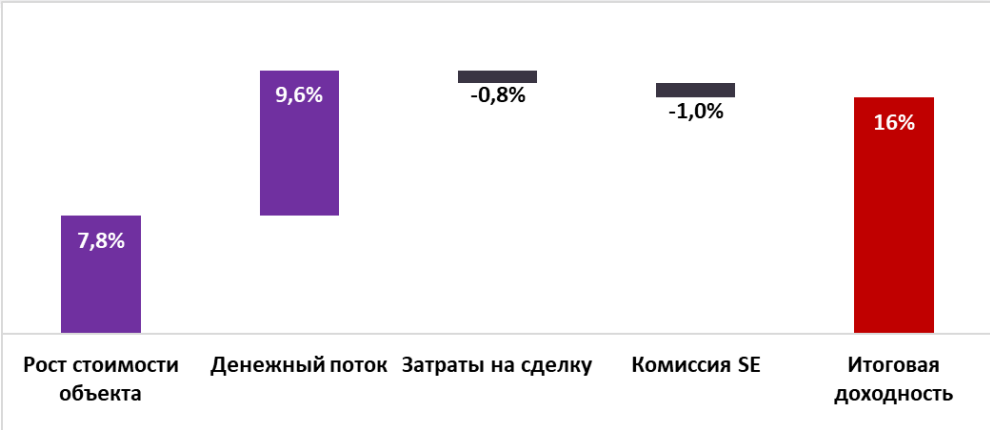
Основные вводные данные в финансовую модель

Предпосылки, руб.	Базовый	Оптимистичный	Пессимистичный
Средняя выручка на кв-ру/мес. на весь ЖК – комфорт класс	10 000	10 500	9 500
Средняя выручка на кв-ру/мес. на весь ЖК – бизнес класс	12 500	13 000	12 000
Cap Rate выхода	7,5%	7,0%	8,0%
Стоимость эксплуатации, руб. / м² / мес.	75	70	100
Инфляция на 2022 г.	15%	20%	10%
Инфляция долгосрочная	7%	7%	7%
Выход на аренду от ТО	2 кв. 2025	1 кв. 2025	1 кв. 2026

Основные выводы

Результаты	Базовый	Оптимистичный	Пессимистичный
IRR	16%	19%	11%
Net IRR	15%	19%	10%
Дивиденды*	10%	12%	8%
Выручка Перекрестка (5 лет)	55 201 406	68 496 927	42 032 888
Выручка в ЖК «Прокшино» (5 лет)	138 870 718	152 349 680	126 266 337
Стоимость объекта в 2027	461 258 008	590 460 897	331 406 329
Изменение стоимости Equity	65%	111%	18%

Структура доходности (IRR Bridge), годовых за 10 лет



Чувствительность доходности к выручке на 1-ну квартиру комфорт класса в ЖК «Прокшино»

Выручка на кв.	IRR	Див. доходность	Стоимость объекта через 10 лет
8 500	14%	9%	616 767 333
9 000	15%	9%	641 328 477
9 500	15%	10%	665 889 622
10 000	16%	10%	690 450 766
10 500	16%	10%	715 011 911
11 000	16%	11%	739 573 055
11 500	17%	11%	764 134 200
12 000	17%	11%	788 695 345

* Первые дивиденды ожидаются через 2 года после покупки объекта (1 год до ввода в эксплуатацию + 1 год арендные каникулы)

Приложения

Оставить заявку на объект



Модель (базовый сценарий) – 10 лет

в рублях	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1Оборот ЖК Прокшино (месячный)	0	15 933 849	49 640 777	91 171 228	125 286 750	138 870 718	148 849 833	159 546 038	171 010 862	183 299 537	196 471 264
Темпы роста выручки			212%	84%	37%	11%	7%	7%	7%	7%	7%
Оборот магазина (месячный)	0	7 949 540	22 973 125	37 959 402	49 929 975	55 201 406	59 168 125	63 419 890	67 977 181	72 861 956	78 097 745
Темпы роста выручки			189%	65%	32%	11%	7%	7%	7%	7%	7%
Арендная выручка	0	1 907 890	16 477 182	27 657 640	38 563 913	45 018 778	48 433 646	51 914 041	55 644 533	59 643 095	63 928 991
Темпы роста выручки			764%	68%	39%	17%	8%	7%	7%	7%	7%
Налог на недвижимость	0	-574 088	-2 354 336	-2 442 323	-2 528 933	-2 618 614	-2 711 475	-2 807 630	-2 907 194	-3 010 289	-3 117 040
Налог на землю - общедомовая, налога нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатация	0	-258 818	-1 088 079	-1 170 502	-1 254 613	-1 344 768	-1 441 402	-1 544 980	-1 656 000	-1 774 999	-1 902 549
NOI (Операционная прибыль)	0	1 074 985	13 034 767	24 044 815	34 780 367	41 055 396	44 280 769	47 561 431	51 081 339	54 857 808	58 909 402
Маржинальность		56%	79%	87%	90%	91%	91%	92%	92%	92%	92%
2Страхование недвижимости	0	0	-101 189	-420 182	-496 826	-533 515	-573 638	-616 120	-661 699	-710 600	-776 122
Комиссия SimpleEstate	-8 400 000	-1 400 000	-2 800 000	-2 800 000	-4 925 169	-5 288 876	-5 686 622	-6 107 756	-6 559 596	-7 044 363	-7 693 900
Юр. Расходы	-900 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3Комиссия за bridge-займ	-7 560 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Процентные расходы	-9 240 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Амортизация	0	-3 500 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000
4Прибыль до вычета налогов	-26 100 000	-3 825 015	-3 866 422	6 824 633	15 358 371	21 233 004	24 020 509	26 837 556	29 860 044	33 102 844	36 439 380
Налог на прибыль	0	0	-82 126	-682 463	-1 535 837	-2 996 488	-4 804 102	-5 367 511	-5 972 009	-6 620 569	-7 287 876
Привлечение капитала	310 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5Привлечение займа	252 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение займа	-252 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	-280 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF (Чистый денежный поток)	3 900 000	-325 015	10 051 452	20 142 169	27 822 534	32 236 516	33 216 407	35 470 045	37 888 035	40 482 276	43 151 504
Рыночная стоимость объекта	280 000 000	356 219 484	400 746 919	463 738 231	514 652 092	553 509 609	594 517 892	638 516 737	685 722 595	736 367 523	828 540 919
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equity	310 000 000	360 119 484	401 746 919	464 738 231	515 652 092	554 509 609	595 517 892	639 516 737	686 722 595	737 367 523	829 540 919
6Дивиденды	0	0	12 626 437	20 142 169	27 822 534	32 236 516	33 216 407	35 470 045	37 888 035	40 482 276	43 151 504
Дивидендная доходность	0%	0%	4%	6%	9%	10%	11%	11%	12%	13%	14%
Денежные средства на начало	0	3 900 000	3 574 985	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Денежный поток за период	3 900 000	-325 015	-2 574 985	0	0	0	0	0	0	0	0
7Денежные средства на конец года	3 900 000	3 574 985	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000

в рублях	2022	2023	2024	2025	2026
1 Оборот ЖК Прокшино (месячный)	0	15 933 849	49 640 777	91 171 228	125 286 750
Темпы роста выручки			212%	84%	37%
Оборот магазина (месячный)	0	7 949 540	22 973 125	37 959 402	49 929 975
Темпы роста выручки			189%	65%	32%
Арендная выручка	0	1 907 890	16 477 182	27 657 640	38 563 913
Темпы роста выручки			764%	68%	39%
Налог на недвижимость	0	-574 088	-2 354 336	-2 442 323	-2 528 933
Налог на землю - общедомовая, налога нет	0	0	0	0	0
Эксплуатация	0	-258 818	-1 088 079	-1 170 502	-1 254 613
NOI (Операционная прибыль)	0	1 074 985	13 034 767	24 044 815	34 780 367
Маржинальность		56%	79%	87%	90%
2 Страхование недвижимости	0	0	-101 189	-420 182	-496 826
3 Комиссия SimpleEstate	-8 400 000	-1 400 000	-2 800 000	-2 800 000	-4 925 169
Юр. Расходы	-900 000	0	0	0	0
Комиссия за bridge-займ	-7 560 000	0	0	0	0
Процентные расходы	-9 240 000	0	0	0	0
Амортизация	0	-3 500 000	-14 000 000	-14 000 000	-14 000 000
4 Прибыль до вычета налогов	-26 100 000	-3 825 015	-3 866 422	6 824 633	15 358 371
Налог на прибыль	0	0	-82 126	-682 463	-1 535 837
Привлечение капитала	310 000 000	0	0	0	0
5 Привлечение займа	252 000 000	0	0	0	0
Погашение займа	-252 000 000	0	0	0	0
Покупка объекта	-280 000 000	0	0	0	0
FCF (Чистый денежный поток)	3 900 000	-325 015	10 051 452	20 142 169	27 822 534
Рыночная стоимость объекта	280 000 000	356 219 484	400 746 919	463 738 231	514 652 092
Долг	0	0	0	0	0
Equity	310 000 000	360 119 484	401 746 919	464 738 231	515 652 092
6 Дивиденды	0	0	12 626 437	20 142 169	27 822 534
Дивидендная доходность	0%	0%	4%	6%	9%
Денежные средства на начало	0	3 900 000	3 574 985	1 000 000	1 000 000
Денежный поток за период	3 900 000	-325 015	-2 574 985	0	0
7 Денежные средства на конец года	3 900 000	3 574 985	1 000 000	1 000 000	1 000 000

1 Товарооборот

Для расчета ТО было проанализировано несколько типовых ЖК, в которых «Перекресток» торгует в условиях высокой конкуренции, а также применена экспертиза SimpleEstate по более чем 100 супермаркетам на рынке Москвы и Московской области

2 Комиссия

SimpleEstate берет комиссию за управление в размере 1% от стоимости актива со 2-го года + разовая комиссия 3% за проведение сделки, проверку и анализ объекта;

3 Комиссия и процентные расходы

Займодавец по условиям договора займа получает комиссию 3% от суммы займа. Сумма % рассчитана на основе этапов привлечения капитала на объект

4 Налог на прибыль

В 2024 году образуется налог на прибыль, так как уже есть 2 квартала с положительной прибылью до вычета налогов

5 Привлечение/погашение займа

Краткосрочный займ будет погашен в течение полугода с момента выдачи;

6 Дивиденды

После стабилизации арендной выручки дивидендная доходность будет на уровне 10-12% годовых – отличная доходность с учетом качества предлагаемого объекта

7 Резерв

Небольшой денежный баланс поддерживается для покрытия непредвиденных расходов

Стрит-ритейл – наиболее стабильный сегмент коммерческой недвижимости в 2022 году

SimpleEstate

Стрит-ритейл – тихая гавань во время кризиса

- Кризис 2020 г. показал, что формат стрит-ритейла в жилых районах оказался устойчивым к снижению спроса
- В то же время **формат привлек высокую популярность среди инвесторов, что послужило снижению средней доходности.**
- Реальные доходы населения снизились на 10-11% с 2013 г. Рецессия 2022 г. вероятно сильно повлияет на доходы населения, **поэтому люди будут экономить на всем, кроме продуктов первой необходимости - еде**

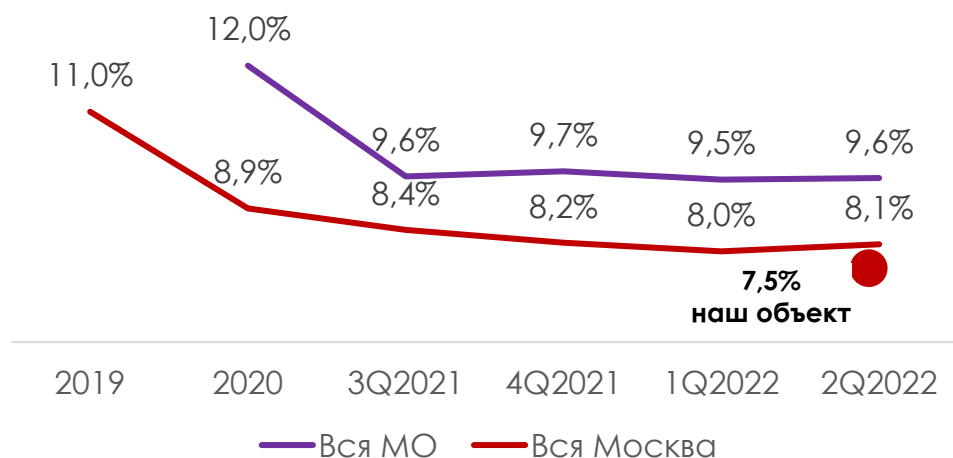
Сопоставимые продажи (LFL) супермаркетов. «Перекресток» растет в среднем на 6%

«Перекресток» исторически всегда показывал высокий спрос со стороны населения

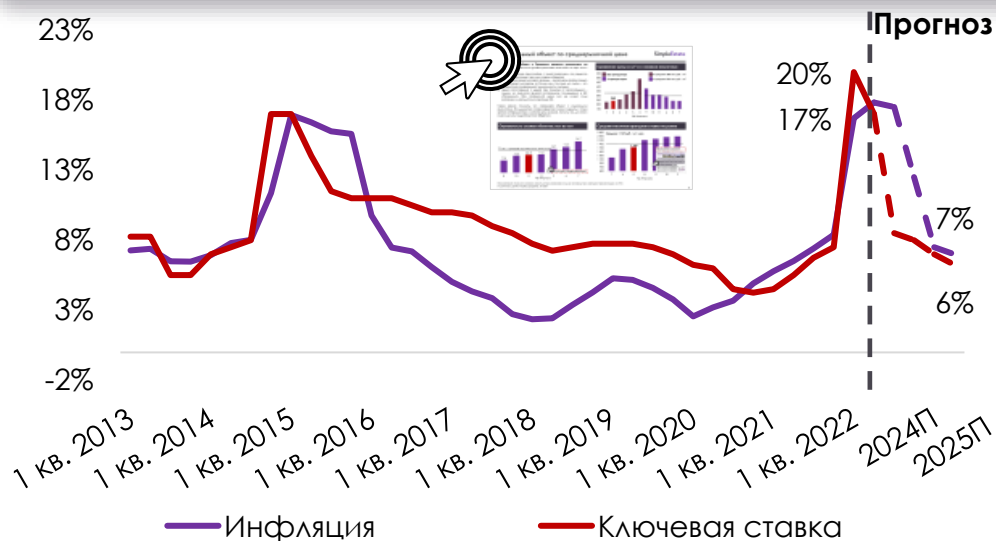


Ставки капитализации в секторе стрит-ритейл

Снижение доходности объектов в Москве и МО за последние 2 года



Инфляция в 2022 г. выше в 2 раза, чем в 2021 г. Снижение инфляции в 2023 г. – под вопросом



	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фото					
Населенный пункт	Новая Москва	Новая Москва	Москва	Москва	Новая Москва
Адрес	ЖК Прокшино	ЖК Скандинавия	Бизнес квартал "Прокшино"	ЖК Citi Bay	ЖК Russian Design District
Арендатор	–	–	–	–	–
Тип	Встроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Цена, руб.	242 721 162	305 000 000	203 658 424	194 485 732	143 150 000
Площадь, м²	1 066	969	416	756	409
Цена / м², руб.	227 715	314 757	489 564	257 256	350 000
Ставка руб. / м² / месяц	–	–	–	–	–
Окупаемость, лет	–	–	–	–	–

Важные отличия аналогов, о которых нужно знать

Наименование	Плюсы	Минусы
Аналог 1	Цена за м² ниже	Хуже локация, нет арендатора, нет зоны разгрузки
Аналог 2	Больше кв-р бизнес класса	Цена за м² выше, нет арендатора
Аналог 3	–	В отдалении от жил массива, цена за м² выше, арендатора нет
Аналог 4	Цена за м² сравнимая, только бизнес класс	1 500 кв-р, нет метро рядом, нет арендатора, нет зоны разгрузки
Аналог 5	Только бизнес класс	Цена за м² выше, нет арендатора, 1 000 кв-р, нет метро рядом

Источники: Invest7, Malina Property, CIAN.ru

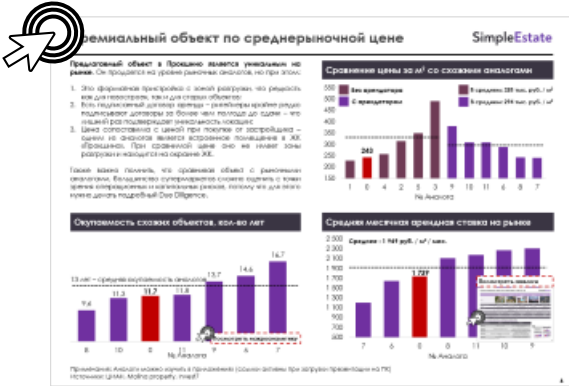


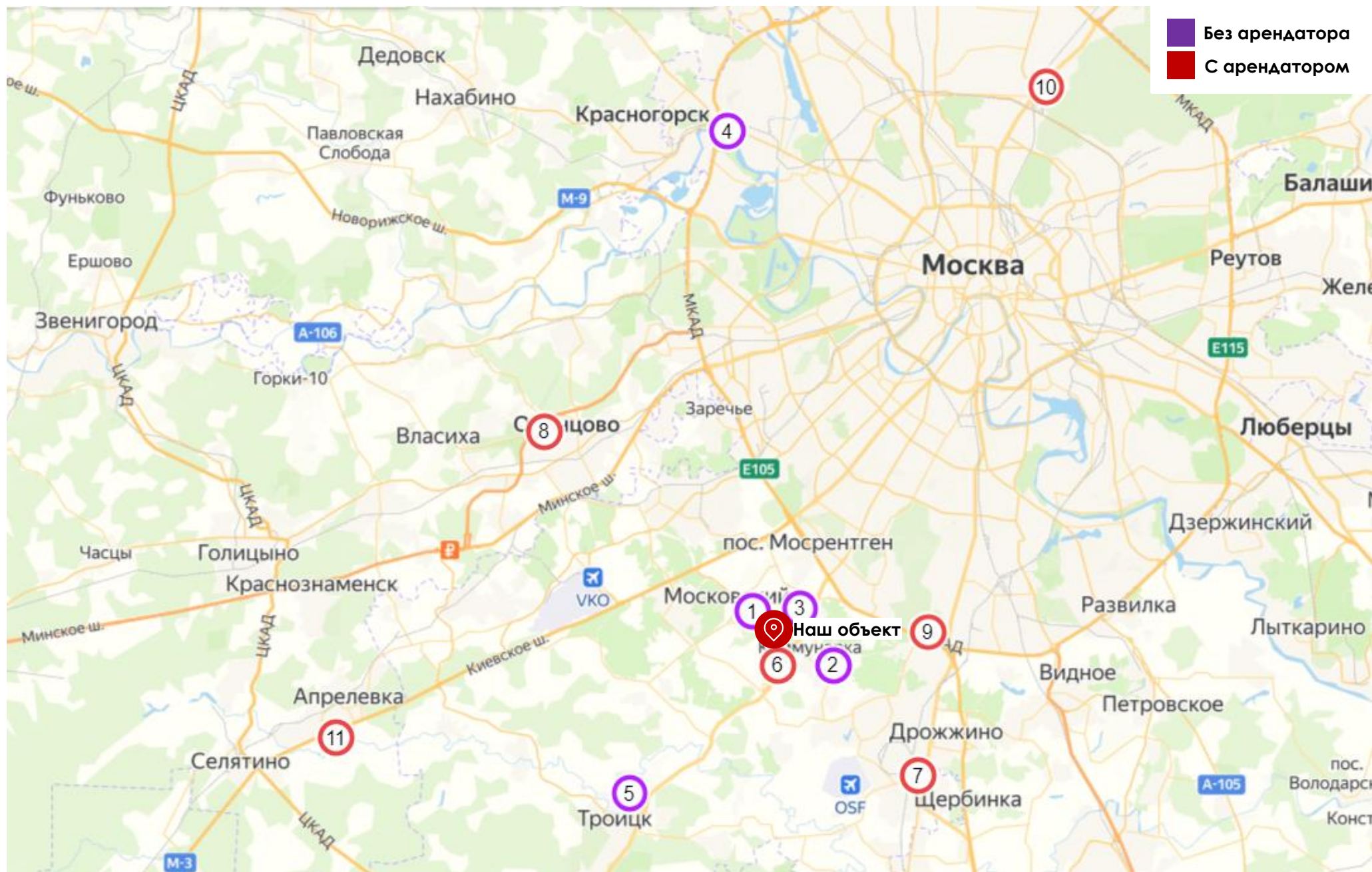
	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Фото						
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Наро-Фоминск
Адрес	ЖК Москва А 101	ул. 40 лет Октября, д 11/2	ЖК Одинбург	ЖК Лесопарковый	ЖК Настроение	ЖК Vesna
Арендатор	Магнит	Пятерочка	Верный	Лента	Лента	Магнит
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенное
Цена, руб.	140 000 000	170 000 000	170 000 000	155 000 000	170 000 000	141 600 000
Площадь, м²	487	708	702	408	552	460
Цена / м², руб.	287 474	240 113	242 165	379 902	307 971	307 826
Ставка руб. / м² / месяц	1643	1201	2110	2306	2264	2174
Окупаемость, лет	15	17	10	14	11	12

Важные отличия аналогов, о которых нужно знать

Наименование	Плюсы	Минусы
Аналог 6	Введен в экспл-цию, с арендатором	нет зоны разгрузки, гипермаркет рядом, мало квартир
Аналог 7	Введен в экспл-цию, с арендатором, цена за м² ниже	нет зоны разгрузки, высокая конкуренция
Аналог 8	Введен в экспл-цию, с арендатором, цена за м² ниже, окупаемость ниже	Ставка выше на 25%, конкуренция и арендная нагрузка на арендатора (OCR 15%), нет зоны разгрузки
Аналог 9	Введен в экспл-цию, с арендатором	Низкая доходность, высокая цена за м²
Аналог 10	Введен в экспл-цию, с арендатором, окупаемость ниже, зона разгрузки	2 гипермаркета, мало квартир, рядом «Перекресток», цена за м²
Аналог 11	Введен в экспл-цию, с арендатором, зона разгрузки	Нет метро, ЦКАД, цена за м², высокая ставка аренды

Источники: Invest7, Malina Property, CIAN.ru





Критерий	Значение	Рейтинг (0-5)	Комментарий
Арендатор	Перекресток	5	Лучший арендатор среди продуктовых сетей – надежный и растущий
Год постройки	2022	5	Новостройка от крупного известного застройщика А101
Состояние	Отличное	5	Полностью новое помещение, построенное по современным стандартам
Расположение	Новая Москва	4	Активно развивающаяся локация, но за МКАД
Удаленность	Возле метро	5	600 метров от станции метро «Прокшино», в центре нового ЖК
Индексация или привязка к ТО	7% от ТО	5	Отличная привязка к товарообороту, защищает от инфляции и дает потенциал роста арендной платы и, как следствие, стоимости объекта
Срок договора	15 лет	5	Долгосрочный договор на 15 лет
Видимость	Первая линия	5	Объект расположен на пересечении основных дорог ЖК
Парковка	У входа	5	Небольшая парковка у входа в магазин, но фокус на пеший трафик
Конкуренция	Высокая	3	4 форматных супермаркета и 3 магазина у дома на 1-ю фазу ЖК
Цена за м2	243 тыс. / м2	4	Цена за м2 на уровне рынка, но объект намного лучше среднего по рынку
Ставка аренды	1 740 руб./м2/мес	5	Фиксированная ставка аренды ниже рынка, в случае ухода арендатора, можно найти другого со ставкой выше, чем у Перекрестка без особых усилий
Оборот магазина (прогноз на 5 лет)	55 млн руб.	5	Ожидается очень высокий ТО за счет размера ЖК и отличной локации
OCR / Effort Rate (аренда % от РТО)	7%	5	Ожидается выход на арендную плату 7% от товарооборота
Замена арендатора	Более 3х альтернатив	5	В случае ухода Перекрестка, объект будет востребован любым другим супермаркетом за счет шикарной локации и соответствия всем требованиям
Условия расторжения	1 месяц	3	Стандартные условия расторжения договора со стороны арендатора
Качество помещения	Высокое	5	Форматное помещение, специально спроектированное для супермаркета
Cap Rate входа	7,4%-15%	3	Высокая цена входа по фиксированной аренде, но ожидается выход на аренду как % от товарооборота магазина
Итого		82/90	Качественный объект в шикарной локации



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

Оставить заявку на объект

