

SimpleEstate

Тизер

Перекресток в
ЖК «Прокшино»

4й район



Объект	
Тип	Форматная пристройка
Адрес	ЖК «Прокшино», Дом 3, корп. 1
Площадь, м ²	1 150 м ²
Договор аренды	
Арендаторы	Перекресток
Месячная аренда (фикс)	2,000,000 руб.
Аренда, % от товарооборота	7%
Ожидаемый ТО (через 5 лет)	~60 млн руб.
Ожидаемый МАП от ТО (5 лет)	~4,2 млн руб.
Сделка	
Цена покупки объекта	280 000 000 руб.
Цена / м ²	243 тыс. / м ²

16,5% общая доходность

9,4% ср. дивидендная доходность

Низкий риск инвестиции

Рейтинг объекта:

82/90



Объект

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

Локация

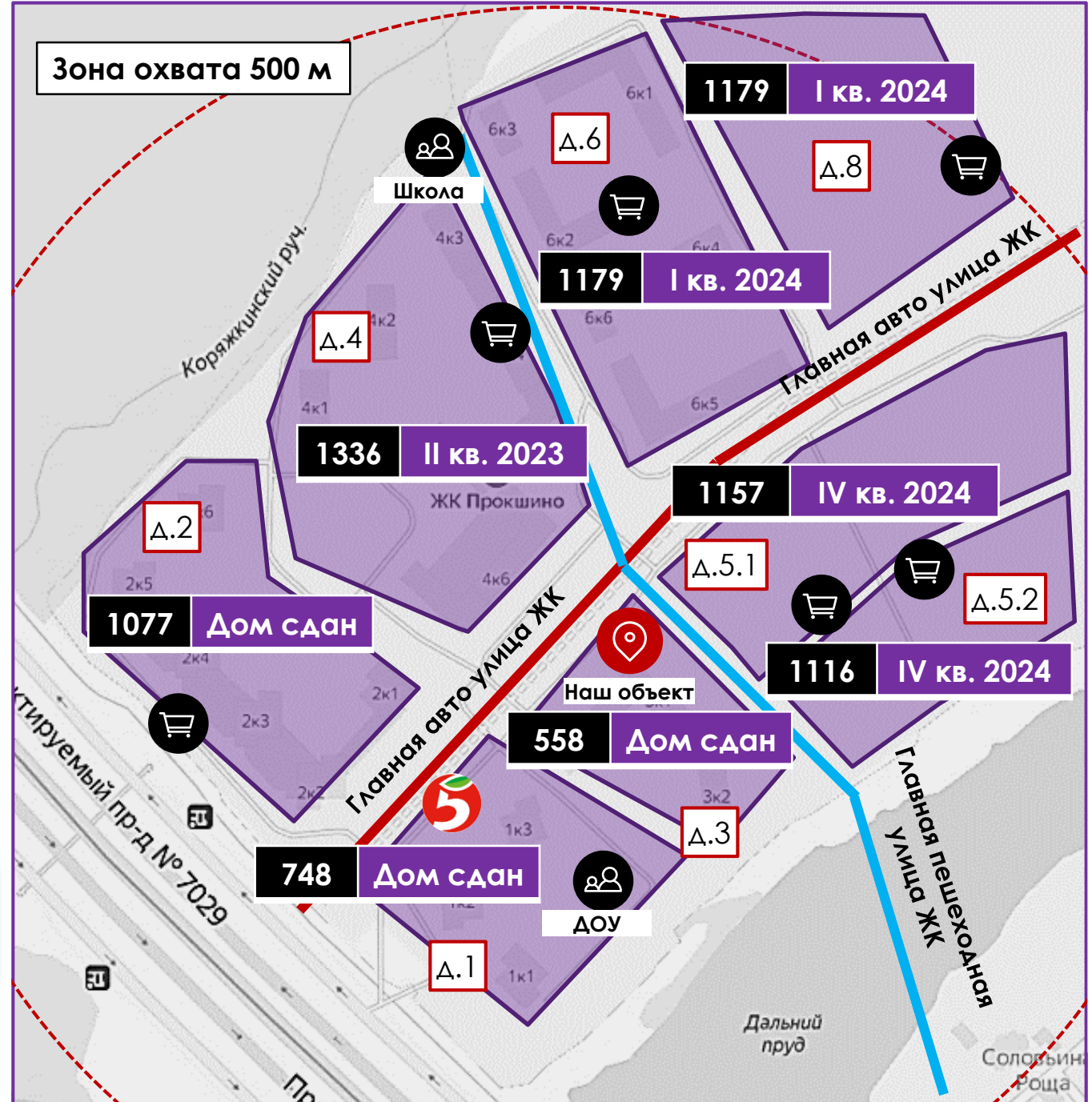
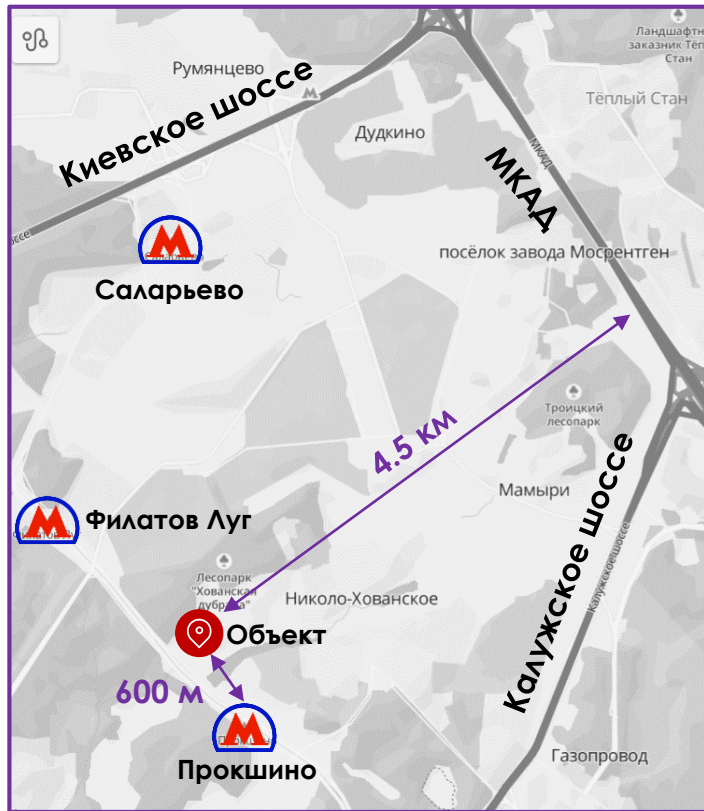
- Объект расположен в **600 метрах от станции метро «Прокшино»**
- **Магазин находится в лучшей локации крупного ЖК** на 8 350 квартир, на пересечении основной автомобильной и пешеходной дорог
- **Ключи были получены 26 января 2023 г.**, передача помещения арендатору ожидается в марте 2023 г., **открытие** магазина планируется **летом-осенью 2023 г.**, **первые дивиденды** ожидаются **осенью 2023 г.**

Арендатор

- **Подписан договор аренды на 15 лет с Перекрестком** – лучшим арендатором на рынке
- Арендная плата 2 млн руб. в месяц (с 15-го месяца) или 7% от товарооборота (ТО), первые 14 месяцев – 8% от ТО без фикс. аренды

Идеальный защитный актив
Лучший способ сохранить капитал в кризис

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



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

Корпус 3.1 в ноябре 2022 г.



Крупный план (декабрь 2022 г.)

Посмотреть аэросъемку



Наш объект

Осмотр объекта



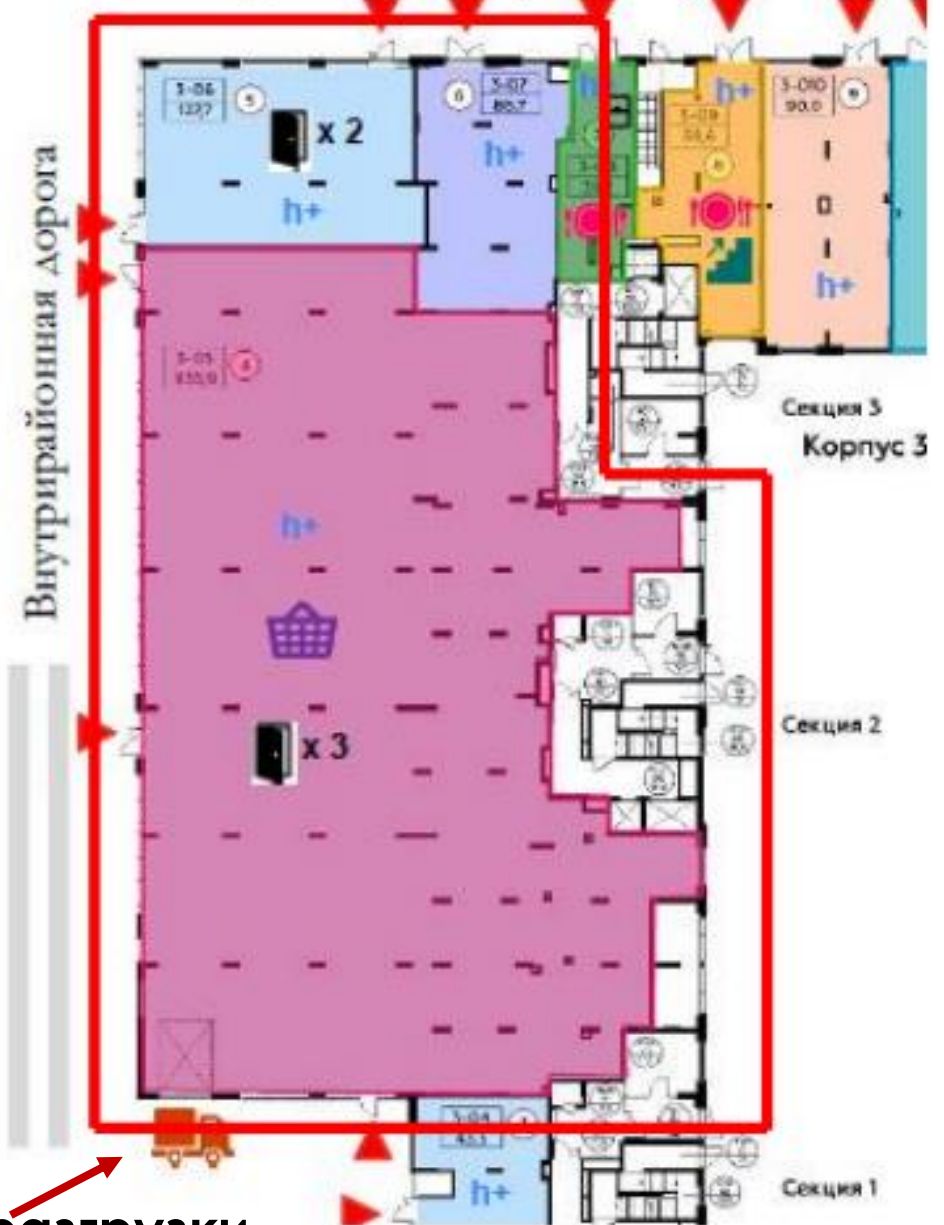
SimpleEstate с командой «Перекрестка» на объекте в декабре 2022 г.

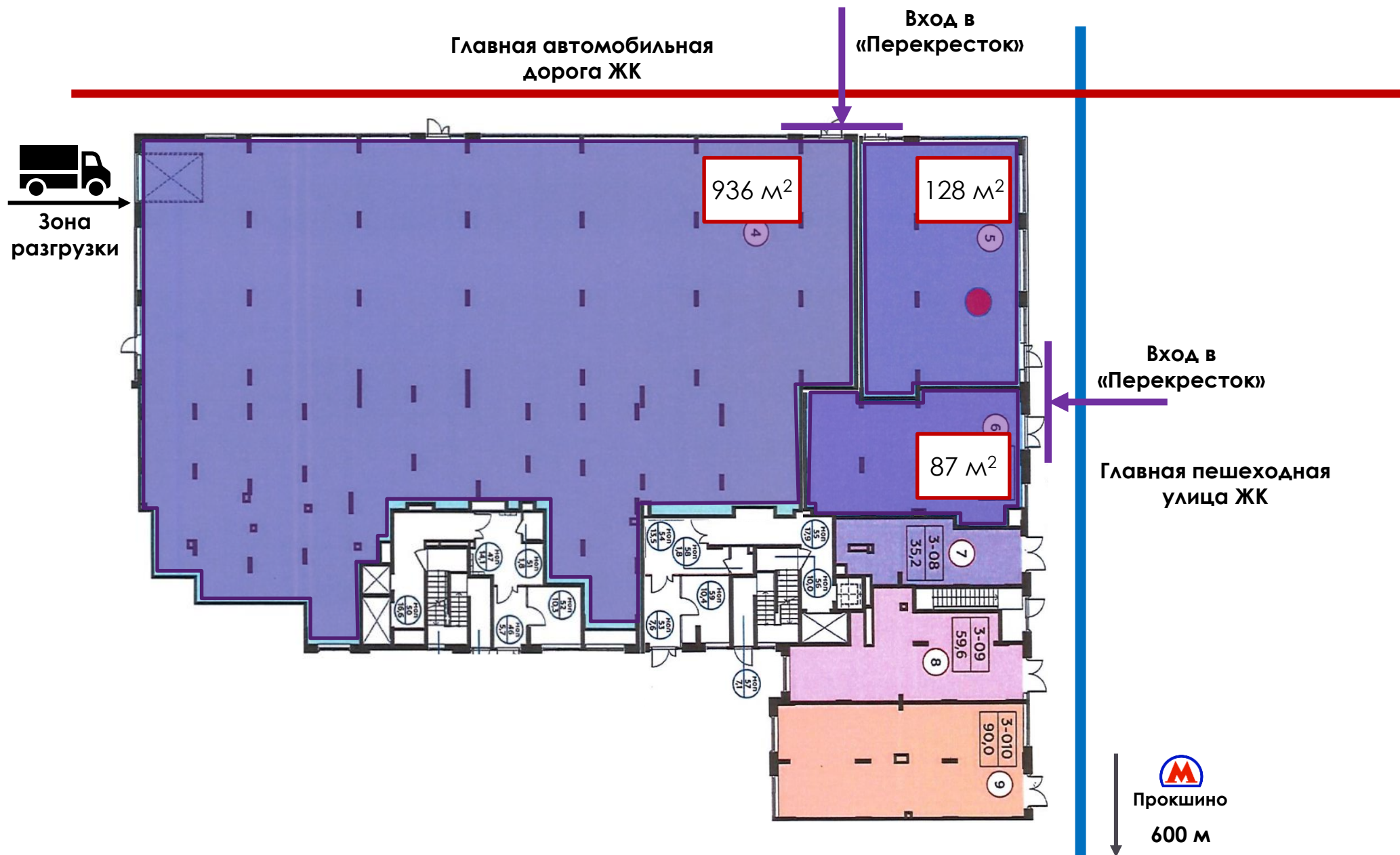




Зона разгрузки

Пешеходный бульвар от метро 5 минут





В первый год инвестор зарабатывает за счет роста стоимости объекта, а затем за счет дивидендов



В 2023 году ожидается рост стоимости объекта на ~15%
При желании спекулятивной инвестиции, долю в объекте можно продать через 1-2 года по более высокой цене



Либо можно остаться в объекте надолго и стабильно получать дивиденды с защитой от инфляции за счет привязки аренды к товарообороту магазина

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; после завершения строительства 2-й очереди в ЖК будут проживать ~35 000 жителей, что гарантирует высокий товароборот 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 отличный 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. Денежный поток нужно подождать**
Открытие магазина запланировано в мае-июне 2023 г. Первый денежный поток ожидается летом-осенью 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, наиболее сильного арендатора и самую крупную площадь

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. На текущий момент SE уже имеет несколько «резервных» вариантов с другими федеральными сетями супермаркетов**, которые претендуют на данный объект. В худшем случае **объект всегда можно «нарезать» на мелкие лоты и сдать в аренду.**
- 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 7,3%

SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому



www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

Оставить заявку на объект

