

SimpleEstate

Инвестиционный
меморандум

Приобретение
коммерческих помещений
в ЖК «Новое Летово»

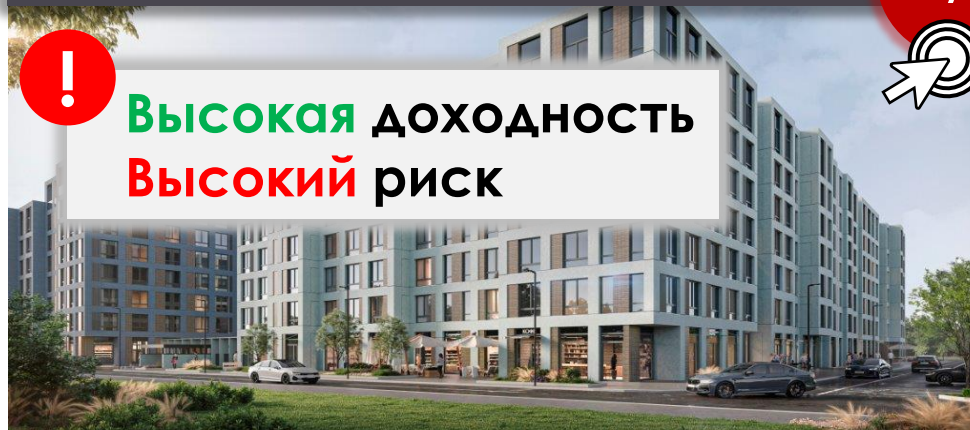


Закрытая сделка до старта продаж с возможностью выбрать лучшие лоты по оптовой цене для создания ГАБ

| Объекты | |
|---|--|
| Тип | Стрит-ритейл на 1-м этаже ЖК |
| Адрес | ЖК «Новое Летово», к. 3 |
| Приобретаемая площадь | 1028 м ² |
| Ввод в эксплуатацию | 3кв. 2024 г. - 2кв. 2025 г. |
| Условия сделки | |
| Цена покупки | 250 000 000 руб. * |
| Цена / м ² | 243 тыс. руб. / м ² |
| Cap Rate | 12-15% |
| Окупаемость | 6-8 лет |
| Ставка аренды, руб. / м ² / мес. | 2 350 – 3 200 руб. / м ² / мес. |
| Ожидаемая доходность (общая / дивидендная) | |
| Спекулятивный (1,5-2 года) | 19%-46% / 0% |
| Долгосрочный (10 лет) | 12%-16% / 10%-12% |
| Предполагаемый набор арендаторов | |
| Профиль арендатора | Возможные варианты |
| Продукты питания |     |
| Алкогольные магазины |   |
| Аптечные сети |    |
| Прочие |      |

Рейтинг объекта:

71/80



Объекты

- 14 помещений суммарной площадью 1028 м² на первом этаже корпуса № 3 в строящемся ЖК бизнес класса «Новое Летово»
- Ввод объектов в эксплуатацию запланирован на 2 кв. 2025 г., но застройщик обещает ввести до конца 2024 г.

Локация

- Помещения расположены в первых корпусах ЖК (696 квартир)
- С учетом строительства будущих очередей ЖК «Новое Летово» в зоне охвата будет расположено ~8 000 квартир
- Кроме того, рядом расположено ~800 частных домов
- Удаленность от МКАД 8 км
- В радиусе 1-го км наблюдается дефицит торговой инфраструктуры (всего лишь один супермаркет и одна аптека)

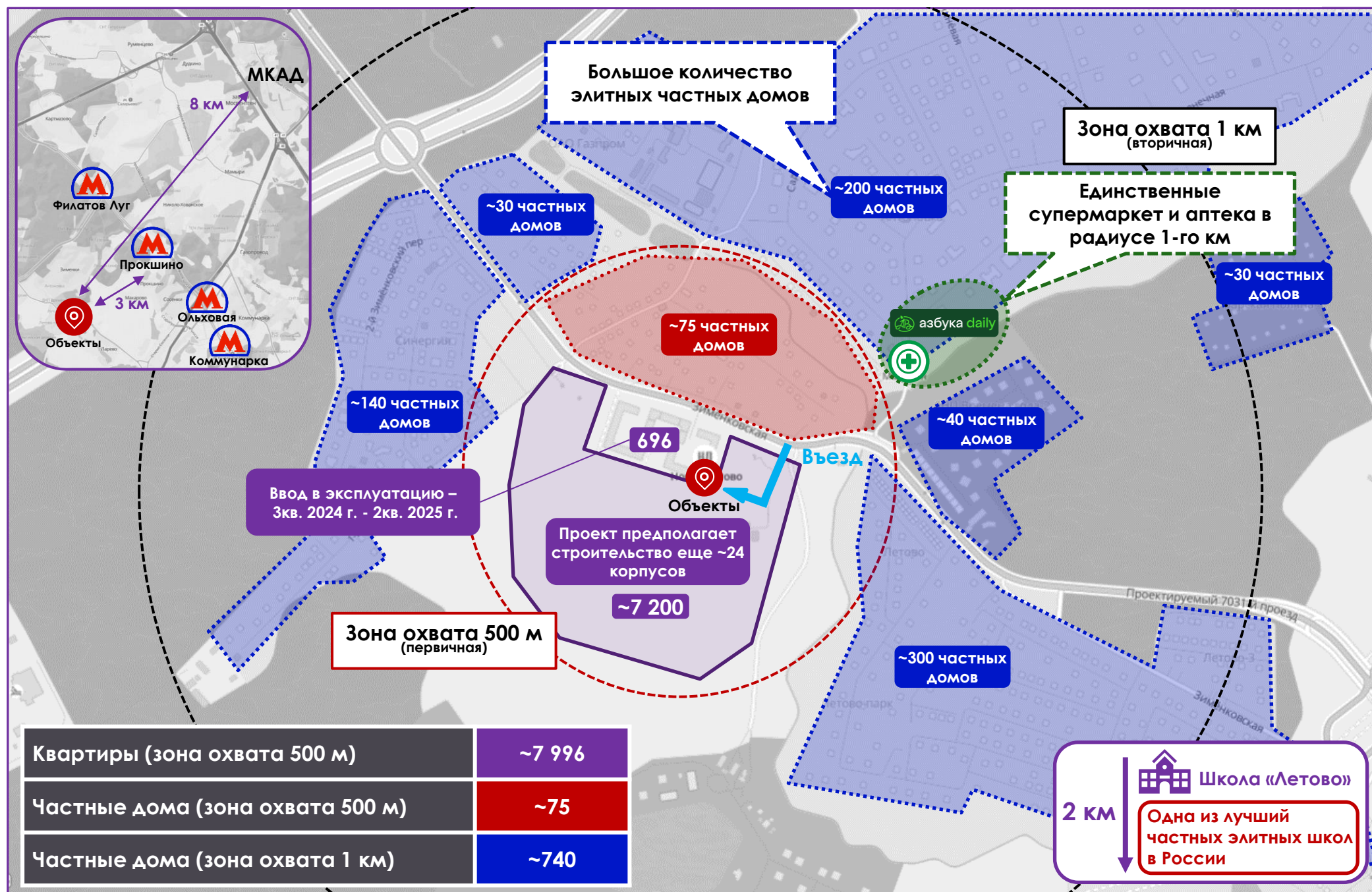
Условия сделки

- Покупка помещений 1 028 м² за 250 млн руб. (243 тыс. руб. / м²)
- Закрытая сделка до старта продаж по оптовой цене

Высокодоходная сделка по покупке стрит-ритейла с целью создания ГАБ

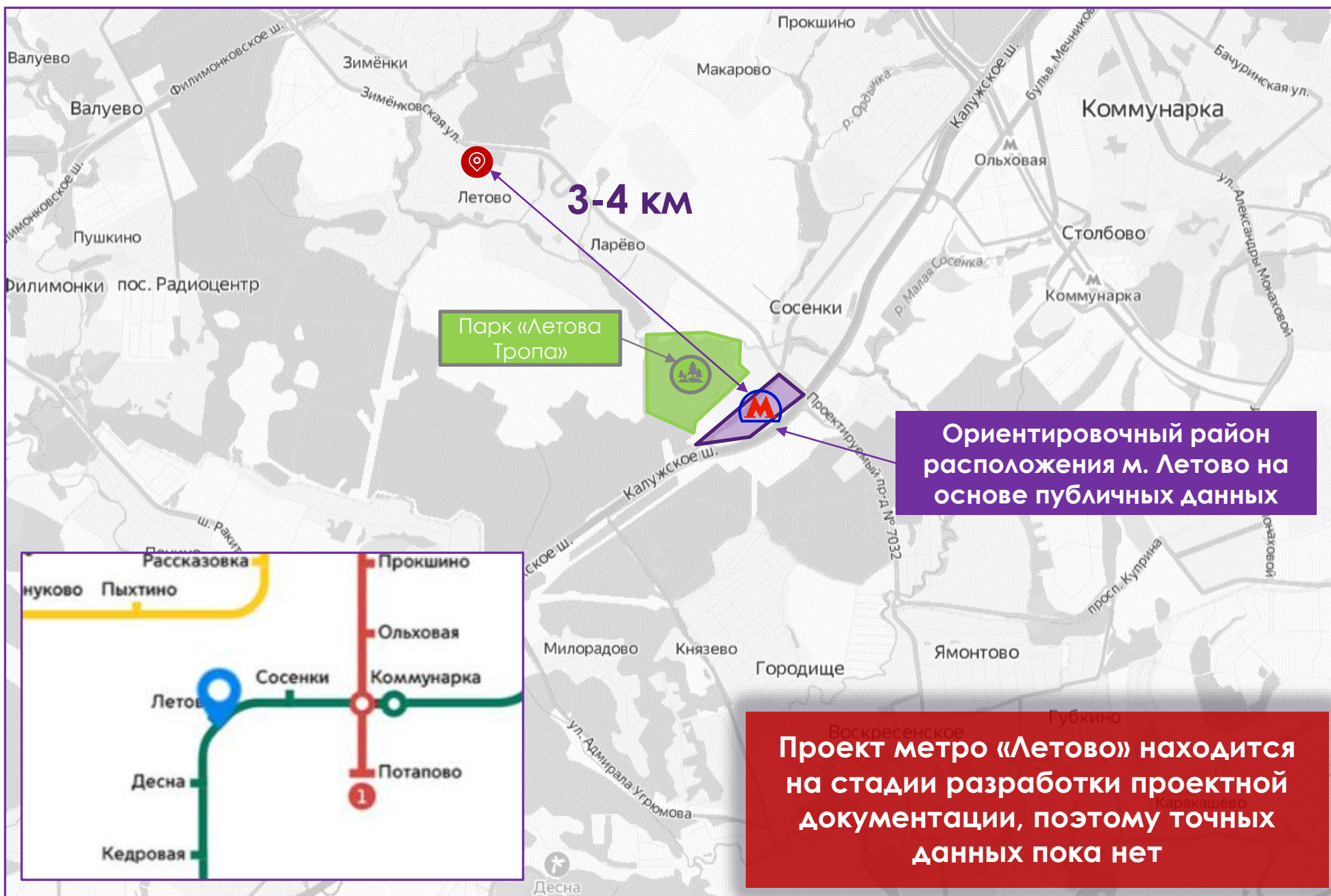
* Цена объекта включает в себя брокерскую комиссию за поиск объекта и сопровождение сделки

Локация с потенциалом роста стоимости и дефицитом торговых объектов





В период с 2025 – 2026 г. планируется продление Троицкой линии метро и открытие м. Летово





Набор потенциальных арендаторов, которые предварительно подтвердили интерес к локации в ЖК «Новое Лето»
 Набор арендаторов и ставки аренды предварительные и могут меняться по мере реализации проекта



СТРОЙКОМ

Ключевые факты о застройщике



Введенное жилье

250 тыс. м²



Строящееся жилье

214 тыс. м²



Работают на рынке

с **2011** года



**Все проекты
сданы в срок**

Текущий портфель проектов

ЖК «Новое Лето»

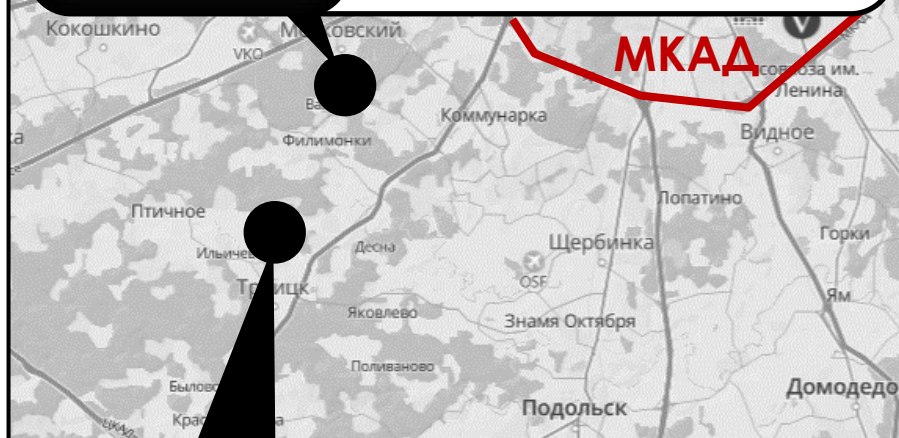


Строится

36,7 тыс. м²
↓
696 квартир

В проекте*

~380 тыс. м²
↓
~7,2 тыс. квартир



ЖК «Новые Ватутинки»



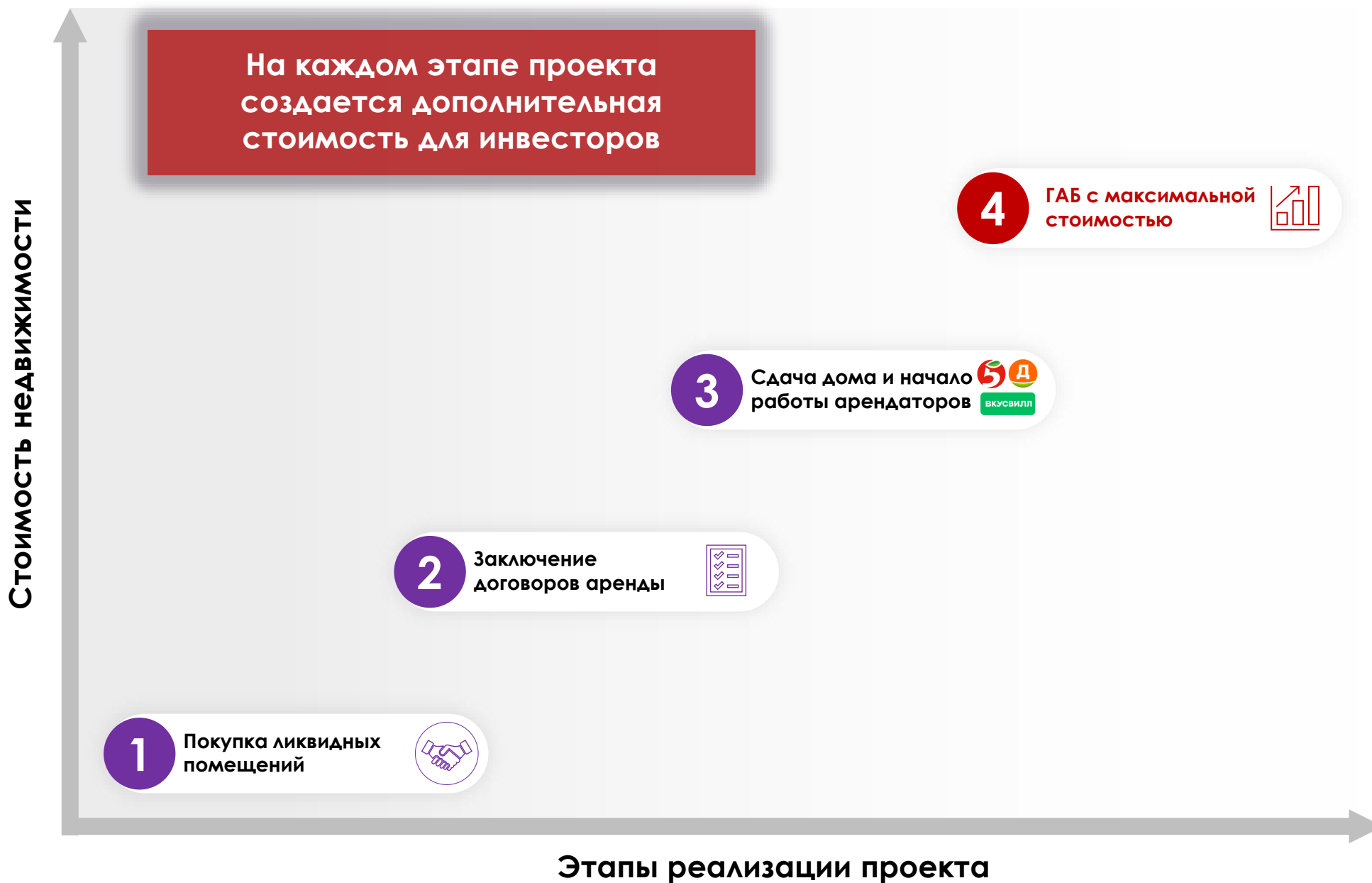
Построено

250 тыс. м²
↓
5,7 тыс. квартир

Строится

177 тыс. м²
↓
3,9 тыс. квартир

* Показатели строительства будущих корпусов на текущий момент отсутствуют (указана приблизительная оценка)



Преимущества


1. **Эксклюзивная покупка до старта продаж** дает возможность выбрать лучшие лоты в ЖК с выгодным расположением
2. **Помещения на въезде в ЖК** обеспечивают высокий трафик и, как следствие, ликвидность объектов и высокую арендную ставку
3. **Выгодная цена за счет оптовой покупки** обеспечивает инвестиционную привлекательность сделки
4. **Замкнутый район**, жители которого будут вынуждены пользоваться инфраструктурой внутри ЖК
5. **Монополия в ЖК** позволит существенно контролировать арендные ставки и тем самым повысить доходность инвестиций
6. **Мелкая нарезка** обеспечивает высокую ликвидность помещений и создает большую вариативность распределения арендаторов (можем объединить под крупных или посадить небольших)

Недостатки

1. **Малозэтажная застройка** – небольшое количество квартир при относительно большом количестве коммерческих помещений
2. **Только начало застройки ЖК** – на текущий момент идет строительство самых первых домов в ЖК. Район будет постепенно застраиваться и заселяться, поэтому в первые годы количество жителей будет относительно небольшим

Риски

1. **Риск отказа застройщика от строительства последующих очередей ЖК** – приведет к существенному снижению количества домохозяйств в зоне охвата, а значит более низкому интересу со стороны арендаторов и более низким арендным ставкам (вероятность риска низкая);
2. **Риск изменения подъездных путей и пешеходных дорог в ЖК** – может снизить трафик (вероятность низкая);
3. **Риск затягивания сроков строительства** – хотя застройщик обещает завершить строительство в 4кв 2024 года, официальная дата выдачи ключей в ДДУ – 2кв 2026 г., что может снизить доходность (вероятность средняя);
4. **Риск банкротства застройщика** в результате чего возможен не полный возврат вложенных денег и убытки в связи с расходами на сделку и управление, которые будет невозможно возместить. Риск незначительный, так как покупка происходит по ДДУ в соответствии с 214-ФЗ, а денежные средства находятся на эскроу счете до ввода объекта в эксплуатацию и подлежат возврату в случае банкротства застройщика (вероятность низкая).



**Условия сделки и
анализ доходности**

Оставить заявку на объект



1ый раунд привлечения инвестиций

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Стоимость 1-й акции | 10 000 руб. |
| Минимальный размер инвестиций | 5 000 000 руб. |

2ой раунд привлечения инвестиций

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Стоимость 1-й акции | 10 750 руб. |
| Минимальный размер инвестиций | 107 500 руб. |

3ий раунд привлечения инвестиций

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Стоимость 1-й акции | 11 500 руб. |
| Минимальный размер инвестиций | 115 000 руб. |

| | |
|--|----------------------|
| Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от цены приобретения объекта) | 5% |
| Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление (% от рыночной стоимости активов) | 1% |
| Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам | Ежеквартально |
| Комиссия в случае продажи объекта, % от цены продажи | 5% |

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**

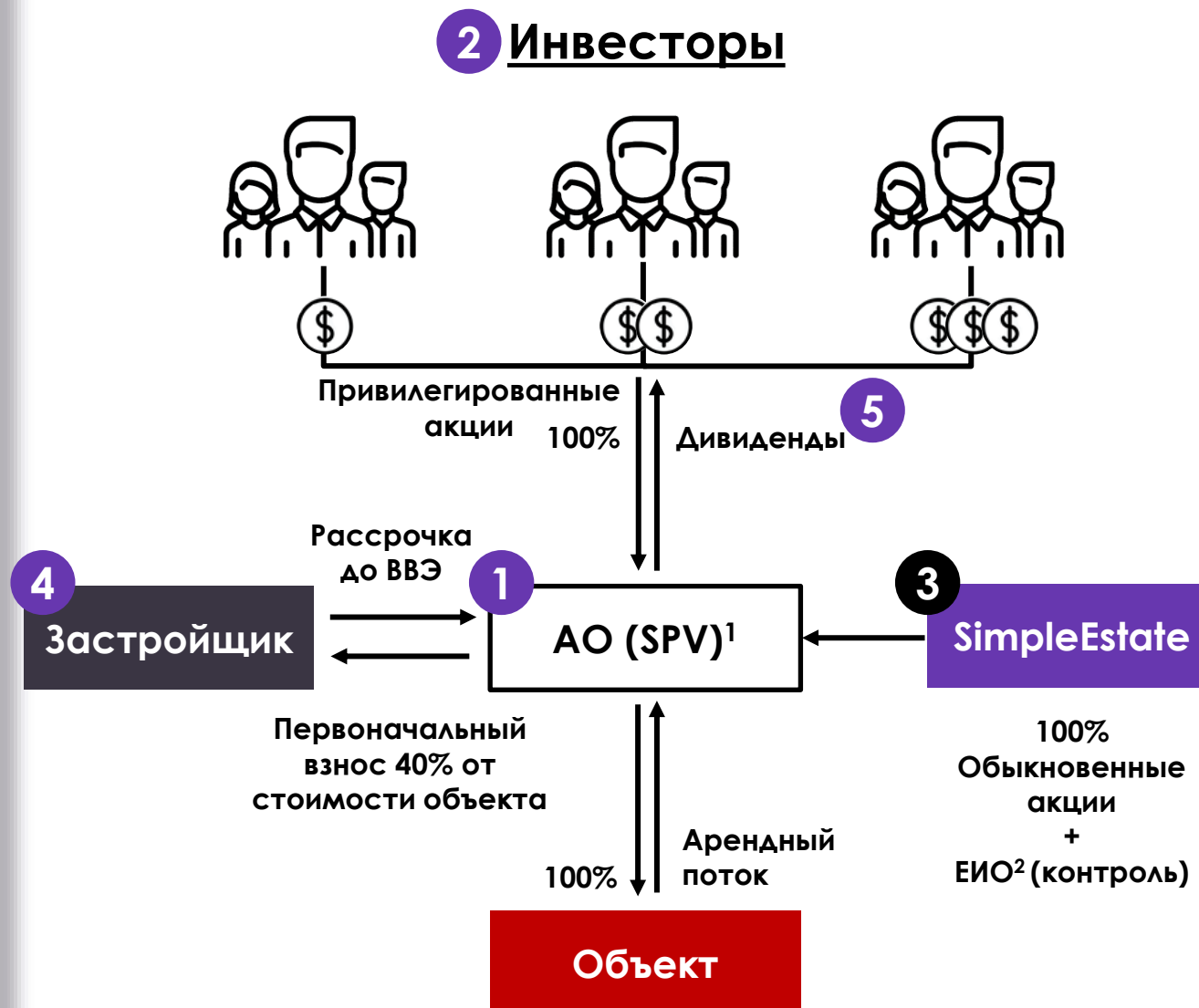
Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**

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

4 Застройщик предоставляет **рассрочку на покупку объекта до августа 2024 г. Первоначальный взнос - 32% от стоимости объекта.**

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

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 Объекта

(2) ЕИО – единоличный исполнительный орган

Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

| Sources | Руб. | % | Uses | Руб. | % |
|--------------|--------------------|-------------|------------------------------|--------------------|-------------|
| Equity | 280 000 000 | 100% | Цена покупки | 250 000 000 | 89,3% |
| | | | Due Diligence | 300 000 | 0,1% |
| | | | Регистрация АО | 300 000 | 0,1% |
| | | | Выпуск акций | 700 000 | 0,3% |
| | | | Комиссия SimpleEstate | 12 500 000 | 4,5% |
| | | | Расходы до начала работы ГАБ | 16 200 000 | 5,8% |
| Итого | 280 000 000 | 100% | Итого | 280 000 000 | 100% |

* Цена объекта включает в себя брокерскую комиссию за поиск объекта и сопровождение сделки

** Equity – акционерный капитал

- **Акционерный капитал (Equity):** объект приобретается полностью за счёт средств инвесторов без привлечения банковского финансирования;
- **Цена покупки: застройщик предоставляет рассрочку** до введения ЖК в эксплуатацию. **Первоначальный взнос составляет 32% от стоимости объекта (80 млн. рублей). В случае нехватки денежных средств на первоначальный взнос доступно привлечение бридж-займа на часть суммы** от первоначального взноса, который будет замещен акционерным капиталом;
- **Комиссия SE** состоит из разовой комиссии за анализ, организацию и проведение сделки – 5% от суммы сделки;
- **Расходы до начала работы ГАБ** – обслуживание АО, расходы на поиск арендаторов, комиссия SimpleEstate за управление и т.д.

Условия по рассрочке от застройщика

| | |
|----------------------|--------------------|
| Первоначальный взнос | 32% от стоимости |
| Процентная ставка | Без процентов |
| Срок | До августа 2024 г. |
| Выплата рассрочки | Ежемесячно |

Условия по бридж-займу

| | |
|--------------------|------------------|
| Сумма долга | до 100 млн руб. |
| Основные ковенанты | LTV не более 70% |
| Процентная ставка | 22% годовых |
| Комиссия за выдачу | 3% |

Долгосрочный сценарий – заключение договоров аренды и получения арендного потока (срок владения - 10 лет)

Вводные данные

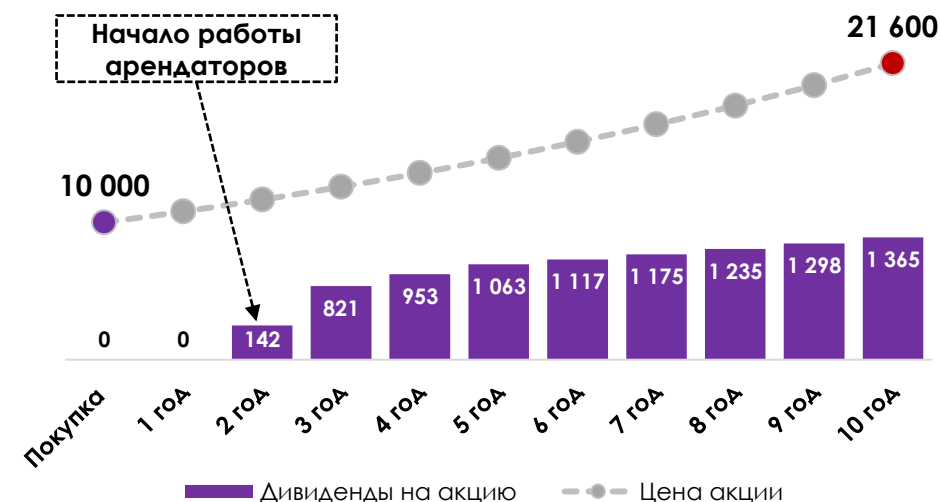
| Предпосылки | Базовый | Оптимистичный | Пессимистичный |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ввод в эксплуатацию | 1 кв. 2025 г. | 4 кв. 2024 г. | 2 кв. 2025 г. |
| Выдача ключей | 3 кв. 2025 г. | 2 кв. 2025 г. | 4 кв. 2025 г. |
| Средняя ставка аренды, руб. / м2 / мес. | 2 900 | 3 200 | 2 350 |
| Первые дивиденды | 4 кв. 2025 г. | 3 кв. 2025 г. | 1 кв. 2026 г. |

Доходность

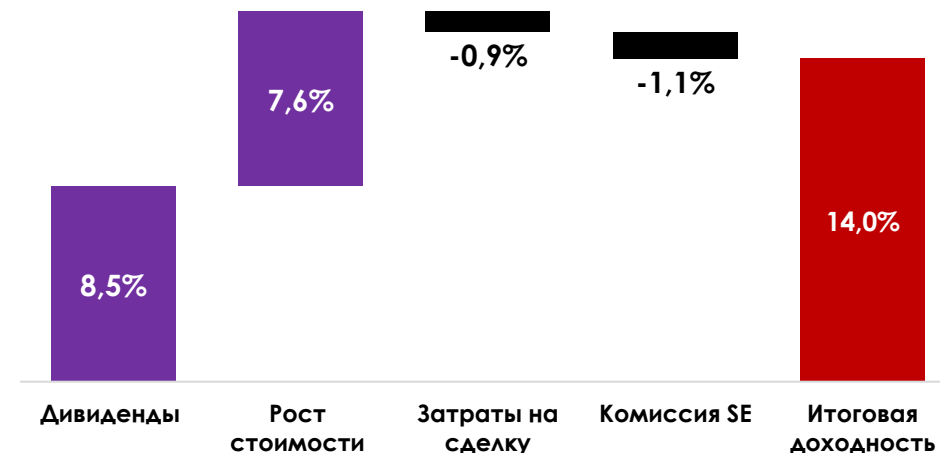
| Результаты | Базовый | Оптимистичный | Пессимистичный |
|------------------------|---------|---------------|----------------|
| Cap Rate входа | 13% | 15% | 12% |
| Cap Rate выхода | 8% | 8% | 8% |
| IRR (Общая доходность) | 14% | 16% | 12% |
| Дивидендная доходность | 11% | 12% | 10% |
| Срок владения | 10 лет | 10 лет | 10 лет |

Цена акции и дивиденды, руб. (базовый сценарий)

За 10 лет владения акциями инвестор заработает 3х на росте стоимости объекта и дивидендах



Структура доходности (базовый сценарий)



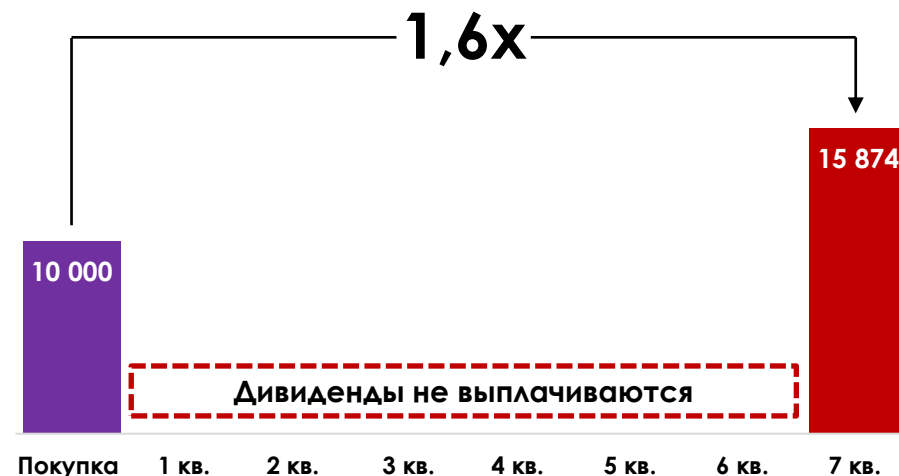
| Вводные данные | | | |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Предпосылки | Базовый | Оптимистичный | Пессимистичный |
| Ввод в эксплуатацию | 1 кв. 2025 г. | 4 кв. 2024 г. | 2 кв. 2025 г. |
| Выдача ключей | 3 кв. 2025 г. | 2 кв. 2025 г. | 4 кв. 2025 г. |
| Средняя ставка аренды, руб. / м2 / мес. | 2 900 | 3 200 | 2 350 |
| Первые дивиденды | Дивиденды не выплачиваются | | |

Доходность

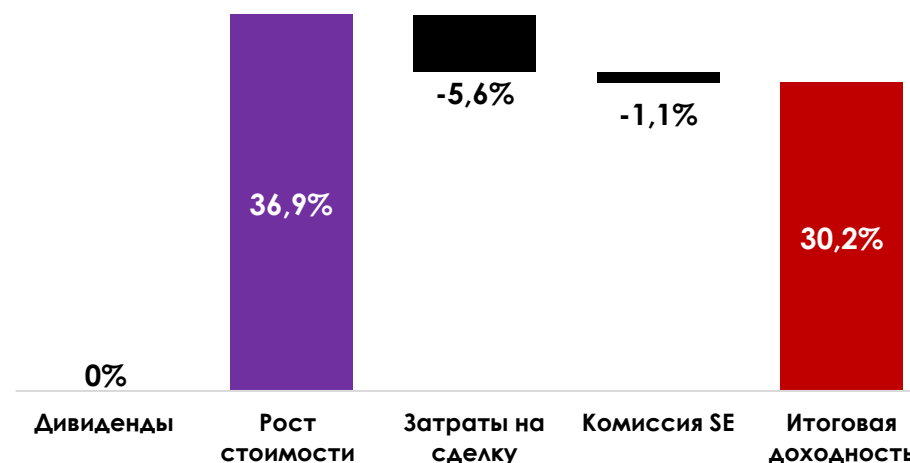
| Результаты | Базовый | Оптимистичный | Пессимистичный |
|-------------------------------|------------|---------------|----------------|
| Cap Rate входа | 13% | 15% | 12% |
| Cap Rate выхода | 8% | 8% | 8% |
| IRR (Общая доходность) | 30% | 46% | 19% |
| Дивидендная доходность | 0% | 0% | 0% |
| Срок владения | 1,75 года | 1,5 года | 2 года |

Цена акции и дивиденды, руб. (базовый сценарий)

При спекулятивной продаже через 1.5-2 года инвестор заработает 1,6x на росте стоимости объекта

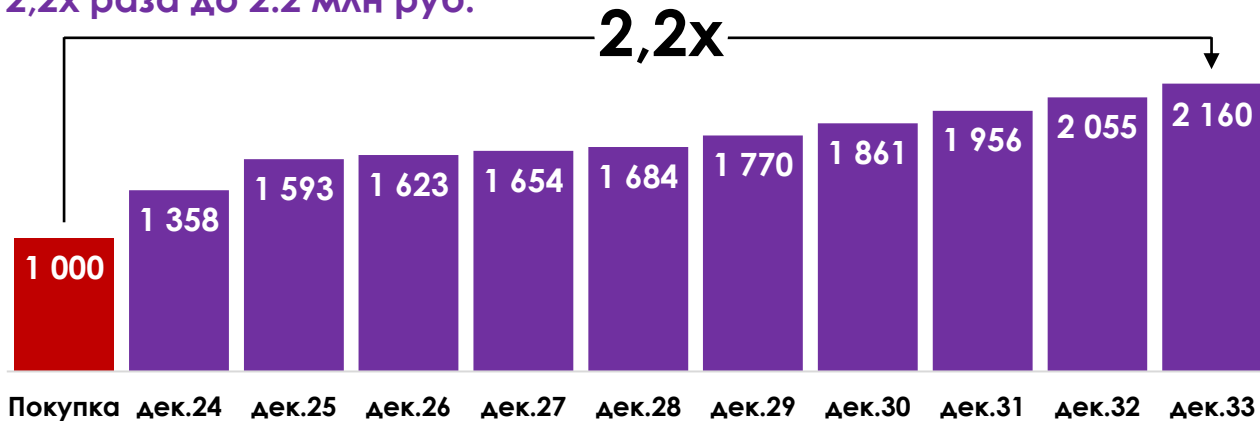


Структура доходности (базовый сценарий)



Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в размере 1 млн руб. вырастет в 2,2х раза до 2.2 млн руб.



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма полученных дивидендов на 1 млн руб. вложенных средств составит 917 тыс. руб., что соответствует 11% средней дивидендной доходности



Ожидаемый результаты инвестиций в долгосрочном сценарии:

Инвестиции

в 1-ом раунде

1

млн руб.

IRR

Годовая доходность

14%

Средняя дивидендная доходность

Годовая доходность

11%

Доход

за 10 лет владения

3,1

млн руб.

Прибыль

за 10 лет владения

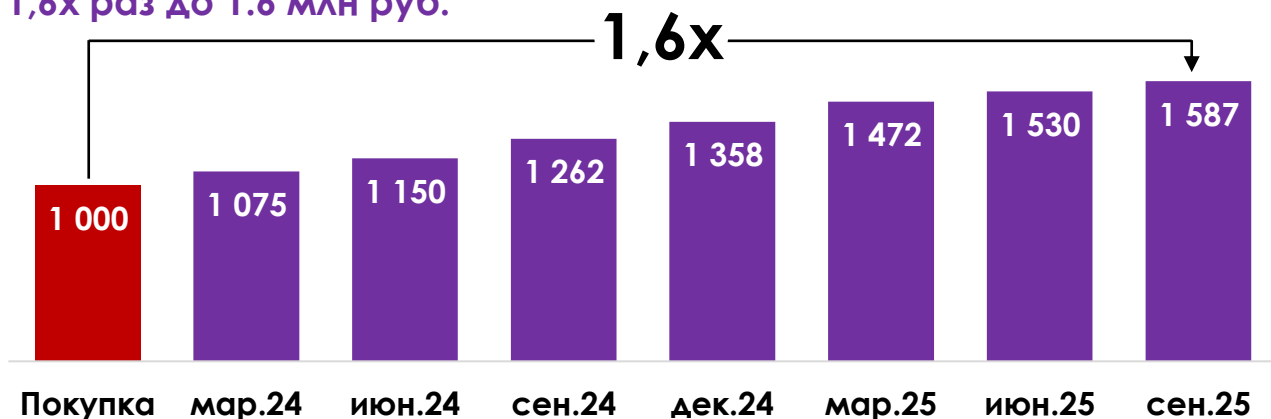
2,1

млн руб.

Инвестиции 1 млн руб. - Спекулятивный сценарий (1,5-2 года) SimpleEstate

Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 1,5 – 2 года доля инвестора в размере 1 млн руб. вырастет в 1,6х раз до 1.6 млн руб.



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

В спекулятивном сценарии дивиденды не выплачиваются, доходность инвестора формируется за счет роста стоимости

Дивиденды не выплачиваются

Покупка мар.24 июн.24 сен.24 дек.24 мар.25 июн.25 сен.25

Ожидаемый результаты инвестиций в спекулятивном сценарии:

Инвестиции

в 1-ом раунде

1

млн руб.

IRR

Годовая доходность

30%

Средняя

дивидендная
доходность

-

Доход

за 1,5 – 2 года
владения

1,6

млн руб.

Прибыль

за 1,5 – 2 года
владения

0,6

млн руб.

**Успешные кейсы
SimpleEstate по
созданию готового
арендного бизнеса**

Оставить заявку на объект



SimpleEstate успешно реализовала проект «Солнцево-Парк» с доходностью 45% годовых для инвесторов

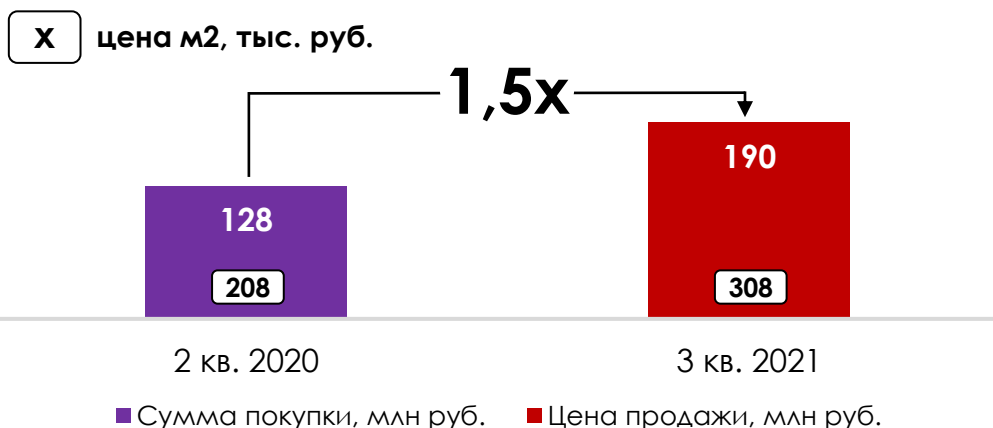
| Общая информация | |
|--|-----------------------------------|
| Адрес | Новая Москва, Лётчика Ульянина 3А |
| Площадь (GIA) | 616 м ² |
| Юр. Лицо | АО «Симпл Эстейт Два» |
| Количество акций (привилегированных) | 26 452 шт. |
| Изначальные условия покупки объекта | |
| Дата покупки | Июнь 2020 |
| Сумма покупки | 128 000 000 руб. |
| Цена акции на момент покупки | 2 854 руб. |
| Ожидаемая доходность при покупке (IRR) | 15,2% |
| Результат на 3 кв. 2021 | |
| Цена продажи объекта | 190 000 000 руб. |
| Цена акции на момент продажи | 4 700 руб. |
| Фактическая доходность сделки (IRR) | 45% |



Ключевые факты сделки «Солнцево-Парк»:

- Был куплен по переуступке ДДУ в только что построенном доме с подписанным договором аренды с «Пятерочкой»;
- «Пятерочка» отказалась от объекта, но команда SimpleEstate понимала, что локация очень перспективная и востребованная, поэтому было принято решение заселить объект мелкими арендаторами со ставками аренды на 20% выше, чем у «Пятерочки»;
- В результате объект был продан на 50% дороже цены покупки по частям (маленькими ликвидными лотами).

Команда SimpleEstate продала объект в 1,5 раза дороже цены приобретения через год



Рост стоимости
объекта за год

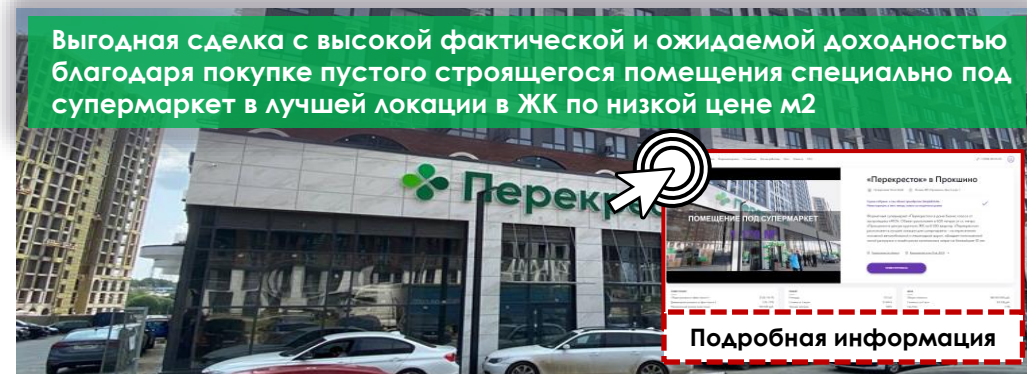
1,5x

Доходность
инвестора за год

45%

Приобретение пустого помещения под супермаркет в строящемся ЖК «Прокшино» с доходностью 21,5% годовых

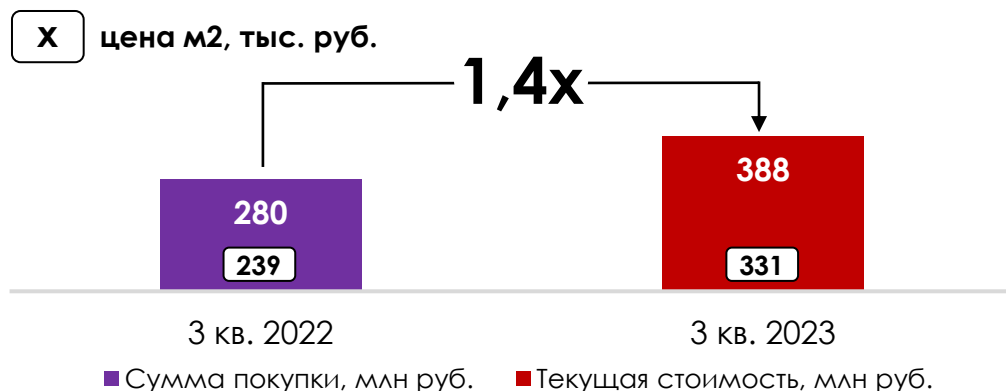
| Общая информация | |
|--|--|
| Адрес | г. Москва, п. Сосенское, пр-кт Прокшинский, д. 9 |
| Площадь (GIA) | 1 172 м ² |
| Юр. Лицо | АО «Симпл Эстейт Шесть» |
| Количество акций (привилегированных) | 31 056 шт. |
| Изначальные условия покупки объекта | |
| Дата покупки | Август 2022 |
| Сумма покупки | 280 000 000 руб. |
| Цена акции на момент покупки | 10 000 руб. |
| Ожидаемая доходность при покупке (IRR) | 16% |
| Ожидаемая средняя див. доходность | 10% |
| Результат на 3 кв. 2023 | |
| Текущая стоимость объекта | 388 200 000 руб. |
| Текущая цена акции | 12 500 руб. |
| Фактическая доходность сделки (IRR) | 21,5% |
| Фактическая средняя див. доходность | 1,2% |



Ключевые факты сделки «Перекресток» в Прокшино:

- Был куплен по переуступке ДДУ в строящемся ЖК с предварительным договором аренды с «Перекрестком»;
- Объект был введен в ноябре 2022 г. (раньше планируемого срока – 1 кв. 2023 г.);
- В апреле 2023 г. был подписан АПП с «Перекрестком» и супермаркет начал ремонт;
- Помимо «Перекрестка» на данную локацию претендовали еще два крупных федеральных ритейлера;
- Магазин «Перекресток» открылся в конце сентября.

Введение объекта в эксплуатацию и подписание основного договора аренды с «Перекрестком» увеличили стоимость объекта на 40% за год



Рост стоимости объекта за год

1,4x

Доходность инвестора за год

22%

Приложения



Оставить заявку на объект



| Критерий | Значение | Рейтинг (0-5) | Комментарий |
|--|---------------------------------------|---------------|--|
| Количество квартир в зоне охвата (500 м) | ~ 8 000 | 4 | В ЖК «Новое Летово» планируется ~ 8 000 квартир, когда все корпуса будут построены и сданы. Крупный ЖК с плотной застройкой обеспечивает высокую ликвидность помещений. |
| Срок сдачи | 4кв 2024 – 2кв 2025 | 3 | Объекты введут в эксплуатацию через 1-1,5 года. Комфортный срок ожидания. |
| Застройщик | «Стройком» | 3 | Развивающийся застройщик с растущим портфелем проектов, все из которых сданы без задержек |
| Расположение | Новая Москва | 4 | ЖК будет расположен в стремительно развивающейся локации – Новая Москва, с перспективной открытия метро (2025-2026 г.) |
| Локация внутри ЖК | Первая линия на въезде в ЖК | 5 | Помещения расположены на первой линии прямо на въезде в первых корпусах ЖК. |
| Доля коммерческих площадей | 6-10% | 4 | Часть 1-х этажей в ЖК будут отведены под квартиры, поэтому коммерческие помещения будут не в каждом доме, что создаст дефицит торговых площадей. |
| Видимость | Первая линия | 5 | Расположение на первой линии обеспечивает отличную видимость и ликвидность помещений |
| Дефицит торговой инфраструктуры вокруг | Высокий дефицит | 5 | В радиусе 1-го км наблюдается дефицит торговой инфраструктуры (всего лишь один супермаркет и одна аптека) |
| Потенциальные арендаторы | Супермаркет, алкомаркет, аптека и др. | 5 | На текущий момент есть арендаторы, которые предварительно подтвердили интерес к локации в ЖК «Новое Летово». Стабильная, а также надежная комбинация из супермаркета, аптеки, алкомаркета и прочих небольших арендаторов |
| Класс ЖК | Бизнес | 5 | Состоятельная аудитория покупателей положительно скажется на работе будущих арендаторов |
| Цена за м2 | 243 тыс. руб. / м2 | 5 | Выгодная цена входа за счет оптовой покупки с потенциалом роста 30-80% |
| Формат покупки | Оптом до старта продаж | 5 | Застройщик предоставляет уникальную возможность оптовой покупки с правом выбора лучших лотов до старта продаж. Очень редкое эксклюзивное условие – лучший из вариантов. |
| Гибкость | Высокая | 5 | Отличная диверсификация за счет покупки маленьких лотов, которые обеспечивают высокую вариативность в выборе арендаторов, а также возможность спекулятивной продажи части помещений с высокой наценкой даже до ввода объектов в эксплуатацию |
| Наличие отделки в квартирах | White Box | 3 | Минимальная отделка требующая небольшого ремонта для заселения. Сроки заселения ЖК ниже, чем в квартирах с чистовой отделкой, но выше, чем в ЖК совсем без отделки. |
| Качество помещений | «Мелкая нарезка» | 5 | Высоколиквидные лоты правильной формы небольшой площадью с возможности объединения |
| Cap Rate входа | 12%-15% | 5 | Высокая арендная доходность за счет оптовой покупки лучших лотов по выгодной цене |
| Итого | | 71/80 | Высокодоходная сделка по покупке стрит-ритейла с целью создания ГАБ |

| в рублях | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год | 7 год | 8 год | 9 год | 10 год |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Арендная выручка | 0 | 7 177 932 | 29 608 970 | 33 197 936 | 36 338 281 | 38 155 195 | 40 062 955 | 42 066 102 | 44 169 407 | 46 377 878 |
| Рост выручки (г/г), % | n/a | n/a | 313% | 12% | 9% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Налог на недвижимость | 0 | (1 156 950) | (1 581 165) | (1 620 694) | (1 661 211) | (1 702 742) | (1 745 310) | (1 788 943) | (1 833 667) | (1 879 508) |
| Налог на землю - общедомовая | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Эксплуатация | 0 | (647 892) | (907 049) | (952 401) | (1 000 021) | (1 050 022) | (1 102 523) | (1 157 650) | (1 215 532) | (1 276 309) |
| NOI | 0 | 5 373 090 | 27 120 756 | 30 624 840 | 33 677 048 | 35 402 431 | 37 215 121 | 39 119 510 | 41 120 209 | 43 222 061 |
| NOI margin,% | n/a | 75% | 92% | 92% | 93% | 93% | 93% | 93% | 93% | 93% |
| Страхование недвижимости | 0 | (731 311) | (1 004 496) | (1 004 496) | (1 029 470) | (1 082 201) | (1 137 600) | (1 195 801) | (1 256 945) | (1 321 181) |
| Комиссия SimpleEstate | (15 644 899) | (3 924 487) | (4 185 401) | (4 185 401) | (4 289 457) | (4 509 170) | (4 739 999) | (4 982 504) | (5 237 272) | (5 504 920) |
| Юр. Расходы | (1 300 000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Процентные расходы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBT | (16 944 899) | 717 292 | 21 930 859 | 25 434 944 | 28 358 121 | 29 811 060 | 31 337 522 | 32 941 204 | 34 625 991 | 36 395 960 |
| Налог на прибыль (УСН) | 0 | (71 779) | (296 090) | (331 979) | (363 383) | (381 552) | (400 630) | (420 661) | (441 694) | (463 779) |
| Привлечение капитала | 280 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Погашение рассрочки | (250 000 000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие выплаты | (6 323 985) | (2 648 430) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FCF | 6 731 116 | (2 002 917) | 21 634 769 | 25 102 964 | 27 994 739 | 29 429 508 | 30 936 892 | 32 520 543 | 34 184 297 | 35 932 181 |
| Рыночная стоимость объекта (EV) | 350 942 490 | 418 540 050 | 419 751 575 | 420 963 100 | 442 530 383 | 465 189 009 | 488 993 869 | 514 002 607 | 540 275 758 | 560 708 219 |
| Рост EV (г/г), % | 40% | 19% | 0,3% | 0,3% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 4% |
| Долг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Акционерный капитал (Equity) | 357 673 606 | 419 960 273 | 420 751 575 | 421 963 100 | 443 530 383 | 466 189 009 | 489 993 869 | 515 002 607 | 541 275 758 | 561 708 219 |
| Рост Equity (г/г), % | 28% | 17% | 0,2% | 0,3% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 4% |
| Дивиденды | 0 | 3 728 199 | 21 634 769 | 25 102 964 | 27 994 739 | 29 429 508 | 30 936 892 | 32 520 543 | 34 184 297 | 35 932 181 |
| Дивидендная доходность,% | 0% | 1% | 8% | 9% | 10% | 11% | 11% | 12% | 12% | 13% |
| Денежные средства на начало | 0 | 6 731 116 | 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 | 6 731 116 | (5 731 116) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства на конец | 6 731 116 | 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 | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Арендная выручка | 0 | 7 177 932 | 29 608 970 | 33 197 936 | 36 338 281 |
| Рост выручки (г/г), % | n/a | n/a | 313% | 12% | 9% |
| 2 Налог на недвижимость | 0 | (1 156 950) | (1 581 165) | (1 620 694) | (1 661 211) |
| Налог на землю - общедомовая | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 Эксплуатация | 0 | (647 892) | (907 049) | (952 401) | (1 000 021) |
| NOI | 0 | 5 373 090 | 27 120 756 | 30 624 840 | 33 677 048 |
| NOI margin,% | n/a | 75% | 92% | 92% | 93% |
| Страхование недвижимости | 0 | (731 311) | (1 004 496) | (1 004 496) | (1 029 470) |
| 4 Комиссия SimpleEstate | (15 644 899) | (3 924 487) | (4 185 401) | (4 185 401) | (4 289 457) |
| Юр. Расходы | (1 300 000) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Процентные расходы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBT | (16 944 899) | 717 292 | 21 930 859 | 25 434 944 | 28 358 121 |
| 5 Налог на прибыль (УСН) | 0 | (71 779) | (296 090) | (331 979) | (363 383) |
| Привлечение капитала | 280 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 Погашение рассрочки | (250 000 000) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 Прочие выплаты | (6 323 985) | (2 648 430) | 0 | 0 | 0 |
| FCF | 6 731 116 | (2 002 917) | 21 634 769 | 25 102 964 | 27 994 739 |
| 8 Рыночная стоимость объекта (EV) | 350 942 490 | 418 540 050 | 419 751 575 | 420 963 100 | 442 530 383 |
| Рост EV (г/г), % | 40% | 19% | 0,3% | 0,3% | 5% |
| Долг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Акционерный капитал (Equity) | 357 673 606 | 419 960 273 | 420 751 575 | 421 963 100 | 443 530 383 |
| Рост Equity (г/г), % | 28% | 17% | 0,2% | 0,3% | 5% |
| 9 Дивиденды | 0 | 3 728 199 | 21 634 769 | 25 102 964 | 27 994 739 |
| Дивидендная доходность,% | 0% | 1% | 8% | 9% | 10% |
| Денежные средства на начало | 0 | 6 731 116 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Денежный поток | 6 731 116 | (5 731 116) | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства на конец | 6 731 116 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |

1 Выручка от аренды

Предполагается, что арендаторы начнут работать и платить аренду в конце 2025 года (через полгода с момента сдачи дома в эксплуатацию)

2 Налог на недвижимость и землю

Налог на землю не уплачивается, так как земля общедомовая. Выплаты по налогу на недвижимость начинаются с момента ввода объектов в эксплуатацию

3 Эксплуатационные расходы

Включают в себя расходы на УК дома, которые начинают выплачиваться с момента ввода объектов в эксплуатацию

4 Комиссия SimpleEstate

SimpleEstate берет комиссию за управление в размере 1% от стоимости актива в год + разовая комиссия 5% за проведение сделки, проверку и анализ объекта

5 Налог на прибыль

Налог на прибыль выплачивается как 1% от выручки 1 раз в год (минимальный налог при УСН)

6 Рассрочка

Застройщик предоставляет беспроцентную рассрочку (68% от суммы покупки) до ввода объектов в эксплуатацию

7 Прочие выплаты

Включают в себя комиссию за поиск арендаторов. Размер комиссии равен 3-и МАПа по каждому арендатору

8 Рыночная стоимость объекта (EV)

За первые два года стоимость объектов значительно увеличивается, так как дом вводится в эксплуатацию и пустые помещения заселяются арендаторами

9 Дивиденды

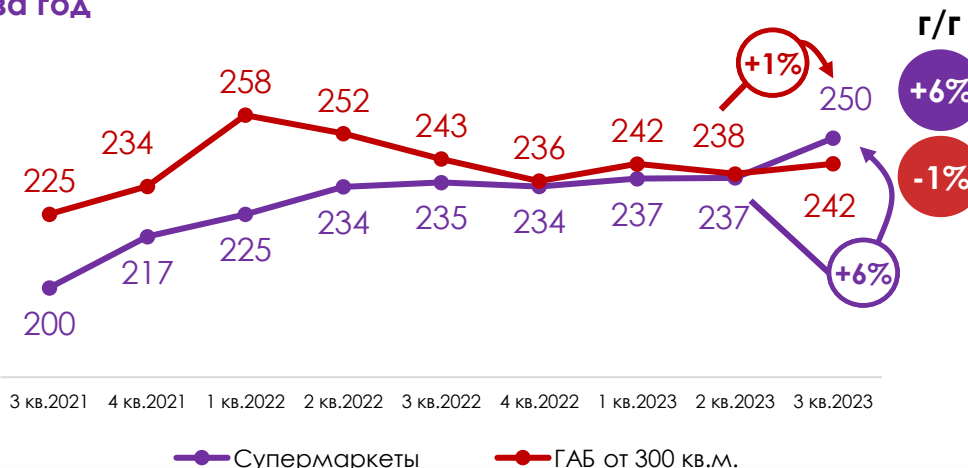
Инвестор может не дожидаться дивидендов и продать свою долю через 1,5-2 года или остаться в проекте надолго и получать в среднем 11% годовых в форме дивидендов

Стрит-ритейл – тихая гавань во время кризиса

- Резкий рост курса доллара до 100 руб. в 3 кв. 2023 г. спровоцировал высокий спрос на объекты коммерческой недвижимости формата стрит-ритейл со стороны частных инвесторов с целью сохранения капитала в кризис
- Летом 2023 г. спрос на объекты стрит-ритейла бил рекорды, увеличившись на 30-50% г/г на фоне кризисных событий
- Сильное давление проинфляционных факторов повлияло на решение регулятора повысить ключевую ставку до 13% в сентябре 2023 г. и до 15% в конце октября 2023 г.
- Повышение ключевой ставки не повлияло на цены объектом стрит-ритейла, так как использование заемных средств в сделках остается минимальным, а инвесторы все больше предпочитают недвижимость другим инвестиционным инструментам
- Супермаркеты остаются наиболее надежным и прибыльным сегментом стрит-ритейла. Цены на объекты с супермаркетами медленно, но верно растут, несмотря на все сложности и потрясения

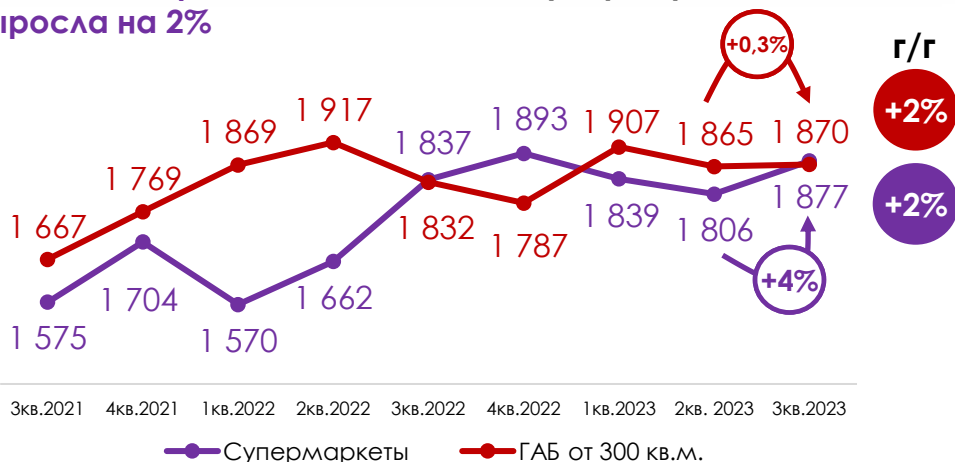
Цены на помещения с супермаркетами продолжают следовать восходящему тренду

Цены на помещения с супермаркетами выросли на 6% за год

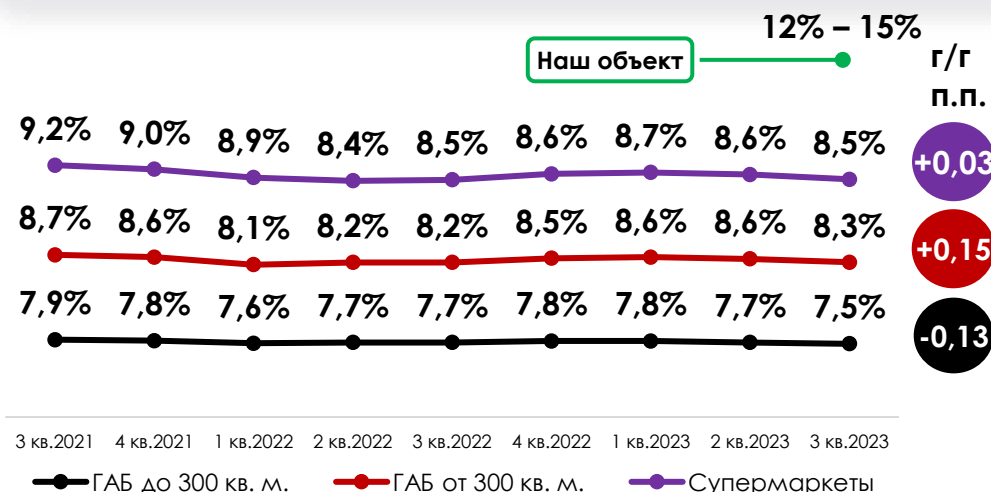


Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали рост в 4% в 3 кв. 2023 г.

Стоимость аренды помещений с супермаркетами за год выросла на 2%



Доходность у супермаркетов выше, чем у других сегментов стрит-ритейла



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому



www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00

Оставить заявку на объект

