

# SimpleEstate

«Перекрёсток» в  
Совхозе им. Ленина

Инвестиционный  
меморандум



Объект	
Тип	Отдельно стоящее здание
Адрес	5А Совхоз им. Ленина
Площадь	1 497 м <sup>2</sup>
Договор аренды	
Арендатор	«Перекрёсток»
Месячная арендная плата (без НДС)	3,4 млн рублей
Индексация аренды	4,5% в год (безусловная)
Плата с товарооборота	5,8%
NOI	36,1 млн рублей
Условия сделки	
Цена покупки объекта (без НДС)	375 000 000 рублей
Цена / м <sup>2</sup>	250 568 руб.
Cap Rate	9,75 %
Окупаемость, лет	9,1 лет

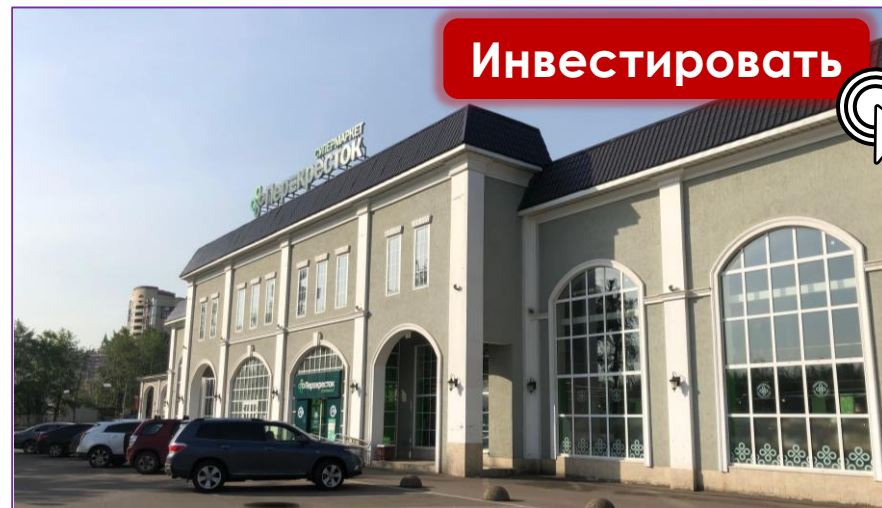
**13% доходность в год (IRR) за 10 лет**

**9% средние дивиденды за 10 лет**

**8% дивидендная доходность в 1й год**

**Низкий** риск инвестиции

**20% IRR и 11% дивиденды  
в оптимистичном сценарии (слайд №10)**



### Объект

- Отдельно стоящее здание с супермаркетом 2016 года постройки и большой парковкой

### Локация

- Объект расположен на пересечении МКАД и Каширского шоссе (дорога в аэропорт Домодедово)
- В зоне охвата 3,8 тыс. квартир, но основной источник трафика – проезжающей мимо транспорт
- Автобусная остановка в 150 м от объекта

### Арендатор

- Договор аренды с Перекрёстком до марта 2032 г.
- Арендная плата 5,8% от товарооборота, но не ниже 3,4 млн руб. в месяц; безусловная индексация 4,5% в год
- Огромный товарооборот (надежный объект)
- Текущая арендная плата ниже рынка – существует возможность её увеличения при продлении договора

### Сделка

- Покупка за 375 млн руб. (9,75% cap rate; 250к / м2)

**от 1 года**

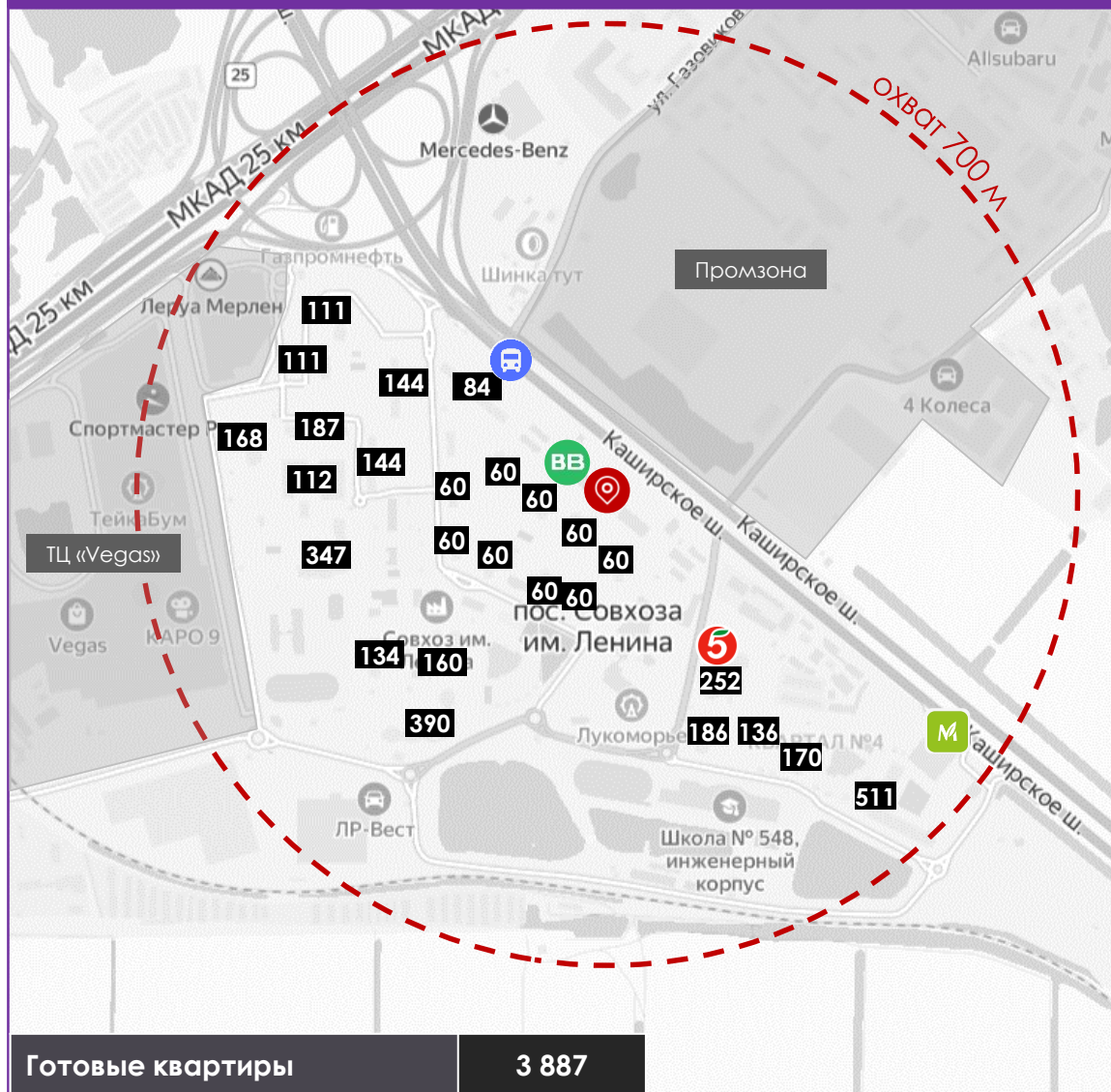
Рекомендуемый  
срок владения

**3 кв. 2024**

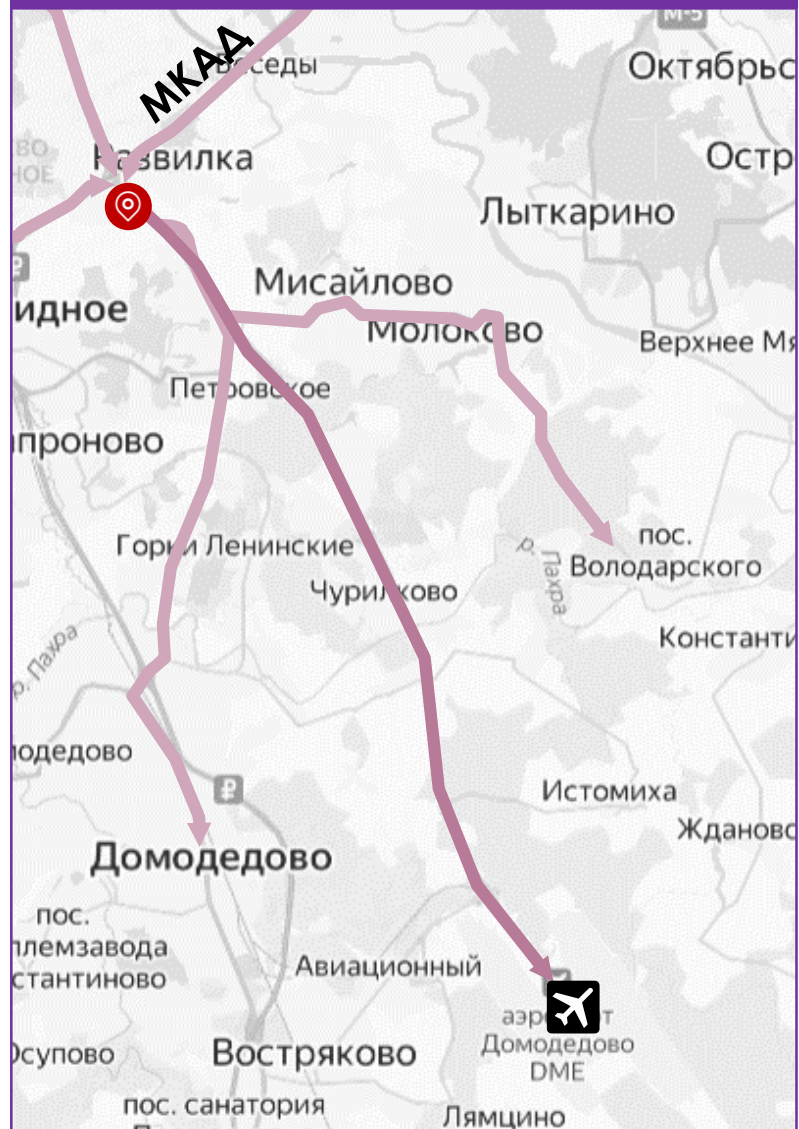
Начало выплаты  
дивидендов



- Объект расположен на пересечении МКАД и Каширского шоссе
- Рядом расположено 3,8 тыс. квартир
- Остановка общественного транспорта в 150 м



Каширское шоссе связывает Москву с крупными городами агломерации и с аэропортом Домодедово. Является одной из самых загруженных дорог Москвы. Ежедневно по шоссе проезжает около 70 тыс. автомобилей.

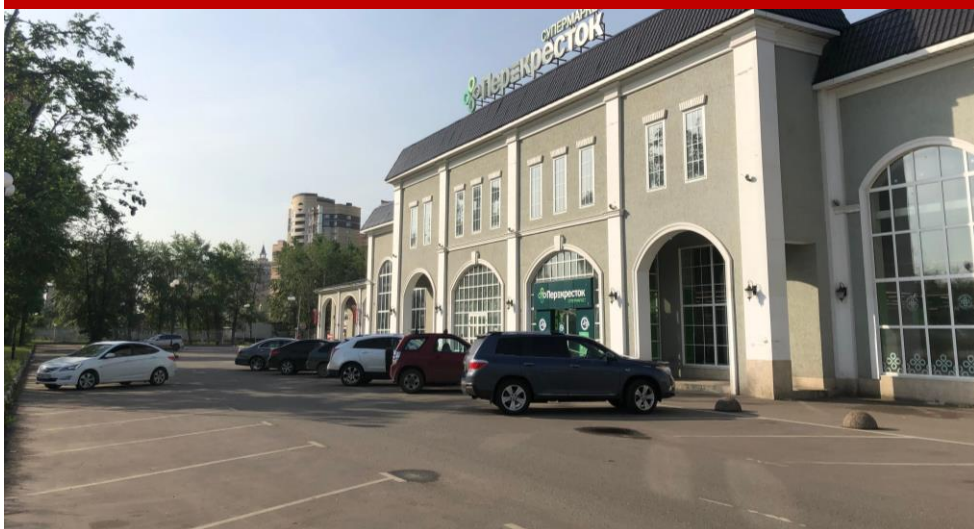


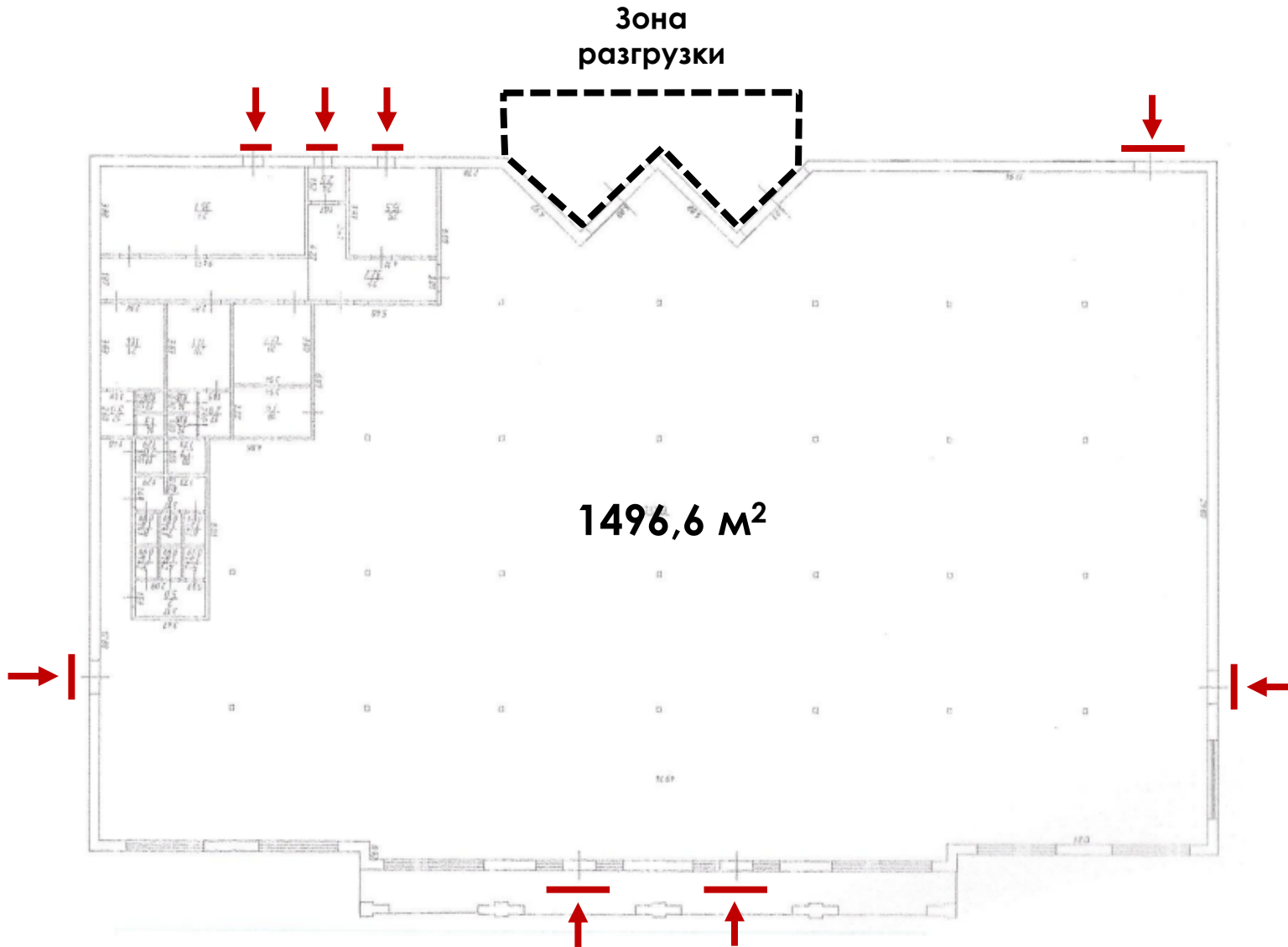




Большой паркинг делает супермаркет удобным для автомобилистов

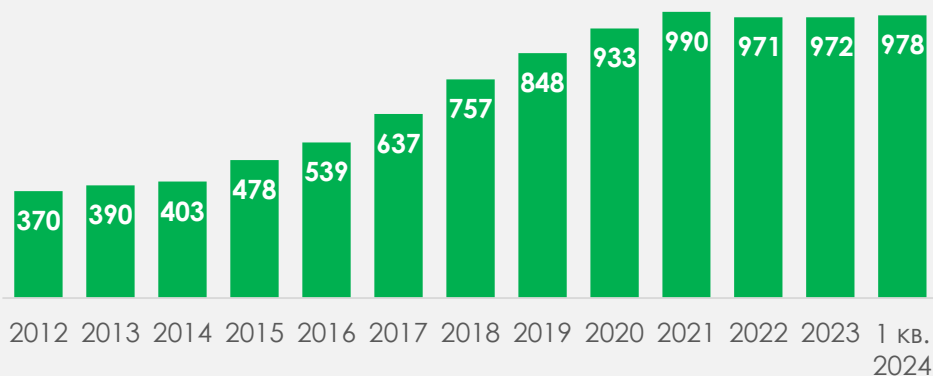
Неконкурирующий стрит-ритейл привлекает дополнительных посетителей





## Перекресток – крупная стабильная сеть

Количество магазинов, шт.



## Перекресток демонстрирует существенный рост LFL продаж за последние 3 квартала

Изменение LFL\* продаж, %



## Арендатор

	Площадь	1 496,6 м <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>«Перекресток» является крупнейшей сетью супермаркетов в России и насчитывает 978 магазинов, расположенных в городах-мегаполисах, с выручкой 435,7 млрд руб. за 2023 г.</li> <li>Долгосрочный договор аренды на 15 лет до 2032 г. (осталось 8 лет)</li> </ul>
	МАП фикс (без НДС)	3 400 000 руб.	
	Срок договора	до 2032 года	
	Индексация	4,5%, безусловная	
	Плата с ТО	5,8%	
	Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /месяц	2 272 руб.	
	Уведомление о расторжении	За 6 месяцев	

\* LFL (Like-for-Like) продажи – объем продаж без учета открытия новых магазинов. Позволяет анализировать изменения объема продаж среднего магазина сети во времени

## Плюсы

### 1. Качественный объект

Здание 2016 года, построенное специально под супермаркет: правильная прямоугольная планировка, зона разгрузки, высокие потолки и большая парковка

### 2. Отличная локация

Объект расположен на оживленном автомобильном трафике, что обеспечивает магазину стабильный поток покупателей и высокий товарооборот

### 3. Надежный арендатор

Перекресток - один из лучших арендаторов на рынке, демонстрирующий стабильно высокие показатели эффективности своих магазинов и хорошую платежную дисциплину перед своими арендодателями

### 4. Выгодные условия аренды

Безусловная индексация арендной платы на 4,5% в год и привязка аренды к товарообороту 5,8%

### 5. Выгодная цена покупки

250 тыс. руб. / м<sup>2</sup> с доходностью от аренды (ставка капитализации) 9,7% и окупаемостью 9,1 лет

## Минусы

### 1. Общая система налогообложения

Размер объекта не позволяет применять УСН на проектной компании, поэтому АО, владеющее объектом, будет находиться на общей системе налогообложения, что менее эффективно, чем УСН

### 2. Высокие затраты на эксплуатацию

Отдельно стоящие здания всегда подразумевают более высокие расходы, чем встроенные или встроено-пристроенные помещения в жилых домах - необходимо заниматься уборкой территории, содержанием фасада, а также уплачивать налог на землю

## Риски

**Риск непредвиденных расходов на ремонт** – всегда присутствует в отдельно стоящих зданиях, так как вся эксплуатация лежит на собственнике; риск минимальный, учитывая ввод в эксплуатацию здания в 2016 году и хорошее текущее состояние

**Риск задержки возврата НДС** – покупка объекта осуществляется с НДС, который в последующем возмещается из бюджета; в некоторых случаях срок возврата НДС может быть увеличен по независящим от покупателя причинам

## Возможности

Текущая ставка аренды от товарооборота в 5.8% включает в себя НДС и существенно ниже рыночной ставки для Перекрестка в 7% и кроме того НДС сверху – существует возможность существенно повысить арендную плату после завершения текущего договор в марте 2032 г., что увеличит как доход от аренды, так и стоимость объекта.



**Условия сделки и  
анализ доходности**





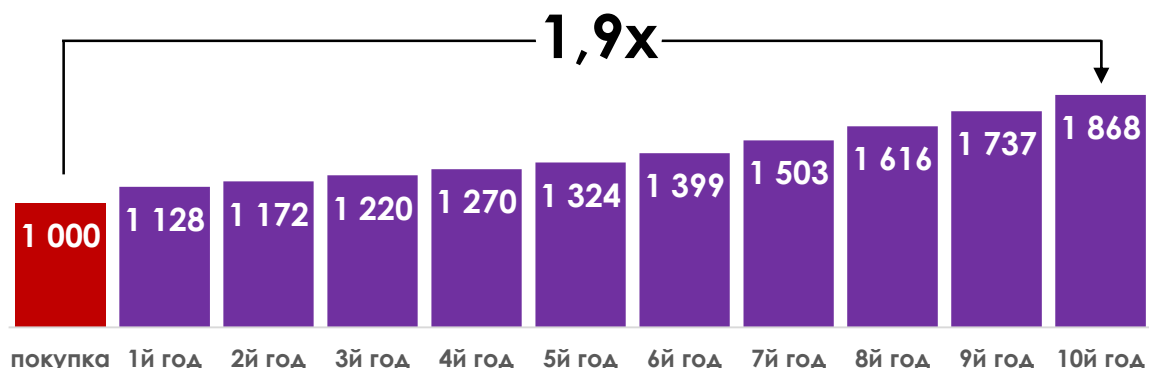
# Прогноз доходности при инвестиции в ₹1 млн

## Базовый сценарий

Сценарий предполагает продление договора аренды в 2032 г. на тех же условиях и инфляцию 7.5%

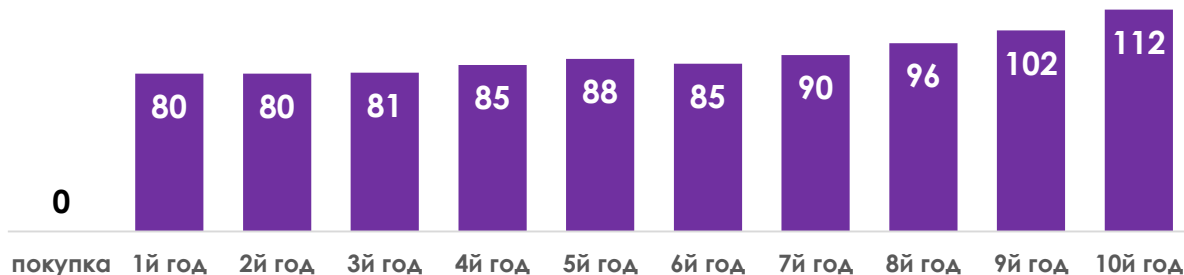
### Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₹1 млн вырастет до ₹1,9 млн



### Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₹ 897 тыс.  
Средняя дивидендная доходность составит 9,0% в год



### Результат инвестиций в базовом сценарии:

**Инвестиции**  
(в 1-м раунде)

**1**  
млн руб.

**Дивиденды**  
за 10 лет владения

**0,9**  
млн руб.

**Средняя дивидендная доходность**

**9,0%**

**Прирост стоимости**

**0,9**  
млн руб.

**Итого прибыль**

**1,8**  
млн руб.

**IRR**

Годовая доходность

**13,6%**

# Прогноз доходности при инвестиции в ₹1 млн

## Оптимистичный сценарий

SimpleEstate

Сценарий предполагает переход на 7% от ТО в 2032 г. при продлении договора и инфляцию 10%

### Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₹1 млн вырастет до ₹3,6 млн



### Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₹ 1 130 тыс.  
Средняя дивидендная доходность составит 11,3% в год



### Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции  
(в 1-м раунде)

1  
млн руб.

Дивиденды  
за 10 лет владения

1,1  
млн руб.

Средняя  
дивидендная  
доходность

11,3%

Прирост  
стоимости

2,6  
млн руб.

Итого  
прибыль

3,7  
млн руб.

IRR

Годовая доходность

20,2%



## Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	415 000 000	100%	Цена покупки	375 000 000	90,4%
			Due Diligence	300 000	0,1%
			Выпуск акций	1 000 000	0,2%
			Комиссия SimpleEstate	18 750 000	4,5%
			Оформление сделки	450 000	0,1%
			Резерв на проценты по долгу	19 500 000	4,7%
<b>Итого</b>	<b>415 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>Итого</b>	<b>415 000 000</b>	<b>100%</b>

\*Equity – акционерный капитал

## Пояснения

- В самом начале привлекается короткий **бридж-займ** в размере **345 млн руб.**
- **Акционерный капитал (Equity):** после погашения бридж-займа структура капитала будет на 100% состоять из акционерного капитала
- **Комиссия SE** состоит из разовой комиссии за анализ, организацию и проведение сделки – 5% от суммы сделки
- **Резерв в размере 19,5 млн руб.** привлекается на покрытие **процентов по бридж-займу** и **непредвиденных расходов**

## Условия по бридж-займу

Сумма	345 000 000 руб.
Процентная ставка**	20%
Срок	До 6 месяцев
Комиссия за займ	1,5% от тела долга

Погашение долга	Свободный график
Основные ковенанты	LTV*** не более 90%
Заемщик	АО «Симпл Эстэйт Девяты»
Залог	Приобретаемый Объект

\*\*Проценты по займу начисляются на сумму остатка bridge-займа и выплачиваются в конце по факту погашения

\*\*\* LTV (Loan to Value) – соотношение суммы долга к общей сумме покупки

**1ый раунд привлечения инвестиций**

Минимальный размер инвестиций	5 000 000 руб.
-------------------------------	----------------

Стоимость 1-й акции	20 000 руб.
---------------------	-------------

**2ой раунд привлечения инвестиций**

Минимальный размер инвестиций	105 000 руб.
-------------------------------	--------------

Стоимость 1-й акции	21 000 руб. (+5%)
---------------------	-------------------

**3ий раунд привлечения инвестиций**

Минимальный размер инвестиций	110 000 руб.
-------------------------------	--------------

Стоимость 1-й акции	22 000 руб. (+10%)
---------------------	--------------------

Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от цены приобретения объекта)	<b>5%</b>
--	-----------

Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление (% от рыночной стоимости активов)	<b>1%</b>
--	-----------

Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	<b>Ежеквартально</b>
--	----------------------

Комиссия в случае продажи объекта, % от цены продажи	<b>5%</b>
--	-----------



- 1** Владелец объекта недвижимости является **SPV\*** 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** **Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде ДИВИДЕНДОВ**



\*SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объекта

\*\*ЕИО – единоличный исполнительный орган

Приложения

Перекресток  
Супермаркет

Оставить заявку на объект





Критерий	Значение	Рейтинг (0-5)	Комментарий
Арендаторы	«Перекрёсток»	5	Один из лучших арендаторов – надежный и растущий
Год постройки	2016	4	Свежее здание, построенное менее 10 лет назад
Состояние	Почти новое	4	Объект, не требующий активной эксплуатации в ближайшие годы
Расположение	На МКАД	4	Объект расположен сразу за МКАД – самое ближайшее Подмосковье
Удаленность	Первая линия шоссе	4	Расположение на активном трафике - пересечении МКАД и оживленного шоссе
Индексация	Безусловная 4.5%	5	Безусловная индексация, не требующая одобрения арендатора
Привязка к ТО	5,8% от ТО	5	Привязка аренды к товарообороту отлично защищает от инфляции
Видимость	Прямая видимость	5	Расположен на загруженном шоссе рядом с остановкой общественного транспорта
Парковка	Организованная	5	Большая организованная парковка у входа в магазин
Конкуренция	Низкая	5	Поблизости нет продуктовых супермаркетов в схожей ценовой категории
Цена за м2	250 тыс. / м2	5	Ниже средней цены м <sup>2</sup> ГАБ с супермаркетом, не смотря на высокое качество объекта
Ставка аренды	2 272 руб./м2./мес.	4	Рыночная ставка аренды, комфортная для арендатора
Срок договора	До 2032 года	5	Долгосрочный договор аренды ещё на 8 лет
OCR / Effort Rate	6%	5	Комфортное отношение аренды к выручке для арендатора
Замена арендатора	2 альтернативы	5	В случае ухода «Перекрёстка», помещение будет востребовано другими крупными супермаркетами из-за великолепной локации и высокого трафика
Условия расторжения	За 180 дней	5	Максимально возможный срок уведомления о расторжении
Качество помещения	Форматное	5	Форматное помещение, спроектированное специально под супермаркет
Cap Rate входа	9,75%	5	Отличная цена и доходность с учетом высокой надежности объекта
<b>Итого</b>		<b>85/90</b>	<b>Надежный объект с действующим арендатором, выгодными условиями аренды и отличной локацией по выгодной цене</b>

в рублях, без НДС	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
% от ТО	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
<b>Арендная выручка</b>	<b>41 259 000</b>	<b>43 115 655</b>	<b>45 055 859</b>	<b>47 083 373</b>	<b>49 202 125</b>	<b>51 545 624</b>	<b>54 918 310</b>	<b>59 037 183</b>	<b>63 464 972</b>	<b>68 224 845</b>
Рост выручки (г/г), %	-	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,8%	6,5%	7,5%	7,5%	7,5%
OCR (арендная нагрузка), %	5,7%	5,5%	5,3%	5,2%	5,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Налог на недвижимость	(1 910 355)	(2 053 632)	(2 207 654)	(2 373 229)	(2 551 221)	(2 742 562)	(2 948 254)	(3 169 373)	(3 407 076)	(3 662 607)
Налог на землю	(288 289)	(309 911)	(333 154)	(358 141)	(385 001)	(413 876)	(444 917)	(478 286)	(514 157)	(552 719)
Эксплуатация	(2 500 000)	(2 687 500)	(2 889 063)	(3 105 742)	(3 338 673)	(3 589 073)	(3 858 254)	(4 147 623)	(4 458 695)	(4 793 097)
<b>NOI</b>	<b>36 560 355</b>	<b>38 064 612</b>	<b>39 625 988</b>	<b>41 246 262</b>	<b>42 927 230</b>	<b>44 800 112</b>	<b>47 666 885</b>	<b>51 241 901</b>	<b>55 085 044</b>	<b>59 216 422</b>
NOI margin, %	88,6%	88,3%	87,9%	87,6%	87,2%	86,9%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%
Страхование недвижимости	(225 000)	(265 927)	(276 843)	(288 171)	(299 925)	(312 562)	(330 298)	(355 070)	(381 700)	(410 328)
Комиссия SimpleEstate	(22 942 141)	(4 500 639)	(4 685 168)	(4 876 650)	(5 075 298)	(5 304 473)	(5 658 788)	(6 083 197)	(6 539 437)	(7 032 959)
Юридические и прочие расходы	(1 950 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
<b>EBITDA</b>	<b>11 443 214</b>	<b>33 098 045</b>	<b>34 463 977</b>	<b>35 881 440</b>	<b>37 352 007</b>	<b>38 983 076</b>	<b>41 477 799</b>	<b>44 603 634</b>	<b>47 963 906</b>	<b>51 573 135</b>
Амортизация	(39 250 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)
Проценты и комиссия по долгу	(16 896 233)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(44 703 019)</b>	<b>23 098 045</b>	<b>24 463 977</b>	<b>25 881 440</b>	<b>27 352 007</b>	<b>28 983 076</b>	<b>31 477 799</b>	<b>34 603 634</b>	<b>37 963 906</b>	<b>41 573 135</b>
Налог на прибыль	(1 405 571)	(2 309 805)	(2 446 398)	(2 588 144)	(2 735 201)	(5 529 987)	(6 295 560)	(6 920 727)	(7 592 781)	(8 314 627)
Привлечение капитала	415 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	345 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	(345 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(375 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС с покупки объекта	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>33 141 410</b>	<b>30 788 241</b>	<b>32 017 579</b>	<b>33 293 296</b>	<b>34 616 807</b>	<b>33 453 089</b>	<b>35 182 239</b>	<b>37 682 907</b>	<b>40 371 125</b>	<b>43 258 508</b>
Cap Rate	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
<b>Рыночная стоимость объекта (EV)</b>	<b>443 212 431</b>	<b>461 405 363</b>	<b>480 285 606</b>	<b>499 874 234</b>	<b>520 936 979</b>	<b>550 496 171</b>	<b>591 783 384</b>	<b>636 167 138</b>	<b>683 879 673</b>	<b>736 467 956</b>
Рост EV (г/г), %	-	4,1%	4,1%	4,1%	4,2%	5,7%	7,5%	7,5%	7,5%	7,7%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>444 753 841</b>	<b>462 135 014</b>	<b>481 235 336</b>	<b>500 937 260</b>	<b>521 856 812</b>	<b>551 491 593</b>	<b>592 806 046</b>	<b>637 150 206</b>	<b>684 943 867</b>	<b>736 467 956</b>
<b>Цена акции (на конец года)</b>	<b>22 519</b>	<b>23 399</b>	<b>24 366</b>	<b>25 364</b>	<b>26 423</b>	<b>27 924</b>	<b>30 015</b>	<b>32 261</b>	<b>34 681</b>	<b>37 290</b>
Рост Equity (г/г), %	-	3,9%	4,1%	4,1%	4,2%	5,7%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
<b>Дивиденды</b>	<b>31 600 000</b>	<b>31 600 000</b>	<b>31 797 500</b>	<b>33 180 000</b>	<b>34 760 000</b>	<b>33 377 500</b>	<b>35 155 000</b>	<b>37 722 500</b>	<b>40 290 000</b>	<b>44 322 701</b>
<b>Дивиденды на 1 акцию</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>	<b>1 610</b>	<b>1 680</b>	<b>1 760</b>	<b>1 690</b>	<b>1 780</b>	<b>1 910</b>	<b>2 040</b>	<b>2 244</b>
Дивидендная доходность, %	8,0%	8,0%	8,1%	8,4%	8,8%	8,5%	8,9%	9,6%	10,2%	11,2%

# Финансовая модель на 10 лет – оптимистичный сценарий SimpleEstate

в рублях, без НДС	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
% от ТО	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	5,4%	7,0%	7,0%
<b>Арендная выручка</b>	<b>41 259 000</b>	<b>43 115 655</b>	<b>45 055 859</b>	<b>48 046 330</b>	<b>52 684 501</b>	<b>57 952 951</b>	<b>63 748 246</b>	<b>77 853 514</b>	<b>111 713 306</b>	<b>122 884 636</b>
Рост выручки (г/г), %	-	4,5%	4,5%	6,6%	9,7%	10,0%	10,0%	22,1%	43,5%	10,0%
OCR (арендная нагрузка), %	5,6%	5,3%	5,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,4%	7,0%	7,0%
Налог на недвижимость	(1 910 355)	(2 101 391)	(2 311 530)	(2 542 683)	(2 796 951)	(3 076 646)	(3 384 311)	(3 722 742)	(4 095 016)	(4 504 518)
Налог на землю	(288 289)	(317 118)	(348 830)	(383 713)	(422 084)	(464 293)	(510 722)	(561 794)	(617 974)	(679 771)
Эксплуатация	(2 500 000)	(2 750 000)	(3 025 000)	(3 327 500)	(3 660 250)	(4 026 275)	(4 428 903)	(4 871 793)	(5 358 972)	(5 894 869)
<b>NOI</b>	<b>36 560 355</b>	<b>37 947 146</b>	<b>39 370 499</b>	<b>41 792 434</b>	<b>45 805 215</b>	<b>50 385 737</b>	<b>55 424 311</b>	<b>68 697 185</b>	<b>101 641 344</b>	<b>111 805 478</b>
NOI margin, %	88,6%	88,0%	87,4%	87,0%	86,9%	86,9%	86,9%	88,2%	91,0%	91,0%
Страхование недвижимости	(225 000)	(265 306)	(275 283)	(289 291)	(315 546)	(347 101)	(381 811)	(419 992)	(696 471)	(770 261)
Комиссия SimpleEstate	(22 939 550)	(4 484 639)	(4 656 264)	(4 972 436)	(5 453 641)	(5 999 006)	(6 598 906)	(8 678 619)	(12 086 439)	(13 319 356)
Юридические и прочие расходы	(1 950 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
<b>EBITDA</b>	<b>11 445 805</b>	<b>32 997 201</b>	<b>34 238 952</b>	<b>36 330 707</b>	<b>39 836 028</b>	<b>43 839 630</b>	<b>48 243 593</b>	<b>59 398 574</b>	<b>88 658 434</b>	<b>97 515 861</b>
Амортизация	(39 250 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)	(10 000 000)
Проценты и комиссия по долгу	(16 896 233)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(44 700 427)</b>	<b>22 997 201</b>	<b>24 238 952</b>	<b>26 330 707</b>	<b>29 836 028</b>	<b>33 839 630</b>	<b>38 243 593</b>	<b>49 398 574</b>	<b>78 658 434</b>	<b>87 515 861</b>
Налог на прибыль	(1 405 831)	(2 299 720)	(2 423 895)	(2 633 071)	(2 983 603)	(6 762 299)	(7 648 719)	(9 879 715)	(15 731 687)	(17 503 172)
Привлечение капитала	415 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	345 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	(345 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(375 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС с покупки объекта	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>33 143 742</b>	<b>30 697 481</b>	<b>31 815 057</b>	<b>33 697 636</b>	<b>36 852 425</b>	<b>37 077 331</b>	<b>40 594 875</b>	<b>49 518 860</b>	<b>72 926 747</b>	<b>80 012 689</b>
Cap Rate	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
<b>Рыночная стоимость объекта (EV)</b>	<b>442 175 965</b>	<b>458 805 562</b>	<b>482 152 162</b>	<b>525 910 705</b>	<b>578 501 776</b>	<b>636 351 954</b>	<b>699 987 149</b>	<b>1 160 784 487</b>	<b>1 283 768 826</b>	<b>1 414 868 753</b>
Рост EV (г/г), %	-	3,8%	5,1%	9,1%	10,0%	10,0%	10,0%	65,8%	10,6%	10,2%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>443 719 707</b>	<b>459 446 785</b>	<b>483 205 942</b>	<b>526 889 621</b>	<b>579 598 117</b>	<b>637 395 626</b>	<b>700 940 696</b>	<b>1 161 881 893</b>	<b>1 284 717 980</b>	<b>1 414 868 753</b>
<b>Цена акции (на конец года)</b>	<b>22 467</b>	<b>23 263</b>	<b>24 466</b>	<b>26 678</b>	<b>29 347</b>	<b>32 273</b>	<b>35 491</b>	<b>58 829</b>	<b>65 049</b>	<b>71 639</b>
Рост Equity (г/г), %	-	3,5%	5,2%	9,0%	10,0%	10,0%	10,0%	65,8%	10,6%	10,1%
<b>Дивиденды</b>	<b>31 600 000</b>	<b>31 600 000</b>	<b>31 402 500</b>	<b>33 772 500</b>	<b>36 735 000</b>	<b>37 130 000</b>	<b>40 685 000</b>	<b>49 375 000</b>	<b>73 075 000</b>	<b>80 961 843</b>
<b>Дивиденды на 1 акцию</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>	<b>1 590</b>	<b>1 710</b>	<b>1 860</b>	<b>1 880</b>	<b>2 060</b>	<b>2 500</b>	<b>3 700</b>	<b>4 099</b>
Дивидендная доходность, %	8,0%	8,0%	8,0%	8,6%	9,3%	9,4%	10,3%	12,5%	18,5%	20,5%



## Стрит-ритейл – лучшая защита от инфляции

- **Спрос на стрит-ритейл со стороны инвесторов остается высоким на фоне дефицита надежных инвестиционных инструментов в РФ и начала фазы падения цен на жилье**
- Стрит-ритейл с супермаркетами отлично зарекомендовал себя в качестве **защитного актива**, успешно пережив и пандемию и СВО, чем заслужил **высокий спрос со стороны частных инвесторов**
- **Супермаркеты остаются наиболее надежным и прибыльным сегментом стрит-ритейла.** Цены на объекты с супермаркетами медленно, но верно растут, несмотря на все сложности и потрясения
- **Привязка аренды к обороту обеспечивает защиту от инфляции**

## Цены на помещения с супермаркетами стабильно растут

Цены на помещения с супермаркетами выросли на 9% за год

Средняя цена за м2, тыс. руб.



## Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали значительный рост

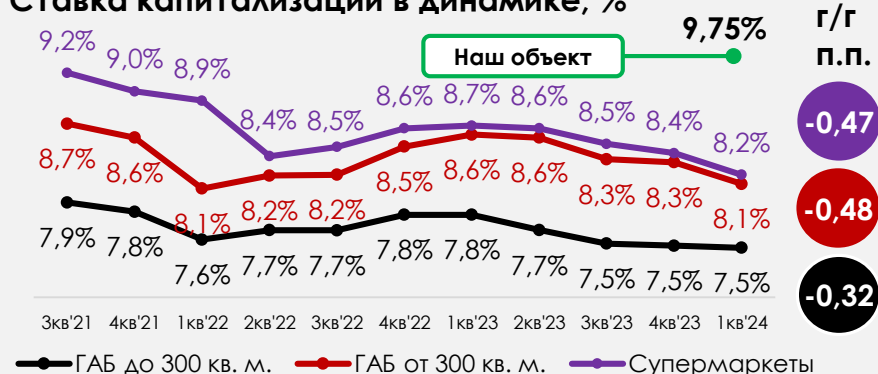
Стоимость аренды помещений, в которых работают супермаркеты, за год выросла на 4%

Арендные ставки, руб. / м2 / мес.



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

Ставка капитализации в динамике, %





СУПЕРМАРКЕТ  
Перекресток

SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому



[www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)

[info@simpleestate.ru](mailto:info@simpleestate.ru)

+7 (495) 149-05-00



Оставить заявку на объект

