

SimpleEstate

«Перекрёсток» в
Совхозе им. Ленина

Инвестиционный
меморандум



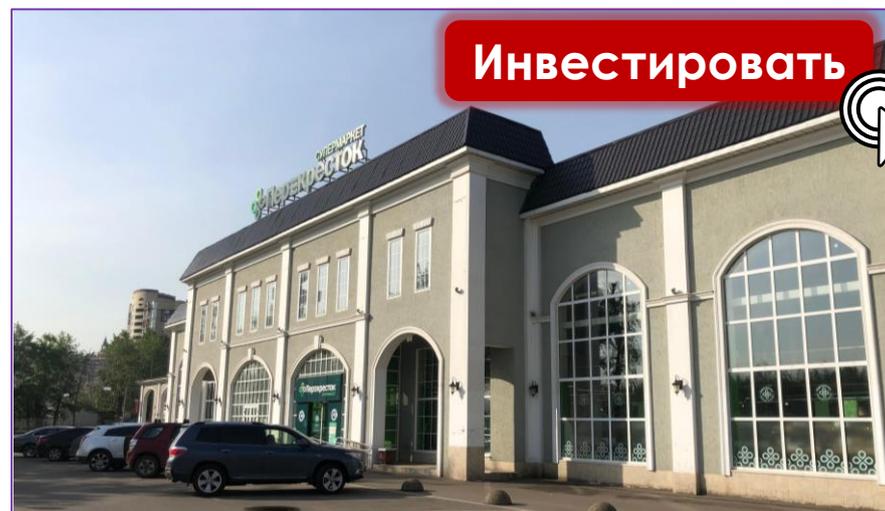
Объект	
Тип	Отдельно стоящее здание
Адрес	5А Совхоз им. Ленина
Площадь	1 497 м ²
Договор аренды	
Арендатор	«Перекрёсток»
Месячная арендная плата (без НДС)	3,4 млн рублей
Индексация аренды	4,5% в год (безусловная)
Плата с товарооборота	5,8%
NOI	36 млн рублей
Условия сделки	
Цена покупки объекта (без НДС)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

21% доходность в год (IRR) за 10 лет

11% средние дивиденды за 10 лет

8% дивидендная доходность в 1й год

Низкий риск инвестиции



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)

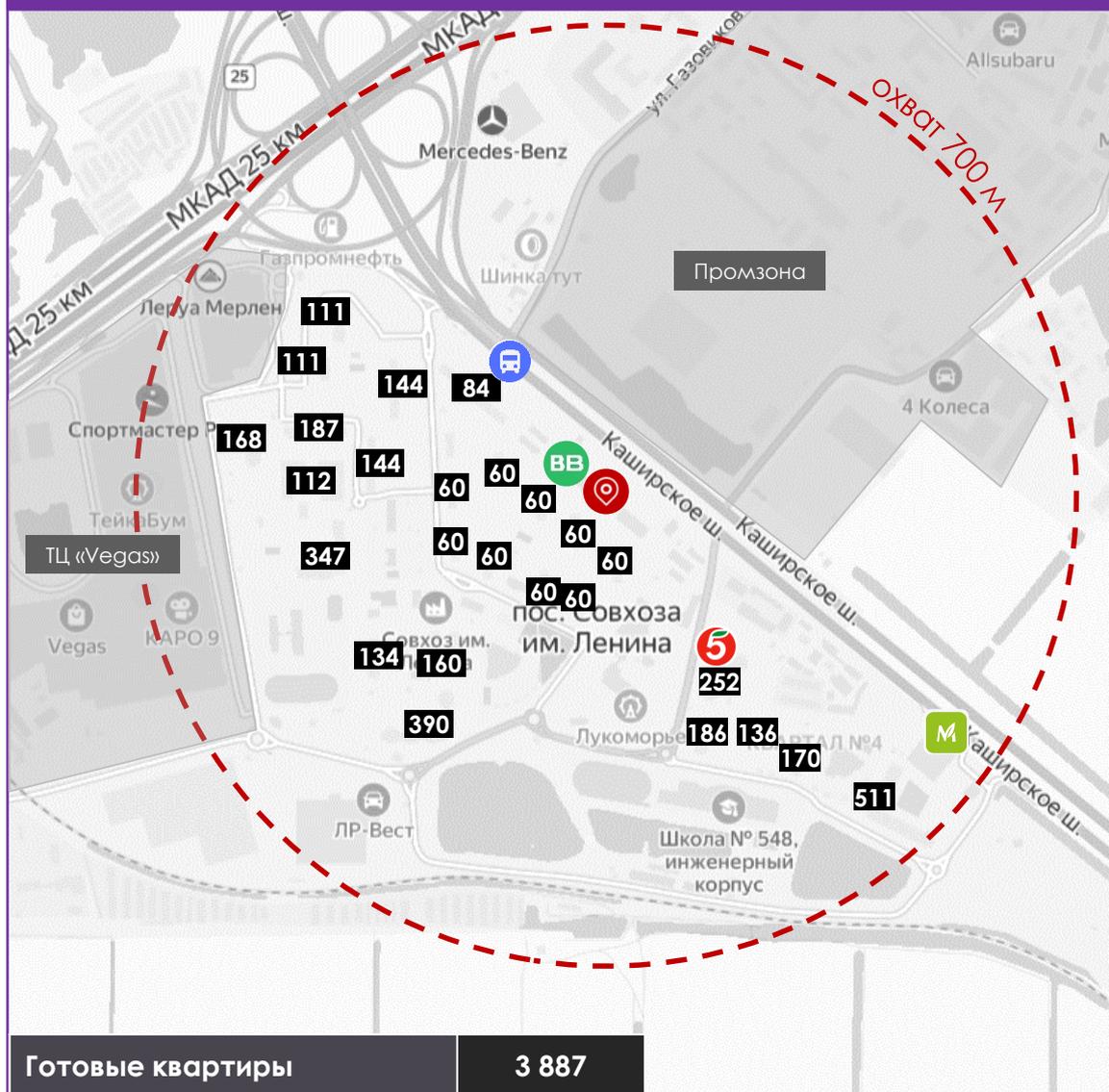
10 лет

Рекомендуемый
срок владения

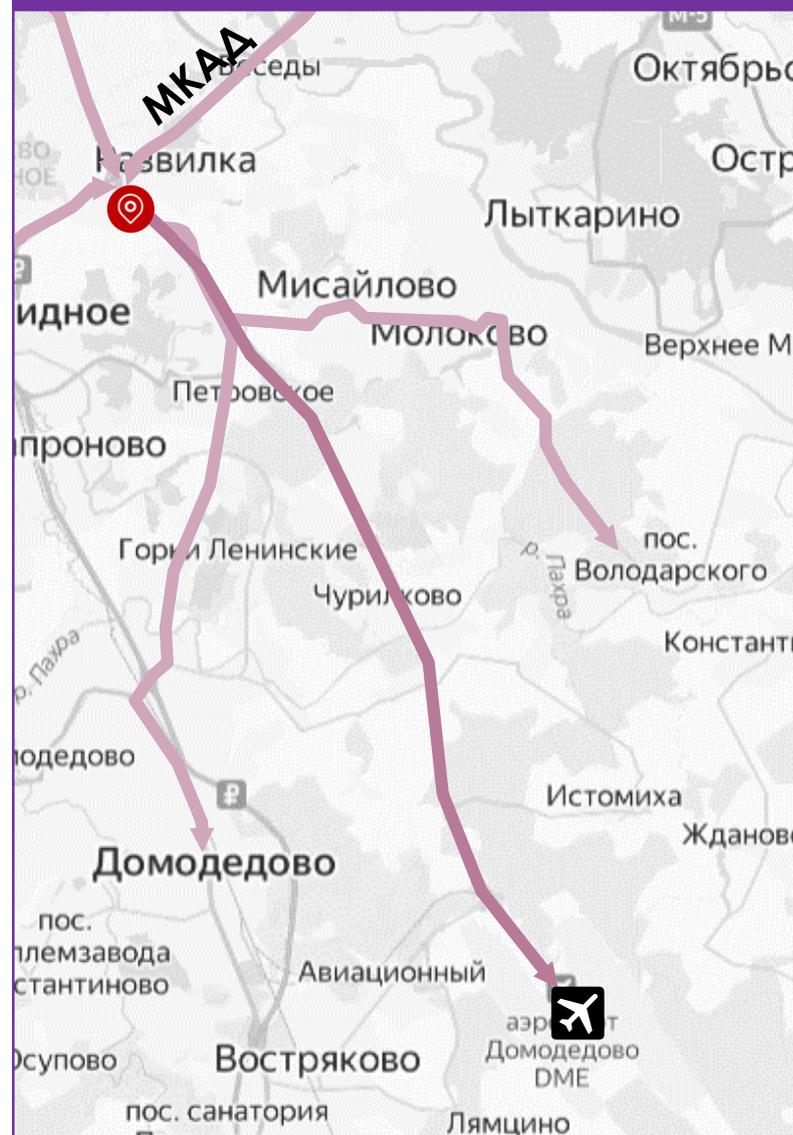
3 кв. 2024

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.

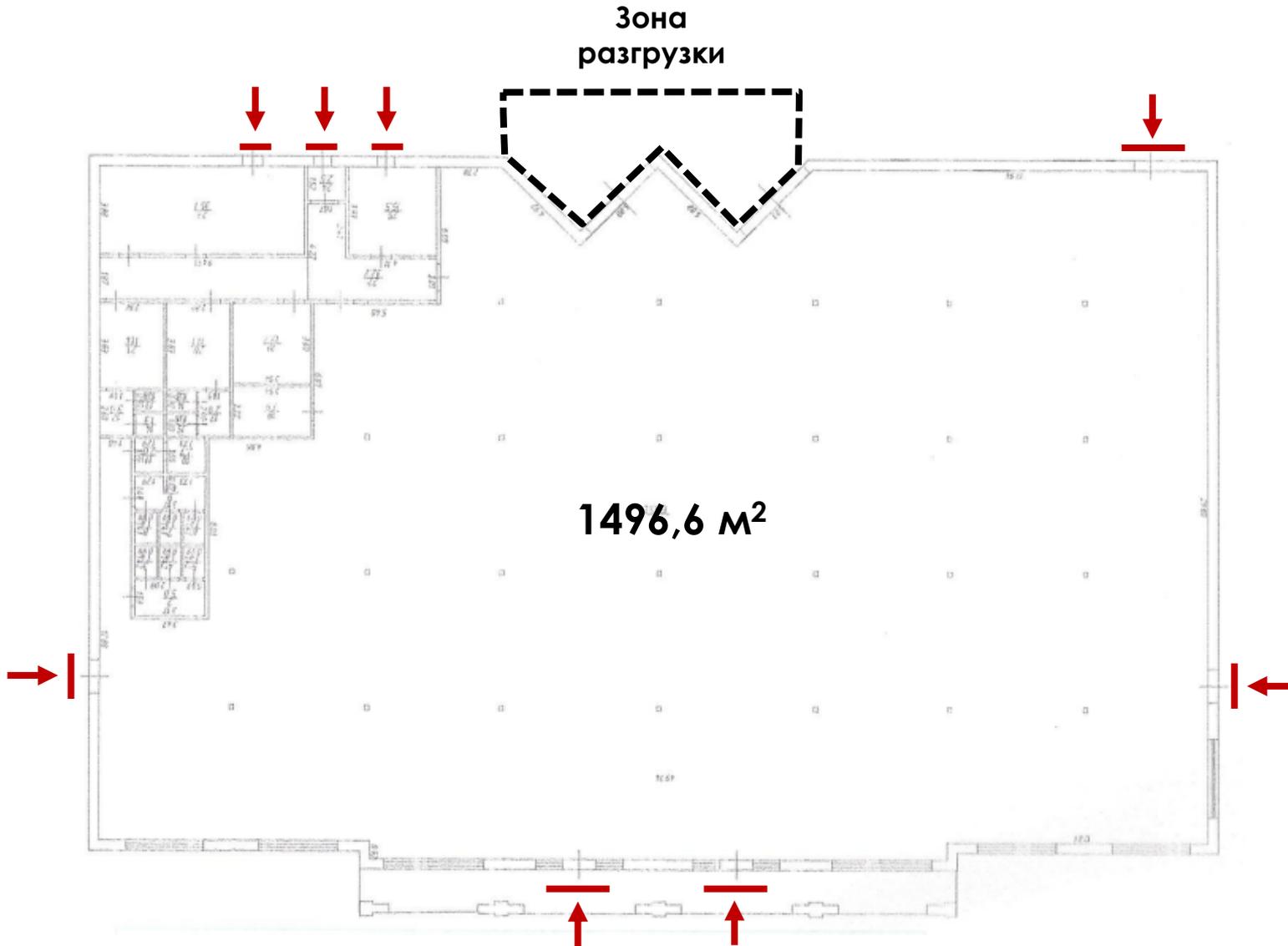




Большой паркинг делает супермаркет удобным для автомобилистов

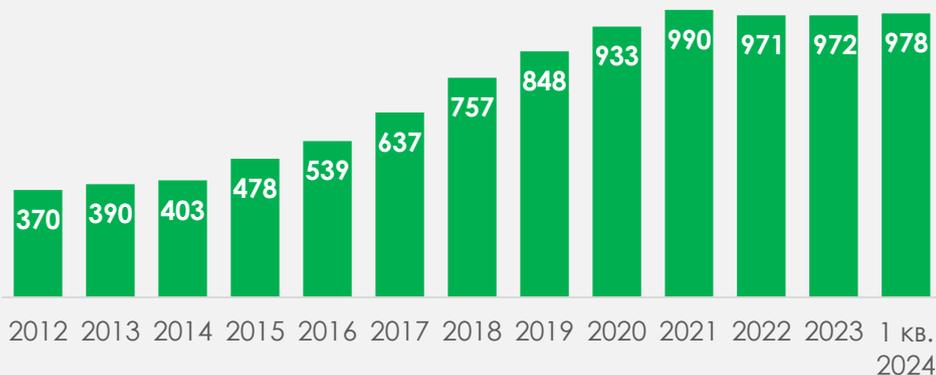
Неконкурирующий стрит-ритейл привлекает дополнительных посетителей





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 ²
	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 ² /месяц	2 272 руб.
	Уведомление о расторжении	За 6 месяцев

- «Перекресток» является крупнейшей сетью супермаркетов в России и насчитывает 978 магазинов, расположенных в городах-мегаполисах, с выручкой 435,7 млрд руб. за 2023 г.
- Долгосрочный договор аренды на 15 лет до 2032 г. (осталось 8 лет)

* 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. / м² с доходностью от аренды (ставка капитализации) 9,75% 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 низкий, 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

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 ₹3,8 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₹ 1 120 тыс.
Средняя дивидендная доходность составит 11,2% 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%

Прирост
стоимости

2,8
млн руб.

Итого
прибыль

3,9
млн руб.

IRR

Годовая доходность

21%

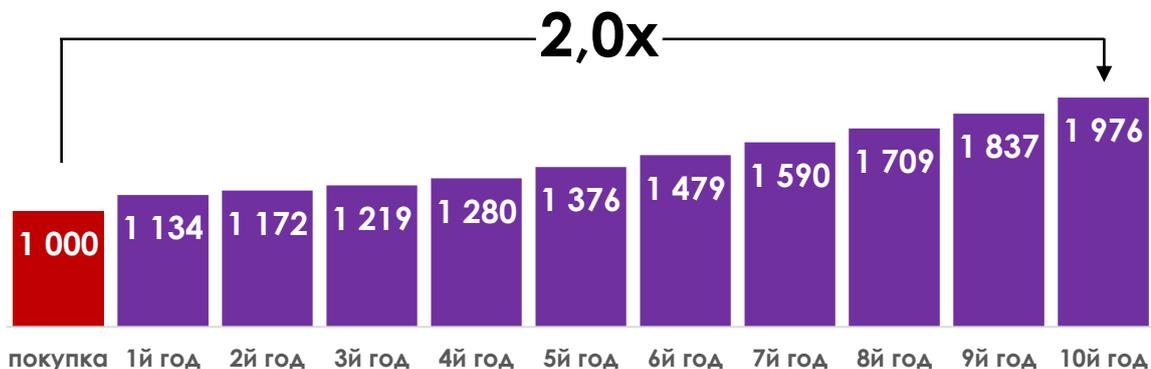
Прогноз доходности при инвестиции в ₱1 млн Пессимистичный сценарий

SimpleEstate

Сценарий предполагает сохранение текущих условий аренды после 2032 г. и инфляцию 7,5%

Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₱1 млн вырастет до ₱1 975 тыс.



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₱ 887 тыс.
Средняя дивидендная доходность составит 8,9% 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%

Прирост
стоимости

0,9
млн руб.

Итого
прибыль

1,9
млн руб.

IRR

Годовая доходность

14%

Прогноз доходности при инвестиции в ₹1 млн

Оптимистичный сценарий

SimpleEstate

Сценарий предполагает переход на 7,5% от ТО в 2032 г. при продлении договора и инфляцию 15%

Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₹1 млн вырастет до ₹6,5 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₹ 1 497 тыс.
Средняя дивидендная доходность составит 15,0% в год



Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции
(в 1-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

1,5
млн руб.

Средняя
дивидендная
доходность

15%

Прирост
стоимости

5,5
млн руб.

Итого
прибыль

7,0
млн руб.

IRR

Годовая доходность

27%

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	1 10 000 руб.
-------------------------------	---------------

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

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%
--	-----------

Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	430 000 000	100%	Цена покупки	375 000 000	87,2%
			Due Diligence	2 000 000	0,5%
			Сопровождение сделки	1 000 000	0,2%
			Выпуск акций	1 000 000	0,2%
			Аккредитив	700 000	0,2%
			Нотариус	160 000	0,0%
			Комиссия SimpleEstate	18 750 000	4,4%
			Резерв на проценты по долгу	31 390 000	7,3%
Итого	430 000 000	100%	Итого	430 000 000	100%

*Equity – акционерный капитал

Пояснения

- В самом начале привлекается короткий **бридж-займ** в размере **295 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 31,4 млн руб.** привлекается на покрытие **процентов по бридж-займу** и **непредвиденных расходов**

Условия бридж-займов

Кредитор	Сумма	Срок	Ставка	Комиссия	Залог	Погашение	Досрочное погашение
Банк	200 000 000	12 месяцев	Ключевая ставка +4%	4,0%	1й очереди	Аннуитет, первые 2 месяца - только проценты	Свободное
Бридж займ №1	70 000 000	12 месяцев	30% годовых	-	2й очереди		Свободное
Бридж займ №2	25 000 000	6 месяцев	30% годовых	-	Без залога		Запрещено
Итого	295 000 000		24,6%	2,7%			

* Бридж займ – короткий долг под покупку объекта, который в последующем замещается акционерным капиталом

- 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 ² 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
Итого		85/90	Надежный объект с действующим арендатором, выгодными условиями аренды и отличной локацией по выгодной цене

Финансовая модель на 10 лет (базовый сценарий)

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%
Арендная выручка	41 259 000	43 115 655	46 279 570	50 853 141	55 938 455	61 532 300	67 685 530	82 661 982	118 613 056	130 474 362
<i>Рост выручки (г/г), %</i>	-	4,5%	7,3%	9,9%	10,0%	10,0%	10,0%	22,1%	43,5%	10,0%
<i>OCR (арендная нагрузка), %</i>	5,2%	5,0%	4,9%	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)
NOI	36 560 355	37 947 146	40 594 210	44 599 245	49 059 169	53 965 086	59 361 595	73 505 653	108 541 094	119 395 204
<i>NOI margin, %</i>	88,6%	88,0%	87,7%	87,7%	87,7%	87,7%	87,7%	88,9%	91,5%	91,5%
Страхование недвижимости	(225 000)	(273 345)	(288 787)	(316 553)	(348 208)	(383 029)	(421 332)	(463 465)	(766 317)	(847 481)
Комиссия SimpleEstate	(23 030 064)	(4 627 142)	(4 979 366)	(5 471 016)	(6 018 118)	(6 619 930)	(7 281 923)	(9 563 312)	(13 298 199)	(14 654 474)
Юридические и прочие расходы	(3 360 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
EBITDA	9 945 291	32 846 659	35 126 056	38 611 675	42 492 843	46 762 127	51 458 340	63 278 877	94 276 578	103 693 248
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	(20 770 650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(50 075 359)	22 846 659	25 126 056	28 611 675	32 492 843	36 762 127	41 458 340	53 278 877	84 276 578	93 693 248
Налог на прибыль	(1 887 667)	(2 855 832)	(3 140 757)	(3 576 459)	(4 061 605)	(8 418 679)	(10 364 585)	(13 319 719)	(21 069 145)	(23 423 312)
Привлечение капитала	430 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	295 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	(295 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(375 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	42 686 974	29 990 827	31 985 299	35 035 216	38 431 238	38 343 448	41 093 755	49 959 157	73 207 434	80 269 936
Cap Rate	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
Рыночная стоимость объекта (EV)	455 575 237	481 312 025	527 587 818	580 346 600	638 381 260	702 219 386	772 441 325	1 277 194 786	1 412 468 878	1 556 664 675
<i>Рост EV (г/г), %</i>	-	5,6%	9,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	65,3%	10,6%	10,2%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	465 350 211	488 165 826	533 514 918	581 403 116	639 403 114	703 118 788	773 500 182	1 278 227 700	1 413 480 026	1 556 664 675
Цена акции (на конец года)	22 623	23 732	25 937	28 265	31 084	34 182	37 603	62 140	68 716	75 676
<i>Рост Equity (г/г), %</i>	-	4,9%	9,3%	9,0%	10,0%	10,0%	10,0%	65,3%	10,6%	10,1%
Дивиденды	32 912 000	32 912 000	32 912 000	39 905 800	38 465 900	38 465 900	40 934 300	49 985 100	73 229 200	81 281 084
Дивиденды на 1 акцию	1 600	1 600	1 600	1 940	1 870	1 870	1 990	2 430	3 560	3 951
<i>Дивидендная доходность, %</i>	8,0%	8,0%	8,0%	9,7%	9,4%	9,4%	10,0%	12,2%	17,8%	19,8%

Финансовая модель (пессимистичный сценарий)

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%
Арендная выручка	41 259 000	43 115 655	45 055 859	47 281 502	50 457 744	54 242 075	58 310 230	62 683 498	67 384 760	72 438 617
<i>Рост выручки (г/г), %</i>	-	4,5%	4,5%	4,9%	6,7%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
<i>OCR (арендная нагрузка), %</i>	5,3%	5,2%	5,0%	4,9%	4,9%	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)
NOI	36 560 355	38 064 612	39 625 988	41 444 390	44 182 849	47 496 563	51 058 805	54 888 215	59 004 832	63 430 194
<i>NOI margin, %</i>	88,6%	88,3%	87,9%	87,7%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%
Страхование недвижимости	(225 000)	(273 986)	(285 232)	(297 608)	(315 436)	(339 094)	(364 526)	(391 865)	(421 255)	(452 849)
Комиссия SimpleEstate	(23 032 734)	(4 637 022)	(4 827 143)	(5 058 398)	(5 404 154)	(5 809 465)	(6 245 175)	(6 713 563)	(7 217 081)	(7 761 669)
Юридические и прочие расходы	(3 360 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
EBITDA	9 942 621	32 953 604	34 313 613	35 888 383	38 263 260	41 148 004	44 249 104	47 582 787	51 166 496	55 015 676
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	(20 770 650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(50 078 028)	22 953 604	24 313 613	25 888 383	28 263 260	31 148 004	34 249 104	37 582 787	41 166 496	45 015 676
Налог на прибыль	(1 887 333)	(2 869 200)	(3 039 202)	(3 236 048)	(3 532 907)	(6 057 518)	(8 562 276)	(9 395 697)	(10 291 624)	(11 253 919)
Привлечение капитала	430 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	295 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	(295 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(375 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	42 684 638	30 084 403	31 274 412	32 652 335	34 730 352	35 090 486	35 686 828	38 187 090	40 874 872	43 761 757
Cap Rate	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
Рыночная стоимость объекта (EV)	456 643 111	475 387 344	496 014 071	525 726 363	565 155 840	607 542 528	653 108 218	702 091 334	754 748 184	812 759 646
<i>Рост EV (г/г), %</i>	-	4,1%	4,3%	6,0%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,7%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	466 415 749	482 332 386	501 321 524	526 660 151	566 056 681	608 564 855	654 025 573	703 141 280	755 738 702	812 759 646
Цена акции (на конец года)	22 675	23 448	24 371	25 603	27 519	29 585	31 795	34 183	36 740	39 512
<i>Рост Equity (г/г), %</i>	-	3,4%	3,9%	5,1%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Дивиденды	32 912 000	32 912 000	32 912 000	37 026 000	34 763 300	34 969 000	35 791 800	38 054 500	40 934 300	44 752 275
Дивиденды на 1 акцию	1 600	1 600	1 600	1 800	1 690	1 700	1 740	1 850	1 990	2 176
<i>Дивидендная доходность, %</i>	8,0%	8,0%	8,0%	9,0%	8,5%	8,5%	8,7%	9,3%	10,0%	10,9%

Финансовая модель (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%	5,5%	7,5%	7,5%
Арендная выручка	41 259 000	45 066 295	51 824 067	59 597 676	68 537 328	78 817 927	90 640 616	119 316 964	187 000 655	215 050 754
<i>Рост выручки (г/г), %</i>	-	9,2%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	31,6%	56,7%	15,0%
<i>OCR (арендная нагрузка), %</i>	5,1%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	5,5%	7,6%	7,6%
Налог на недвижимость	(1 910 355)	(2 196 909)	(2 526 445)	(2 905 412)	(3 341 223)	(3 842 407)	(4 418 768)	(5 081 583)	(5 843 821)	(6 720 394)
Налог на землю	(288 289)	(331 533)	(381 263)	(438 452)	(504 220)	(579 853)	(666 831)	(766 855)	(881 883)	(1 014 166)
Эксплуатация	(2 500 000)	(2 875 000)	(3 306 250)	(3 802 188)	(4 372 516)	(5 028 393)	(5 782 652)	(6 650 050)	(7 647 557)	(8 794 691)
NOI	36 560 355	39 662 854	45 610 109	52 451 625	60 319 369	69 367 275	79 772 366	106 818 476	172 627 394	198 521 503
<i>NOI margin, %</i>	88,6%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	89,5%	92,3%	92,3%
Страхование недвижимости	(225 000)	(280 402)	(320 155)	(368 178)	(423 405)	(486 916)	(559 953)	(643 946)	(1 209 037)	(1 393 649)
Комиссия SimpleEstate	(23 036 151)	(4 902 568)	(5 628 273)	(6 472 514)	(7 443 391)	(8 559 899)	(9 843 884)	(14 151 682)	(21 292 245)	(24 511 413)
Юридические и прочие расходы	(3 360 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
EBITDA	9 939 204	34 279 884	39 461 681	45 410 933	52 252 573	60 120 459	69 168 528	91 822 848	149 926 112	172 416 440
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	(20 770 650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(50 081 445)	24 279 884	29 461 681	35 410 933	42 252 573	50 120 459	59 168 528	81 822 848	139 926 112	162 416 440
Налог на прибыль	(1 886 906)	(3 034 985)	(3 682 710)	(4 426 367)	(7 299 938)	(12 530 115)	(14 792 132)	(20 455 712)	(34 981 528)	(40 604 110)
Привлечение капитала	430 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	295 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	(295 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(375 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	42 681 648	31 244 898	35 778 971	40 984 567	44 952 635	47 590 344	54 376 396	71 367 136	114 944 584	131 812 330
Cap Rate	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
Рыночная стоимость объекта (EV)	467 336 886	533 591 807	613 630 579	705 675 165	811 526 440	933 255 406	1 073 243 717	2 015 062 135	2 322 749 013	2 675 516 124
<i>Рост EV (г/г), %</i>	-	14,2%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	87,8%	15,3%	15,2%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	477 106 535	541 694 354	624 600 096	706 615 650	812 576 960	934 173 870	1 074 233 777	2 016 041 431	2 323 686 593	2 675 516 124
Цена акции (на конец года)	23 194	26 334	30 365	34 352	39 503	45 414	52 223	98 009	112 965	130 069
<i>Рост Equity (г/г), %</i>	-	13,5%	15,3%	13,1%	15,0%	15,0%	15,0%	87,7%	15,3%	15,1%
Дивиденды	32 912 000	32 912 000	32 912 000	51 013 600	44 842 600	47 722 400	54 304 800	71 377 900	114 986 300	132 749 910
Дивиденды на 1 акцию	1 600	1 600	1 600	2 480	2 180	2 320	2 640	3 470	5 590	6 454
<i>Дивидендная доходность, %</i>	8,0%	8,0%	8,0%	12,4%	10,9%	11,6%	13,2%	17,4%	28,0%	32,3%

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**

Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали значительный рост

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

Арендные ставки, руб. / м2 / мес.



Цены на помещения с супермаркетами стабильно растут

Цены на помещения с супермаркетами выросли на 9% за год

Средняя цена за м2, тыс. руб.



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

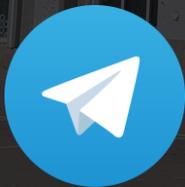
Ставка капитализации в динамике, %



СУПЕРМАРКЕТ
Перекресток

SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому



www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00



Оставить заявку на объект

