



SimpleEstate

«Перекрёсток» в
Совхозе им. Ленина

Инвестиционный
меморандум

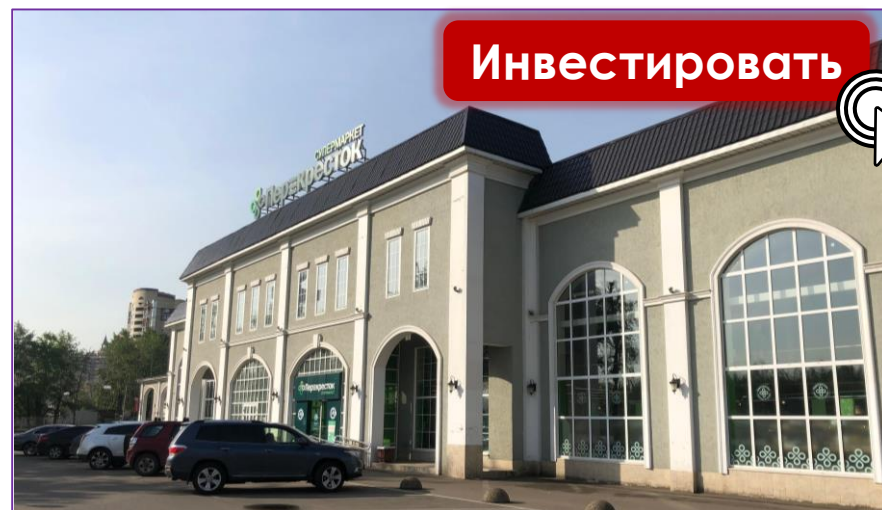
Объект	
Тип	Отдельно стоящее здание
Адрес	5А Совхоз им. Ленина
Площадь	1 497 м ²
Договор аренды	
Арендатор	«Перекрёсток»
Месячная арендная плата (без НДС)	3,4 млн рублей
Индексация аренды	4,5% в год (безусловная)
Плата с товарооборота	5,8%
NOI	36,1 млн рублей
Условия сделки	
Цена покупки объекта	350 200 000 рублей
Цена / м ²	233 997 руб.
Cap Rate	10,3 %
Окупаемость, лет	8,6 лет

12,0% общая доходность (IRR)

9,0% ср. дивидендная доходность за 6 лет

8,0% дивидендная доходность в 1-й 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 до 2032 г. с Перекрёстком
- 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)

Сделка

- Покупка за 350 млн руб. (10,3% cap rate; 234к / м²)
- Продавец имеет право обратного выкупа объекта за 510 млн руб. (+46% к цене покупки) в 2030 году

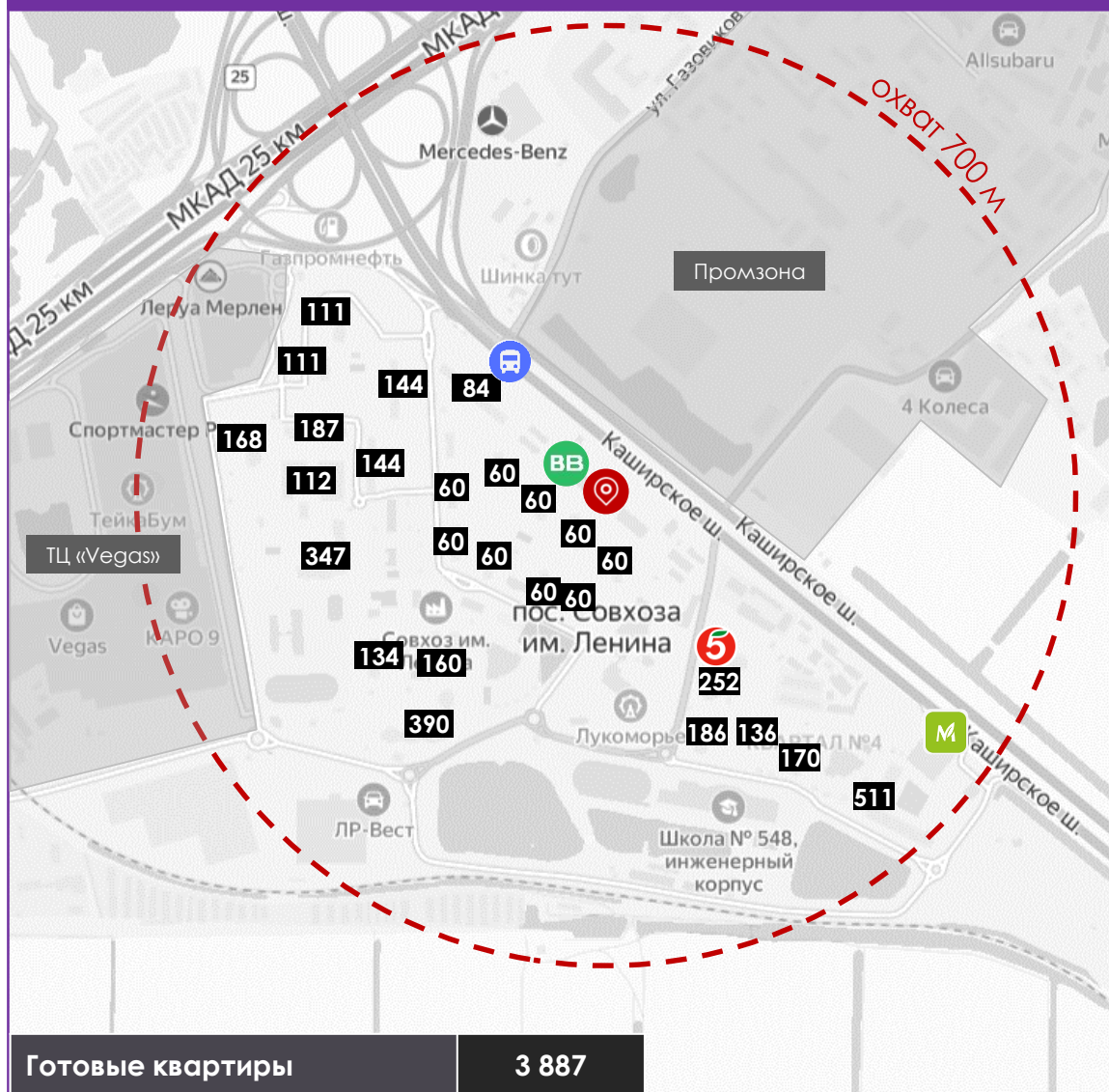
от 1 года

Рекомендуемый
срок владения

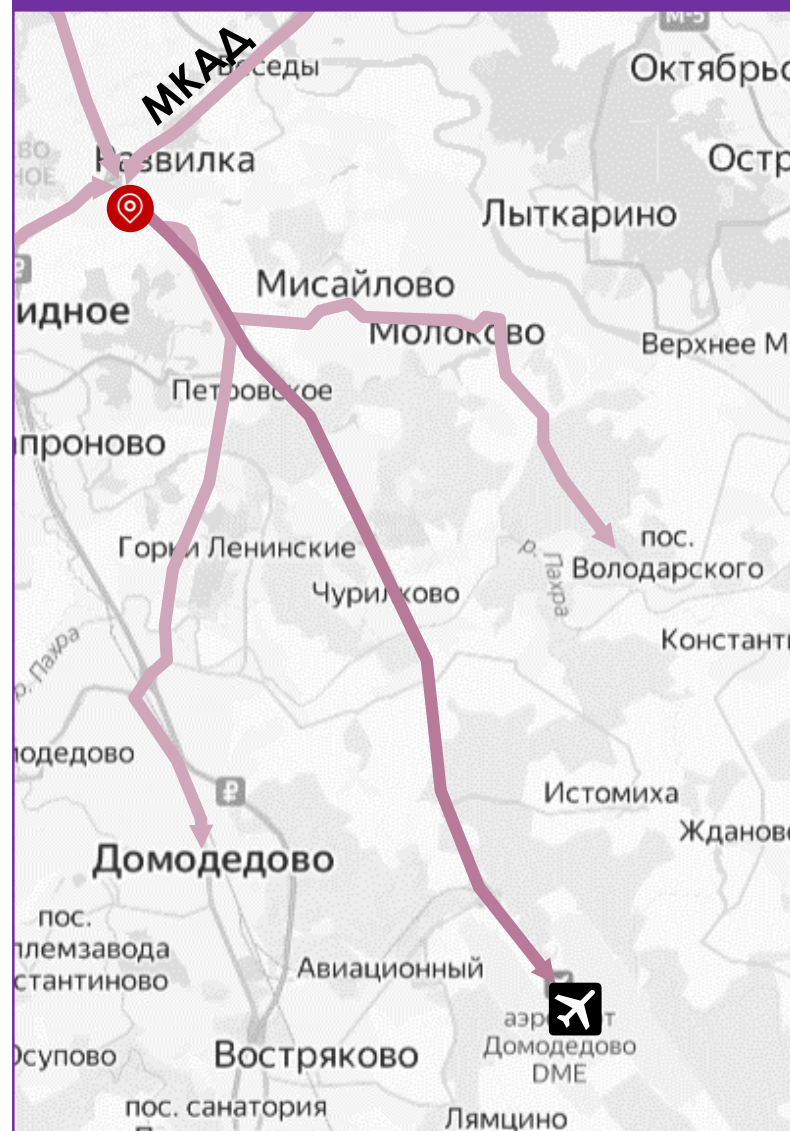
3 кв. 2024

Начало выплаты
дивидендов

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



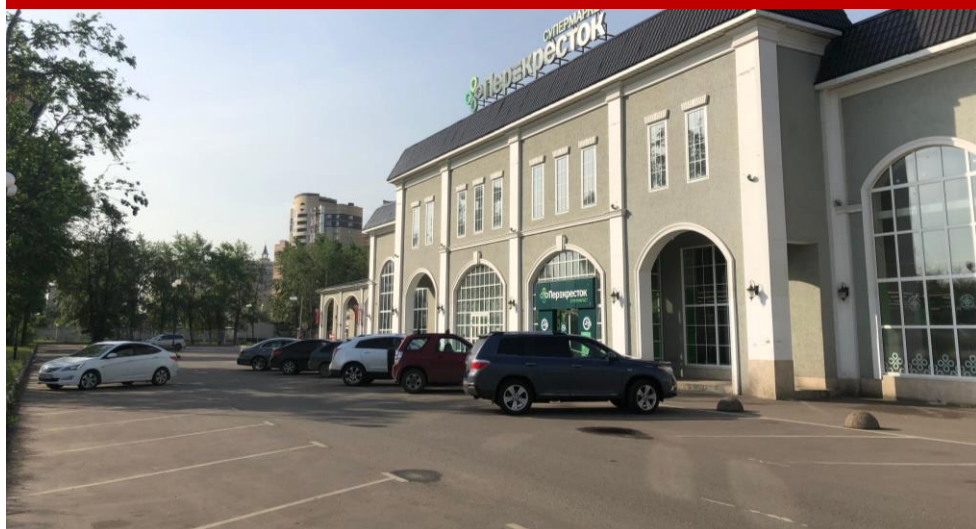
Каширское шоссе связывает Москву с крупными городами агломерации и с аэропортом Домодедово. Является одной из самых загруженных дорог Москвы. Ежедневно по шоссе проезжает около 70 тыс. автомобилей.

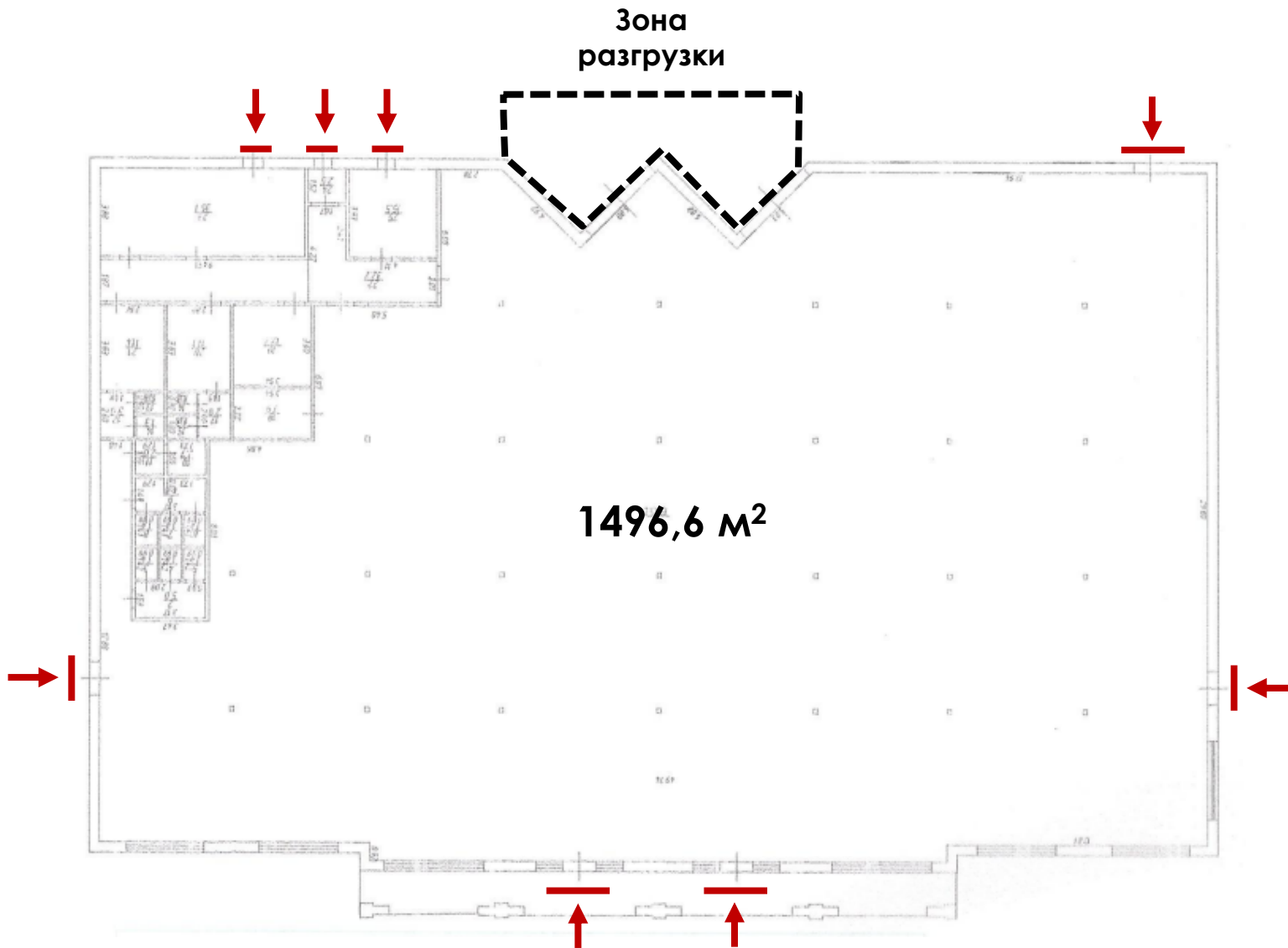




Большой паркинг делает супермаркет удобным для автомобилистов

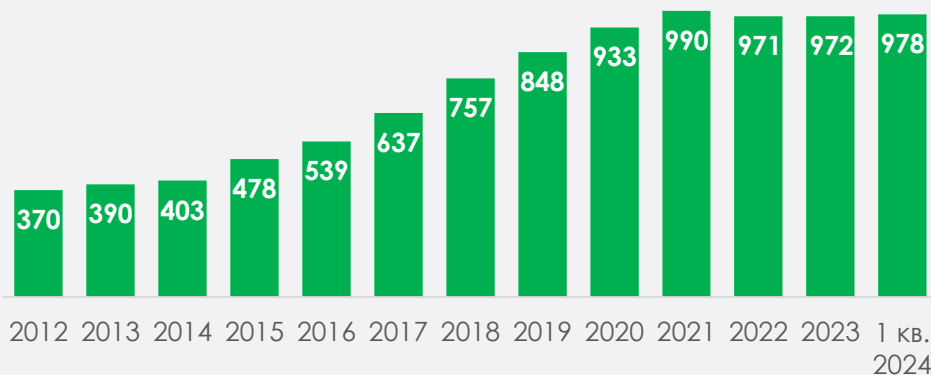
Неконкурирующий стрит-ритейл привлекает дополнительных посетителей





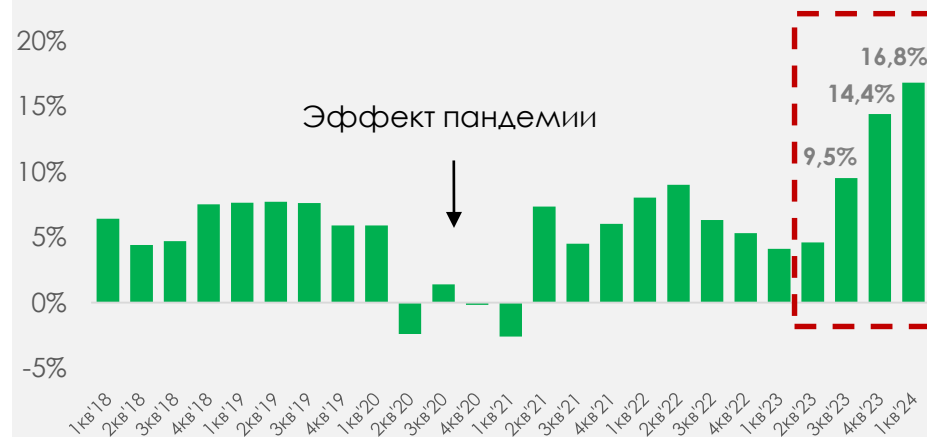
Перекресток – крупная стабильная сеть

Количество магазинов, шт.



Перекресток демонстрирует существенный рост LFL продаж за последние 3 квартала

Изменение LFL* продаж, %



Арендатор

	Площадь	1 496,6 м 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**
234 тыс. руб. / м² с доходностью от аренды (ставка капитализации) 10,3% и окупаемостью 8,6 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

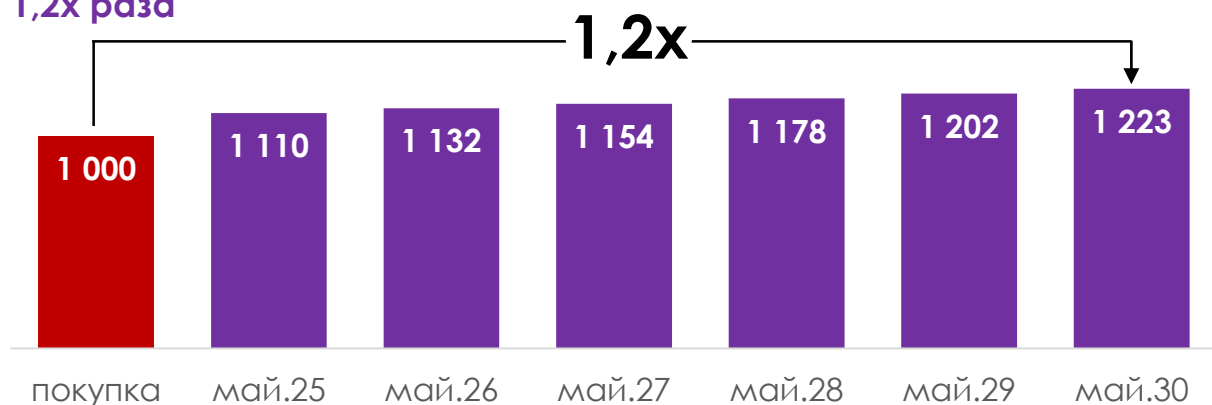
Риск задержки возврата НДС – покупка объекта осуществляется с НДС, который в последующем возмещается из бюджета; в некоторых случаях срок возврата НДС может быть увеличен по независящим от покупателя причинам

**Условия сделки и
анализ доходности**



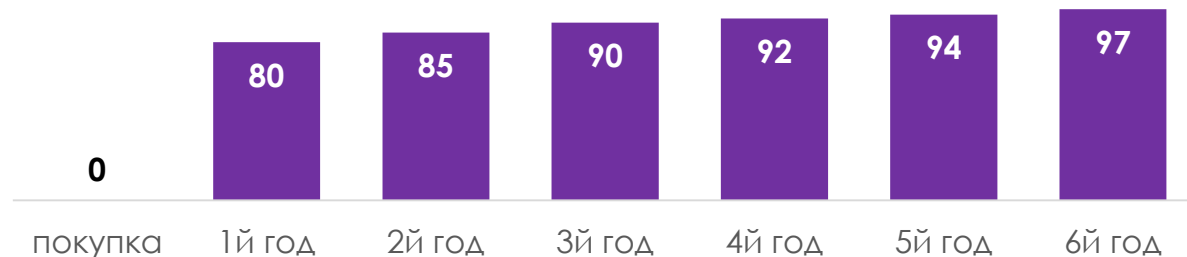
Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 6 лет доля инвестора в размере 1 млн руб. вырастет в 1,2х раза



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 6 лет общая сумма полученных дивидендов составит 537 тыс руб. (на 1 млн руб. вложенных средств), что соответствует 9,0% средней дивидендной доходности



Результаты приобретения доли в объекте в первом раунде инвестиций составляет:

IRR 12,0%
Годовая доходность

Дивидендная доходность в 1-й год 8,0%

Инвестиции 1 млн руб.
в 1-ом раунде

Доход 1,8 млн руб.
за 6 лет владения

Прибыль 0,8 млн руб.

Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity*	386 000 000	100%	Цена покупки	350 200 000	90,7%
			Due Diligence	300 000	0,1%
			Выпуск акций	1 000 000	0,3%
			Комиссия SimpleEstate	17 510 000	4,5%
			Оформление сделки	400 000	0,1%
			Резерв на проценты по долгу	16 590 000	4,3%
Итого	386 000 000	100%	Итого	386 000 000	100%

*Equity – акционерный капитал

Пояснения

- В самом начале привлекается короткий **бридж-займ** в размере **320 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 16,6 млн руб.** привлекается на покрытие **процентов по бридж-займу** и **непредвиденных расходов**

Условия по бридж-займу

Сумма	320 000 000 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)	5%
--	-----------

Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление (% 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*** 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	234 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	10,2%	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

в рублях	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
1 Арендная выручка	41 259 000	43 115 655	45 055 859	47 083 373	49 202 125	51 416 221
Рост выручки (r/r), %	n/a	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
2 Налог на недвижимость	(1 910 355)	(1 986 770)	(2 066 240)	(2 148 890)	(2 234 846)	(2 324 239)
Налог на землю	(288 289)	(299 821)	(311 814)	(324 286)	(337 258)	(350 748)
Эксплуатация	(2 500 000)	(2 600 000)	(2 704 000)	(2 812 160)	(2 924 646)	(3 041 632)
NOI	36 560 355	38 229 065	39 973 805	41 798 037	43 705 375	45 699 601
NOI margin, %	88,6%	88,7%	88,7%	88,8%	88,8%	88,9%
3 Страхование недвижимости	(210 120)	(243 865)	(248 785)	(253 804)	(258 925)	(264 149)
Комиссия SimpleEstate	(21 403 541)	(4 095 035)	(4 177 655)	(4 261 942)	(4 347 929)	(4 435 652)
Юр. Расходы	(1 900 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
Амортизация	(36 654 267)	(9 338 667)	(9 338 667)	(9 338 667)	(9 338 667)	(9 338 667)
4 Проценты и комиссия по кредитам и займам	(16 183 607)	0	0	0	0	0
EBT	(39 791 180)	24 351 498	26 008 699	27 743 624	29 559 854	31 461 134
5 Налог на прибыль	(1 509 509)	(2 435 150)	(2 600 870)	(2 774 362)	(4 254 608)	(6 292 227)
Привлечение капитала	386 150 000	0	0	0	0	0
Привлечение долга	320 000 000	0	0	0	0	0
Выплата долга	(320 000 000)	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(350 200 000)	0	0	0	0	0
FCF	31 303 578	31 255 015	32 746 496	34 307 928	34 643 913	34 507 574
EV*	406 441 219	414 641 438	423 007 102	431 541 548	440 248 183	449 130 480
Рост EV (r/r), %	n/a	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
6 Долг	0	0	0	0	0	0
Equity**	408 304 796	416 480 031	424 472 190	433 458 565	442 217 113	450 186 983
Цена акции	22 190	22 635	23 069	23 558	24 034	24 467
Рост Equity (r/r), %	n/a	2,0%	1,9%	2,1%	2,0%	1,8%
7 Дивиденды	29 440 000	31 280 000	33 120 000	33 856 000	34 592 000	35 420 000
Дивидендная доходность, %	7,6%	8,1%	8,6%	8,8%	9,0%	9,2%
Денежные средства на начало	0	1 863 578	1 838 593	1 465 088	1 917 017	1 968 930
Денежный поток	1 863 578	(24 985)	(373 504)	451 928	51 913	(912 426)
8 Денежные средства на конец	1 863 578	1 838 593	1 465 088	1 917 017	1 968 930	1 056 503

* Enterprise Value - рыночная стоимость объекта

** Equity - рыночная стоимость акционерного капитала

- 1 Выручка**
Арендная плата «Перекрестка» постепенно увеличивается на размер ежегодной индексации
- 2 Налог на недвижимость и землю**
Налог на имущество платится в размере 2% от кадастровой стоимости объекта. Налог на землю – 1,5% от кадастровой стоимости земли
- 3 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
- 4 Комиссия за бридж-займ и процентные расходы**
Заимодавец берет комиссию 1,5% от суммы займа по условиям договора. Сумма % рассчитана на основе этапов привлечения капитала инвесторов на объект
- 5 Налог на прибыль**
Так как объект на основной системе налогообложения, налог на прибыль выплачивается как 20% от прибыли до налогообложения (EBT), но снижается за счет амортизации и накопленных расходов
- 6 Привлечение / (погашение) займа**
Бридж-займ будет погашен в течение полугода с момента выдачи
- 7 Дивиденды**
Первые дивиденды будут выплачены по результатам 3 кв. 2024 года. Дивидендная доходность для участников 1-го раунда инвестиций в первый год составит 8,0%.
- 8 Резерв**
Денежный баланс в размере ~ 1 млн руб. поддерживается для покрытия непредвиденных расходов

Стрит-ритейл – тихая гавань во время кризиса

- **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 товарообороту** гарантирует **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

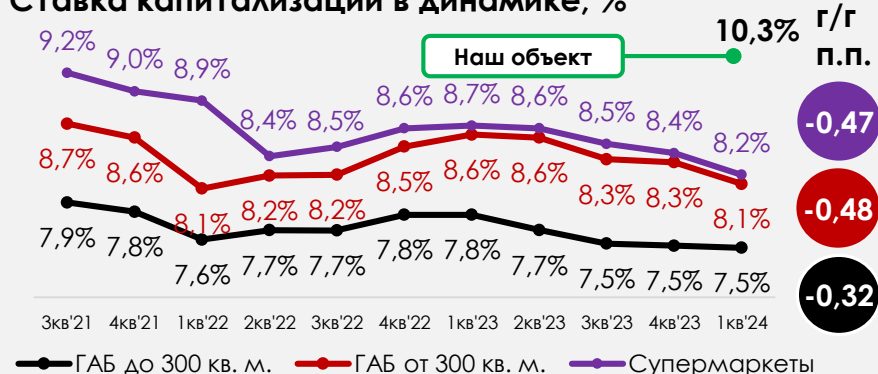
Цены на помещения с супермаркетами выросли на 9% за год

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

