



SimpleEstate

«Перекрёсток» в
Совхозе им. Ленина

Инвестиционный
меморандум

4й раунд

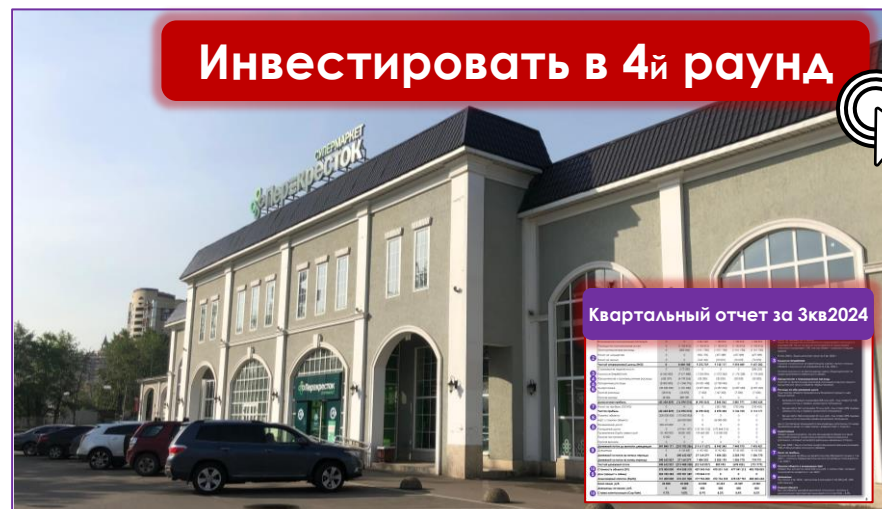
Объект	
Тип	Отдельно стоящее здание
Адрес	5А Совхоз им. Ленина
Площадь	1 497 м ²
Договор аренды	
Арендатор	«Перекрёсток»
Месячная арендная плата (без НДС)	3,4 млн рублей
Индексация аренды	4,5% в год (безусловная)
Плата с товарооборота	5,8%
NOI	36 млн рублей
Условия сделки	
Цена покупки объекта (без НДС)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

20% доходность в год (IRR) за 10 лет

11,3% средние дивиденды за 10 лет

7% 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)

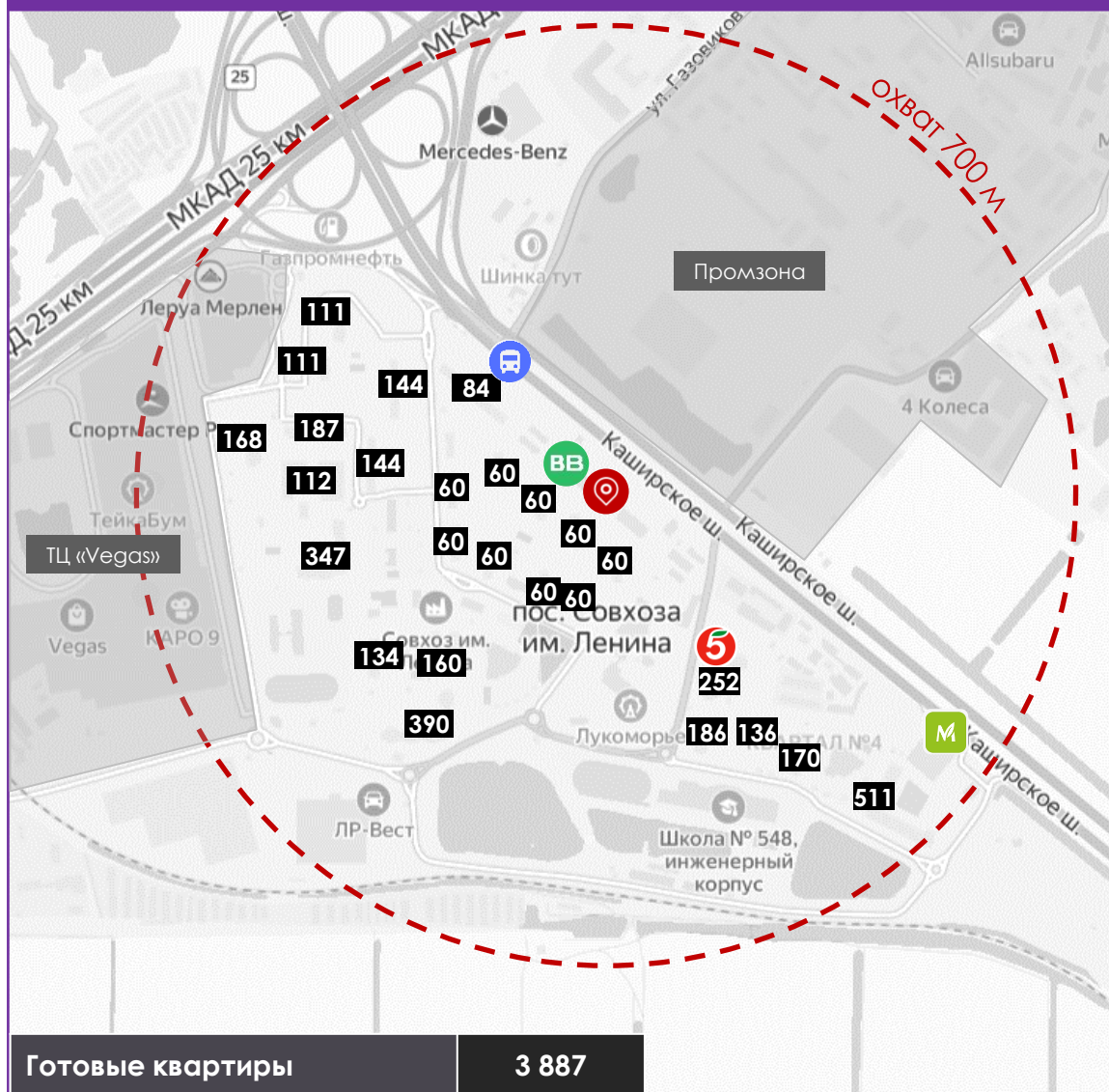
10 лет

Рекомендуемый срок владения

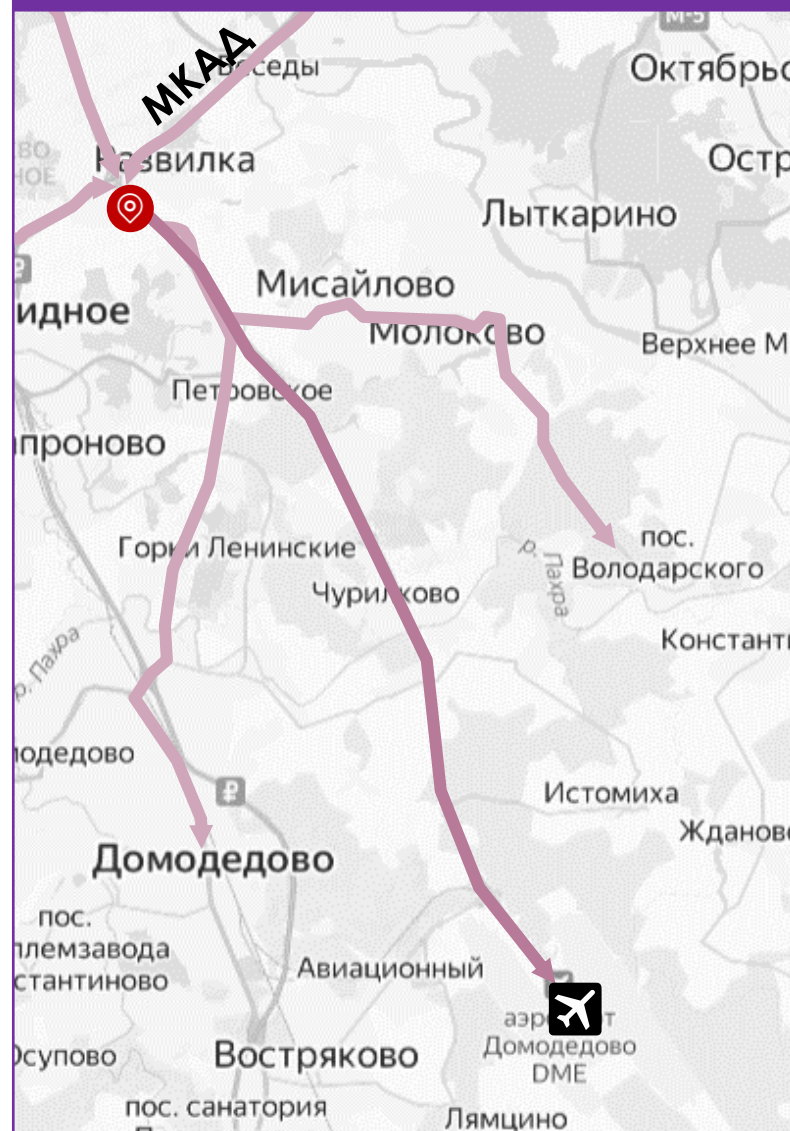
В 3 кв. 2024

выплачены первые дивиденды

- 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.

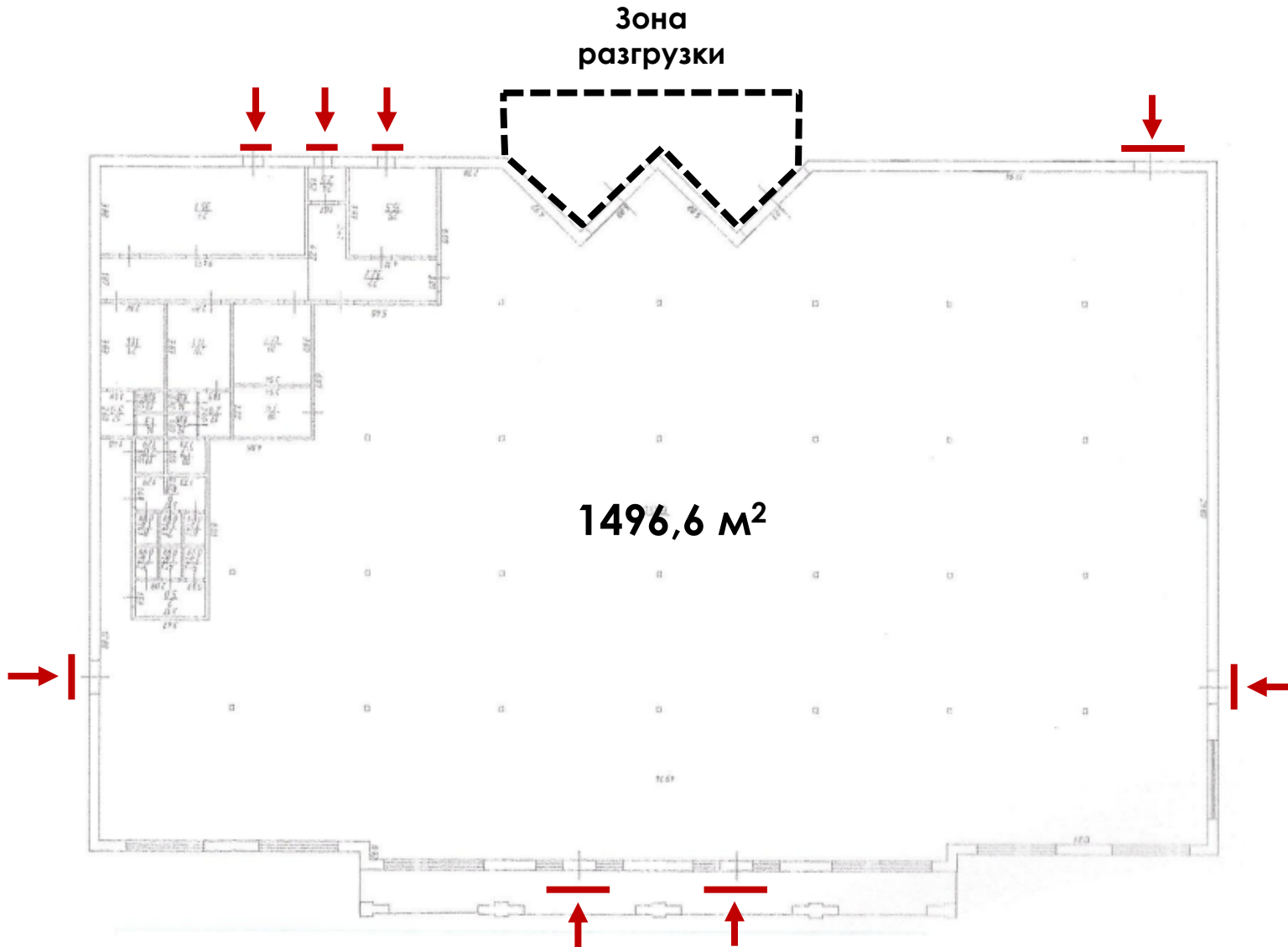




Большой паркинг делает супермаркет удобным для автомобилистов

Неконкурирующий стрит-ритейл привлекает дополнительных посетителей



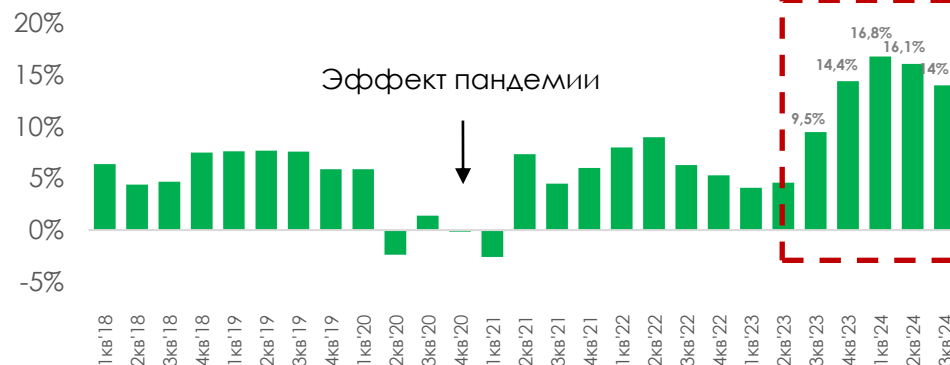


Перекресток – крупная стабильная сеть

«X5 Retail Group» провела политику закрытия неэффективных магазинов



Перекресток демонстрирует существенный рост LFL продаж за последние 5 кварталов



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 992 магазина, 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)

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

Возможности

Текущая ставка аренды от товарооборота в 5.8% включает существенно ниже рыночной ставки для Перекрестка в 7% – 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

4й раунд



Прогноз доходности при инвестиции в ₹1 млн

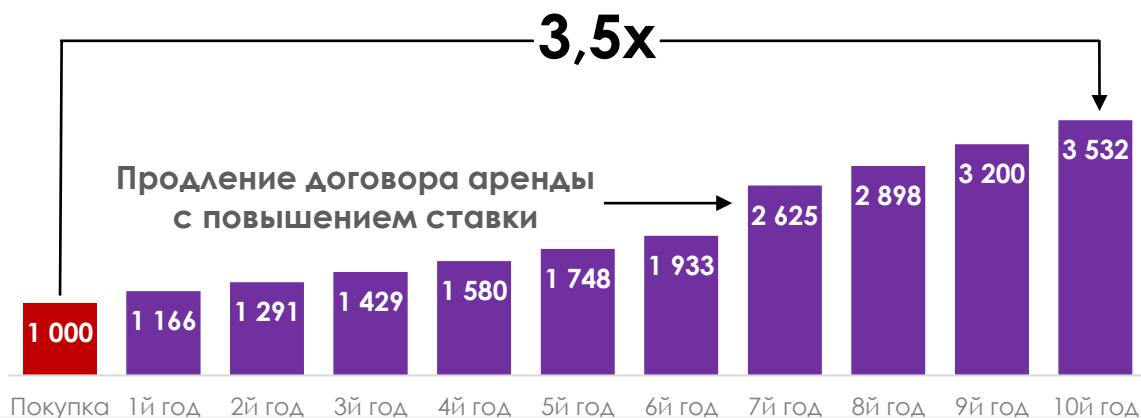
Базовый сценарий

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 ₹3,5 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 4-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

1,13
млн руб.

Средняя
дивидендная
доходность

11,3%

Прирост
стоимости

2,5
млн руб.

Итого
прибыль

3,67
млн руб.

IRR

Годовая доходность

20%

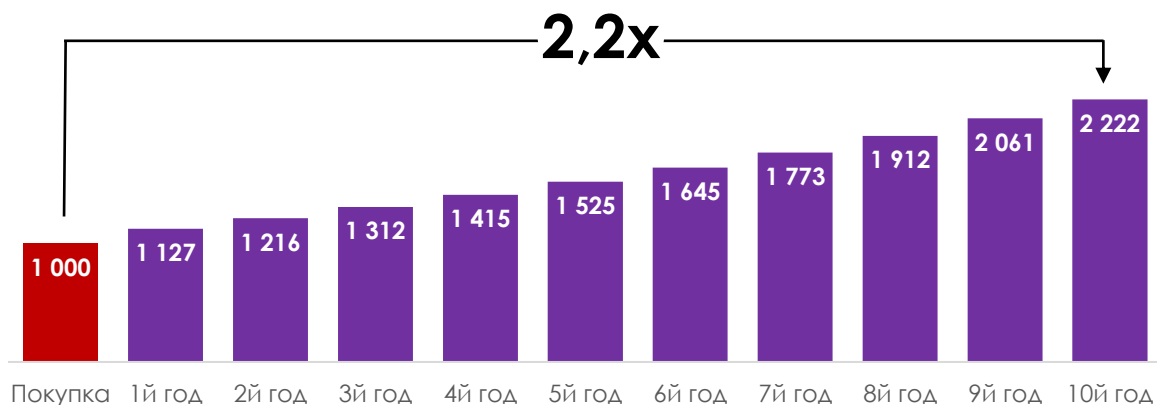
Прогноз доходности при инвестиции в ₱1 млн Пессимистичный сценарий

SimpleEstate

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

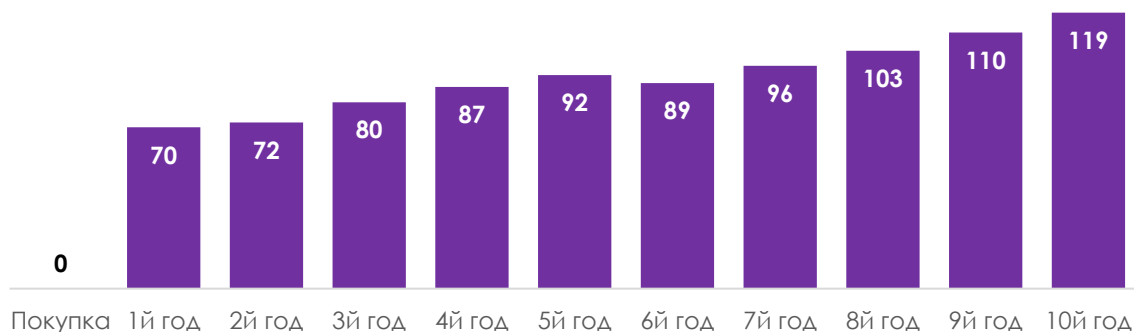
Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₱1 млн вырастет до ₱2 222 тыс.



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₱ 917 тыс.
Средняя дивидендная доходность составит 9,2% в год



Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции
(в 4-м раунде)

1
млн руб.

Дивиденды
за 10 лет владения

0,92
млн руб.

Средняя
дивидендная
доходность

9,2%

Прирост
стоимости

1,2
млн руб.

Итого
прибыль

2,1
млн руб.

IRR

Годовая доходность

15%

Прогноз доходности при инвестиции в ₹1 млн

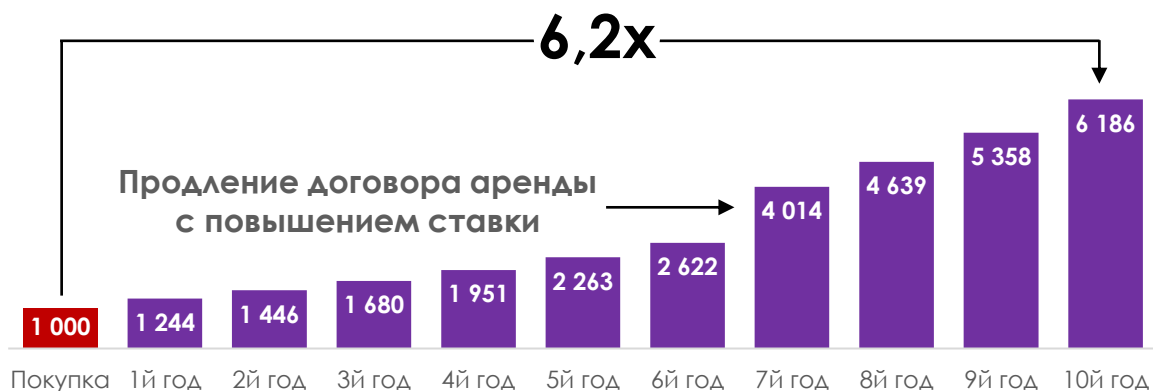
Оптимистичный сценарий

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 ₹6,2 млн



Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₹ 1 534 тыс.
Средняя дивидендная доходность составит 15,3% 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

15,3%

Прирост
стоимости

5,2
млн руб.

Итого
прибыль

6,7
млн руб.

IRR

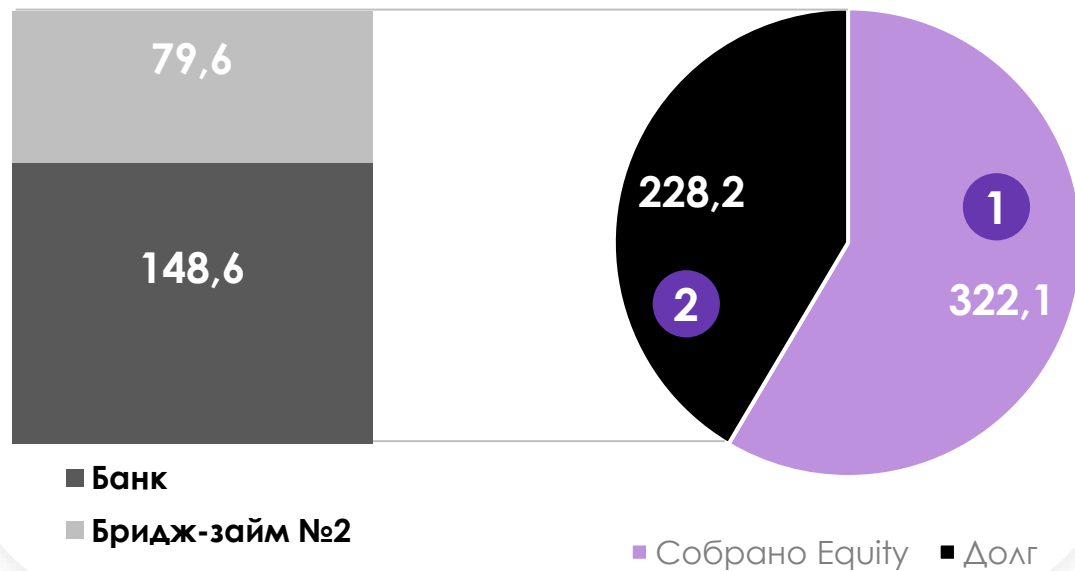
Годовая доходность

27%

4ий раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	1 15 000 руб.
Стоимость 1-й акции	23 000 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%

Источники капитала и расходы (млн руб.)



Комментарии

- 1 На текущий момент закрыты 3 раунда привлечения финансирования на сумму 322,1 млн руб. 4й раунд начался в конце ноября 2024 года, в нем планируется привлечь еще 115 млн руб.
- 2 В самом начале под сделку привлекался долг, который состоял из 2-х бридж займов (25 и 75 млн руб.) и банковского кредита в 208 млн руб. 1й бридж-займ был погашен полностью. По состоянию на декабрь 2024 г. общая сумма долга составляет 228,2 млн руб. (бридж-займ с процентами и остаток банковского кредита). Остаток долга будет полностью замещен акционерным капиталом.

Долговая позиция по состоянию на декабрь 2024 года

Кредитор	Остаток	Дата погашения	Ставка	Залог	Досрочное погашение
Банк	148 603 266	28.06.2025	КС + 4%	1й очереди	Свободное
Бридж-займ №1	Полностью погашен				
Бридж-займ №2	79 581 967	21.06.2025	30%	2й очереди	Свободное

- 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

4й раунд

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	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	7,0%	7,0%	7,0%
Арендная выручка	48 188 529	53 007 382	58 308 120	64 138 932	70 552 825	77 608 108	85 368 918	113 334 599	124 668 058	137 134 864
Рост выручки (г/г), %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	32,8%	10,0%	10,0%
OCR (арендная нагрузка), %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	7,0%	7,0%	7,0%
Расходы на коммунальные услуги	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)
Возмещение расходов на коммунальные услуги	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246
Налог на недвижимость	(1 934 235)	(2 030 947)	(2 132 494)	(2 239 119)	(2 351 075)	(2 468 628)	(2 592 060)	(2 721 663)	(2 857 746)	(3 000 633)
Налог на землю	(291 893)	(306 487)	(321 812)	(337 902)	(354 798)	(372 537)	(391 164)	(410 723)	(431 259)	(452 822)
Эксплуатация	(4 148 175)	(4 355 584)	(4 573 363)	(4 802 031)	(5 042 133)	(5 294 239)	(5 558 951)	(5 836 899)	(6 128 744)	(6 435 181)
NOI	41 814 226	46 314 364	51 280 451	56 759 880	62 804 820	69 472 703	76 826 743	104 365 315	115 250 310	127 246 229
NOI margin, %										
Страхование недвижимости	(294 252)	(335 474)	(371 413)	(411 065)	(454 808)	(503 057)	(589 726)	(755 437)	(834 186)	(920 969)
Комиссия SimpleEstate	(6 311 485)	(6 968 856)	(6 266 104)	(6 934 818)	(7 672 507)	(8 486 176)	(10 211 163)	(12 741 566)	(14 069 457)	(15 532 825)
Юридические расходы	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)
EBITDA	34 898 489	38 700 034	44 332 934	49 103 997	54 367 505	60 173 470	65 715 855	90 558 311	100 036 667	110 482 435
Амортизация	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)
Проценты и комиссия по долгу	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	25 709 489	29 511 034	35 143 934	39 914 997	45 178 505	50 984 470	56 526 855	81 369 311	90 847 667	101 293 435
Налог на прибыль	(3 213 686)	(3 688 879)	(4 392 992)	(4 989 375)	(8 039 253)	(12 746 117)	(14 131 714)	(20 342 328)	(22 711 917)	(25 323 359)
Привлечение капитала	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	31 684 803	35 011 154	39 939 942	44 114 622	46 328 252	47 427 352	51 584 141	70 215 984	77 324 750	85 159 076
Cap Rate	8,6%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Рыночная стоимость объекта (EV)	544 874 870	603 299 426	667 763 292	738 880 240	817 325 913	903 844 037	1 227 827 230	1 355 886 002	1 497 014 455	1 652 532 744
Рост EV (г/г), %	14,0%	10,7%	10,7%	10,7%	10,6%	10,6%	35,8%	10,4%	10,4%	10,4%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	545 722 676	604 349 627	668 855 674	739 914 725	818 276 970	904 792 966	1 228 859 620	1 356 906 176	1 498 006 579	1 653 595 865
Цена акции	26 809	29 689	32 858	36 349	40 198	44 448	60 368	66 659	73 590	81 234
Рост Equity (г/г), %	13,8%	10,7%	10,7%	10,6%	10,6%	10,6%	35,8%	10,4%	10,4%	10,4%
Дивиденды	32 569 600	34 808 760	39 897 760	44 172 520	46 411 680	47 429 480	51 500 680	70 228 200	77 352 800	85 088 080
Дивиденды на 1 акцию	400	428	490	543	570	583	633	863	950	1 045
Дивидендная доходность, %	7,0%	7,4%	8,5%	9,4%	9,9%	10,1%	11,0%	15,0%	16,5%	18,2%

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	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Арендная выручка	47 897 753	51 490 084	55 351 841	59 503 229	63 965 971	68 763 419	73 920 675	79 464 726	85 424 580	91 831 423
Рост выручки (г/г), %	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
OCR (арендная нагрузка), %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Расходы на коммунальные услуги	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)
Возмещение расходов на коммунальные услуги	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246
Налог на недвижимость	(1 934 235)	(2 030 947)	(2 132 494)	(2 239 119)	(2 351 075)	(2 468 628)	(2 592 060)	(2 721 663)	(2 857 746)	(3 000 633)
Налог на землю	(291 893)	(306 487)	(321 812)	(337 902)	(354 798)	(372 537)	(391 164)	(410 723)	(431 259)	(452 822)
Эксплуатация	(4 148 175)	(4 355 584)	(4 573 363)	(4 802 031)	(5 042 133)	(5 294 239)	(5 558 951)	(5 836 899)	(6 128 744)	(6 435 181)
NOI	41 523 450	44 797 066	48 324 172	52 124 176	56 217 966	60 628 014	65 378 500	70 495 442	76 006 832	81 942 788
NOI margin, %										
Страхование недвижимости	(290 243)	(322 326)	(347 696)	(375 029)	(404 474)	(436 194)	(470 362)	(507 165)	(546 804)	(589 497)
Комиссия SimpleEstate	(6 227 414)	(6 730 051)	(5 847 840)	(6 307 480)	(6 802 645)	(7 336 052)	(7 910 626)	(8 529 511)	(9 196 091)	(9 914 009)
Юридические расходы	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)
EBITDA	34 695 794	37 434 689	41 818 635	45 131 668	48 700 847	52 545 768	56 687 512	61 148 766	65 953 936	71 129 282
Амортизация	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)
Проценты и комиссия по долгу	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	25 506 794	28 245 689	32 629 635	35 942 668	39 511 847	43 356 768	47 498 512	51 959 766	56 764 936	61 940 282
Налог на прибыль	(3 188 349)	(3 530 711)	(4 078 704)	(4 492 833)	(5 628 255)	(10 839 192)	(11 874 628)	(12 989 942)	(14 191 234)	(15 485 070)
Привлечение капитала	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	31 507 445	33 903 978	37 739 931	40 638 834	43 072 592	41 706 576	44 812 884	48 158 825	51 762 702	55 644 211
Cap Rate	8,6%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Рыночная стоимость объекта (EV)	527 024 311	568 519 669	613 225 606	661 387 835	713 270 748	769 158 820	829 358 136	894 198 021	964 032 799	1 039 243 681
Рост EV (г/г), %	11,1%	7,9%	7,9%	7,9%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	527 694 759	569 506 695	614 293 962	662 383 026	714 183 811	770 252 218	830 277 659	895 236 208	965 129 448	1 040 209 101
Цена акции	25 923	27 977	30 178	32 540	35 085	37 839	40 788	43 979	47 413	51 101
Рост Equity (г/г), %	10,8%	7,9%	7,9%	7,8%	7,8%	7,9%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%
Дивиденды	32 569 600	33 587 400	37 658 600	40 712 000	43 154 720	41 526 240	44 986 760	48 040 160	51 704 240	55 775 440
Дивиденды на 1 акцию	400	413	463	500	530	510	553	590	635	685
Дивидендная доходность, %	7,0%	7,2%	8,0%	8,7%	9,2%	8,9%	9,6%	10,3%	11,0%	11,9%

Финансовая модель (оптимистичный 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	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	7,5%	7,5%	7,5%
Арендная выручка	48 770 081	56 085 593	64 498 432	74 173 197	85 299 177	98 094 053	112 808 161	168 648 201	193 945 431	223 037 245
Рост выручки (г/г), %	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	49,5%	15,0%	15,0%
OCR (арендная нагрузка), %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	7,5%	7,5%	7,5%
Расходы на коммунальные услуги	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)	(4 735 246)
Возмещение расходов на коммунальные услуги	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246	4 735 246
Налог на недвижимость	(1 934 235)	(2 030 947)	(2 132 494)	(2 239 119)	(2 351 075)	(2 468 628)	(2 592 060)	(2 721 663)	(2 857 746)	(3 000 633)
Налог на землю	(291 893)	(306 487)	(321 812)	(337 902)	(354 798)	(372 537)	(391 164)	(410 723)	(431 259)	(452 822)
Эксплуатация	(4 148 175)	(4 355 584)	(4 573 363)	(4 802 031)	(5 042 133)	(5 294 239)	(5 558 951)	(5 836 899)	(6 128 744)	(6 435 181)
NOI	42 395 778	49 392 575	57 470 763	66 794 145	77 551 172	89 958 648	104 265 986	159 678 917	184 527 683	213 148 610
NOI margin, %										
Страхование недвижимости	(302 270)	(362 389)	(421 530)	(489 781)	(568 521)	(659 335)	(830 268)	(1 169 413)	(1 351 234)	(1 560 648)
Комиссия SimpleEstate	(6 479 629)	(7 459 295)	(7 153 207)	(8 310 394)	(9 645 369)	(11 185 011)	(14 598 340)	(19 831 029)	(22 913 153)	(26 462 969)
Юридические расходы	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)
Прочие доходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)	(190 000)
EBITDA	35 303 879	41 260 891	49 586 026	57 683 970	67 027 282	77 804 302	88 527 378	138 368 475	159 953 296	184 814 992
Амортизация	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)	(9 189 000)
Проценты и комиссия по долгу	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	26 114 879	32 071 891	40 397 026	48 494 970	57 838 282	68 615 302	79 338 378	129 179 475	150 764 296	175 625 992
Налог на прибыль	(3 264 360)	(4 008 986)	(5 049 628)	(6 061 871)	(13 304 112)	(17 153 826)	(19 834 594)	(32 294 869)	(37 691 074)	(43 906 498)
Привлечение капитала	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF	32 039 519	37 251 905	44 536 398	51 622 099	53 723 170	60 650 477	68 692 783	106 073 606	122 262 222	140 908 494
Cap Rate	8,6%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Рыночная стоимость объекта (EV)	581 089 122	676 126 629	785 813 469	912 366 727	1 058 337 036	1 226 658 656	1 878 575 490	2 170 913 912	2 507 630 703	2 895 408 997
Рост EV (г/г), %	19,9%	16,4%	16,2%	16,1%	16,0%	15,9%	53,1%	15,6%	15,5%	15,5%
Долг	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	582 291 645	677 126 017	786 769 614	913 444 291	1 059 397 930	1 227 709 147	1 879 515 484	2 171 872 753	2 508 715 765	2 896 335 474
Цена акции	28 605	33 264	38 651	44 873	52 044	60 312	92 332	106 694	123 242	142 284
Рост Equity (г/г), %	19,8%	16,3%	16,2%	16,1%	16,0%	15,9%	53,1%	15,6%	15,5%	15,5%
Дивиденды	32 569 600	37 455 040	44 579 640	51 500 680	53 739 840	60 660 880	68 803 280	106 054 760	122 136 000	141 067 080
Дивиденды на 1 акцию	400	460	548	633	660	745	845	1 303	1 500	1 733
Дивидендная доходность, %	7,0%	8,0%	9,5%	11,0%	11,5%	13,0%	14,7%	22,7%	26,1%	30,1%

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 11% за год

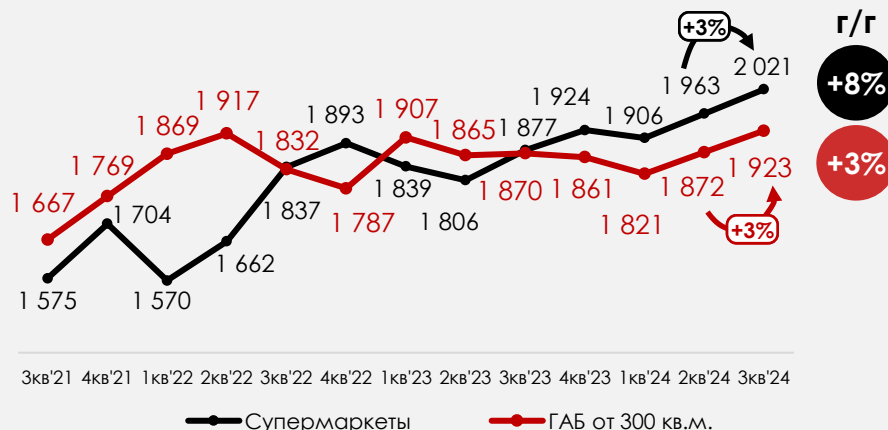
Средняя цена за м2, тыс. руб.



Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали значительный рост

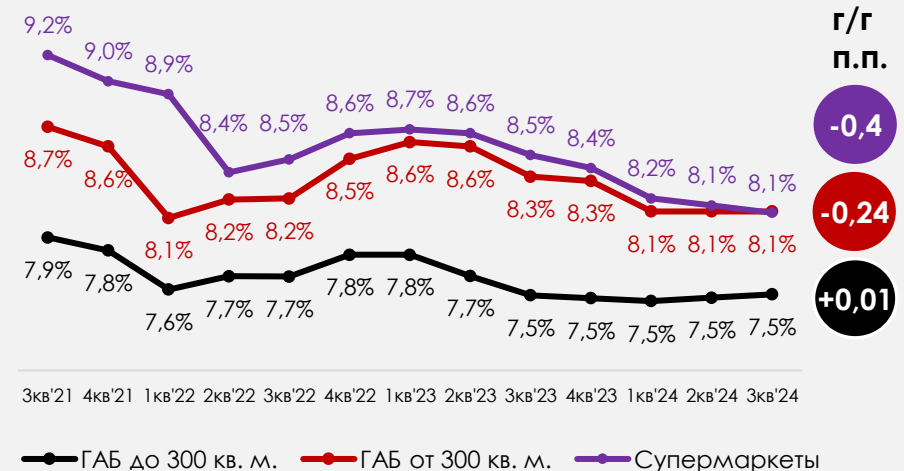
Стоимость аренды помещений, в которых работают супермаркеты, за год выросла на 8%

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

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00



Инвестировать в 4й район

