

# SimpleEstate

Инвестиционный  
меморандум





# Что такое SimpleEstate

## SimpleEstate – это краудинвестиционная платформа коммерческой недвижимости

- SimpleEstate позволяет любому желающему инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости совместно с профессионалами рынка для получения стабильного рентного дохода, превышающего банковские депозиты или облигации
- Покупка объектов осуществляется за счет средств множества инвесторов, что позволяет даже с небольшим капиталом получить доступ к классу активов, ранее недоступному рядовому инвестору
- Все заботы по поиску, анализу и управлению объектами SimpleEstate берет на себя

### Почему коммерческая недвижимость?

- Простой и понятный вид активов
- Огромный ликвидный рынок
- Высокая стабильность и предсказуемость денежного потока
- Доходность выше облигаций, банковских депозитов и жилой недвижимости (~7-9% дивидендная доходность + рост стоимости)
- Защита от инфляции и экономических потрясений за счет сохранения ценности недвижимости как физического актива (в отличие от облигаций или депозитов)
- Низкая волатильность цены на активы

### Почему продуктовый Street Retail?

- Надежные арендаторы – федеральные продуктовые сети
- Долгосрочные контракты (5-15 лет) без частой смены арендатора
- Понятный и прозрачный способ анализа привлекательности (выручка арендатора, соотношение аренды к выручке и т.д.)
- Небольшой порог входа (объекты от 50 млн руб.)
- Продуктовые магазины у дома защищены от угрозы e-commerce, в отличие от гипермаркетов, торговых центров или non-food street retail

### Почему вместе с SimpleEstate?

- Возможность инвестировать в крупные качественные объекты даже с небольшой суммой денег
- SimpleEstate берет на себя все заботы по поиску и анализу объектов, а также по их управлению, избавляя инвестора от многочисленных рисков и хлопот
- Основатели и сотрудники SimpleEstate вкладывают свои собственные деньги в каждый объект, и поэтому напрямую заинтересованы в успехе инвесторов

**Узнать подробнее про SimpleEstate можно на сайте [www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)**

# Пятерочка в Новостройке, 400 метров от строящегося Метро

Объект	
Адрес	Лётчика Ульянина 3А
Площадь	618 м2
Тип	Встроено-пристроенное
Открытие магазина	Ноябрь 2020
Договор аренды	
Арендатор	Пятерочка
МАП в 1-й год	1,000,000 руб.
МАП со 2-го года	1,175,000 руб.
Аренда, % от ТО	5.0%
Прогнозный ТО	15-20 млн руб. / месяц
Сделка	
Цена покупки	128,000,000 руб.
Цена / м2	207,120 руб.
Cap Rate 1-й год	8.5%
Cap Rate 2-го года	10.0%
Ожидаемая доходность за 5 лет	
IRR (до НДФЛ)	15.3%
Дивидендная доходность	7.2%



## Объект

- Помещение на 1-м этаже нового дома от ПИК (апартаменты) на 1-й линии
- В 400 м от будущей станции метро Пыхтино (открытие запланировано на 2022 год)
- Встроено-пристроенное помещение, объединение 5-ти блоков

## Арендатор

- Подписан договор аренды с Пятерочкой на 10 лет
- Арендная плата: 1-й год – 1 млн руб., 2-й год – 1,175 млн руб. или 5% от ТО
- Ожидаемый оборот магазина составляет 15 млн руб. / месяц и 20 млн руб. / месяц после открытия станции метро
- Открытие магазина запланировано на ноябрь 2020 года (начало аренды – октябрь)

## Сделка

- Переуступка по ДДУ по цене 128 млн руб. (207к / м2 или 10.0% cap rate 2-го года)

Риск: Средний

Доходность: Средняя

**Лучшее предложение среди новостроек с супермаркетом**

# Рейтинг Объекта

Критерий	Значение	Рейтинг (0-5)	Комментарий
Арендатор	Пятерочка	5	Самый сильный арендатор в формате «магазин у дома» со стабильным ростом LFL
Год постройки	2020	5	Полностью новый дом, ввод в эксплуатацию в 2020 году
Состояние	Отличное	5	Объект только что построен, внешнее и внутреннее состояние отличное
Удаленность	9 км от МКАД	4	Расположение в Новой Москве, но всего в 400 м от строящейся станции метро
Расположение	На въезде в ЖК	4	Объект удачно расположен на въезде в жилой массив, но охватывает не весь район
Условия контракта	5% от оборота	3	Стандартные условия договора, 5% от ТО и индексация по соглашению сторон
Срок договора	10 лет	5	Стандартный долгосрочный договор на 10 лет
Видимость	Отличная	5	Отличная видимость за счет расположения на 1-й линии дороги на въезде в район
Парковка	Рядом	4	Расположение в непосредственной близости от крытого парковочного комплекса
Конкуренция	Высокая	2	Высокая конкуренция (Пятерочка, Перекресток, Дикси, Ярче, Вкусвилл)
Цена за м2	207,120 руб.	4	Стандартная цена для новостройки в Новой Москве
Ставка аренды	1,900 / м2 / мес.	4	Рыночная ставка аренды для данной локации
Оборот магазина (ожидаемый)	15-20 млн руб. / месяц	4	Ожидается высокий оборот до 15,000,000 руб. в месяц через год после открытия и до 20,000,000 руб. после открытия станции метро (очень хороший уровень)
OCR / Effort Rate (аренда % от РТО)	5-8%	4	В оптимистичном сценарии планируется выход на аренду как 5.0% от оборота после открытия метро; даже в негативном сценарии OCR не должен превысить 8.0%
Замена арендатора	> 3 альтернатив	5	В случае ухода Пятерочки, помещение будет востребовано любым другим сетевым арендатором, а также другими не продуктовыми арендаторами
Условия расторжения	3 месяца	3	Стандартные условия расторжения договора со стороны арендатора с уведомлением за 3 месяца
Качество помещения	Высокое	4	Помещение имеет открытую планировку и возможность для организации зоны разгрузки, а также полноценной вывески
Cap Rate входа	10.0%	4	Привлекательный Cap Rate на уровне 10.0% (по 2-му году)
<b>Итого</b>		<b>74/90</b>	<b>Отличный объект в новостройке возле метро по привлекательной цене</b>

# Обзор Инвестиционной Возможности

## Плюсы

- **Новостройка** от компании ПИК обеспечивает качество объекта и снимает риск необходимости ремонта в ближайшие годы
- **Расположение на пути от новой станции метро (400 метров) до жилого массива** гарантирует высокий трафик и привлекательность объекта в долгосрочной перспективе
- **Густонаселенный район с более чем 9,000 квартир** обеспечивает высокую выручку магазину, даже не смотря на достаточно высокую конкуренцию
- **Привлекательная цена покупки с 10.0% Cap Rate (по 2-му году)** по сравнению с 8-9% Cap Rate для сопоставимых объектов с уже работающими арендаторами
- **Дом с апартаментами, а не с квартирами** существенно снижает операционные риски (зона разгрузки, шум и т.д.)
- **Фиксированный downside**, так как даже при минимальной выручке в 15,000,000 руб. и не выходе на аренду как % от ТО магазин будет комфортно работать; в самом худшем сценарии Х5 первым делом закроет старую Пятерочку напротив

## Минусы

- **Необходимость согласований и перепланировок**, так как Объект представляет собой 5 отдельных блоков и только вводится в эксплуатацию, что требует проведения ряда согласовательных процедур (перепланировка, вывеска, зона разгрузки и т.д.)
- **Перекресток в соседнем доме и старая Пятерочка напротив** создают высокую конкуренцию; частично нивелируется отсутствием магазинов в других частях района и большим размером жилого массива

## Риски

- **Риск задержки открытия магазина** – средний, так как открытие зависит от ввода объекта в эксплуатацию; худший вариант – открытие магазина в декабре, так как для Пятерочки важно иметь открытый магазин перед новым годом (высокий сезон)
- **Риск ухода арендатора** – низкий, в связи с тем что Х5 не выгодно пускать конкурента на такую выгодную локацию; в случае ухода Пятерочки, остальные продуктовые сети с удовольствием арендуют данный объект
- **Риск снижения арендной платы** – низкий, так как даже в негативном сценарии ставка аренды комфортна для Пятерочки
- **Риск проблем при согласовании перепланировки** – низкий, требуется провести стандартную процедуру согласования
- **Риск проблем при организации зоны разгрузки** – средний, могут возникнуть трудности с подъездом автомобиля, однако есть несколько альтернативных вариантов разгрузки



# Фото Объекта



# Фото Объекта





# Фото Объекта



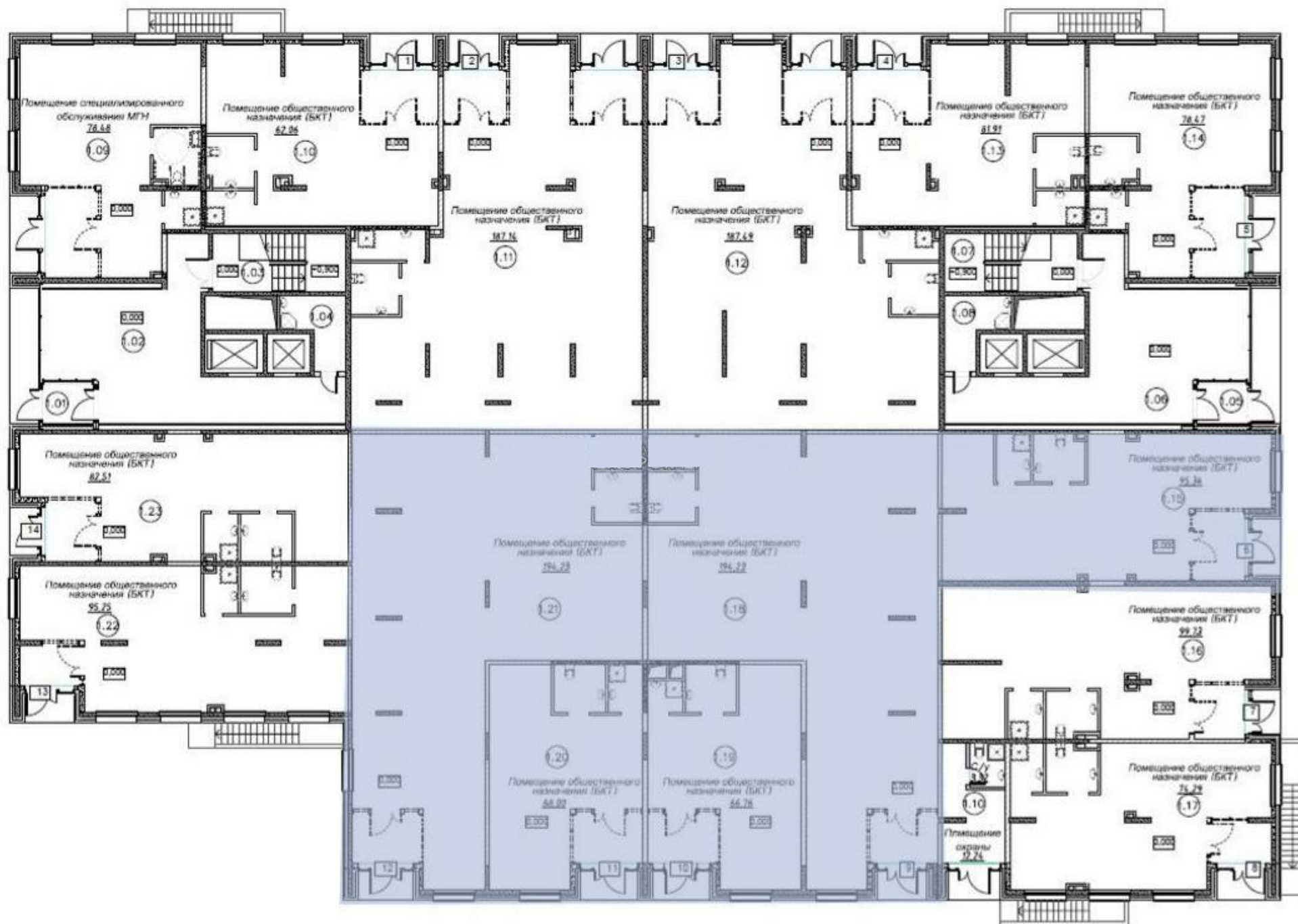


# Фото Объекта



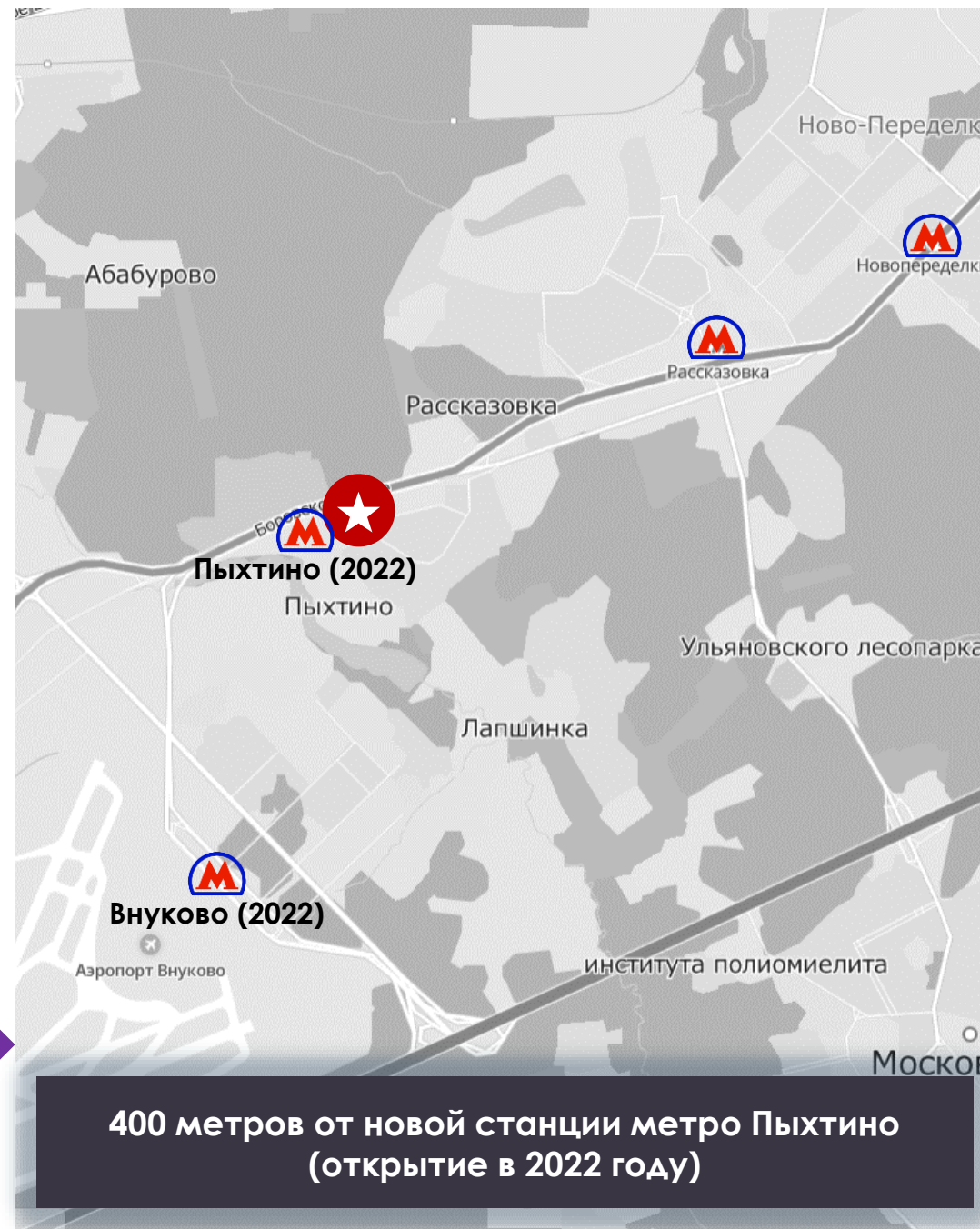
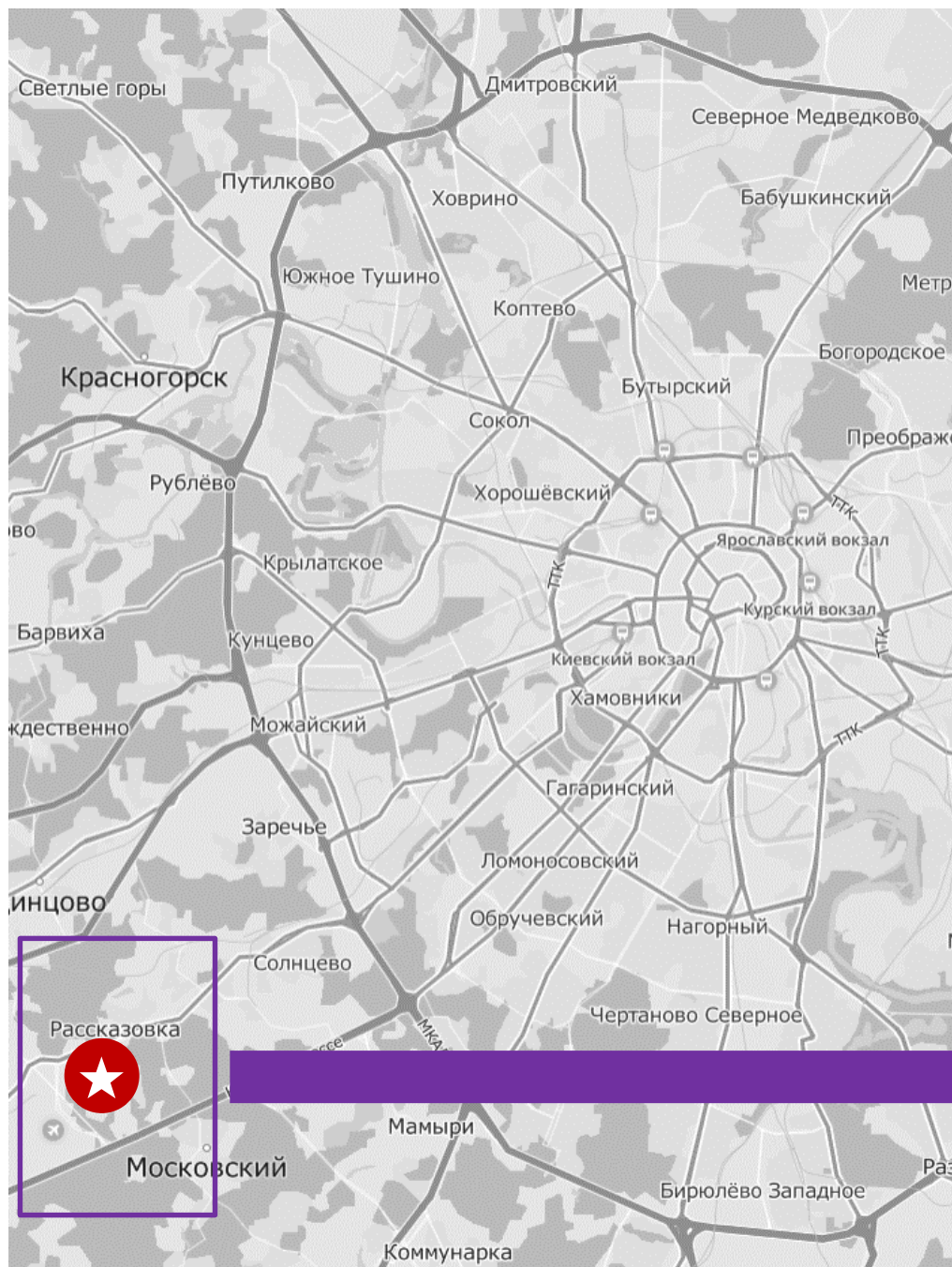


# Планировка Объекта





# Удаленность



# Расположение



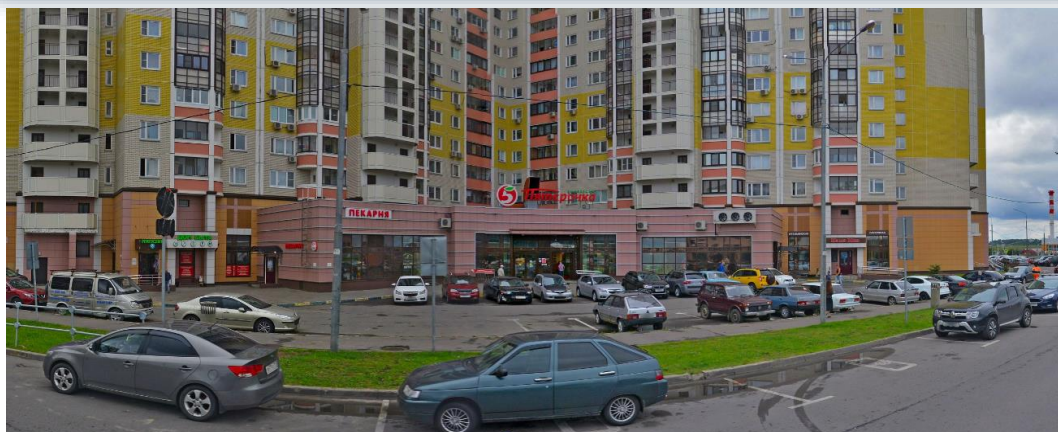
Кол-во квартир в зоне охвата	5,696
Кол-во квартир за зоной охвата	3,662
<b>Итого кол-во квартир</b>	<b>9,358</b>



# Конкуренция

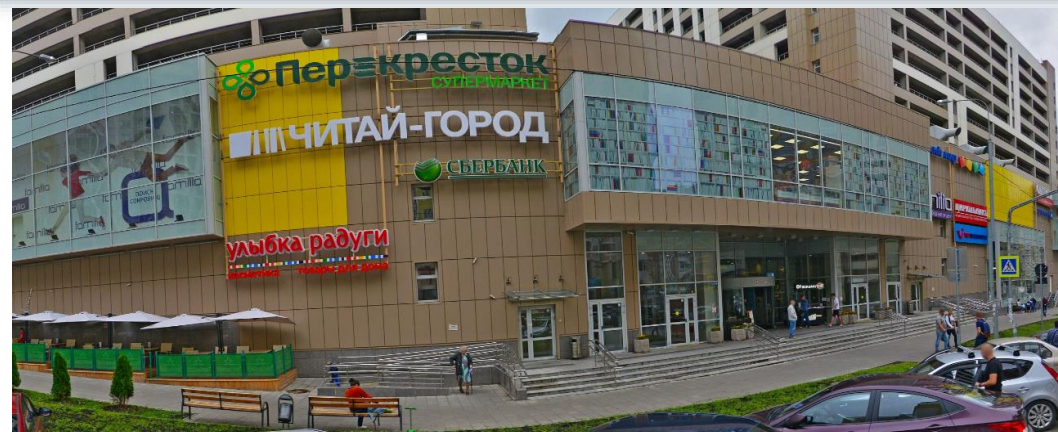
Основные конкуренты – Пятерочка в старом формате в доме напротив и Перекресток в соседнем здании (районный ТЦ). Все они принадлежат к X5 Retail Group и смогут комфортно сосуществовать, так как предлагаемый объект предполагает открытие Пятерочки в новом формате (между старой Пятерочкой и Перекрестком) и частичное разведение ассортимента, чтобы охватить все сегменты потребителей и получить районную монополию.

Пятерочка напротив



- Пятерочка в старом формате
- Магазин у дома для целевой аудитории эконом сегмента
- Текущий оборот оценивается в ~20 млн руб. / месяц

Перекресток



- Перекресток в районном торговом центре
- Формат супермаркета с широким ассортиментом для покупки продуктов на целую неделю

## Прочие конкуренты

- **Дикси и Ярче** являются более слабыми конкурентами и находятся в другой части жилого массива (дальше от метро), поэтому их влияние на Объект будет минимальным
- **Вкусвилл** имеет свой уникальный формат, ассортимент и целевую аудиторию и поэтому способен спокойно уживаться рядом с сетевыми супермаркетами не оказывая критического влияния
- **Несетевые минимаркеты** – имеют очень ограниченный ассортимент и не способны конкурировать с X5 по цене

# Сопоставимые Объекты на Рынке (1/3)

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Фото							
Удаленность	Внутри МКАД	2 км от МКАД	Внутри МКАД	Внутри МКАД	2 км от МКАД	3 км от МКАД	3 км от МКАД
Адрес	ЖК «Ясенева 14»	ЖК «Белая Дача»	Лобачевского 118	Чистова 16 к.4	Феодосийская 7к5	Бачуринская 17	Производственная 6
Тип	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	1й этаж дома	1й этаж дома	1й этаж дома	1й этаж дома
Пешком от метро	18 минут	30 минут	16 минут	13 минут	13 минут	28 минут	8 минут
Расположение	В центре ЖК	На въезде в ЖК	На въезде в ЖК	В центре ЖК	Почти в центре ЖК	Окраина ЖК	Почти окраина ЖК
Арендатор	Пятерочка (ожидается)	Верный (ожидается)	Пятерочка (работает)	Верный (работает)	Магнит (работает)	Пятерочка (работает)	Пятерочка (ожидается)
Цена, руб.	215,000,000	83,000,000	135,000,000	130,000,000	105,000,000	96,000,000	110,000,000
Площадь, м2	629	390	491	696	365	486	376
Цена / м2, руб.	341,812	212,711	274,949	186,781	287,671	197,530	292,553
Ставка руб. / м2 / мес.	2,782	н.д.	1,830	1,694	2,055	1,646	2,261
Cap Rate (запрашиваемый)	8.9%	н.д.	7.2% (2-й год)	10.1%	7.7%	9.2%	8.4%

## Комментарии по аналогам:

- **Аналог 1** – Новостройка от ПИК с сопоставимыми ожиданиями по ТО магазина, но очень дорого (342к / м2 и 8.9% Cap Rate)
- **Аналог 2** – Новостройка от ПИК в 500 метрах от гипермаркета Глобус (очень сильно снижает потенциальную выручку)
- **Аналог 3** – Новостройка, качественное помещение, но мало домов вокруг, высокая цена за м2 и очень низкий Cap Rate 7.2%
- **Аналог 4** – Новостройка, неплохое расположение, привлекательная цена, но расположен на 1-м этаже жилого дома (операционные риски), арендатор Верный, высокая конкуренция и очень низкая выручка магазина (риск снижения аренды)
- **Аналог 5** – Новостройка, неплохое расположение, но высокая цена за м2, арендатор Магнит и очень низкий Cap Rate 7.7%
- **Аналог 6** – Новостройка, расположен на 1-м этаже жилого дома (высокие операционные риски), мало домов вокруг
- **Аналог 7** – Новостройка (сдача в сентябре 2020), недалеко от метро, но очень высокая цена за м2 и низкий Cap Rate 8.4%

**Только Аналог №1 в оптимистичном сценарии может достигнуть оборота в 20 млн руб., однако его арендная ставка намного выше, а Cap Rate ниже предлагаемого Объекта**



# Сопоставимые Объекты на Рынке (2/3)

	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13	Предлагаемый
Фото							
Удаленность	1 км от МКАД	7 км от МКАД	Внутри МКАД	18 км от МКАД	10 км от МКАД	7 км от МКАД	9 км от МКАД
Адрес	Боровское шоссе 2к5	Лаптева 8	Римского-Корсакова 11	Г. Пушкино, Просвещения 10 к1	г. Одинцово, Северная 5	Вертолетчиков 2	Летчика Новожилова 40
Тип	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	На 1-м этаже дома	На 1-м этаже дома	На 1-м этаже дома	Встроенно-пристроенное
Пешком от метро	4 минуты	49 минут	17 минут	-	-	12 минут	6 минут
Расположение	На 1й линии в центре	Окраина ЖК	В центре ЖК	В центре большого ЖК	В центре большого ЖК	Окраина ЖК	На въезде в ЖК
Арендатор	Мираторг (работает)	Мираторг (работает)	Пятерочка (работает)	Пустое помещение	Верный (работает)	Дикси (работает)	Пятерочка (подписан договор)
Цена, руб.	300,000,000	374,000,000	145,000,000	85,000,000	150,000,000	74,000,000	127,000,000
Площадь, м2	615	858	750	441	703	366	618
Цена / м2, руб.	487,804	435,897	193,333	192,743	213,371	202,185	205,502
Ставка руб. / м2 / мес.	3,024	2,910	1,598	-	2,063	2,049	1,900
Cap Rate (запрашиваемый)	6.6%	7.2%	9.1%	-	10.8%	11.5%	10.0%

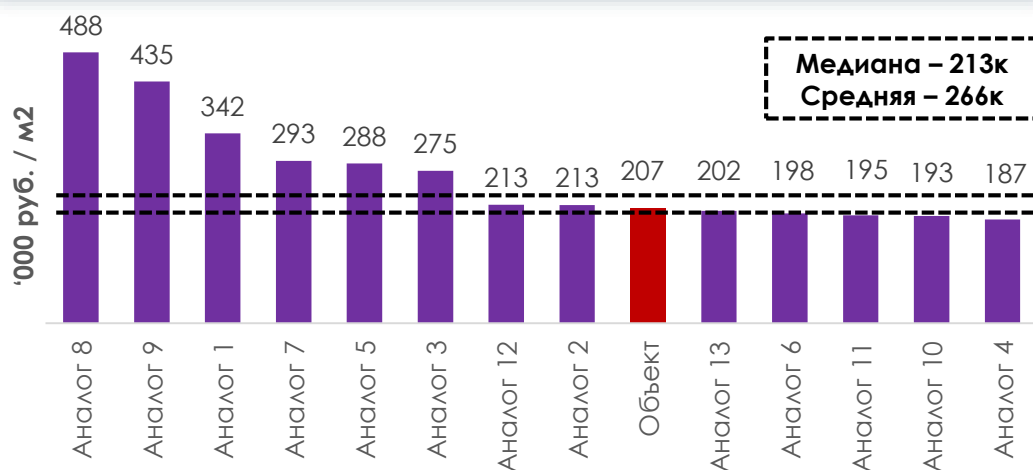
## Комментарии по аналогам:

- **Аналог 8** – Новостройка от ПИК, шикарное расположение в 4-х минутах от метро, на 1-й линии в центре нового ЖК с высоким траффиком, но очень высокая цена за м2 и крайне низкий Cap Rate 6.6%
- **Аналог 9** – Новостройка, хорошая площадь, но далеко от метро, очень высокая цена за м2 и очень низкий Cap Rate 7.2%
- **Аналог 10** – Новостройка от ПИК, хорошая площадь, качественное помещение, но мало домов вокруг и высокая конкуренция
- **Аналог 11** – Новостройка, год назад заехал Мираторг, теперь продается как пустое, хорошее расположение в центре большого нового ЖК, но расположен на 1-м этаже жилого дома, не самая лучшая планировка для магазина
- **Аналог 12** – Новостройка, привлекательная цена, но расположен на 1-м этаже жилого дома и арендатор Верный
- **Аналог 13** – Новостройка, не далеко от метро, очень хорошая доходность, но арендатор Дикси, расположен на 1-м этаже жилого дома и на окраине ЖК (скорее всего будет низкая выручка с риском снижения аренды)

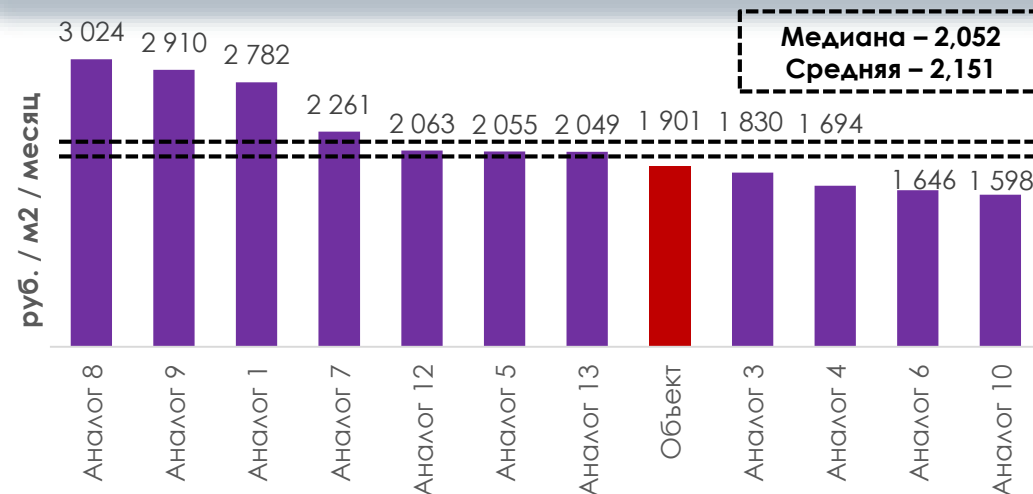
**Оборот в 20 млн руб. скорее всего сможет достигнуть только Аналог №8, но его цена существенно выше предлагаемого Объекта**

# Сопоставимые Объекты на Рынке (3/3)

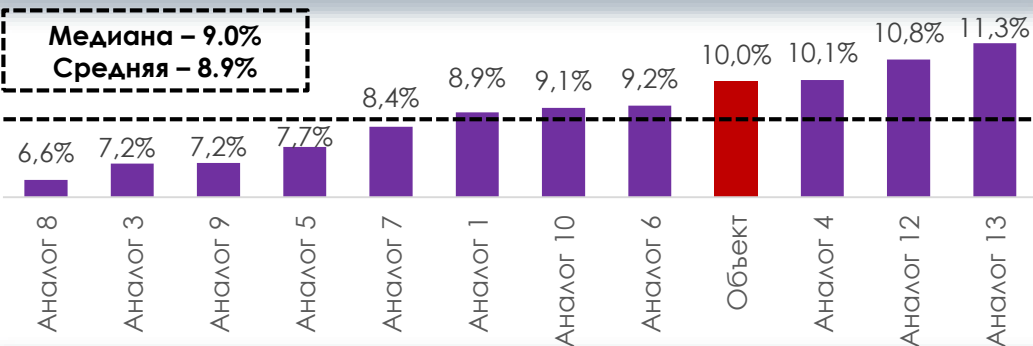
## Сравнение Цены за м2



## Сравнение Арендной Ставки



## Сравнение Ставки Капитализации (Cap Rate)



### Цена за м2

- Цена за м2 предлагаемого Объект соответствует среднерыночной среди новостроек под супермаркеты (на 4% ниже медианы)

### Ставка аренды

- Ставка аренды предлагаемого Объекта также соответствует среднерыночной (на 7% ниже медианы)

### Ставка капитализации

- Cap Rate предлагаемого Объекта на 1 процентный пункт выше среднерыночного
- Данная премия обусловлена срочностью продажи и тем фактом, что магазин ещё не открыт

**Предлагаемый Объект соответствует среднерыночным значениям по цене за м2 и по арендной ставке, но предлагает более высокую доходность, расположен ближе к метро и имеет, вероятнее всего, самый высокий потенциал по обороту магазина среди аналогов**



# Условия Договора Аренды и Прогноз Оборота Магазины

## Условия договора аренды с Х5

### Базовая арендная ставка

- Минимальная фиксированная арендная плата составляет:
  - 1,000,000 руб. в месяц в 1-м году
  - 1,175,000 руб. в месяц со 2-го года
- Арендные каникулы предоставляются на первые 2 месяца с оплатой по 500,000 руб. в месяц, а также со скидкой 20% от базовой арендной ставки до получения алкогольной лицензии и государственной регистрации договора
- Риск снижения фиксированной аренды низкий, так как даже в пессимистичном сценарии с оборотом 15,000,000 руб. OCR составит не более 8%, а в базовом сценарии с оборотом >20,000,000 руб. – не более 6% (очень комфортный показатель)

### Индексация

- Индексация на ИПЦ, но не более 5% в год по соглашению сторон (то есть только при условии одобрения со стороны арендатора)
- Стандартные условия договора при наличии аренды как % от товарооборота

### Аренда с оборота магазина

- Аренда с оборота составляет 5.0% от выручки (оборот за вычетом НДС) магазина – стандартные условия
- Для выхода на аренду с оборота ТОО магазина должен составить 23,5 млн руб. / месяц (без НДС)
- Вероятность достижения данного оборота вполне реалистична, особенно после открытия станции метро Пыхтино в 2022 году

### Условия расторжения договора

- Арендатор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор с уведомлением арендодателя за 3 месяца – стандартные условия

## Прогноз оборота магазина

- Прогнозный оборот магазина составляет 15,000,000 руб. через год после открытия и 20,000,000 после открытия станции метро
- Ожидается, что общая сумма затрат на продукты питания через год увеличится на ~2,500,000 руб. за счет заселения жителей нового дома, в котором расположен Объект (288 квартир со средними затратами на продукты питания 9,000 руб. в месяц).
- Прогнозируется, что часть оборота как старой Пятерочки, так и Перекрестка, перераспределится в новую Пятерочку.

# Доходность инвестора (при выходе через 5 лет)

Доходность (IRR) в базовом сценарии – 15.3%

Сценарий	Gross IRR	Net IRR	Дивиденды	NOI		Цена выхода			
				1й год	5й год	EV	руб. / м2	Equity	Cap rate
50% Базовый	15.3%	14.7%	7.2%	4,656,851	13,348,918	177,985,579	288,003	125,219,314	7.5%
25% Оптимистичный	19.0%	18.4%	7.6%	4,656,118	14,119,463	201,706,614	326,386	148,940,348	7.0%
25% Пессимистичный	11.3%	10.6%	6.7%	4,653,599	12,449,472	155,618,406	251,810	102,852,140	8.0%
Средневзвешенное	15.2%	14.6%	7.2%						

## Базовый сценарий

- Выход на оборот 15,000,000 руб. через год после открытия магазина и ~20,000,000 руб. в 2023 году после открытия станции метро

## Оптимистичный сценарий

- Выход на оборот 15,000,000 руб. через год после открытия магазина и 23,500,000 руб. (аренда как 5% от оборота) в 2023 году после открытия станции метро

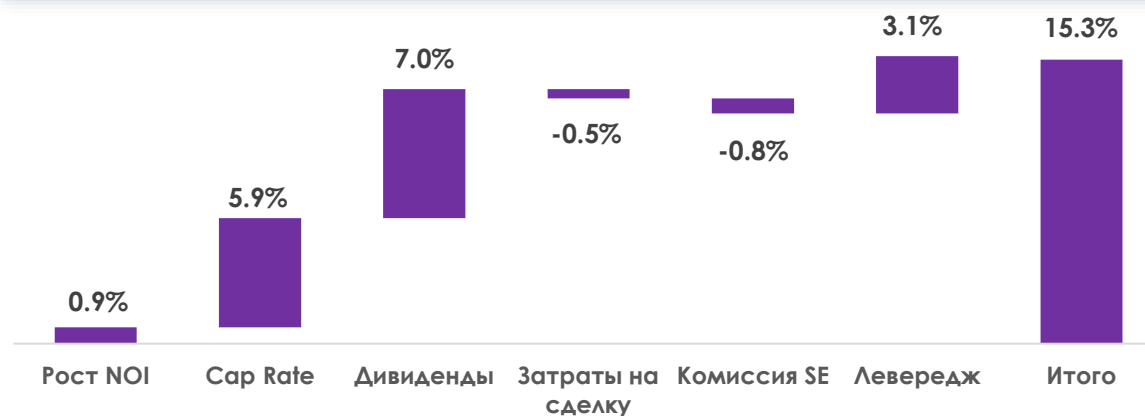
## Пессимистичный сценарий

- Выход на оборот 13,000,000 руб. через год после открытия магазина и 15,000,000 руб. в 2023 году (рост только на инфляцию)

## Сенсетивность

	EV	Equity	Gross IRR	Net IRR	
	140,024,555	86,066,623	15%	15%	
14,000,000	132,998,896	79,040,964	13.6%	13.0%	
15,500,000	132,998,896	79,040,964	13.6%	13.0%	
17,000,000	135,472,581	81,514,648	14.2%	13.6%	
ТО через 3 года	18,500,000	140,024,555	86,066,623	15.3%	14.7%
	20,000,000	140,024,555	86,066,623	15.3%	14.7%
	21,500,000	140,024,555	86,066,623	15.3%	14.7%
	23,000,000	140,671,720	86,713,788	15.5%	14.9%
	24,500,000	150,589,827	96,631,895	17.8%	17.2%

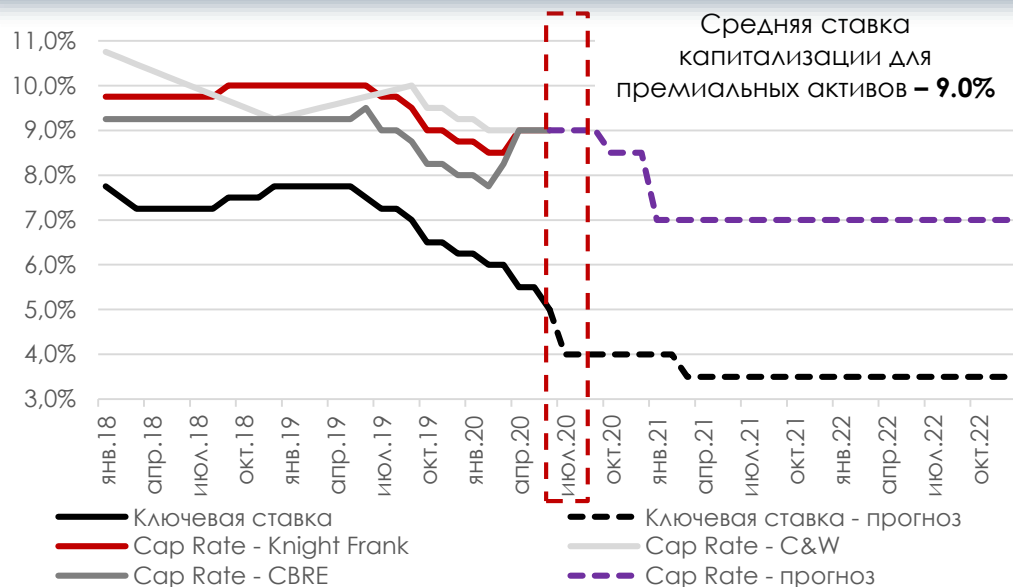
## IRR Bridge (базовый сценарий)





# Макро ситуация

## Ключевая ставка и Ставка капитализации (Премияльные торговые активы)



## Сопоставимые продажи (LFL) основных продуктовых сетей



Ожидается дальнейшее снижение ставок капитализации (и соответствующее удорожание объектов недвижимости) на фоне снижения ключевой ставки ЦБ

Goldman Sachs прогнозирует снижение ключевой ставки до 3.5% к 1 кв. 2021 года

Прогнозная ставка капитализации в 2021 году для премиальных торговых объектов составляет 7.0%

Наиболее сильным игроком на рынке продуктового ритейла является X5 Retail Group (Пятерочка и Перекресток), о чем говорит стабильный долгосрочный рост сопоставимых продаж (LFL продаж)

Гипермаркеты постепенно теряют трафик, который перетекает в супермаркеты и магазины у дома, поэтому именно эти форматы являются наиболее привлекательными с инвестиционной точки зрения

# Sources & Uses

## Sources & Uses

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	75,500,000	58%	Цена покупки	128,000,000	98.1%
Долг	55,000,000	42%	Due diligence	150,000	0.1%
			Структура	220,000	0.2%
			Аккредитив	100,000	0.1%
			Нотариус	150,000	0.1%
			Оформление сделки	100,000	0.1%
			Резерв	500,000	0.4%
			Комиссия SimpleEstate	1,280,000	1.0%
<b>Итого</b>	<b>130,500,000</b>	<b>100%</b>	<b>Итого</b>	<b>130,500,000</b>	<b>100%</b>

## Структура капитала

- Для сделки привлекается кредит в размере 55,000,000 руб. (42% LTV) с целью повышения доходности инвесторов
- Акционерный капитал составляет 58% от стоимости покупки (75,500,000 руб.)
- Также создается резерв в размере ~500,000 руб. для выплат по кредиту в первое время и операционных расходов (перепланировка, оплата УК и т.д.)

- Транзакционные издержки входят в общую сумму привлекаемых средств вместе со стоимостью Объекта
- SimpleEstate берет комиссию за организацию сделки в размере 1% от стоимости объекта



# Инвестиционная Структура

Изначальная инвестиция осуществляется в форме конвертируемого займа на SPV<sup>(1)</sup> с дальнейшей конвертацией займа в привилегированные акции (так как выпуск акций занимает 1-3 месяца). Конечная структура представлена ниже.

**1** Владелец объекта недвижимости является SPV<sup>(1)</sup> в форме Акционерного Общества (АО)

**2** Инвесторы являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **гарантированных дивидендов**

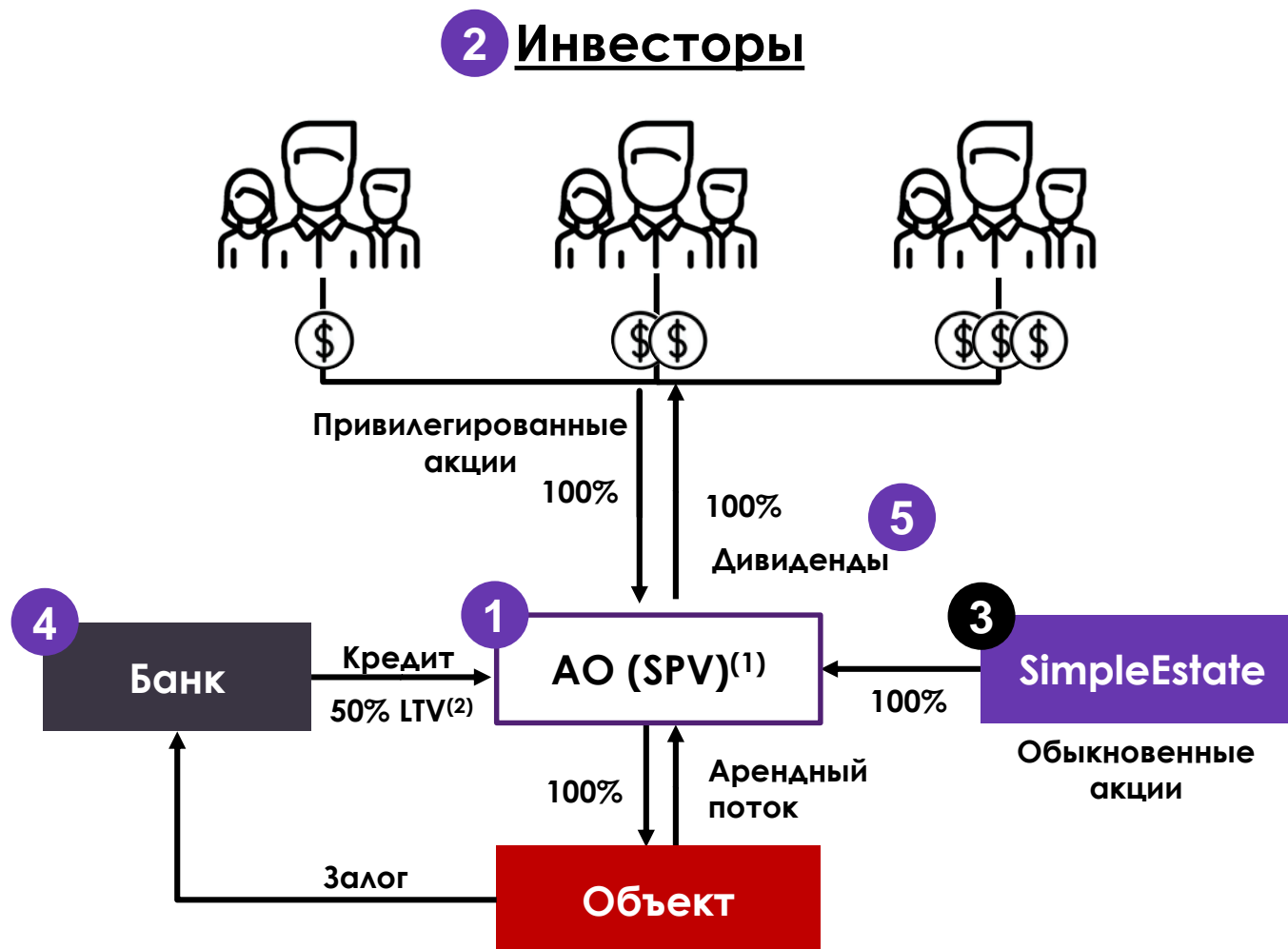
Все ключевые решения (продажа более 50% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**

**3** SimpleEstate является 100% держателем обыкновенных акций АО, осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО и берет на себя все операционные задачи

SimpleEstate **не имеет права** на получение дивидендов

**4** Банк предоставляет SPV **кредит на покупку Объекта** с 50% LTV<sup>(2)</sup> и получает Объект в залог

**5** Арендный поток от Объекта поступает на SPV и **выплачивается Инвесторам в виде дивидендов** за вычетом операционных расходов, выплат по кредиту и комиссии



**Примечание:**

1) SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объект

2) LTV (Loan to value) – отношение размера долга к стоимости актива

# Условия для Инвесторов

Минимальный размер инвестиций	100,000 руб.
Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от стоимости объекта)	1.0%
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление Объектом (% от рыночной стоимости объекта)	1.0%
Доля дивидендов от денежного потока (за вычетом всех обязательных платежей и резервов)	100%
Регулярность выплаты дивидендов инвесторам	Ежеквартально
Доля SimpleEstate в распределении дивидендов	0%

## ВЫХОД

Выход инвесторов осуществляется за счет продажи своих акций на инвестиционной платформе SimpleEstate без необходимости в продаже всего объекта целиком. Полноценный запуск вторичного рынка на платформе ожидается к концу 2020 года.



# SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому

[www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)  
info@simpleestate.ru

