



**SimpleEstate**

**«Магнит» в Люберцах**

Инвестиционный  
меморандум

# Форматное помещение под супермаркет в новом ЖК с уже работающим магазином «Магнит»

SimpleEstate

Объект	
Тип	Форматная пристройка
Адрес	г. Люберцы, ул. Камова д. 1 к. 1
Площадь	491,6 м <sup>2</sup>
Договор аренды	
Арендатор	«Магнит»
МАП (фикс) – 1й год	750 000 рублей
МАП (фикс) – 2й год	1 000 000 рублей
Прогнозный МАП через год (с ТО)	~1,5 млн рублей
Прогнозный ГАП через год (с ТО)	~19 млн рублей
Индексация	4% по соглашению сторон
Плата с товарооборота	7%
Прогнозный NOI через год	~16,3 млн рублей
Условия сделки	
Цена покупки объекта	181 926 000 рублей
Цена / м <sup>2</sup>	370 069 рублей
Cap Rate (стабилизированный)*	~9%
Окупаемость (стабилизированная)*	~10 лет

**15,2%** общая доходность

**10,1%** ср. дивидендная доходность

**Низкий** риск инвестиции

## Рейтинг объекта:

85/90



### Объект

- Новая качественная форматная пристройка специально под супермаркет, от застройщика «Самолет»

### Локация

- Объект расположен в густонаселенном новом ЖК
- В зоне охвата 10 197 квартир (еще 538 квартир вне зоны охвата и 1 760 достраивается рядом)
- Удаленность от МКАД 8 км
- Автобусная остановка в 30 м от объекта
- Метро «Некрасовка» в 1,8 км от объекта

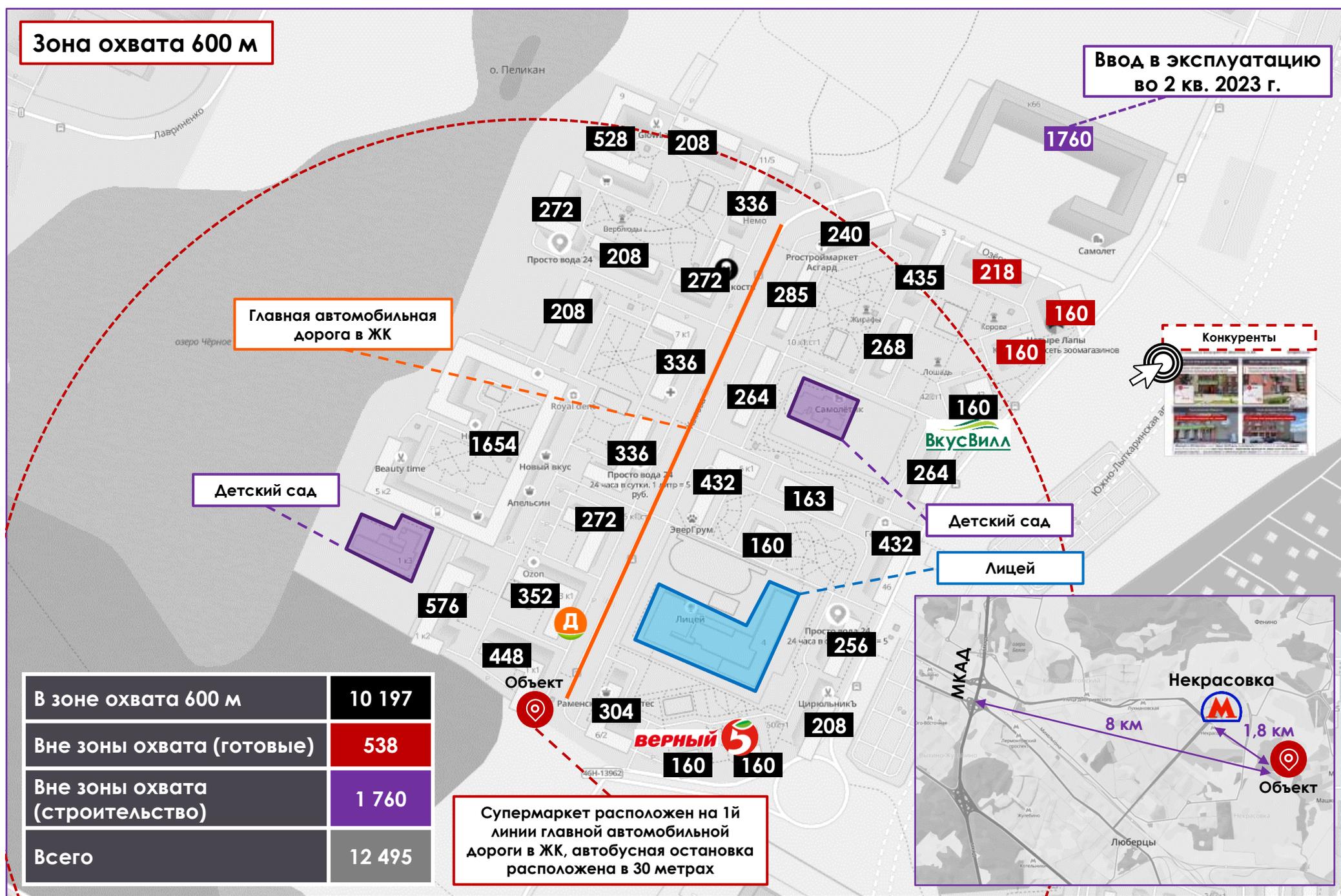
### Арендатор

- Договор аренды на 10 лет с магазином «Магнит»
- Открытие магазина состоялось в мае 2023 года
- Арендная плата 7% от товарооборота, но не ниже 1 млн руб. в месяц (со 2го года, в 1й год – 750 тыс. руб.)

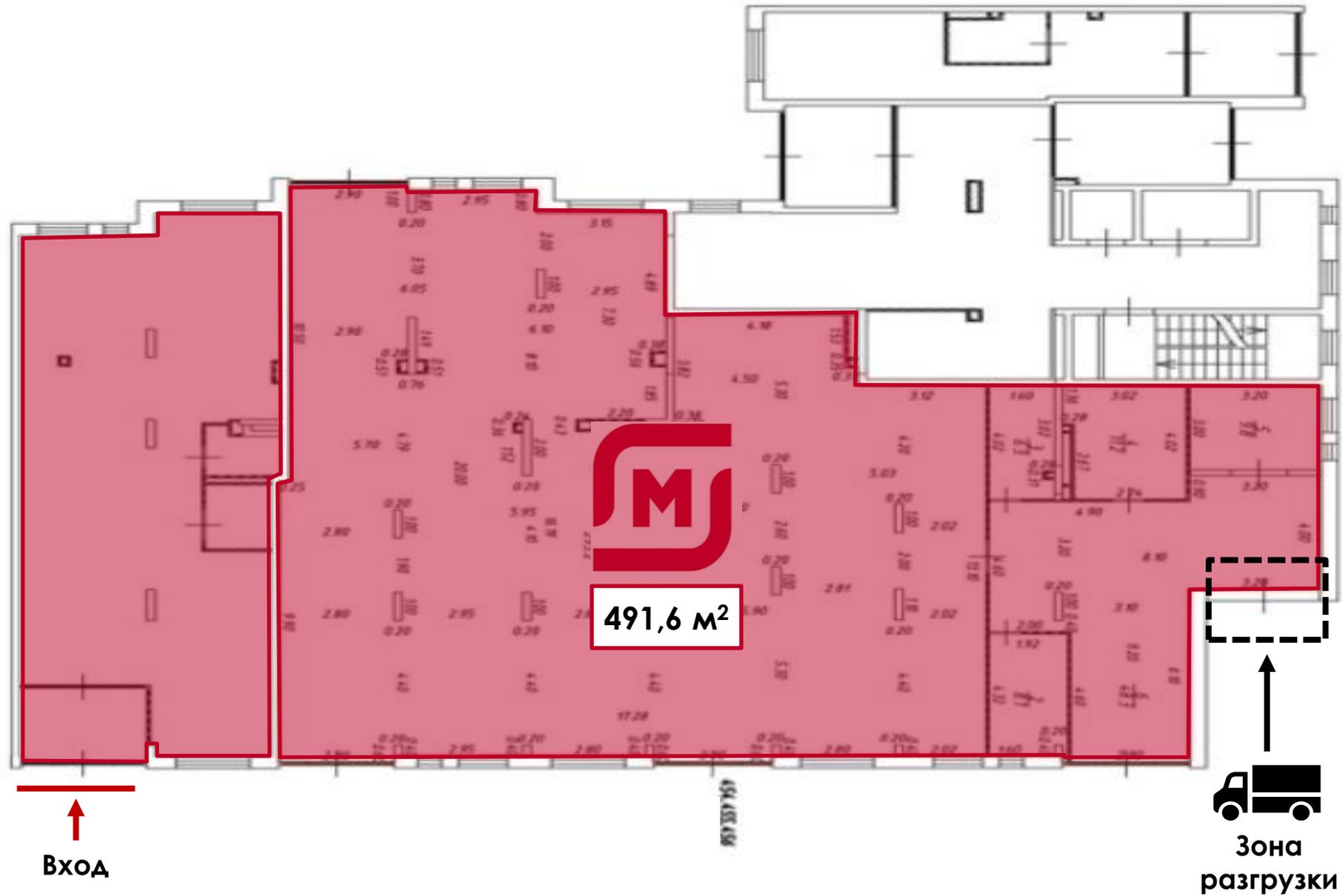
Качественная новая форматная пристройка с уже работающим магазином и высокой доходностью

\* Расчет показателей проводился по стабилизированным потокам от аренды (через 1н год). Для расчета доплаты с товарооборота по договору аренды в 1й год используется формула «ТО \* 7% - 1 млн руб.», хотя фиксированный МАП составляет 750К, поэтому МАП с учетом ТО в 1й год ниже на 250К (~1,2 млн). Со 2го года МАП будет ровно 7% от ТО, но не ниже фиксированного МАП в 1 млн руб. (~1,5 млн).

# Густонаселенный ЖК с дефицитом коммерческих площадей SimpleEstate

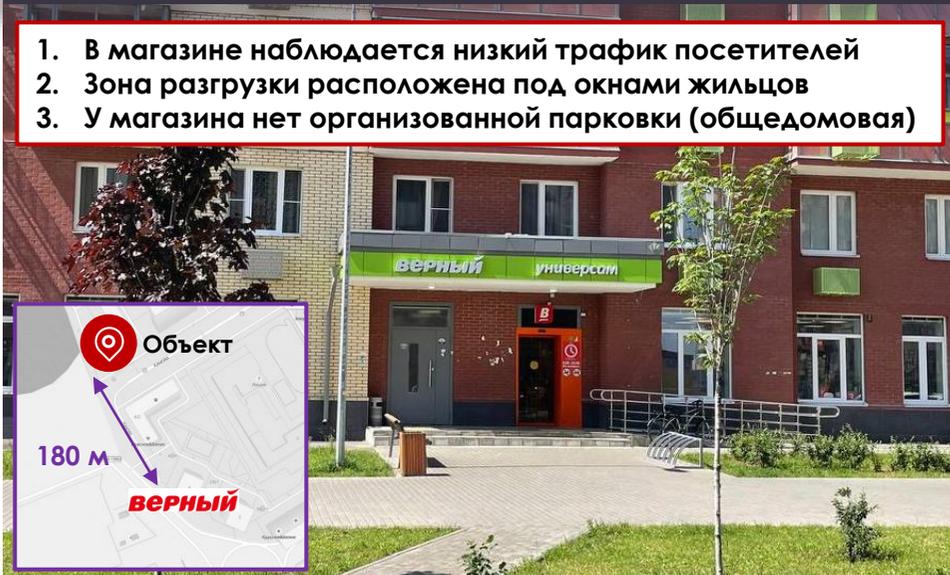
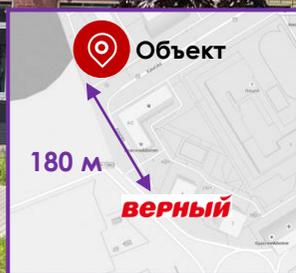






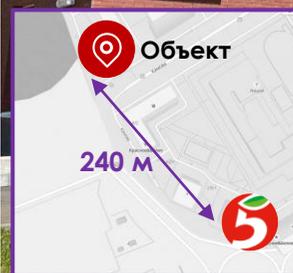
## Магазин «Верный» на первом этаже

1. В магазине наблюдается низкий трафик посетителей
2. Зона разгрузки расположена под окнами жильцов
3. У магазина нет организованной парковки (общедомовая)



## Магазин «Пятерочка» на первом этаже

1. Магазин в формате «пу дома» от Х5
2. Зона разгрузки расположена под окнами жильцов
3. У магазина нет организованной парковки (общедомовая)



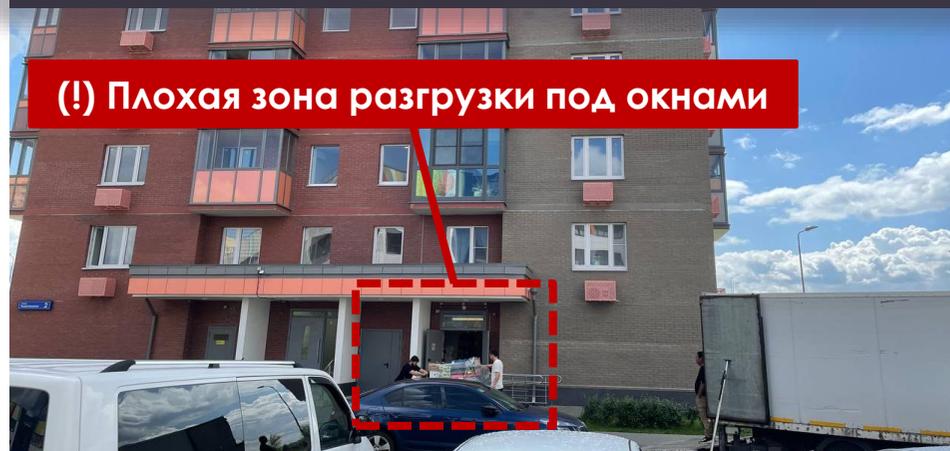
## Зона разгрузки «Верного»

(!) Плохая зона разгрузки под окнами



## Зона разгрузки «Пятерочки»

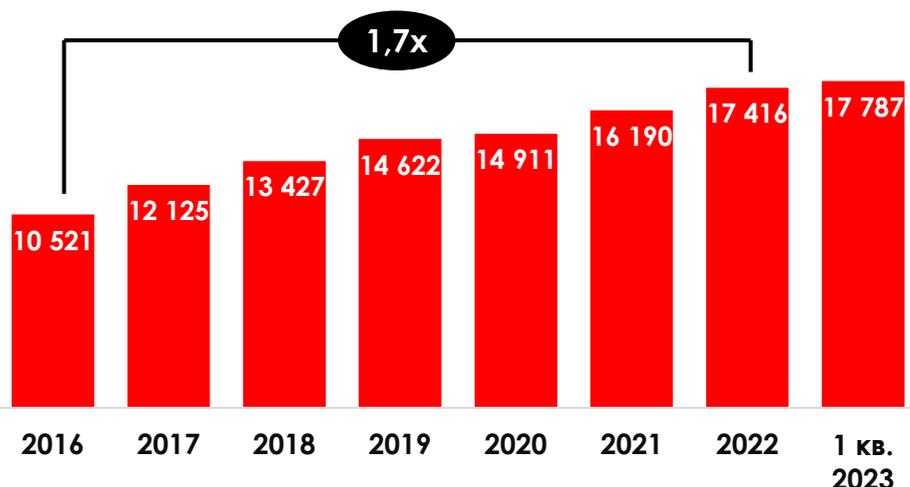
(!) Плохая зона разгрузки под окнами



**«Верный» и «Пятерочка» имеют явные проблемы с разгрузкой (риск закрытия), которые создают неудобства жильцам дома (шум под окнами / нарушение проезда во дворе дома в процессе разгрузки машины), и расположены в менее выгодной локации (не первая линия главной дороги ЖК)**

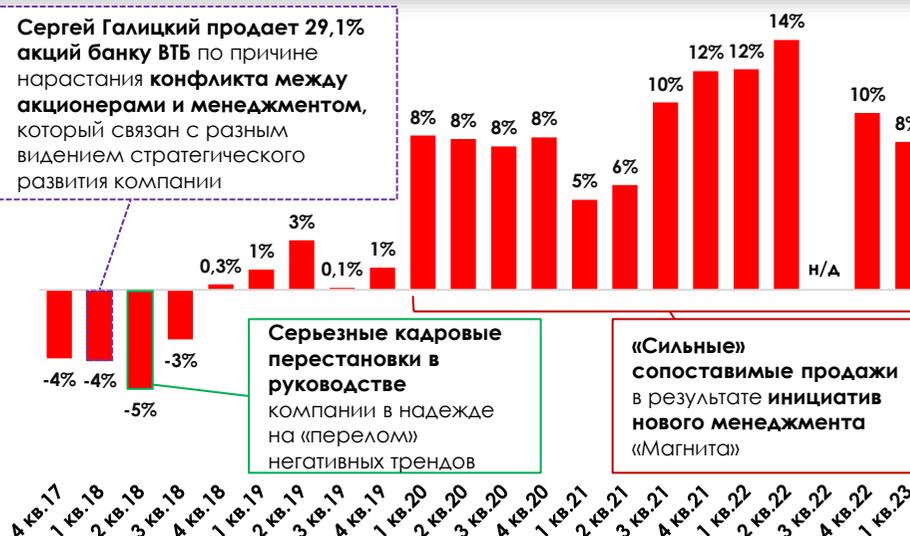
## Количество магазинов «Магнит» в формате «у дома»

Формат «у дома» остается выигрышной моделью магазинов компании, выручка которого составляет 69,7% в чистой розничной выручке всего «Магнита» по состоянию на 1 кв. 2023 года



## Сопоставимые продажи (LFL\*) «Магнит» магазинов у дома

Сергей Галицкий продает 29,1% акций банку ВТБ по причине нарастания конфликта между акционерами и менеджментом, который связан с разным видением стратегического развития компании



Серьезные кадровые перестановки в руководстве компании в надежде на «перелом» негативных трендов

«Сильные» сопоставимые продажи в результате инициатив нового менеджмента «Магнита»

\* LFL (Like-for-Like sales), или сопоставимые продажи — это продажи одних и тех же магазинов по отношению к прошлому году, без учета открытия новых магазинов

## Арендатор



Площадь	491,6 м <sup>2</sup>
МАП фикс, руб. (1й год)	750 000
МАП фикс, руб. (2й год)	1 000 000
Срок договора	10 лет
Индексация	4% по соглашению
Плата с ТО	7%
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /месяц	2 034
Уведомление о расторжении	За 60 дней

- «Магнит» является одной из ведущих розничных сетей в России по торговле продуктами питания
- Арендная плата составляет 7% от товарооборота, но не ниже 1 млн руб. в месяц со 2го года, (в 1й год – не ниже 750 тыс. руб. в месяц)
- Предусмотрена индексация по соглашению сторон не более 4% (не чаще 1 раза в год)

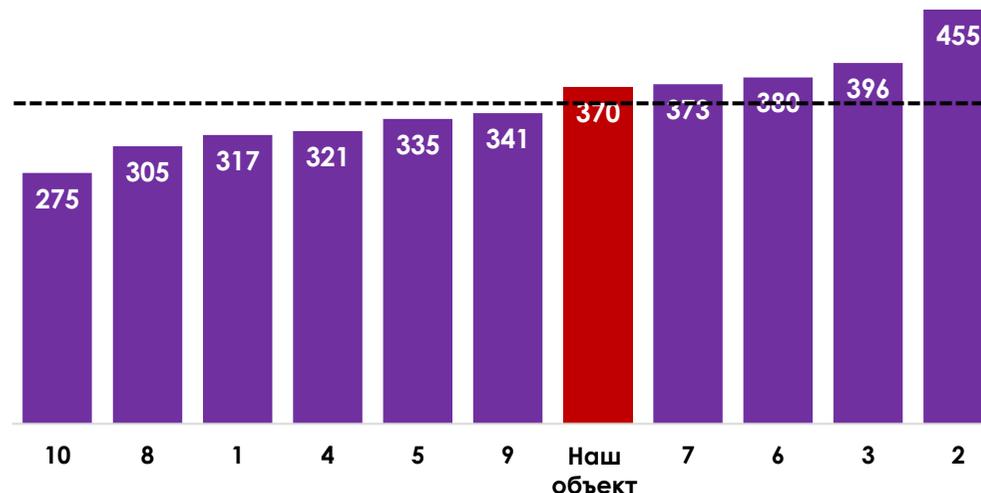
Предлагаемый объект в Люберцах продается на уровне рыночных аналогов, но при этом имеет ряд отличительных особенностей:

1. Расположен в новом ЖК на 10 197 квартир с низкой конкуренцией и дефицитом коммерческих площадей – идеальное расположение, локация аналогов гораздо хуже;
2. Привязка аренды к товарообороту на уровне 7% - отличные условия. Многие аналоги не имеют % от ТО, либо только 4-5%;
3. Очень высокий товарооборот магазина - «Магнит» работает чуть больше месяца и уже платит аренду с товарооборота;
4. Новое форматное помещение специально под супермаркет с окупаемостью 10 лет. Низкий показатель с учетом окупаемости рыночных аналогов на уровне 12 лет.

Также важно помнить, что сравнивая объект с рыночными аналогами, большинство супермаркетов сложно оценить с точки зрения операционных и капитальных рисков, потому что для этого нужно делать подробный Due Diligence.

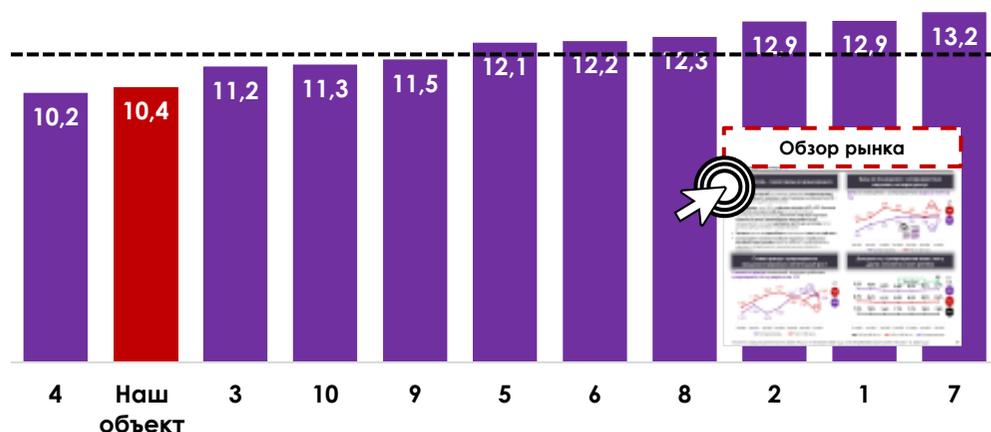
## Сравнение цены за м<sup>2</sup> со схожими аналогами

Средняя цена аналогов: 350 тыс. руб. / м<sup>2</sup>



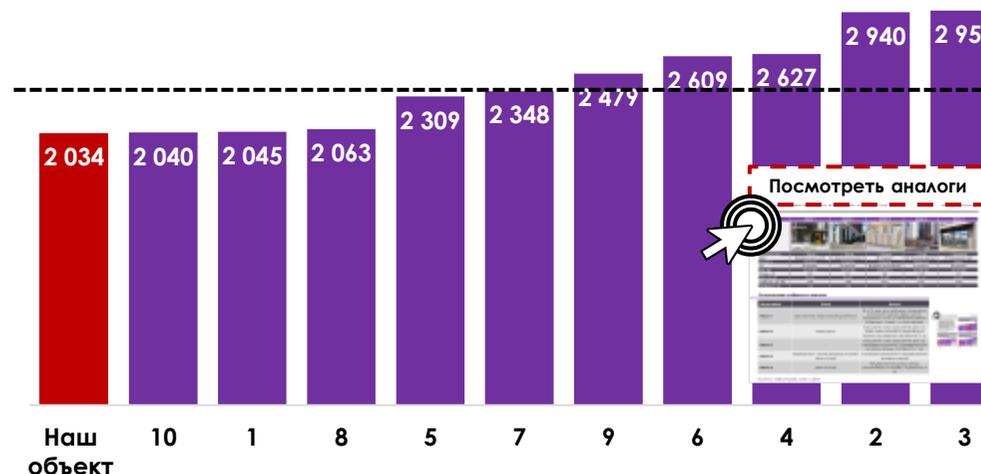
## Окупаемость схожих объектов, кол-во лет

Средняя окупаемость аналогов : 12 лет



## Средняя месячная арендная ставка на рынке

Средняя ставка аналогов: 2 441 руб. / м<sup>2</sup> / мес.



## Плюсы

- 1. Форматная пристройка специально под супермаркет**  
Идеально подходит под супермаркет, минимизирует все операционные риски, повышает привлекательность магазина для покупателей
- 2. Новостройка**  
Новый объект (дом введен в эксплуатацию в 4 кв. 2022 г.), не требующий активной эксплуатации и ремонта в ближайшие годы
- 3. Правильная зона разгрузки**  
Нет риска нарушения нормативов и возможного закрытия магазина
- 4. Расположение в густонаселенном ЖК**  
В зоне охвата объекта расположено 10 197 квартир, что гарантирует стабильный товарооборот магазина и сводит риск его закрытия к минимуму
- 5. Расположение на первой линии основной дороги ЖК**  
Гарантирует отличную видимость и высокий трафик объекту
- 6. Низкая конкуренция**  
Кроме «Магнита» в ЖК расположены всего 2 конкурента («Пятерочка» и «Верный») в менее выгодной локации и имеют проблемы с зоной разгрузки
- 7. Дефицит коммерческих площадей в ЖК**  
А значит любые торговые помещения всегда будут востребованы и в случае ухода арендатора будет легко найти нового
- 8. Привязка аренды к товарообороту**  
Гарантирует защиту от инфляции и создает потенциал для роста аренды
- 9. Высокий товарооборот магазина**  
За первый месяц работы супермаркет уже вышел на аренду с товарооборота (случается крайне редко). Это свидетельствует о крайне высоких результатах магазина
- 10. Выгодная цена (окупаемость 10 лет / Cap Rate – 9%)**  
Объект высокого качества с окупаемостью 10 лет (Cap Rate – 9%) в то время как объекты аналогичного качества продаются с окупаемостью 12-13 лет

## Минусы

- 1. Высокая цена за м2**  
Цена покупки составляет 370 тыс. руб. / м2 по сравнению с ценами в ЖК на уровне 115-250 тыс. руб. / м2
- 2. Расположение на окраине ЖК**  
Часть квартир в ЖК находятся слишком далеко от Объекта и расположены за зоной охвата магазина. Идеальным расположением является центр района (но таких помещений в данном ЖК нет)

## Риски

**Риск снижения товарооборота – ключевой риск объекта**, так как с фиксированной арендной платой окупаемость превращается из 10 лет в 15 лет; **однако, учитывая зону охвата на 10 197 квартир и низкую конкуренцию** в локации Объекта, **данный риск достаточно низкий**

# Условия сделки и анализ доходности

Оставить заявку на объект



<b>1ый раунд привлечения инвестиций</b>	
Минимальный размер инвестиций	5 000 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 000 руб.
<b>2ой раунд привлечения инвестиций</b>	
Минимальный размер инвестиций	105 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 500 руб. (+5%)
<b>3ий раунд привлечения инвестиций</b>	
Минимальный размер инвестиций	110 000 руб.
Стоимость 1-й акции	11 000 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<sup>(1)</sup>** 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 Заимодавец** предоставляет SPV **займ на покупку Объекта** с 90% LTV<sup>(2)</sup> и получает Объект в залог до погашения займа

**5 Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**



Примечания:

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

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

(3) ЕИО – единоличный исполнительный орган

## Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity*	205 000 000	100%	Цена покупки	181 926 000	88,7%
			Нотариус	181 926	0,1%
			Due Diligence	300 000	0,1%
			Выпуск акций	700 000	0,3%
			Аккредитив	100 000	0,0%
			Комиссия за бридж-займ	9 824 004	4,8%
			Комиссия SimpleEstate	9 096 300	4,4%
			Резерв	2 871 770	1,4%
<b>Итого</b>	<b>205 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>Итого</b>	<b>205 000 000</b>	<b>100%</b>

\*Equity – акционерный капитал

## Пояснения

- В самом начале привлекается короткий бридж-займ в размере 163,7 млн руб., т.к. цена 181,9 млн руб. актуальна только при условии быстрого выхода на сделку (изначальная цена – 200 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 2,9 млн руб. привлекается на покрытие непредвиденных расходов

## Условия по бридж-займу

Сумма	163 733 400 руб.
Процентная ставка**	22%
Срок	До 6 месяцев
Комиссия за займ	6% от тела долга

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

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

# Ожидаемая доходность инвестора – 15,2% годовых со средней дивидендной – 10,1% годовых

Общая доходность (IRR) в базовом сценарии составляет 15,2%

	IRR	Див. доходность	Стоимость объекта через 10 лет	Изменение стоимости Equity через 10 лет
<b>Базовый сценарий</b>	<b>15,2%</b>	<b>10,1%</b>	<b>456 646 074</b>	<b>123,2%</b>
Оптимистичный сценарий	18,8%	11,8%	635 418 328	210,4%
Пессимистичный сценарий	11,6%	8,7%	325 515 935	59,3%

## Вводные данные (Inputs)

### Базовый сценарий

- Долгосрочная инфляция составляет 7%, выход из сделки по Cap Rate - 7,5%

### Оптимистичный сценарий

- Долгосрочная инфляция составляет 10%, выход из сделки по Cap Rate – 7,25% (-0,25%)

### Пессимистичный сценарий

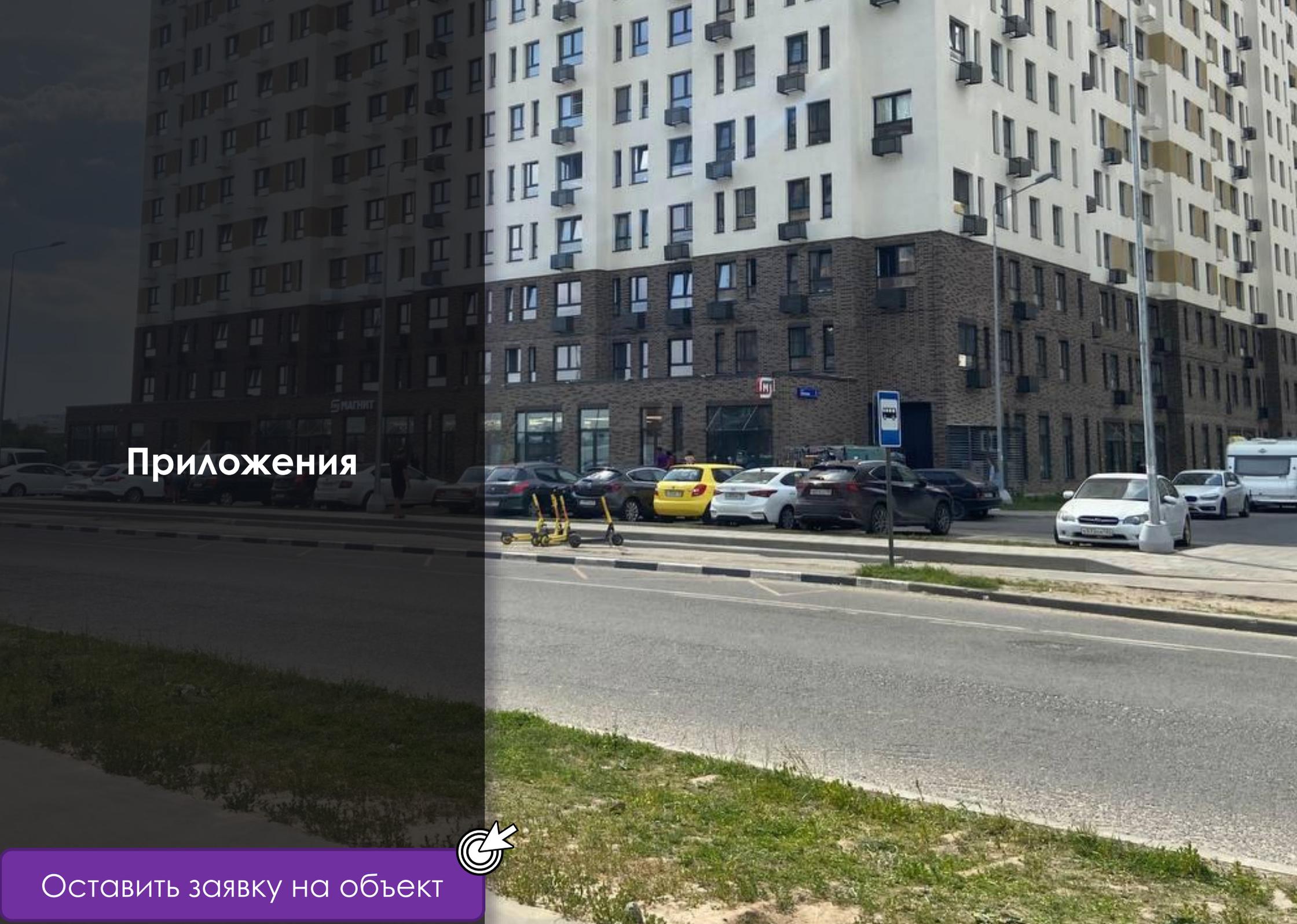
- Долгосрочная инфляция составляет 4%, выход из сделки по Cap Rate – 7,75% (+0,25%)

## Чувствительность доходности к изменению товарооборота магазина

Изменение товарооборота магазина	IRR	Див. доходность	Стоимость объекта через 10 лет
-20%	11,7%	7,9%	361 076 476
-15%	12,6%	8,5%	384 968 876
-10%	13,5%	9,0%	408 861 275
-5%	14,4%	9,6%	432 753 675
<b>0%</b>	<b>15,2%</b>	<b>10,1%</b>	<b>456 646 074</b>
5%	16,0%	10,7%	480 538 474
10%	16,8%	11,2%	504 430 873
15%	17,5%	11,7%	528 323 273
20%	18,2%	12,2%	552 215 672

## Структура доходности (IRR Bridge) в базовом сценарии, годовых за 10 лет





Приложения

Оставить заявку на объект



Критерий	Значение	Рейтинг (0-5)	Комментарий
Арендаторы	«Магнит»	4	«Магнит» слабее, чем «Пятерочка», но стабильно улучшает показатели эффективности
Год постройки	2022	5	Новостройка (объект введен в эксплуатацию в 4 кв. 2022 года)
Состояние	Новое	5	Новый объект, не требующий активной эксплуатации в ближайшие годы
Расположение	г. Люберцы (МО)	4	Расположен в ближайшем Подмосковье
Удаленность	Окраина ЖК	4	Расположен не в центре ЖК, но на первой линии главной автомобильной дороги
Индексация или привязка к ТО	7% от ТО	5	Привязка аренды к товарообороту защищает от инфляции и дает потенциал роста аренды и как следствие, стоимости объекта
Срок договора	10 лет	5	Долгосрочный договор аренды на 10 лет
Видимость	Первая линия	5	Расположен на первой линии основной дороги ЖК
Парковка	Организованная	5	Организованная парковка у входа в магазин
Конкуренция	Низкая	5	Рядом расположены 2 конкурента («Пятерочка» и «Верный») в менее выгодной локации и проблемами с зоной разгрузки
Цена за м2	370 тыс./м2	4	Значительно выше, чем цена м2 пустых помещений в ЖК, но на уровне рыночных аналогов с арендаторами
Ставка аренды	2 034 руб./м2./мес.	5	Фиксированная ставка аренды находится на уровне ниже рыночных значений
Оборот магазина	~20 млн руб.	5	Отличный товароборот, обусловленный низкой конкуренцией и густой застройкой
OCR / Effort Rate	7%	5	Комфортное отношение аренды к выручке в долгосрочной перспективе
Замена арендатора	Более 3х альтернатив	5	В случае ухода «Магнита», помещение будет востребовано любым другим супермаркетом из-за хорошей локации и соответствия всем требованиям
Условия расторжения	За 60 дней	4	Условия лучше, чем стандартные 30 дней
Качество помещения	Форматное	5	Форматное помещение, спроектированное специально под супермаркет
Cap Rate входа	9%	5	Отличная цена и доходность с учетом высокого качества объекта и локации
<b>Итого</b>		<b>85/90</b>	<b>Форматное помещение под супермаркет в густонаселенном новом ЖК с низкой конкуренцией, уже работающим магазином и высокой доходностью</b>

в рублях	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	6-й год	7-й год	8-й год	9-й год	10-й год
<b>Прогнозный товарооборот (месячный)</b>	<b>22 242 071</b>	<b>23 799 016</b>	<b>25 464 947</b>	<b>27 247 494</b>	<b>29 154 818</b>	<b>31 195 655</b>	<b>33 379 351</b>	<b>35 715 906</b>	<b>38 216 019</b>	<b>40 891 141</b>
<b>Арендная выручка</b>	<b>14 238 616</b>	<b>19 493 823</b>	<b>20 858 391</b>	<b>22 318 478</b>	<b>23 880 772</b>	<b>25 552 426</b>	<b>27 341 096</b>	<b>29 254 973</b>	<b>31 302 821</b>	<b>33 494 018</b>
<i>Рост выручки (год к году), %</i>		<i>36,9%</i>	<i>7,0%</i>							
Налог на недвижимость	(675 958)	(763 218)	(789 930)	(817 578)	(846 193)	(875 810)	(906 463)	(938 189)	(971 026)	(1 005 012)
Налог на землю - общедомовая	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатация	(200 406)	(233 928)	(250 303)	(267 824)	(327 866)	(392 111)	(419 559)	(448 928)	(480 353)	(513 978)
<b>NOI</b>	<b>13 362 253</b>	<b>18 496 678</b>	<b>19 818 158</b>	<b>21 233 076</b>	<b>22 706 713</b>	<b>24 284 505</b>	<b>26 015 074</b>	<b>27 867 855</b>	<b>29 851 441</b>	<b>31 975 028</b>
Страхование недвижимости	(109 156)	(131 757)	(142 911)	(155 025)	(167 879)	(181 842)	(197 327)	(214 157)	(232 454)	(252 349)
Комиссия SimpleEstate	(10 870 669)	(2 264 444)	(2 456 232)	(2 663 916)	(2 882 506)	(3 125 782)	(3 392 114)	(3 681 619)	(3 996 378)	(4 338 664)
Юр. Расходы	(1 281 926)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Комиссия за bridge-займ	(9 824 004)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Процентные расходы	(7 688 059)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(16 411 560)</b>	<b>16 100 476</b>	<b>17 219 016</b>	<b>18 414 135</b>	<b>19 656 328</b>	<b>20 976 880</b>	<b>22 425 632</b>	<b>23 972 079</b>	<b>25 622 610</b>	<b>27 384 015</b>
Налог на прибыль (УСН)	(62 253)	(175 954)	(201 646)	(215 761)	(230 864)	(247 025)	(264 316)	(282 818)	(302 616)	(323 799)
Привлечение капитала	205 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение займа	163 733 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение займа	(163 733 400)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(181 926 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>6 600 187</b>	<b>15 924 522</b>	<b>17 017 370</b>	<b>18 198 374</b>	<b>19 425 464</b>	<b>20 729 855</b>	<b>22 161 316</b>	<b>23 689 260</b>	<b>25 319 994</b>	<b>27 060 216</b>
Рыночная стоимость объекта (EV)	219 595 261	238 184 332	258 374 409	279 798 355	303 070 621	328 877 753	356 928 191	387 423 033	420 582 158	456 646 074
Бридж-займ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	220 595 261	239 184 332	259 374 409	280 798 355	304 070 621	329 877 753	357 928 191	388 423 033	421 582 158	457 646 074
<b>Дивиденды</b>	<b>5 600 187</b>	<b>15 924 522</b>	<b>17 017 370</b>	<b>18 198 374</b>	<b>19 425 464</b>	<b>20 729 855</b>	<b>22 161 316</b>	<b>23 689 260</b>	<b>25 319 994</b>	<b>27 060 216</b>
<i>Дивидендная доходность, %</i>	<i>5,5%</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,3%</i>	<i>8,9%</i>	<i>9,5%</i>	<i>10,1%</i>	<i>10,8%</i>	<i>11,6%</i>	<i>12,4%</i>	<i>13,2%</i>
Денежные средства на начало	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Денежный поток	1 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

в рублях		1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год
<b>1</b>	<b>Прогнозный товарооборот (месячный)</b>	<b>22 242 071</b>	<b>23 799 016</b>	<b>25 464 947</b>	<b>27 247 494</b>	<b>29 154 818</b>
	<b>Арендная выручка</b>	<b>14 238 616</b>	<b>19 493 823</b>	<b>20 858 391</b>	<b>22 318 478</b>	<b>23 880 772</b>
	<i>Рост выручки (год к году), %</i>		<i>36,9%</i>	<i>7,0%</i>	<i>7,0%</i>	<i>7,0%</i>
<b>2</b>	Налог на недвижимость	(675 958)	(763 218)	(789 930)	(817 578)	(846 193)
	Налог на землю - общедомовая	0	0	0	0	0
	Эксплуатация	(200 406)	(233 928)	(250 303)	(267 824)	(327 866)
	<b>NOI</b>	<b>13 362 253</b>	<b>18 496 678</b>	<b>19 818 158</b>	<b>21 233 076</b>	<b>22 706 713</b>
	Страхование недвижимости	(109 156)	(131 757)	(142 911)	(155 025)	(167 879)
<b>3</b>	Комиссия SimpleEstate	(10 870 669)	(2 264 444)	(2 456 232)	(2 663 916)	(2 882 506)
	Юр. Расходы	(1 281 926)	0	0	0	0
<b>4</b>	Комиссия за bridge-займ	(9 824 004)	0	0	0	0
	Процентные расходы	(7 688 059)	0	0	0	0
	<b>EBT</b>	<b>(16 411 560)</b>	<b>16 100 476</b>	<b>17 219 016</b>	<b>18 414 135</b>	<b>19 656 328</b>
<b>5</b>	Налог на прибыль (УСН)	(62 253)	(175 954)	(201 646)	(215 761)	(230 864)
	Привлечение капитала	205 000 000	0	0	0	0
<b>6</b>	Привлечение займа	163 733 400	0	0	0	0
	Погашение займа	(163 733 400)	0	0	0	0
	Покупка объекта	(181 926 000)	0	0	0	0
	<b>FCF</b>	<b>6 600 187</b>	<b>15 924 522</b>	<b>17 017 370</b>	<b>18 198 374</b>	<b>19 425 464</b>
	Рыночная стоимость объекта (EV)	219 595 261	238 184 332	258 374 409	279 798 355	303 070 621
	Бридж-займ	0	0	0	0	0
	Акционерный капитал (Equity)	220 595 261	239 184 332	259 374 409	280 798 355	304 070 621
<b>7</b>	<b>Дивиденды</b>	<b>5 600 187</b>	<b>15 924 522</b>	<b>17 017 370</b>	<b>18 198 374</b>	<b>19 425 464</b>
	<i>Дивидендная доходность, %</i>	<i>5,5%</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,3%</i>	<i>8,9%</i>	<i>9,5%</i>
	Денежные средства на начало	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Денежный поток	1 000 000	0	0	0	0
<b>8</b>	<b>Денежные средства на конец</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

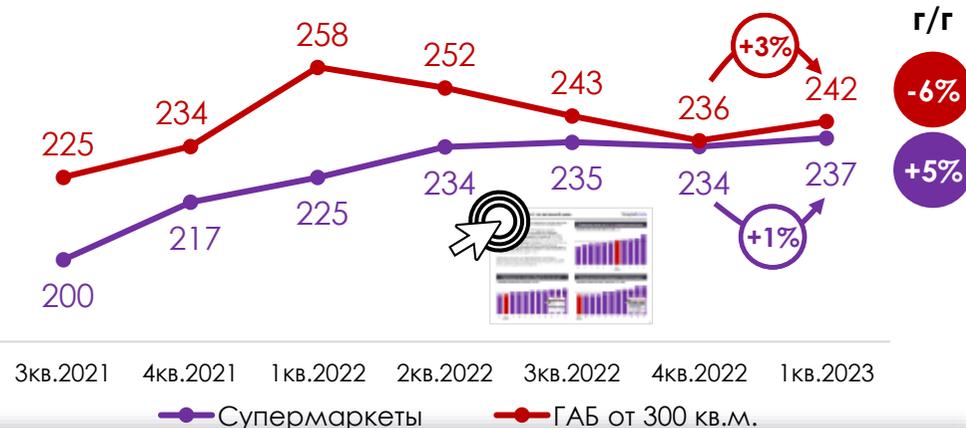
- 1 Товарооборот**  
Прогноз товарооборота «Магнита» постепенно увеличивается на инфляцию
- 2 Налог на недвижимость и землю**  
Налог на имущество платится в размере 2% от кадастровой стоимости объекта. Налог на землю не платится, так как земля общедомовая
- 3 Комиссия SimpleEstate**  
SimpleEstate берет 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 6% от суммы займа по условиям договора. Сумма % рассчитана на основе этапов привлечения капитала инвесторов на объект
- 5 Налог на прибыль**  
Налог на прибыль выплачивается как 1% от выручки 1 раз в год (минимальный налог при УСН)
- 6 Привлечение / (погашение) займа**  
Бридж-займ будет погашен в течение полугода с момента выдачи
- 7 Дивиденды**  
Поскольку арендная выручка за первые два квартала будет направлена на погашение % по бридж-займу, первые дивиденды будут выплачены по результатам 1 кв. 2024 года
- 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
- ЦБ РФ ожидает, что в 2023 г. инфляция составит 4,5%-6,5%. Регулятор опасается увеличения инфляции из-за нарастающих проинфляционных факторов. Увеличение инфляции позитивно скажется на росте товарооборота продуктовых сетей (арендаторов), что станет драйвером роста цен на активы (если договор аренды привязан к товарообороту)
- Привязка аренды к товарообороту гарантирует защиту от инфляции
- Супермаркеты остаются наиболее надежным и прибыльным сегментом стрит-ритейла. Цены на объекты с супермаркетами медленно, но верно растут, несмотря на все сложности и потрясения

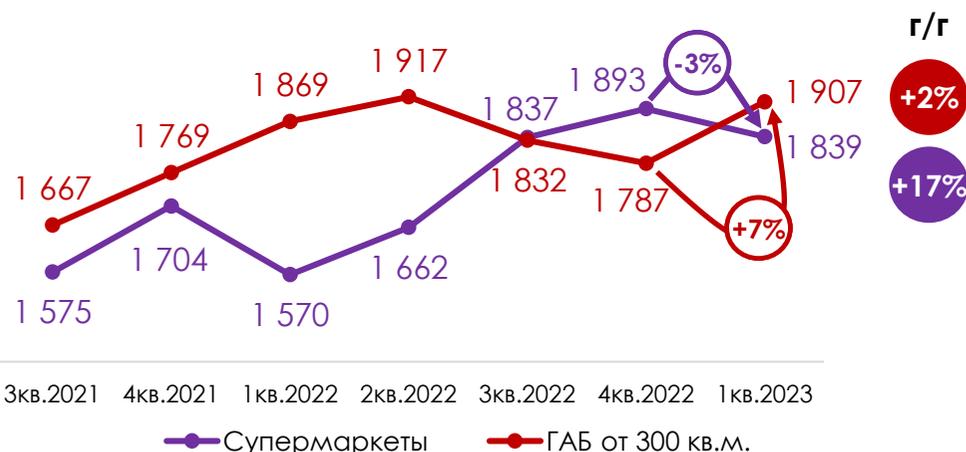
## Цены на помещения с супермаркетами медленно, но верно растут

Цены на помещения с супермаркетами выросли на 5% за год

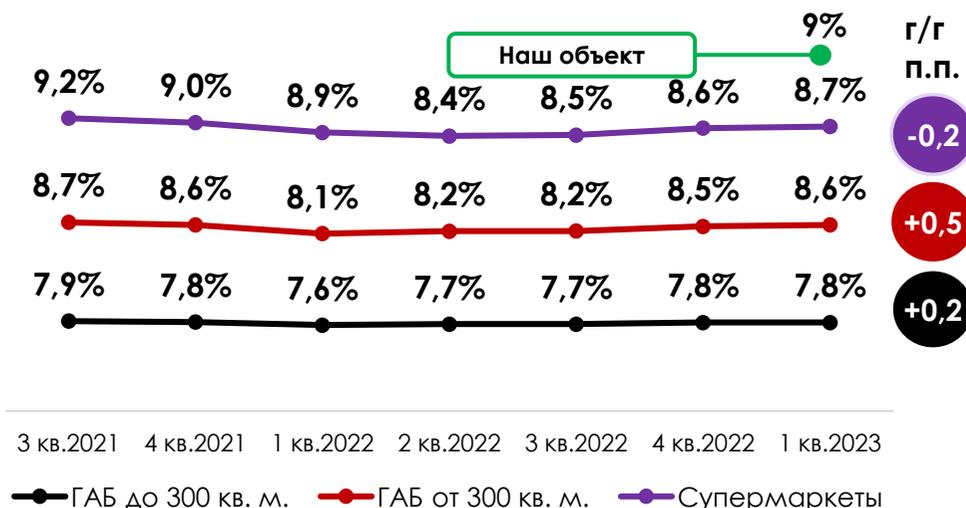


## Ставки аренды супермаркетов продемонстрировали значительный рост

Стоимость аренды помещений, в которых работают супермаркеты, за год выросла на 17%



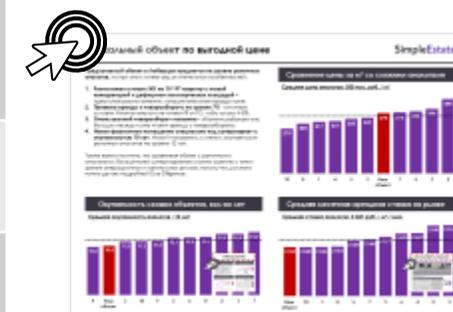
## Доходность у супермаркетов выше, чем у других сегментов стрит-ритейла



	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Фото					
Населенный пункт	г. Москва	г. Москва	г. Люберцы	г. Москва	г. Домодедово
Адрес	Варшавское шоссе д.168	ул. Домостроительная д.14	ЖК "Самолет"	ЖК "Бунинские кварталы"	ЖК "Домодедово парк"
Арендатор	Пятерочка	Пятерочка	Пятерочка	Перекресток	Магнит
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенное	Встроенное
Цена, руб.	155 000 000	136 900 000	234 999 970	330 000 000	145 000 000
Площадь, м2	489	301	593	1 028	433
Цена / м2, руб.	316 973	454 817	396 290	321 137	334 873
Ставка руб. / м2 / мес.	2 045	2 940	2 951	2 627	2 309
Окупаемость, лет	12,9	12,9	11,2	10,2	12,1

## Отличительные особенности аналогов

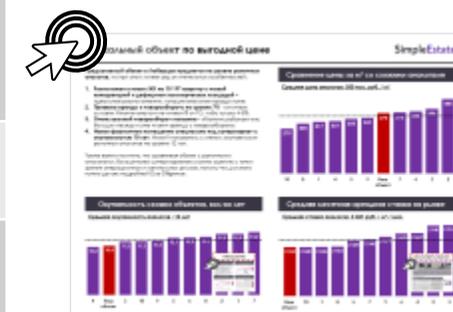
Наименование	Плюсы	Минусы
Аналог 1	Цена м2 ниже, метро в пешей доступности	% от ТО ниже, есть проблемы с продлением алкогольной лицензии (рядом школа), окупаемость 13 лет, до «Пятерочки» работал «Мираторп» – съехал, т.к. плохо торговал
Аналог 2	Метро рядом	Завышенная ставка (завышенная цена м2), очень низкие показатели товарооборота (магазин под закрытие), окупаемость 13 лет
Аналог 3	-	Завышенная ставка (завышенная цена м2), строящееся помещение с предварительным договором аренды, окупаемость 11 лет
Аналог 4	«Перекресток» - лучший арендатор на рынке, цена м2 ниже	Строящееся помещение с предварительным договором аренды
Аналог 5	Цена м2 ниже	Предварительный договор аренды, расположение "на отшибе", окупаемость 12 лет

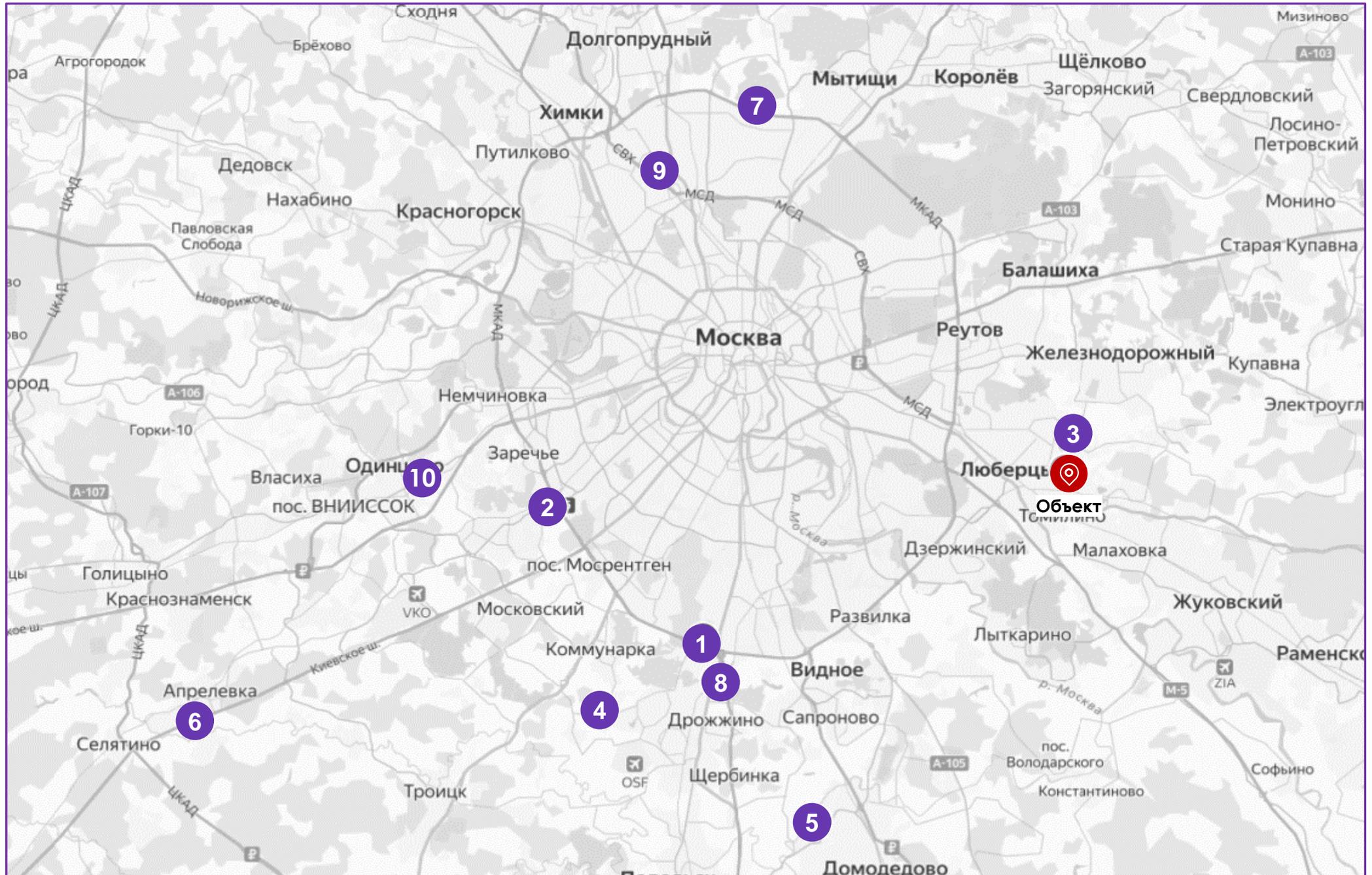


	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Фото					
Населенный пункт	г. Апрелевка	г. Мытищи	г. Видное	г. Москва	г. Одинцово
Адрес	ЖК "Vesna"	ЖК "Датский квартал"	п. Битца, Южный бульвар д.5	ЖК "Любовь и Голуби"	ЖК "Сердце Одинцово"
Арендатор	Магнит	Пятерочка	ВкусВилл	Магнит	Пятерочка
Тип	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенно-пристроенное	Встроенное	Встроенно-пристроенное
Цена, руб.	175 000 000	135 000 000	96 000 000	165 000 000	146 000 000
Площадь, м2	460	362	315	484	530
Цена / м2, руб.	380 435	372 928	304 762	340 909	275 472
Ставка руб. / м2 / мес.	2 609	2 348	2 063	2 479	2 040
Окупаемость, лет	12,2	13,2	12,3	11,5	11,3

## Отличительные особенности аналогов

Наименование	Плюсы	Минусы
Аналог 6	-	Завышенная ставка (завышенная цена м2), рядом «Перекресток», меньше квартир (4 341) в ЖК, окупаемость 12 лет, расположение вблизи ЦКАД
Аналог 7	-	Цена м2 выше, нет % ТО, меньше квартир в ЖК (4 378), окупаемость 13 лет
Аналог 8	Цена за м2 ниже, безусловная индексация 5% (со 2-го года)	Нет % от ТО, арендатор «ВкусВилл» (хуже, чем «Магнит»), договор аренды на 5 лет (не на 10 как у «Магнита»), окупаемость 12 лет
Аналог 9	Расположен внутри МКАД, цена м2 ниже, рядом метро	Локация хуже (квартир меньше, конкуренция выше), окупаемость 11 лет
Аналог 10	Цена за м2 ниже	Нет % от ТО, окупаемость 11 лет





# 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

