

SimpleEstate

«Магнит» в Люберцах

Тизер



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

Объект	
Тип	Форматная пристройка
Адрес	г. Люберцы, ул. Камова д. 1 к. 1
Площадь	491,6 м ²
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 ²	370 069 рублей
Cap Rate (стабилизированный)*	~9%
Окупаемость (стабилизированная)*	~10 лет

15,2% общая доходность

10,1% ср. дивидендная доходность

Низкий риск инвестиции



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

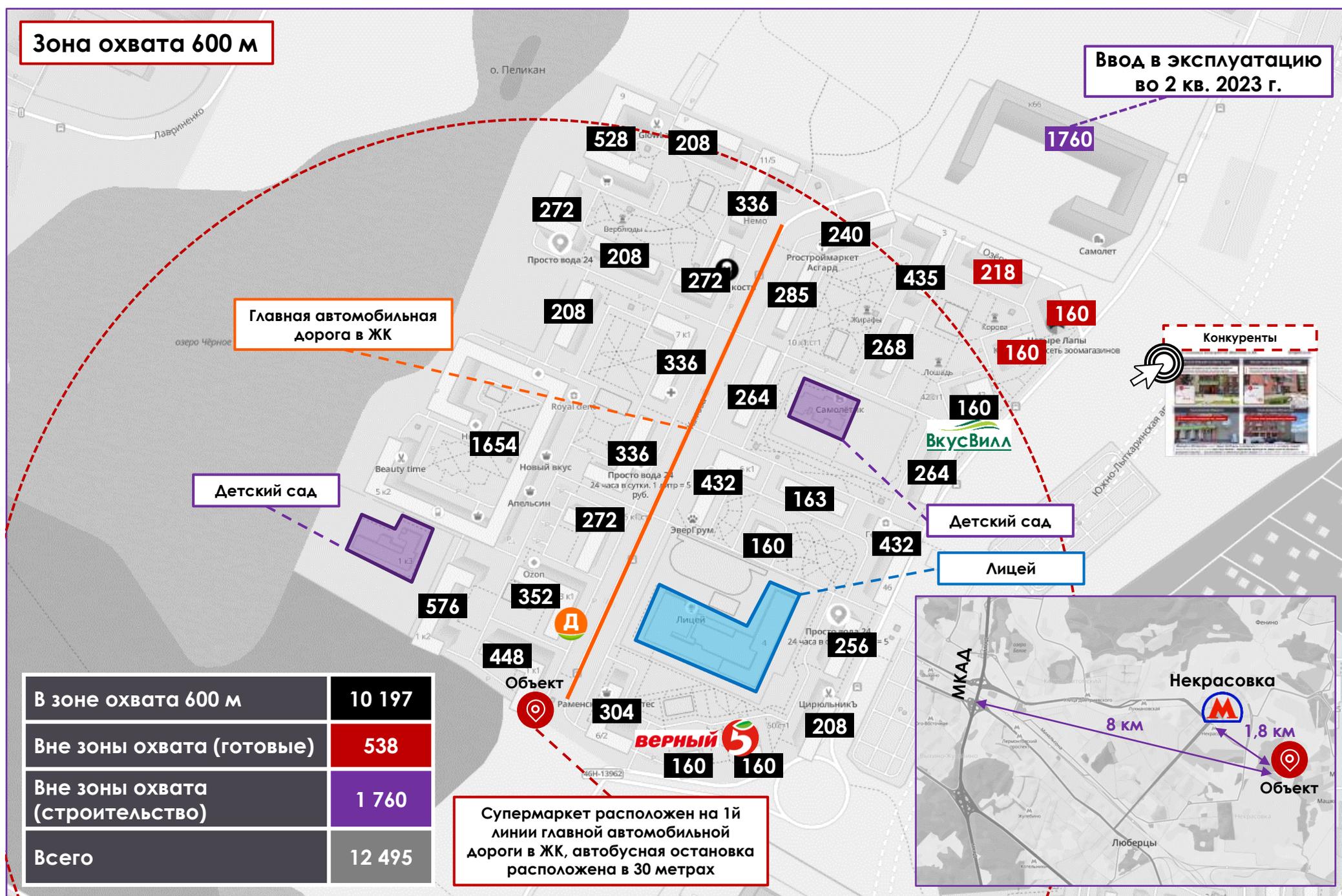
Арендатор

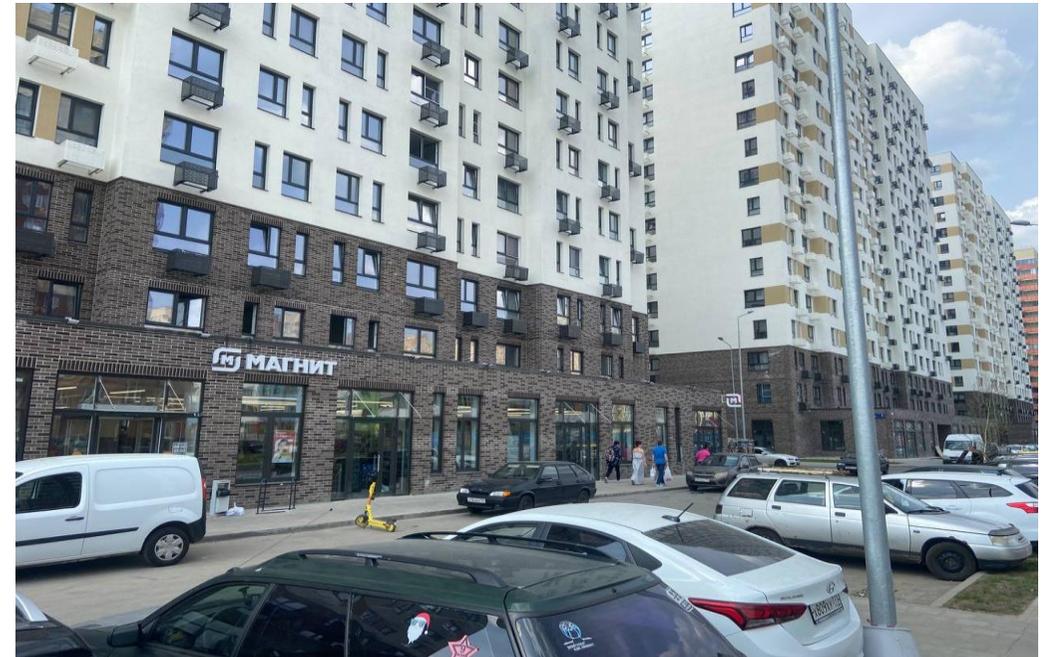
- Договор аренды на 10 лет с магазином «Магнит»
- Открытие магазина состоялось в мае 2023 года
- Арендная плата 7% от товарооборота, но не ниже 1 млн руб. в месяц (со 2го года, в 1й год – 750 тыс. руб.)

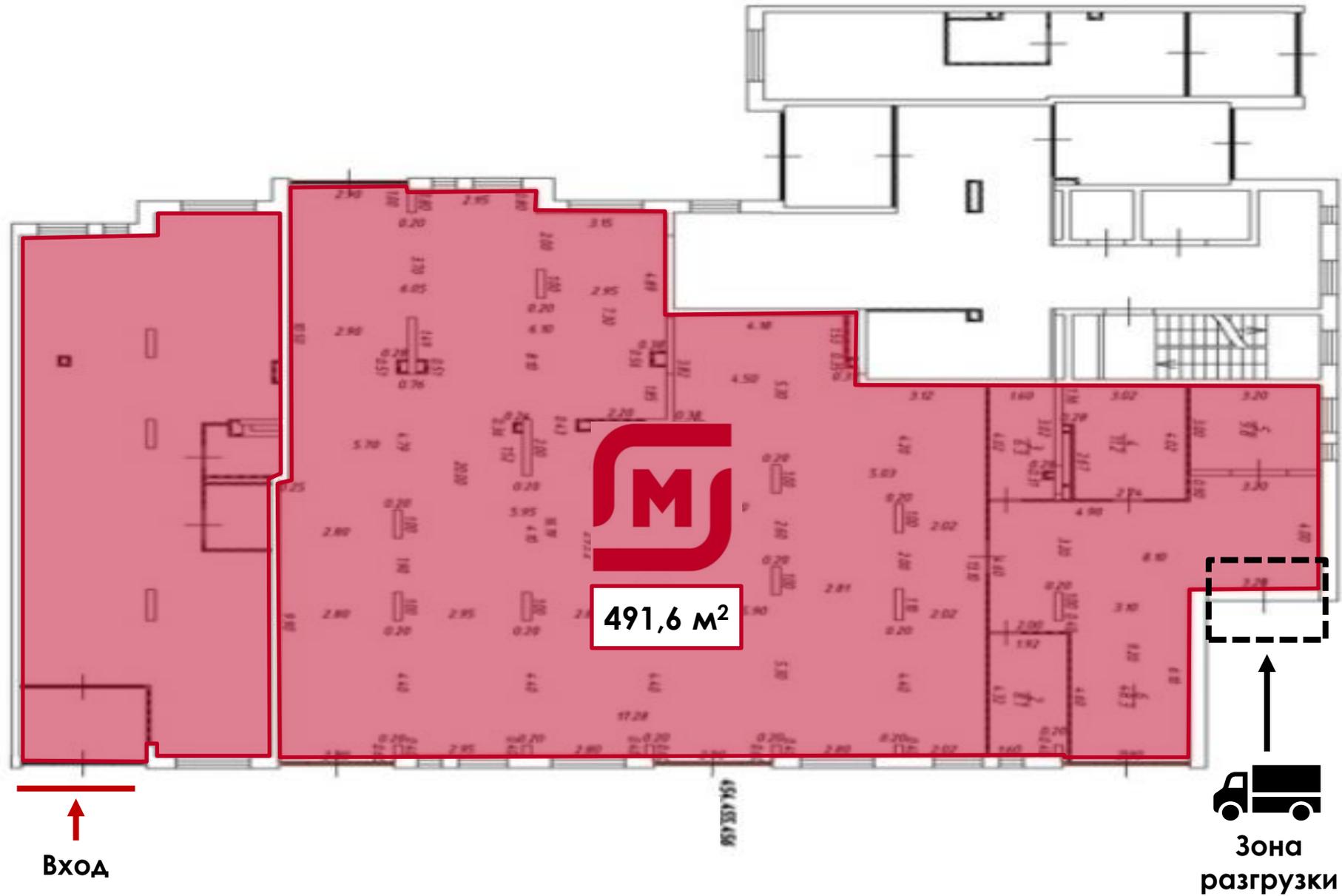
Качественная новая форматная пристройка с уже работающим магазином и высокой доходностью

* 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

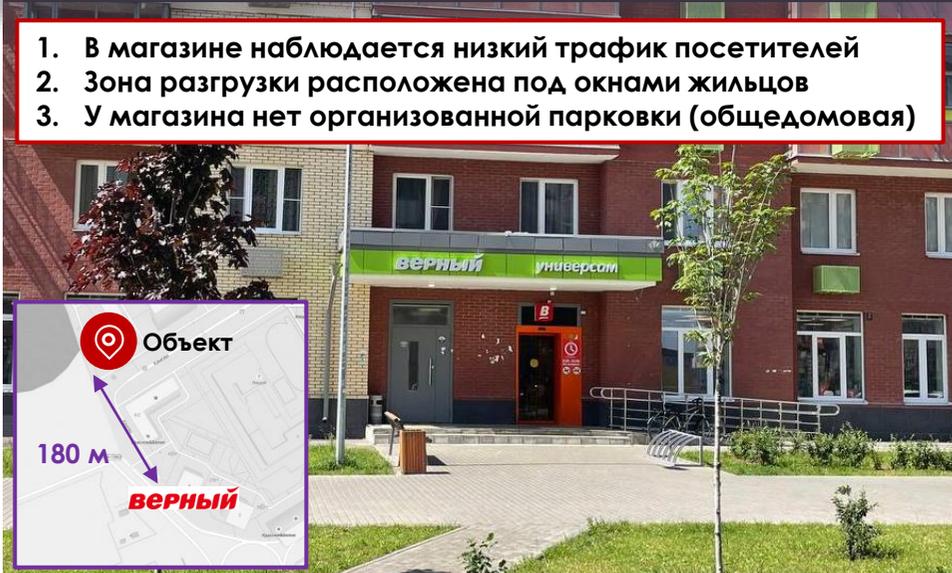
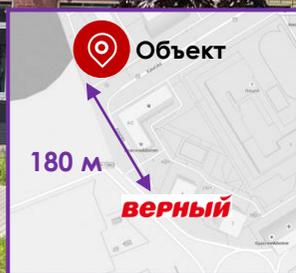






Магазин «Верный» на первом этаже

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»

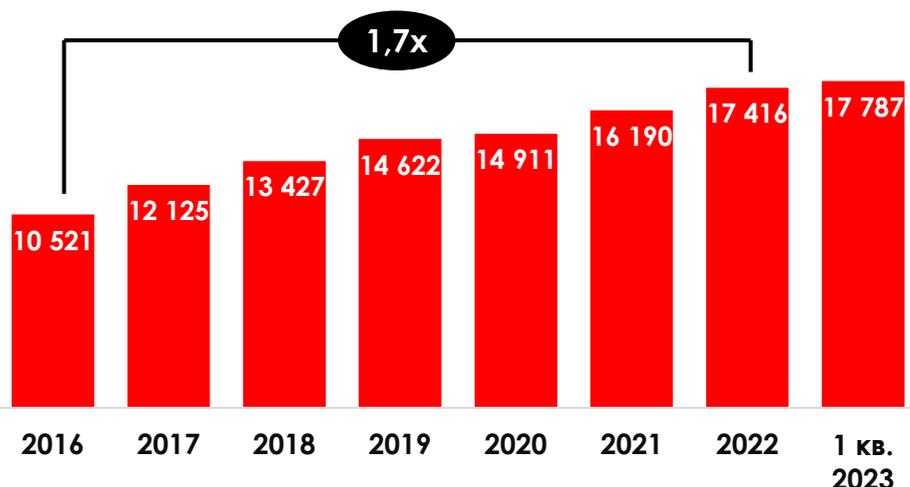
(!) Плохая зона разгрузки под окнами



«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)

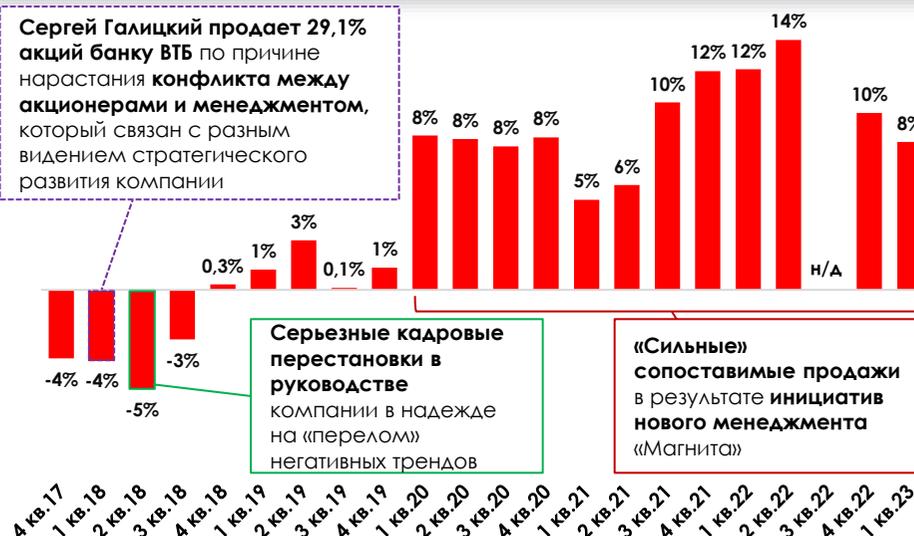
Количество магазинов «Магнит» в формате «у дома»

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 ²
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 ² /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)

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**

SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому



www.SimpleEstate.ru

info@simpleestate.ru

+7 (495) 149-05-00

Оставить заявку на объект

