

SimpleEstate

«ДА!» в г. Чехов

Отчёт за 3 кв. 2024 г.



| Общая информация | |
|---|--|
| Адрес | г. Чехов (Московская обл.), ул. Береговая, 31Ак1 |
| Площадь (GIA) | 1 341 м ² |
| Арендатор/-ы | ДА!, аптека, «Бетховен» и др. |
| Месячный арендный платеж (МАП)* | 2 909 755 руб. |
| Годовой арендный платеж (ГАП)* | 34 917 059 руб. |
| Чистый операционный доход (NOI)** | 29 408 984 руб. |
| Юр. Лицо | АО «Симпл Эстэйт Два» |
| Количество акций (привилегированных) | 29 642 шт. |
| Изначальные условия покупки объекта | |
| Дата покупки | Ноябрь 2021 |
| Сумма покупки | 196 000 000 руб. |
| Проинвестированный капитал (Equity) | 125 000 000 руб. |
| Цена акции на момент покупки | 4 700 руб. |
| Ожидаемая доходность при покупке (IRR) | 22% |
| Ожидаемая средняя див. Доходность | 11% |
| Результат на 3 кв. 2024 | |
| Текущая цена объекта (EV) | 266 588 285 руб. |
| Текущий размер долга | 57 834 000 руб. |
| Стоимость акционерного капитала (Equity) | 213 934 542 руб. |
| Текущая стоимость акции, руб. | 7 217 руб. |
| Фактическая годовая доходность (IRR) | 27% |
| Фактическая средняя див. Доходность | 13% |
| Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета | |
| Ожидаемая доходность (IRR) | 18% |
| Средняя див. доходность | 13% |



Описание

- Одноэтажное здание, построенное в 2021 г.;
- Концепция: якорный арендатор с прикассовой зоной из 5-ти арендаторов;
- Расположение: спальный район г. Чехов (50 км. от МКАД).

События прошлых периодов:

- В 3 кв. 2023 рядом с объектом было построено торговое здание, которое заняли «Ярче», «Зоозавр» и другие мелкие арендаторы. Это событие не оказало негативного влияния на результаты товарооборотов супермаркета «ДА!» и «Бетховен»;
- Был подписан договор аренды с «Ермолино» в апреле 2024 года.

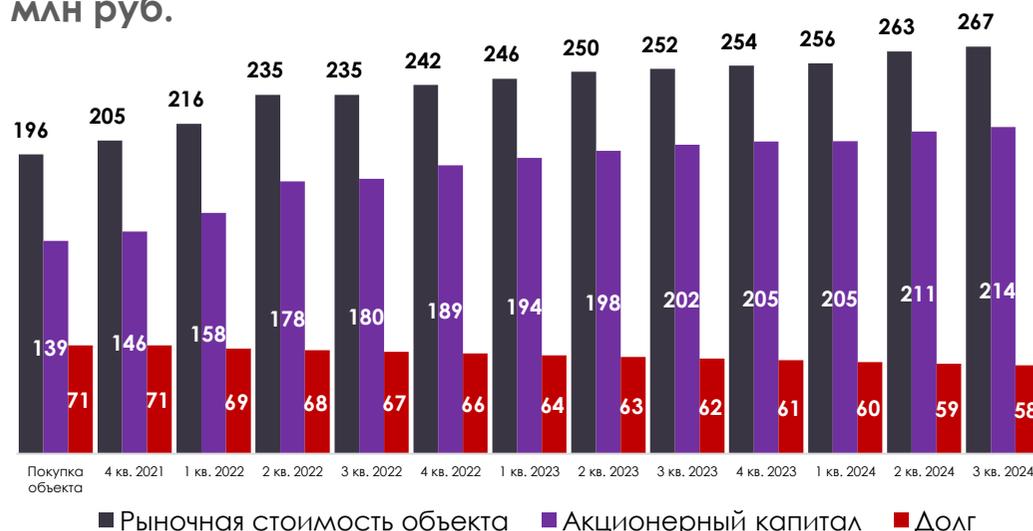
Ключевые события за период:

- Проведена организация работ по ремонту кровли и автоматических дверей входной группы;
- **По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 5 млн руб. (170 руб./акцию).**

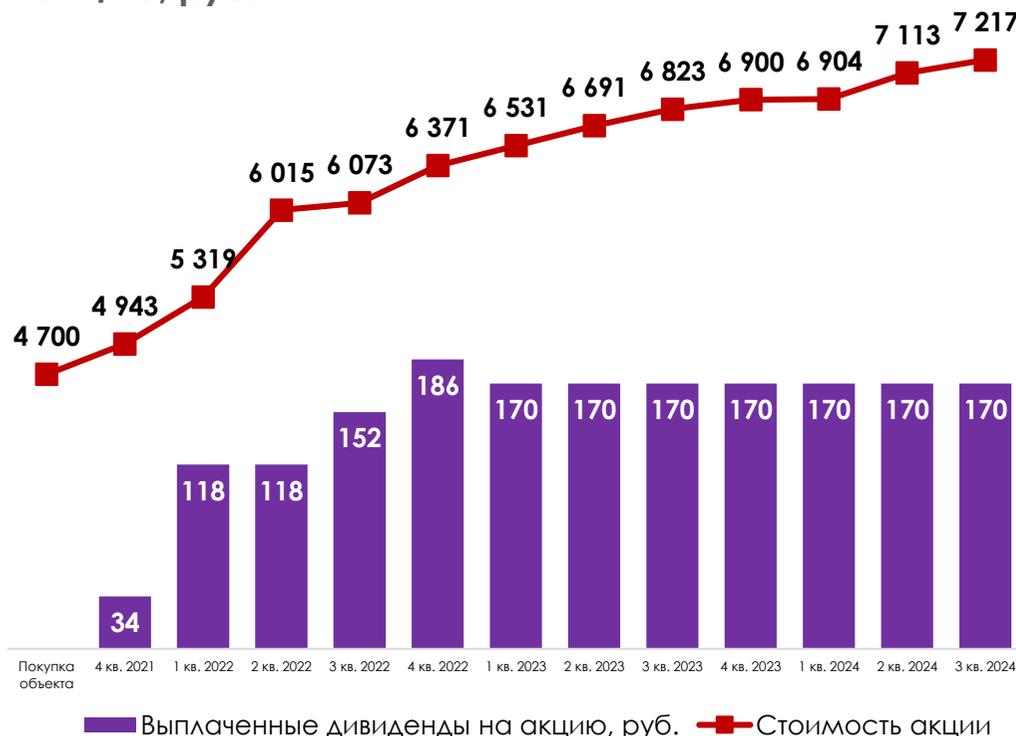
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

**NOI с учетом прогнозной вакансии

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



Стоимость акции и выплаченные дивиденды на 1 акцию, руб.*



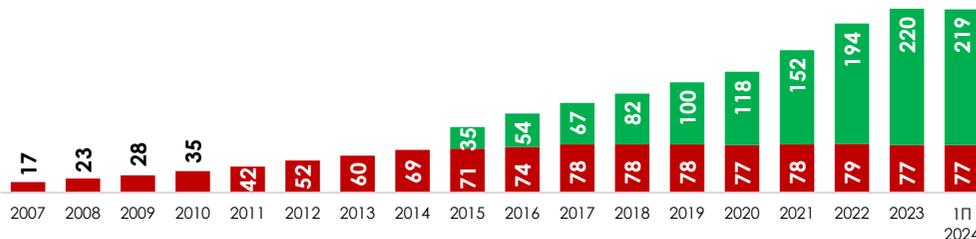
| | За квартал | С момента покупки |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Рост стоимости объекта (EV) | 1,2% | 36% |
| Рост стоимости капитала (Equity) | 1,5% | 54% |

| | IRR | Дивиденды | Комментарии |
|------------------------------|-----|-----------|---|
| Изначально спрогнозированные | 22% | 11% | Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (11.2021) |
| Фактические | 27% | 13% | Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.10.2024 г. |
| Прогнозные на 10 лет вперед | 18% | 13% | Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 г. по рекомендованной цене |

*до вычета НДФЛ

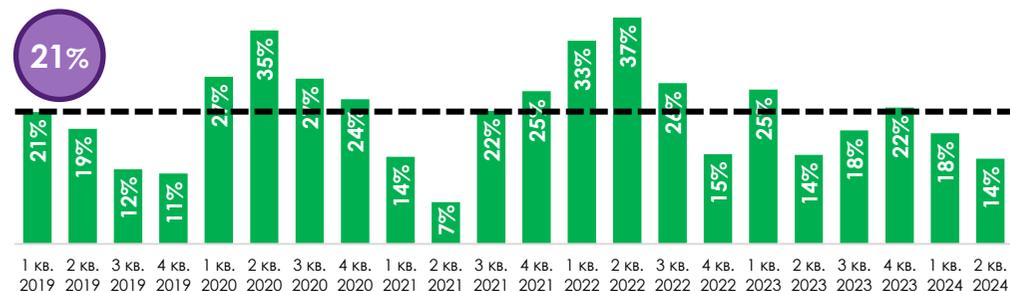
О'KEY делает сильный фокус на супермаркеты ДА!

Темпы экспансии супермаркетов на уровне 22%, последние 5 лет – растет узнаваемость и эффективность бренда



■ Гипермаркеты ■ Супермаркеты ДА!

Розничные продажи супермаркетов ДА! неизменно растут в среднем на 21%



Супермаркет "ДА!"



| | |
|---------------------------|---------------|
| Площадь (GIA), м² | 1061,3 |
| МАП фикс, руб. | 1 300 000 |
| Срок договора | 10 лет |
| Индексация | По соглашению |
| Уведомление о расторжении | За 3 месяца |
| Арендная ставка, м²/мес. | 1 225 |

- Бренд ДА! входит в состав группы компаний «О'KEY» и представляет собой формат soft-дискаунтера
- **Арендная плата – 4.5% от товарооборота магазина (с НДС), но не ниже 1.3 млн руб.**
- Индексация по соглашению сторон не чаще одного раза в год и не более 5%

Аптека – Горздрав



| | |
|---------------------------|----------------------|
| Площадь (GIA), м² | 50 |
| МАП фикс, руб. | 147 000 |
| Срок договора | 1 год с пролонгацией |
| Индексация | По соглашению |
| Уведомление о расторжении | За 1 месяц |
| Арендная ставка, м²/мес. | 2 940 |

- Федеральная сеть аптек в шаговой доступности с возможностью предварительного бронирования через онлайн сервис
- Арендодатель в праве увеличивать арендную плату на размер ИПЦ раз в год, но не более 5% по соглашению сторон

Зоомагазин «Бетховен»



| | |
|---------------------------|------------|
| Площадь (GIA), м² | 110 |
| МАП фикс, руб. | 150 000 |
| Срок договора | 11 мес. |
| Индексация | 5% |
| Уведомление о расторжении | За 60 дней |
| Арендная ставка, м²/мес. | 1 364 |

- Одна из ведущих специализированных сетей по продаже товаров для животных на территории России
- **Арендная плата – 8% с товарооборота, но не ниже фиксированной арендной платы в размере 150 тыс. руб.**
- Предусмотрена безусловная индексация 5%

| ИП Родченкова | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------|---|
| Магазин табачных изделий | Площадь (GIA), м ² | 40 | <ul style="list-style-type: none"> Индивидуальный предприниматель осуществляет продажу продукции табачных изделий, а также сопутствующих товаров С арендатором был переподписан договор ещё на 1 год по прежней ставке, но с безусловной индексацией на 10% и автопродлением со следующего года |
| | МАП фикс, руб. | 132 000 | |
| | Срок договора | 11 мес. | |
| | Индексация | 10% | |
| | Уведомление о расторжении | За 1 месяц | |
| | Арендная ставка, м ² /мес. | 3 300 | |
| ИП Легостаева | | | |
| Островок парфюмерии | Площадь (GIA), м ² | 3 | <ul style="list-style-type: none"> Индивидуальный предприниматель осуществляет продажу парфюмерной продукции С арендатором был переподписан договор ещё на 1 год по прежней ставке, но с безусловной индексацией на 10% и автопродлением со следующего года |
| | МАП фикс, руб. | 30 000 | |
| | Срок договора | 11 мес. | |
| | Индексация | 10% | |
| | Уведомление о расторжении | За 1 месяц | |
| | Арендная ставка, м ² /мес. | 10 000 | |
| ИП Филимонов | | | |
| Пивной магазин | Площадь (GIA), м ² | 40 | <ul style="list-style-type: none"> Индивидуальный предприниматель осуществляет продажу алкогольной продукции, также сопутствующих товаров |
| | МАП фикс, руб. | 132 000 | |
| | Срок договора | 11 мес. | |
| | Индексация | 10% | |
| | Уведомление о расторжении | За 1 месяц | |
| | Арендная ставка, м ² /мес. | 3 300 | |
| Ермолино | | | |
|  ЕРМОЛИНО | Площадь (GIA), м ² | 40 | <ul style="list-style-type: none"> Сеть магазинов продуктов питания Внесён обеспечительный платеж и подписан договор аренды 10.04.2024 |
| | МАП фикс, руб. | 120 000 | |
| | Срок договора | Неопределённый срок | |
| | Индексация | 5% | |
| | Уведомление о расторжении | За 1 месяц | |
| | Арендная ставка, м ² /мес. | 3 000 | |

| АО «Симпл Эстейт Два» (в рублях) | 4 кв. 2023 | 1 кв. 2024 | 2 кв. 2024 | 3 кв. 2024 | 4 кв. 2024 | 1 кв. 2025 | 2 кв. 2025 | 3 кв. 2025 |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Выручка от аренды помещений | 7 828 540 | 7 782 684 | 8 220 182 | 8 510 894 | 8 473 522 | 8 669 570 | 8 813 524 | 8 960 444 |
| Супермаркет ДА! | 5 758 540 | 6 132 684 | 6 335 819 | 6 442 904 | 6 348 598 | 6 479 407 | 6 612 911 | 6 749 166 |
| Аптека "Горздрав" | 420 000 | 420 000 | 420 000 | 420 000 | 434 000 | 441 000 | 441 000 | 441 000 |
| Пивной магазин | 480 000 | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 372 000 | 396 000 | 396 000 | 396 000 |
| Ермолино | 240 000 | 0 | 204 000 | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 360 000 |
| Табачный магазин | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 372 000 | 396 000 | 396 000 | 396 000 |
| Зоомагазин "Бетховен" | 450 000 | 450 000 | 450 363 | 477 989 | 496 924 | 507 163 | 517 613 | 528 278 |
| "Островок" косметики и парфюмерии | 120 000 | 60 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| <i>Корректировка на вакансию</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>-145 352</i> | <i>-150 012</i> | <i>-150 758</i> | <i>-151 520</i> |
| Возмещение коммунальных расходов | 994 315 | 985 428 | 930 372 | 1 040 217 | 1 002 948 | 1 002 948 | 1 002 948 | 1 002 948 |
| Расходы на коммунальные услуги | -1 107 888 | -751 020 | -1 105 900 | -1 092 948 | -1 092 948 | -1 092 948 | -1 092 948 | -1 092 948 |
| Налог на имущество | -361 241 | -361 240 | -361 241 | -361 241 | -361 241 | -372 078 | -372 078 | -372 078 |
| Налог на землю | -59 843 | -59 845 | -59 843 | -59 843 | -59 843 | -61 639 | -61 639 | -61 639 |
| Эксплуатационные расходы | -539 000 | -636 000 | -653 250 | -653 250 | -672 848 | -672 848 | -672 848 | -672 848 |
| Страховые взносы | 0 | -132 825 | 0 | 0 | 0 | -136 810 | 0 | 0 |
| Чистый операционный доход (NOI) | 6 754 883 | 6 827 182 | 6 970 321 | 7 383 828 | 7 144 238 | 7 186 184 | 7 466 201 | 7 612 360 |
| Выплата процентов | -776 093 | -1 812 938 | -1 962 159 | -1 926 017 | -1 879 605 | -1 843 660 | -1 807 715 | -1 771 770 |
| Комиссия SimpleEstate | -641 250 | -635 000 | -638 750 | -638 750 | -686 341 | -680 682 | -693 375 | -705 824 |
| Юридические услуги | -19 800 | -13 800 | -13 800 | -11 700 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Прочие доходы | 0 | 203 770 | 154 437 | 93 467 | 200 000 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие расходы | -124 943 | -236 526 | -69 722 | -14 464 | -10 000 | -210 000 | -15 500 | -10 000 |
| Доналоговая прибыль (ЕВТ) | 5 192 797 | 4 332 688 | 4 440 327 | 4 886 364 | 4 758 293 | 4 441 842 | 4 939 612 | 5 114 766 |
| Налог на прибыль (УСН) | 0 | -371 034 | 0 | 0 | 0 | -369 462 | 0 | 0 |
| Чистая прибыль | 5 192 797 | 3 961 654 | 4 440 327 | 4 886 364 | 4 758 293 | 4 072 380 | 4 939 612 | 5 114 766 |
| Кап. затраты на поддержание | 0 | -280 716 | 0 | 0 | -125 000 | -125 000 | -125 000 | -125 000 |
| Выплата долга | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 | -1 106 000 |
| Получение/возврат обеспеч. платежей | 0 | 0 | 120 000 | 0 | 7 000 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие поступления / (выплаты) | -3 000 000 | 3 000 000 | 0 | -1 000 000 | 1 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| Денежный поток до выплаты дивидендов | 1 086 797 | 5 574 938 | 3 454 327 | 2 780 364 | 4 679 644 | 2 991 392 | 3 859 370 | 4 035 286 |
| Дивиденды | -5 039 140 | -5 039 140 | -5 039 140 | -5 039 140 | -3 557 040 | -3 557 040 | -3 557 040 | -3 557 040 |
| Денежный остаток на начало периода | 7 649 648 | 3 697 305 | 4 233 103 | 2 648 289 | 389 513 | 1 512 117 | 946 469 | 1 248 799 |
| Денежный остаток на конец периода | 3 697 305 | 4 233 103 | 2 648 289 | 389 513 | 1 512 117 | 946 469 | 1 248 799 | 1 727 044 |
| Чистый денежный поток | -3 952 343 | 535 798 | -1 584 813 | -2 258 776 | 1 122 604 | -565 648 | 302 330 | 478 246 |
| Стоимость объекта (EV) | 254 000 000 | 255 500 000 | 263 448 018 | 266 588 285 | 272 272 695 | 277 349 906 | 282 329 469 | 287 171 831 |
| Долг (Debt & Interest) | 61 152 000 | 60 046 000 | 58 940 000 | 57 834 000 | 56 728 000 | 55 622 000 | 54 516 000 | 53 410 000 |
| Акционерный капитал (Equity) | 204 515 322 | 204 657 120 | 210 839 347 | 213 934 542 | 220 913 557 | 226 569 620 | 232 996 012 | 239 461 120 |
| Дивиденды на акцию, руб. | 170 | 170 | 170 | 170 | 120 | 120 | 120 | 120 |
| Цена акции, руб. | 6 900 | 6 904 | 7 113 | 7 217 | 7 453 | 7 644 | 7 860 | 8 078 |
| Ставка капитализации (Cap Rate) | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% |

1 Выручка от аренды помещений

С 10 апреля начал свою работу новый арендатор «Ермолино». В 3 кв. 2024 г. закончился период скидки, и арендатор начал платить полную ставку аренды.

Новый арендатор внес обеспечительный платеж в размере 120 тыс. руб.

2 Эксплуатационные расходы

Состоят из расходов на эксплуатационную компанию в размере 218 тыс. руб. / мес.

3 Банковский кредит

В 1 кв. 2024 г. процентные расходы увеличились по причине окончания периода льготного кредитования в соответствии с кредитным договором.

4 Прочие доходы

В 3 кв. 2024 г. учтены поступления процентов по депозиту в размере 93,4 тыс. руб.

5 Прочие расходы

Состоят из расходов на банковские услуги, аудит и оценку недвижимости.

6 Налог на прибыль

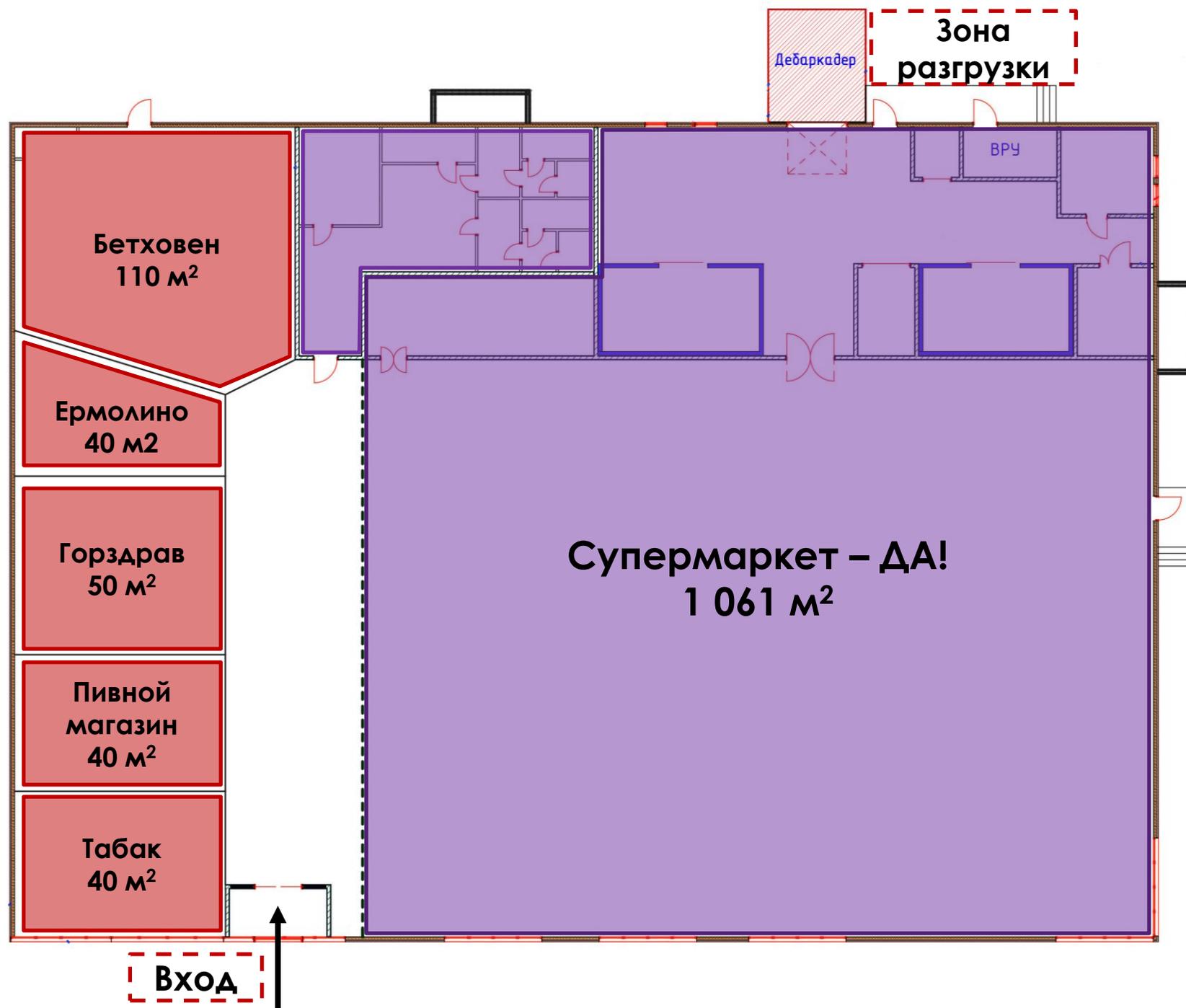
В 1 кв. 2024 г. выплачен налог на прибыль за 2023 год. Сумма налога на прибыль соответствует 1% от совокупных доходов за соответствующие периоды (минимальный налог при УСН).

7 Прочие поступления и выплаты

В 4 кв. 2023 г. и в 1 кв. 2024 г. учтены открытие и закрытие депозита, процентные поступления по которому отражены в «прочих доходах». В 3 кв. 2024 г. был открыт депозит, который будет возвращен в следующем квартале вместе с процентами.

8 Дивиденды

Выплачены в размере 5 039 140 руб. (170 руб. на акцию) по итогам 3 кв. 2024 г. С 4 кв. 2024 г. сумма снизится из-за увеличения процентных расходов до 120 руб. на акцию.





SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

