

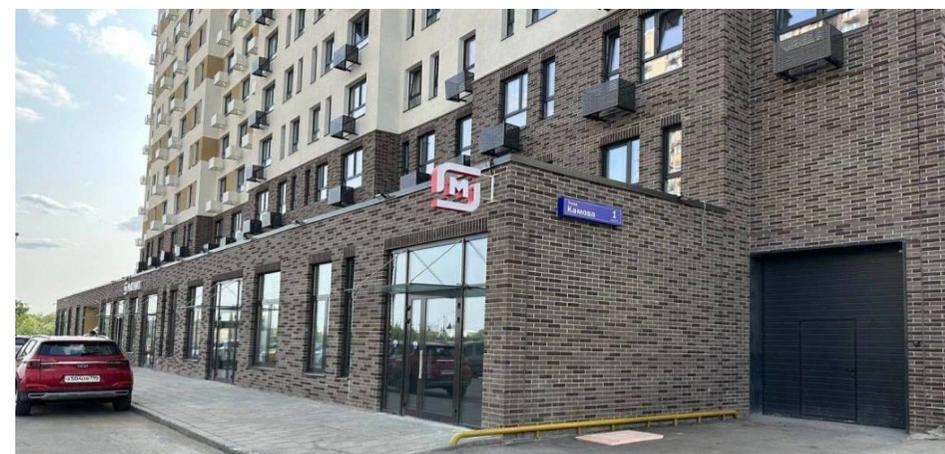


SimpleEstate

«Магнит» в Люберцах

Отчёт за 3 кв. 2024 г.

Общая информация	
Адрес	г. Люберцы, ул. Камова д. 1 к. 1
Площадь (GLA)	491,6 м <sup>2</sup>
Арендатор/-ы	«Магнит»
Месячный арендный платеж (МАП)*	1 000 000 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	12 000 000 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	11 185 494 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Четыре»
Количество акций (привилегированных)	19 158
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Июль 2023 года
Сумма покупки	170 000 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	199 779 000 руб.
Цена акции на момент покупки	10 000 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	14,3%
Ожидаемая средняя див. доходность	9%
Результат на 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	202 449 817 руб.
Текущий размер долга	- руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	210 738 000 руб.
<b>Текущая стоимость акции, руб.</b>	<b>11 000 руб.</b>
Фактическая годовая доходность (IRR)	14%
Фактическая средняя див. доходность	9%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	13%
Средняя див. доходность	8%



## Описание

- Новая качественная форматная пристройка специально под супермаркет от ГК «Самолет»;
- Объект расположен в густонаселенном новом ЖК;
- В зоне охвата 10 197 квартир;
- Удаленность от МКАД 8 км;
- Метро «Некрасовка» в 1,8 км от объекта.

## События прошлых периодов:

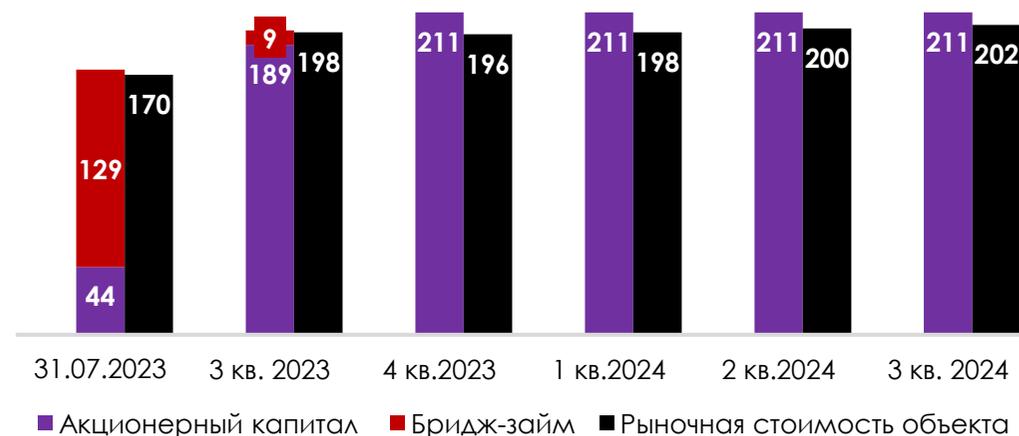
- После заключения сделки рядом с объектом открылся магазин «Дикси».

## Ключевые события за период:

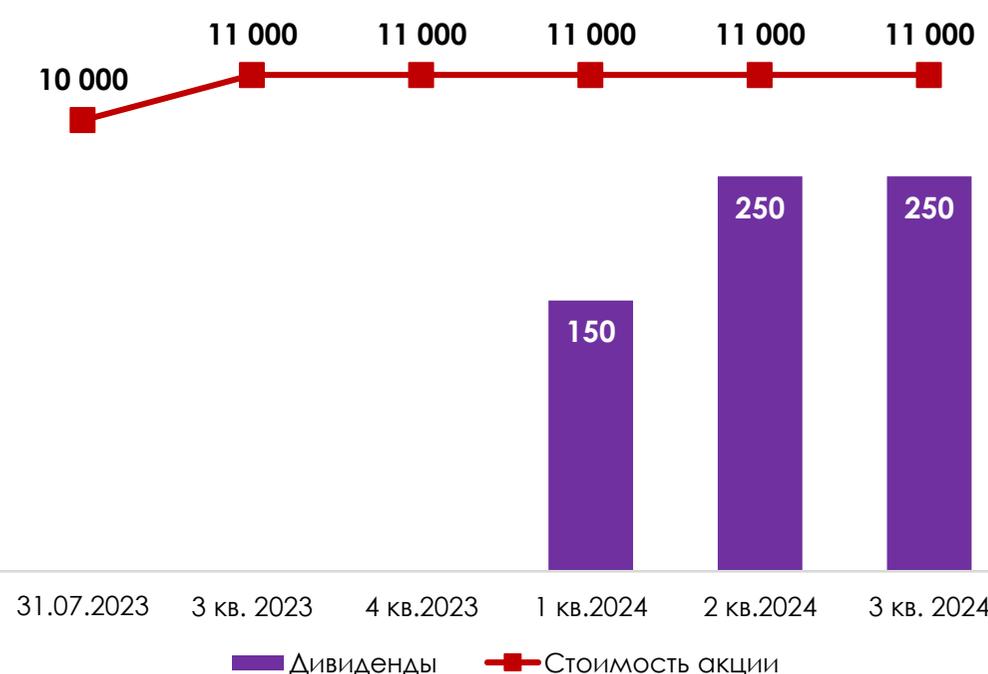
- По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 4,8 млн рублей (250 руб./акцию).

\*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



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



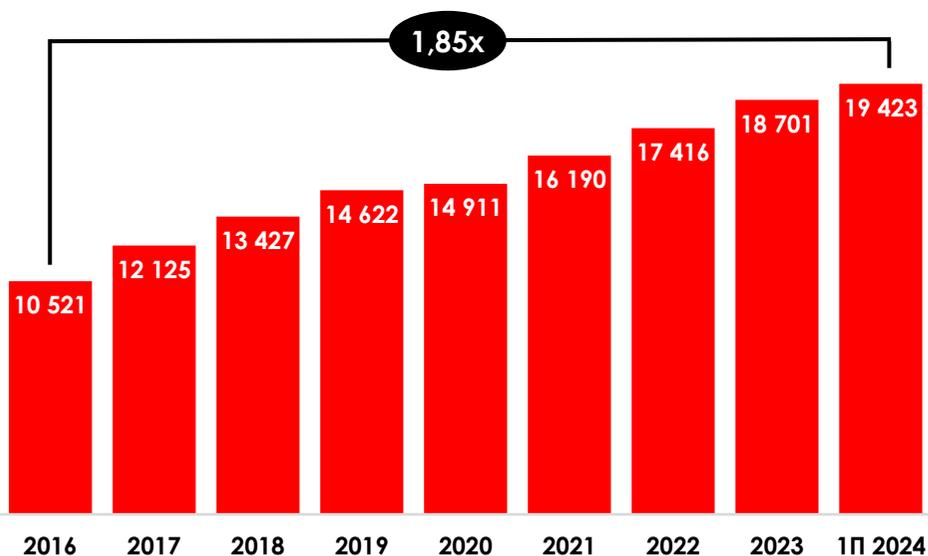
	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	1,1%	19%
Рост стоимости капитала (Equity)	0%	10%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	14,3%	9%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (07.2023)
Фактические	14%	9%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.10.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	13%	8%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 г. по рекомендованной цене

\*до вычета НДФЛ

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

Формат «у дома» остается выигрышной моделью магазинов компании, выручка которого составляет 70% в чистой розничной выручке всего «Магнита» на 2023 год



## 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)

АО «Симпл Эстейт Четыре» (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
<b>1 Выручка от аренды "Магнит"</b>	<b>4 826 019</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 958 333</b>	<b>3 000 000</b>				
Возмещение коммунальных расходов	0	547 425	372 182	478 093	468 732	468 732	468 732	468 732
Расходы на коммунальные услуги	(699 410)	(421 305)	(514 603)	(468 732)	(468 732)	(468 732)	(468 732)	(468 732)
Расходы на управляющую компанию дома	(67 880)	(61 515)	(22 968)	(61 697)	(63 000)	(66 150)	(66 150)	(66 150)
<b>2 Налог на имущество</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(184 352)</b>	<b>(184 352)</b>	<b>(184 352)</b>
<b>2 Налог на землю</b>	<b>0</b>							
<b>Чистый операционный доход (NOI)</b>	<b>4 058 728</b>	<b>2 314 604</b>	<b>2 792 944</b>	<b>2 947 664</b>	<b>2 937 000</b>	<b>2 749 498</b>	<b>2 749 498</b>	<b>2 749 498</b>
Страхование недвижимости	0	(90 845)	0	0	0	(121 914)	0	0
Комиссия SimpleEstate	(1 877 629)	(490 691)	(494 162)	(494 162)	(512 366)	(507 976)	(511 240)	(513 716)
<b>3 4 Юридические расходы</b>	<b>(770 956)</b>	<b>(85 252)</b>	<b>(36 303)</b>	<b>(30 000)</b>	<b>(37 500)</b>	<b>(37 500)</b>	<b>(37 500)</b>	<b>(37 500)</b>
Комиссия за bridge-займ	(1 875 000)	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатационные расходы	(80 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)
Процентные расходы	(2 764 384)	0	0	0	0	0	0	0
<b>5 Прочие расходы</b>	<b>(54 372)</b>	<b>(100 156)</b>	<b>(60 000)</b>	<b>(89 993)</b>	<b>(6 544)</b>	<b>(131 544)</b>	<b>(6 544)</b>	<b>(6 544)</b>
Прочие доходы	0	366 202	210 732	287 190	255 881	232 744	191 942	160 983
<b>Доналоговая прибыль (EBT)</b>	<b>(3 363 611)</b>	<b>1 793 862</b>	<b>2 293 210</b>	<b>2 500 700</b>	<b>2 516 471</b>	<b>2 063 308</b>	<b>2 266 157</b>	<b>2 232 721</b>
Налог на прибыль (УСН)	0	(88 316)	0	0	0	(112 083)	0	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>(3 363 611)</b>	<b>1 705 546</b>	<b>2 293 210</b>	<b>2 500 700</b>	<b>2 516 471</b>	<b>1 951 225</b>	<b>2 266 157</b>	<b>2 232 721</b>
Покупка объекта	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашение bridge-займа	(5 000 000)	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение капитала	21 406 000	0	0	0	0	0	0	0
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие выплаты	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Денежный поток до выплаты дивидендов</b>	<b>13 042 389</b>	<b>1 705 546</b>	<b>2 293 210</b>	<b>2 500 700</b>	<b>2 516 471</b>	<b>1 951 225</b>	<b>2 266 157</b>	<b>2 232 721</b>
<b>6 Дивиденды</b>	<b>0</b>	<b>(2 873 700)</b>	<b>(4 789 500)</b>	<b>(4 789 500)</b>	<b>(3 256 860)</b>	<b>(3 256 860)</b>	<b>(3 256 860)</b>	<b>(3 256 860)</b>
<b>Денежный остаток на начало периода</b>	<b>1 199 039</b>	<b>14 241 427</b>	<b>13 073 273</b>	<b>10 576 983</b>	<b>8 288 183</b>	<b>7 547 794</b>	<b>6 242 159</b>	<b>5 251 456</b>
<b>6 Денежный остаток на конец периода</b>	<b>14 241 427</b>	<b>13 073 273</b>	<b>10 576 983</b>	<b>8 288 183</b>	<b>7 547 794</b>	<b>6 242 159</b>	<b>5 251 456</b>	<b>4 227 317</b>
<b>Чистый денежный поток</b>	<b>13 042 389</b>	<b>(1 168 154)</b>	<b>(2 496 290)</b>	<b>(2 288 800)</b>	<b>(740 389)</b>	<b>(1 305 635)</b>	<b>(990 703)</b>	<b>(1 024 139)</b>
<b>Стоимость объекта (EV)</b>	<b>196 496 573</b>	<b>197 664 727</b>	<b>200 161 017</b>	<b>202 449 817</b>	<b>203 190 206</b>	<b>204 495 841</b>	<b>205 486 544</b>	<b>206 510 683</b>
<b>Долг (Debt &amp; Interest)</b>	<b>0</b>							
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>210 738 000</b>							
<b>Дивиденды на акцию, руб.</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>170</b>
<b>Цена акции, руб.</b>	<b>11 000</b>							
<b>Ставка капитализации (Cap Rate)</b>	<b>7,0%</b>							

## 1 Выручка от аренды

В 4 кв. 2023 г. была учтена арендная выручка за 3 и 4 кв. 2023 г.

## 2 Налог на имущество и землю

Налог на землю не платится, так как земля общедомовая.

Налог на имущество будет выплачиваться начиная с 1 кв. 2025 г., когда объект будет внесен в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

## 3 Комиссия SimpleEstate

В 4 кв. 2023 г. была выплачена комиссия за управление за 2 месяца 3 кв. 2023 г. и 4 кв. 2023 г., а также произведена доплата комиссии SE за организацию сделки.

## 4 Юридические расходы

В 3 кв. 2024 г. включают в себя расходы на реестродержатель «Статус».

## 5 Прочие расходы

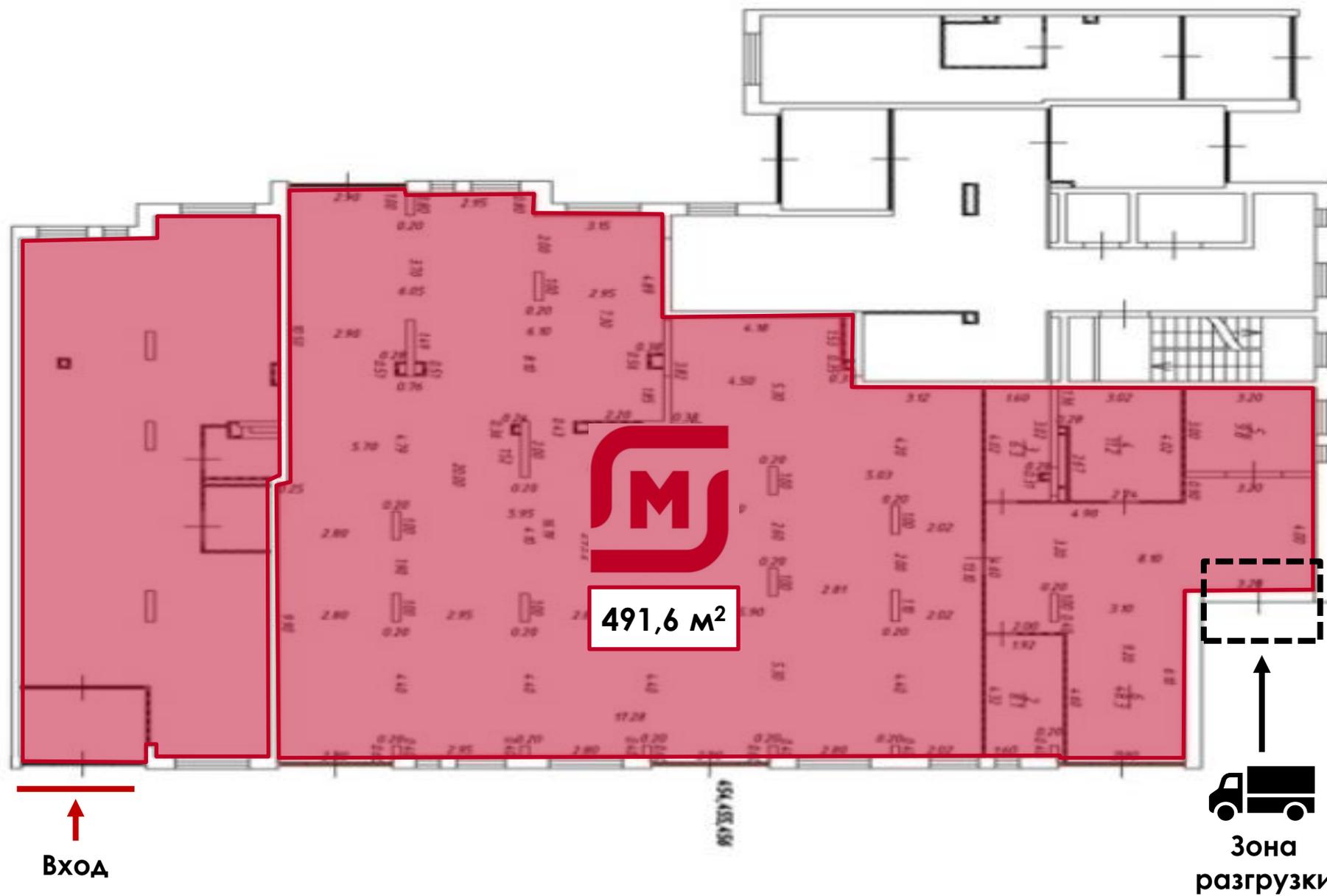
Включают в себя расходы на проведение аудита и оценку имущества, а также банковские услуги.

В 3 кв. 2024 г. была оплачена оценка имущества в размере 80 тыс. руб.

## 6 Дивиденды

В связи с тем, что конкуренты «Магнита» продолжают свою работу, а арендная плата осталась на прежнем уровне, SE не будет доплачивать за объект по договору купли-продажи. Таким образом, средства на балансе постепенно распределяются среди инвесторов в виде дивидендов.

За 3 кв. 2024 г. выплачены дивиденды в размере 4 789 500 руб.





# SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому

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



ГП  
МОСВОДОСТОК