

# SimpleEstate

Коммерческие помещения в  
ЖК «Новое Лето»

Отчёт за 3 кв. 2024 г.

ПЕКАРНЯ

СУПЕРМАРКЕТ



Общая информация	
Адрес	ЖК «Новое Лето», к. 3
Площадь (GIA)	1 028 м <sup>2</sup>
Ввод в эксплуатацию	1-2 кв. 2025 г.
Площадь арендованных помещений	505 м <sup>2</sup> (49%)
Месячный арендный платеж (МАП)*	- руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	- руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	- руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстейт Семь»
Количество акций (привилегированных)	18 241
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Декабрь 2023 г.
Сумма покупки**	245 884 558 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	195 728 500 руб.
Цена акции на момент покупки	10 000 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	14%
Ожидаемая средняя див. доходность	11%
Результат на 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	308 030 500 руб.
Текущий размер долга	85 472 873 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	226 522 083 руб.
<b>Текущая стоимость акции, руб.</b>	<b>12 418 руб.</b>
Фактическая годовая доходность (IRR)	30%
Фактическая средняя див. доходность	-%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	14%
Средняя див. доходность	9,4%



## Описание

- 14 помещений суммарной площадью 1028 м<sup>2</sup> на первом этаже корпуса № 3 в строящемся ЖК бизнес класса «Новое Лето»;
- Большой строящийся район на ~8 000 квартир;
- Кроме того, рядом расположено ~800 частных домов;
- Ввод объектов в эксплуатацию запланирован на 1-2 кв. 2025 г., а выдача ключей на 2-4 кв. 2025 г.

## Ключевые события с момента приобретения объектов:

- Все 14 ДДУ (договоры долевого участия) на помещения были успешно зарегистрированы 15 декабря 2023 г.;
- 25 марта 2024 г. был подписан предварительный договор аренды с «ВкусВилл» на 107,7 м<sup>2</sup> сроком на 5 лет;
- 10 сентября 2024 г. был подписан долгосрочный договор аренды с «Магнит» на 354,3 м<sup>2</sup> сроком на 10 лет, до декабря 2035 г.;
- Идет подготовка документов для заключения предварительного договора аренды с аптекой «Ригла» на 43 м<sup>2</sup> сроком на 7 лет;
- SE продолжает вести активную работу с брокерами по продаже и аренде приобретенных коммерческих помещений;
- На текущий момент арендовано 49% площадей;**
- Первые дивиденды ожидаются в 3-4 кв. 2026 г. после получения ключей и начала работы арендаторов.**

\*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

\*\*Сумма покупки включает комиссию брокеров

# Планировка помещений

**Часть помещений**, как и было запланировано стратегией сделки изначально, **будут проданы с прибылью до ввода ЖК в эксплуатацию.**

На текущий момент не известно, какие именно помещения будут проданы. **Предполагаемая сумма продажи составит примерно 100-110 млн руб.**

Ввод объектов в эксплуатацию*	1-2 кв. 2025
Выдача ключей*	2-4 кв. 2025

\*указаны ориентировочные сроки



← **Въезд в ЖК**

## Магнит



Площадь (GIA), м <sup>2</sup>	354,3
№ арендованных помещений	58,59,60,61
МАП фикс, руб. (1й год)	600 000
МАП фикс, руб. (2й год)	850 000
Срок договора	10 лет
Индексация	4% по соглашению
Плата с товарооборота	6%
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /мес.	2 399

- «Магнит» является одной из ведущих розничных сетей в России по торговле продуктами питания;
- Арендная плата составляет 6% от товарооборота, но не ниже 850 тыс. руб. в месяц;
- Заключен долгосрочный договор аренды до 2035 г.;
- Предусмотрена индексация по соглашению сторон не более 4% (не чаще 1 раза в год).

## ВкусВилл (ПДА)



Площадь (GIA), м <sup>2</sup>	107,7
№ арендованных помещений	50,51
МАП фикс, руб. (1й год)	220 000
МАП фикс, руб. (2й год)	270 000
Срок договора	5 лет
Индексация	5% безусловная
Плата с товарооборота	-
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /мес.	2 507

- «ВкусВилл» - это быстрорастущая розничная сеть супермаркетов, работающая с 2009 года. Сеть работает в 150 городах и насчитывает более 2 000 торговых точек;
- Предусмотрена безусловная ежегодная индексация на 5% (с 3-го года).

## Аптека «Ригла» (ПДА)\*

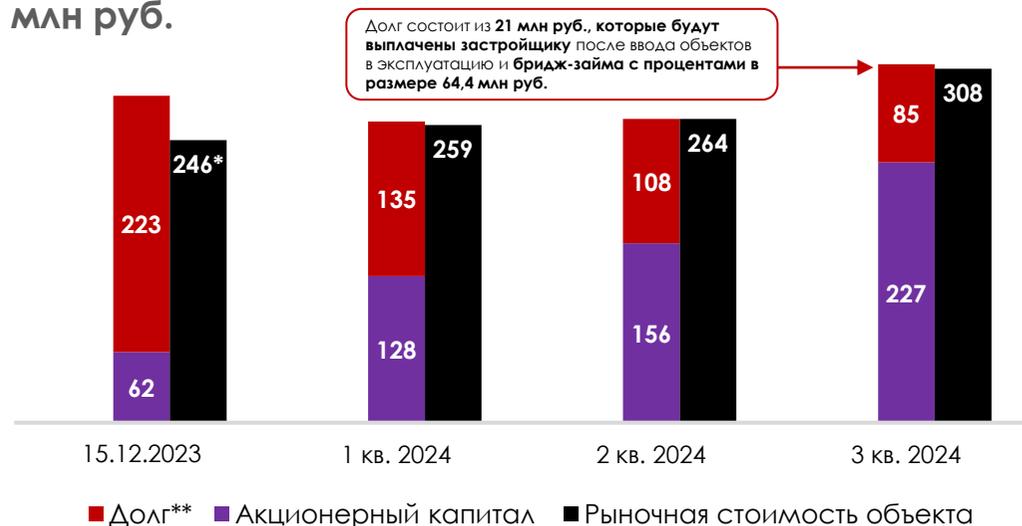


Площадь (GIA), м <sup>2</sup>	43
№ арендованных помещений	56
МАП фикс, руб. (1й год)	100 000
МАП фикс, руб. (2й год)	140 000
Срок договора	7 лет
Индексация	5% безусловная
Плата с товарооборота	-
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /мес.	3 256

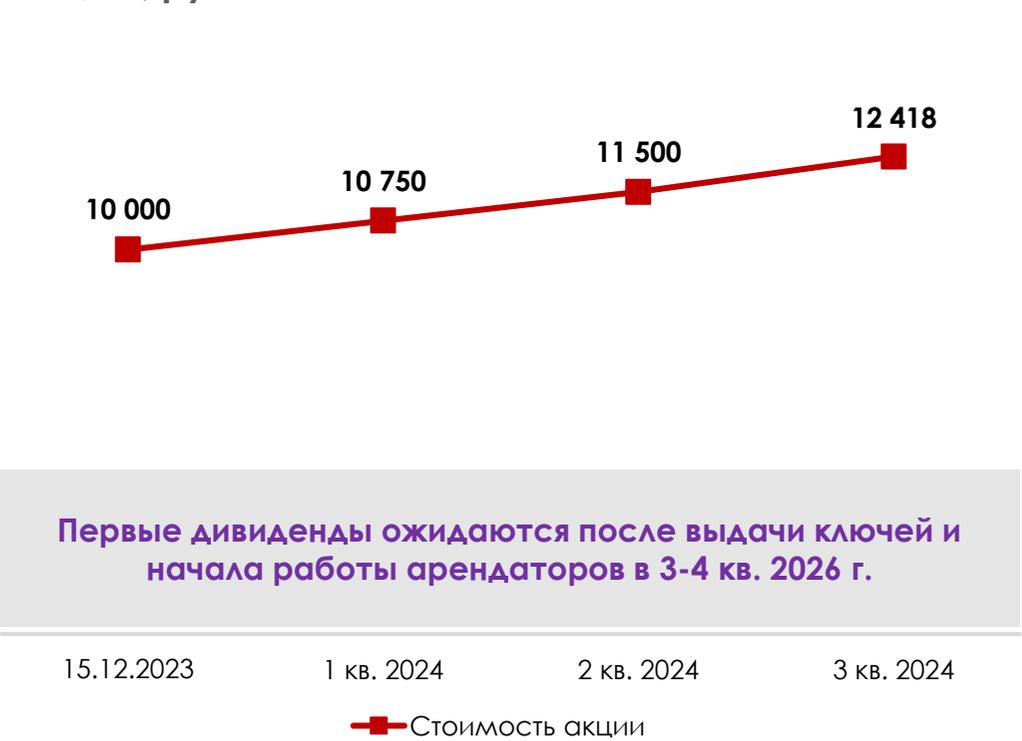
- «Ригла» - лидер фармацевтического рынка России, крупнейшая федеральная аптечная сеть с оборотом более 150 млрд руб., работающая с 2001 года. Сеть насчитывает более 4,4 тыс. точек в 61 регионе России;
- Предусмотрена безусловная ежегодная индексация на 5% (с 3-го года).

\*Идет подготовка документов для подписания предварительного договора аренды

## Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



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



Первые дивиденды ожидаются после выдачи ключей и начала работы арендаторов в 3-4 кв. 2026 г.

	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	16,6%	25,3%
Рост стоимости капитала (Equity)	8%	24,2%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	14%	11%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (12.2023)
Фактические	30%	-%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.10.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	14%	9,4%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 г. по рекомендованной цене

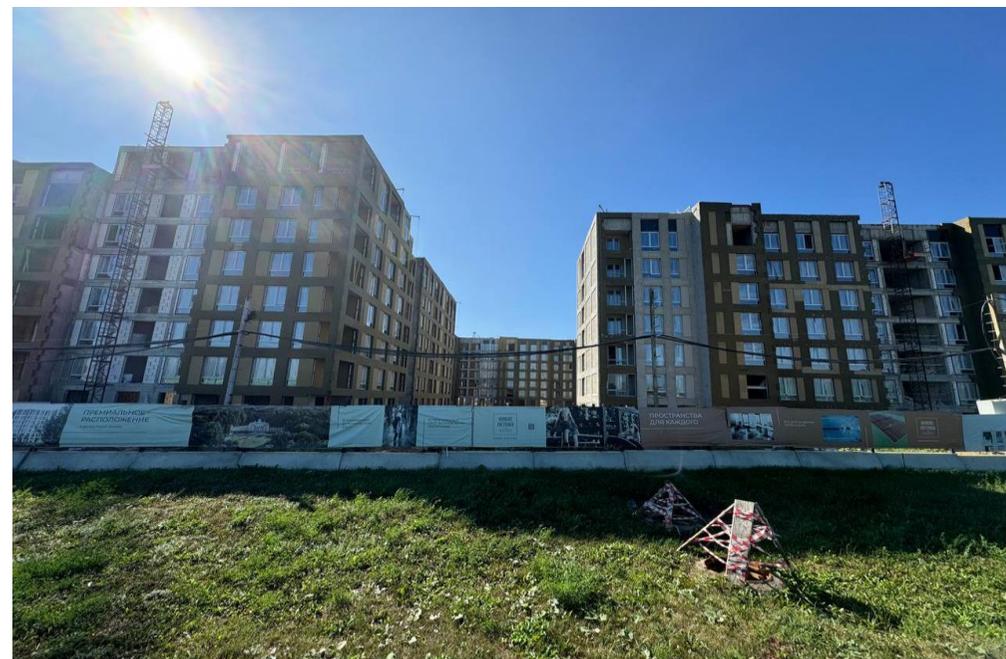
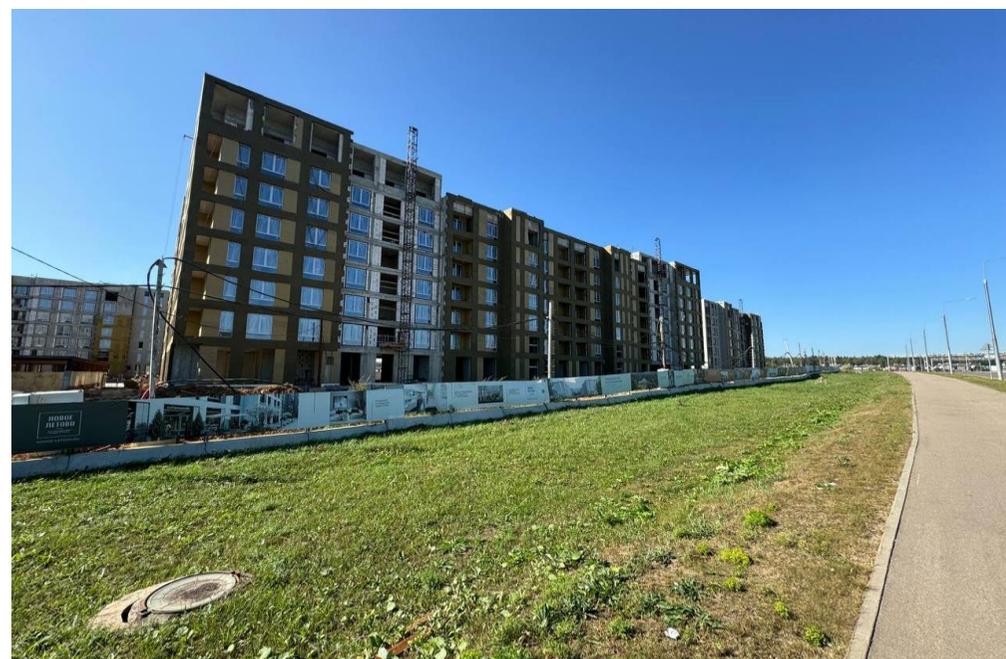
\*Сумма покупки включает комиссии брокеров

\*\*Долг состоит из бридж-займа и рассрочки (подробнее см. комментарии на слайде с финансовой моделью)

\*\*\*до вычета НДФЛ

АО «Симпл Эстейт Шесть» (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</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Возмещение коммунальных расходов	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на коммунальные услуги	0	0	0	0	0	0	0	0
Расходы на управляющую компанию дома	0	0	0	0	0	0	0	(150 612)
<b>2 Налог на имущество</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(268 950)</b>
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Чистый операционный доход (NOI)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(419 562)</b>
Страхование недвижимости	0	0	0	0	0	0	0	(140 370)
<b>3 Комиссия SimpleEstate</b>	<b>(532 000)</b>	<b>(7 024 605)</b>	<b>(2 186 117)</b>	<b>(4 495 120)</b>	<b>(770 076)</b>	<b>(541 010)</b>	<b>(572 497)</b>	<b>(584 876)</b>
<b>4 Юридические расходы</b>	<b>(2 769 830)</b>	<b>(1 124 291)</b>	<b>(1 091 000)</b>	<b>(209 891)</b>	<b>(30 000)</b>	<b>(30 000)</b>	<b>(30 000)</b>	<b>(30 000)</b>
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	(210 000)
Процентные расходы	(1 315)	(630 000)	(15 520)	(4 554 344)	0	0	0	0
Прочие расходы	(18 540)	(7 891)	0	(44 776)	(5 400)	(105 400)	(5 400)	(5 400)
Прочие доходы	0	663 264	94 225	68 265	0	0	0	0
<b>Доналоговая прибыль</b>	<b>(3 321 686)</b>	<b>(8 123 523)</b>	<b>(3 198 412)</b>	<b>(9 235 866)</b>	<b>(805 476)</b>	<b>(676 410)</b>	<b>(607 897)</b>	<b>(1 390 208)</b>
Налог на прибыль (УСН)	0	0	0	0	0	(5 911 260)	0	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>(3 321 686)</b>	<b>(8 123 523)</b>	<b>(3 198 412)</b>	<b>(9 235 866)</b>	<b>(805 476)</b>	<b>(6 587 670)</b>	<b>(607 897)</b>	<b>(1 390 208)</b>
<b>5 Покупка объектов в рассрочку</b>	<b>(65 221 375)</b>	<b>(67 842 444)</b>	<b>(55 092 444)</b>	<b>(36 728 296)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(21 000 000)</b>	<b>0</b>
<b>6 Привлечение долга</b>	<b>42 000 000</b>	<b>0</b>	<b>27 000 000</b>	<b>68 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Погашение долга	0	(22 000 000)	0	(58 500 000)	(68 147 873)	0	0	0
Изменение капитала	61 610 000	66 050 500	28 370 000	39 698 000	0	0	0	0
<b>7 Прочие поступления</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Прочие выплаты	0	0	0	0	(3 750 000)	(5 250 000)	0	0
<b>Денежный поток до выплаты дивидендов</b>	<b>35 066 939</b>	<b>(31 915 466)</b>	<b>(2 920 856)</b>	<b>3 733 838</b>	<b>32 296 651</b>	<b>(11 837 670)</b>	<b>(21 607 897)</b>	<b>(1 390 208)</b>
<b>8 Дивиденды</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Денежный остаток на начало периода</b>	<b>0</b>	<b>35 066 939</b>	<b>3 151 473</b>	<b>230 617</b>	<b>3 964 455</b>	<b>36 261 106</b>	<b>24 423 436</b>	<b>2 815 538</b>
<b>Денежный остаток на конец периода</b>	<b>35 066 939</b>	<b>3 151 473</b>	<b>230 617</b>	<b>3 964 455</b>	<b>36 261 106</b>	<b>24 423 436</b>	<b>2 815 538</b>	<b>1 425 330</b>
<b>Чистый денежный поток</b>	<b>35 066 939</b>	<b>(31 915 466)</b>	<b>(2 920 856)</b>	<b>3 733 838</b>	<b>32 296 651</b>	<b>(11 837 670)</b>	<b>(21 607 897)</b>	<b>(1 390 208)</b>
<b>9 Стоимость объекта (EV)</b>	<b>245 884 558</b>	<b>259 064 936</b>	<b>264 266 244</b>	<b>308 030 500</b>	<b>216 404 025</b>	<b>228 998 969</b>	<b>233 950 298</b>	<b>240 448 917</b>
<b>Долг (Бридж-займ + Рассрочка)</b>	<b>222 804 224</b>	<b>134 555 909</b>	<b>108 466 361</b>	<b>85 472 873</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>61 610 000</b>	<b>127 660 500</b>	<b>156 030 500</b>	<b>226 522 083</b>	<b>231 665 131</b>	<b>232 422 404</b>	<b>236 765 836</b>	<b>241 874 247</b>
Цена акции, руб.	10 000	10 750	11 500	12 418	12 700	12 742	12 980	13 260
Дивиденды на акцию, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9 Ставка капитализации (Cap Rate)</b>	<b>13,2%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,2%</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,25%</b>	<b>9,0%</b>

- 1 Выручка от аренды**  
Предполагается, что арендаторы начнут свою работу и выплату аренды в 3-4 кв. 2026 г. после ввода дома в эксплуатацию и выдачи ключей.  
  
На текущий момент SE ведет активную работу по поиску арендаторов и уже сдала в аренду 49% общей площади помещений.
- 2 Налог на имущество и землю**  
Налог на землю не уплачивается, так как земля общедомовая.  
  
Выплаты по налогу на имущество начнутся с момента ввода объектов в эксплуатацию.
- 3 Комиссия SimpleEstate**  
Состоит из комиссии за организацию сделки, поиск и анализ объектов, а также комиссии за управление за период с 4 кв. 2023 г. по 3 кв. 2024 г.
- 4 Юридические расходы**  
Включают в себя расходы на нотариальные услуги, расходы на выпуск акций, услуги регистратора, а также расходы на юридическую проверку объектов перед покупкой.
- 5 Покупка объектов в рассрочку**  
Объекты приобретались в рассрочку от застройщика по цене 245,8 млн руб. (включая комиссии брокеров). Последний платеж застройщику будет произведен после ввода объектов в эксплуатацию в размере 21 млн руб.
- 6 Долг**  
По состоянию на 3 кв. 2024 г. долг состоит из 21 млн руб., которые будут выплачены застройщику после ввода объектов в эксплуатацию, а также из тела и процентов по бридж-займу в размере 64,4 млн руб.  
  
После продажи помещений будет произведено окончательное погашение всех долгов.
- 7 Прочие поступления и прочие выплаты**  
В 4 кв. 2024 г. будут проданы 4-5 помещений на сумму ~105 млн руб.  
  
С продажи объектов будет выплачен налог на прибыль в размере 15% («доходы-расходы») УСН). Комиссия с продажи составит 5,2 млн руб. (5% от суммы сделки).
- 8 Дивиденды**  
В 4 кв. 2024 г. будет выплачена оставшаяся часть комиссии брокеров за поиск арендаторов в размере 3,7 млн руб.  
  
Первые дивидендные выплаты ожидаются после выдачи ключей и начала работы арендаторов в 3-4 кв. 2026 г.
- 9 Стоимость объекта**  
Постепенно увеличивается по мере заселения арендаторами и приближения к вводу в эксплуатацию.



# SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому

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

