

# SimpleEstate

Инвестиционный  
меморандум

«Магнит» в ЖК  
«Домодедово Парк»

Раунд №3



Инвестировать в объект



Объект	
Тип	Стрит-ритейл (1й этаж жилого дома)
Адрес	ЖК «Домодедово Парк», к 13
Общая площадь объектов	710 м <sup>2</sup>
Дата ввода в эксплуатацию	~4 кв. 2025 года
Дата открытия магазина	~2 кв. 2026 года
Операционные показатели	
Якорный арендатор	«Магнит»
Ставка аренды «Магнит»	₽ 2 500/м <sup>2</sup> /мес.
Ставка аренды маленьких аренд-ров	₽ 2 500 - 3 500 / м <sup>2</sup> /мес.
Прогнозируемый ГАП	₽ 21 - 24 млн
Прогнозируемый оборот «Магнита»	₽ 20 - 30 млн/мес.
Прогнозируемый NOI	₽ 19 - 21 млн
Условия сделки	
Цена покупки объектов	₽ 181 000 000
Цена / м <sup>2</sup>	₽ 255 тыс.
Cap Rate (по фикс. аренде)	10% - 11,5%
Окупаемость, лет (по фикс. аренде)	8 - 8,5 лет

**15,5% доходность в год (IRR) за 10 лет**

**10% средние дивиденды за 10 лет**

**Первые дивиденды: по итогам 3 кв 2026 г.**

**Средний риск инвестиции**

## Рейтинг объекта:

89/100



### Объект

- 11 помещений на первом этаже корпуса №13 в ЖК «Домодедово Парк», г. Домодедово, Московская Область
- Планируемая дата ввода в эксплуатацию - 4 кв. 2025 г.

### Локация

- Объекты расположены в Московской области, в 10 км на юго-восток от МКАД, в центре ЖК «Домодедово Парк»;
- В ЖК находится 8 144 готовых квартир, а также два корпуса на 752 квартиры, которые будут построены в 4 кв. 2025 г.;
- В ближайших домах на 3 411 квартир (42% от общего числа) отсутствует крупная коммерческая недвижимость

### Арендаторы

- Подписан предварительный договор аренды на 510 м<sup>2</sup> на 10 лет с арендатором «Магнит», месячная арендная плата составляет ₽ 1 275 000 (₽ 2 500 / м<sup>2</sup> /мес.) или 5% от товарооборота;
- Соседние 3 помещения будут заселены арендаторами после ввода объектов в эксплуатацию

### Сделка

- Покупка 11-ти помещений за ₽181 млн (10%-11,5% cap rate, окупаемость 8-8,5 лет, ₽ 255 тыс. / м<sup>2</sup>);
- Предусмотрена комфортная рассрочка до ввода в эксплуатацию:
  - ₽122 млн - июль 2025 г. (первоначальный взнос)
  - ₽6,6 млн - сентябрь 2025 г.
  - ₽52,3 млн - декабрь 2025 г.

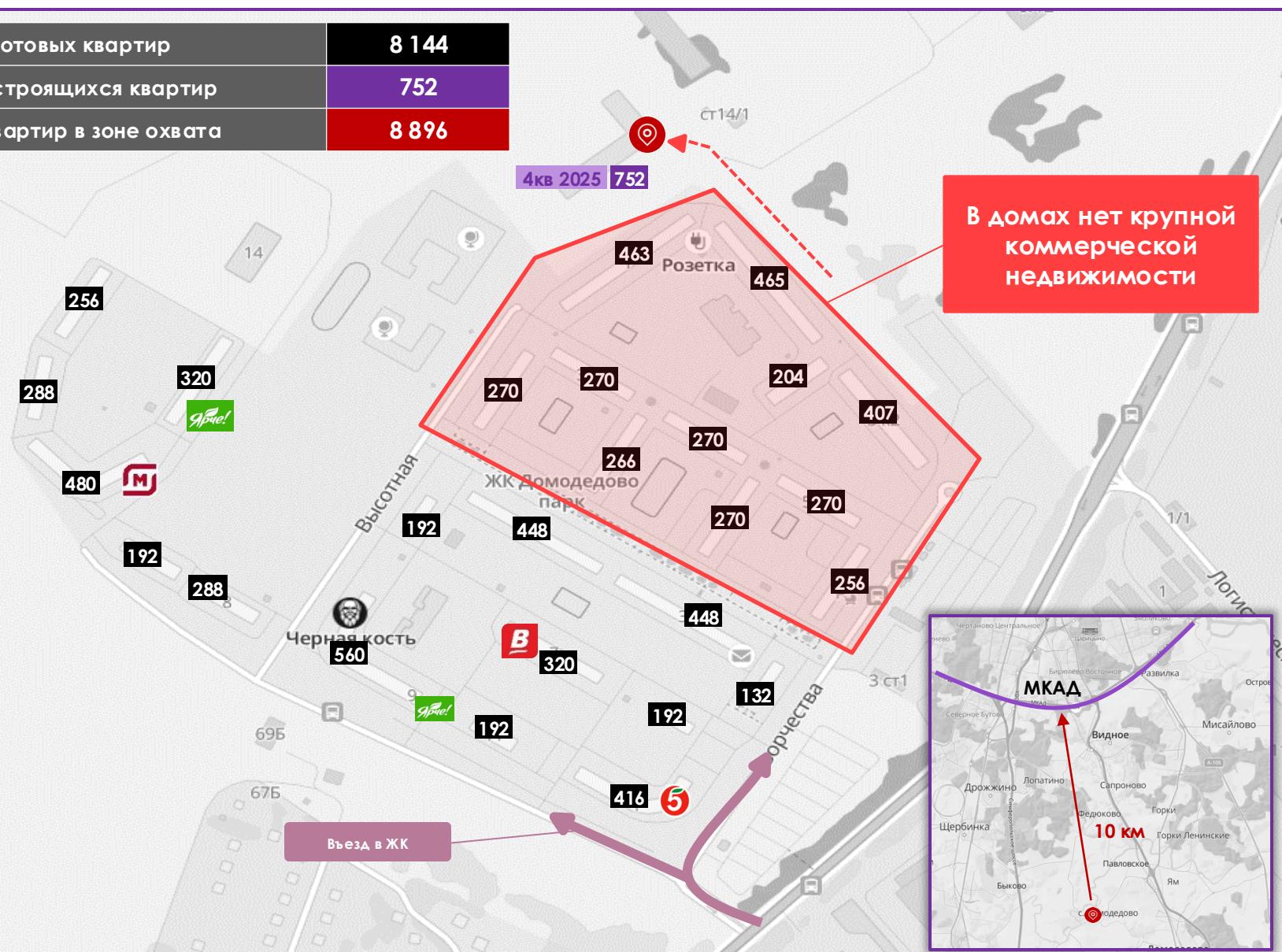
**От 3х лет**

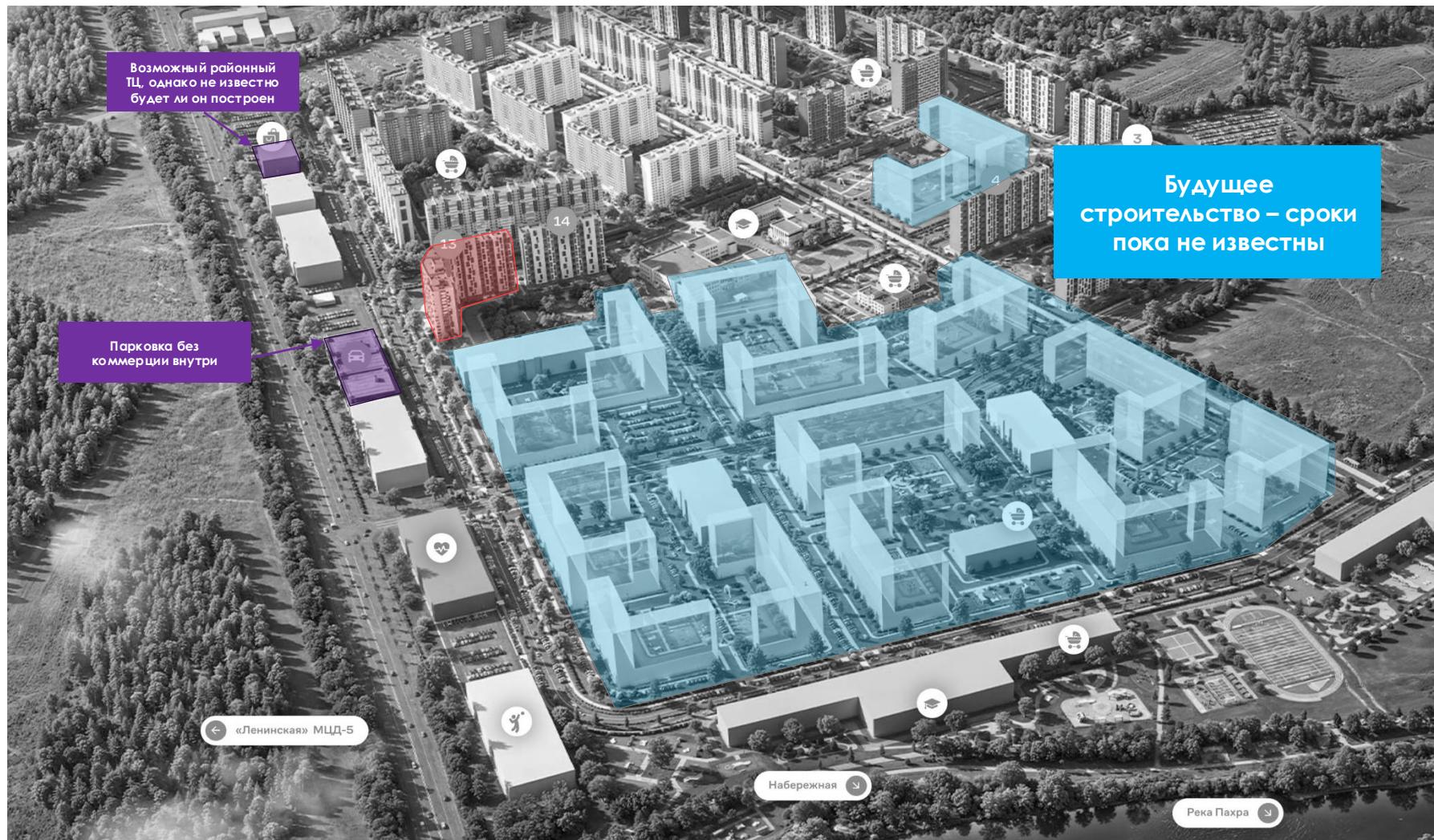
Рекомендуемый  
срок владения

**~3 кв. 2026**

Первые дивиденды  
(через 1 год)

Кол-во готовых квартир	<b>8 144</b>
Кол-во строящихся квартир	<b>752</b>
Всего квартир в зоне охвата	<b>8 896</b>





# В ЖК наблюдается дефицит предложений качественной коммерции в аренду

Ставка: 3 300 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 7 м<sup>2</sup>

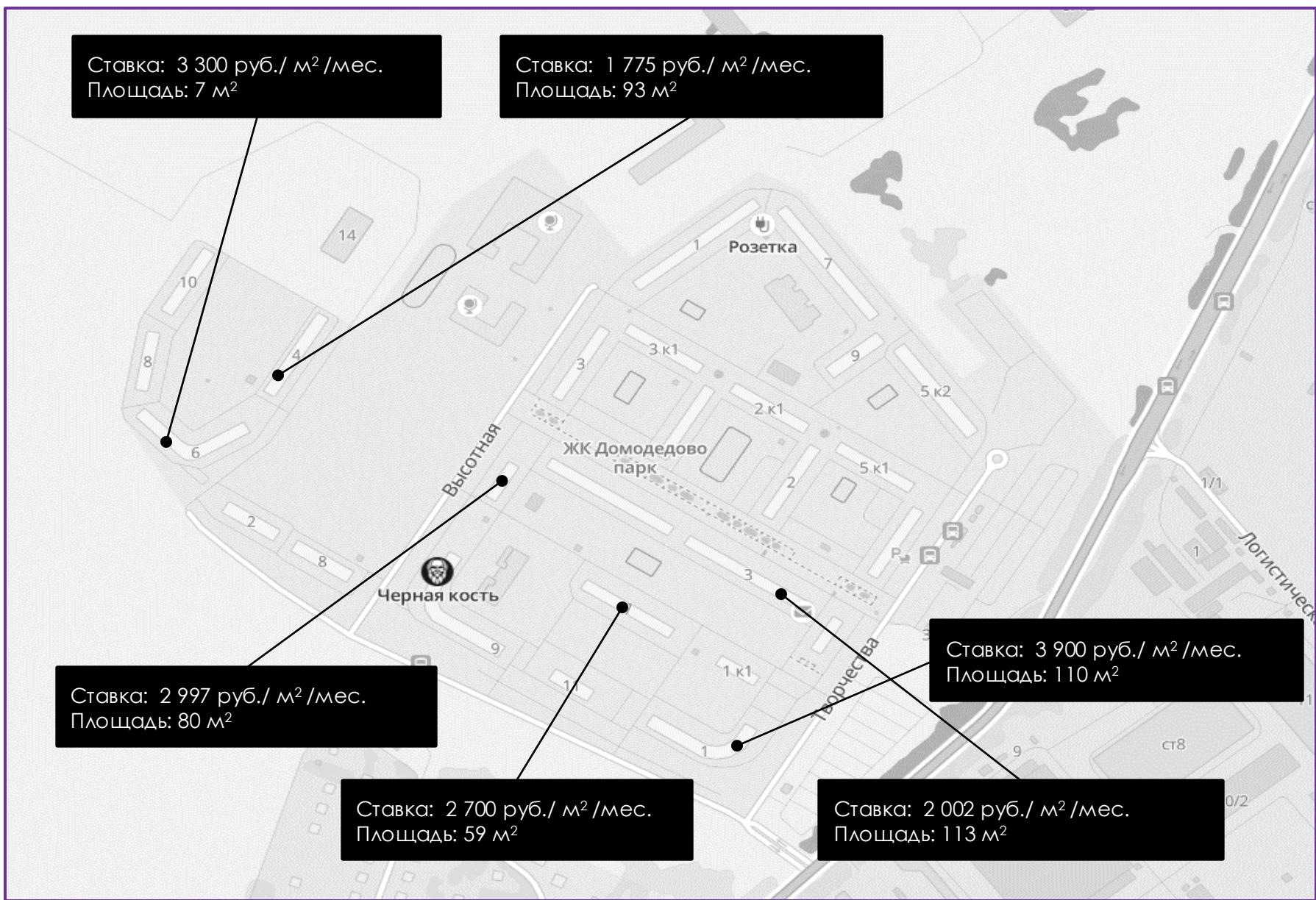
Ставка: 1 775 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 93 м<sup>2</sup>

Ставка: 2 997 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 80 м<sup>2</sup>

Ставка: 2 700 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 59 м<sup>2</sup>

Ставка: 3 900 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 110 м<sup>2</sup>

Ставка: 2 002 руб./ м<sup>2</sup>/мес.  
Площадь: 113 м<sup>2</sup>

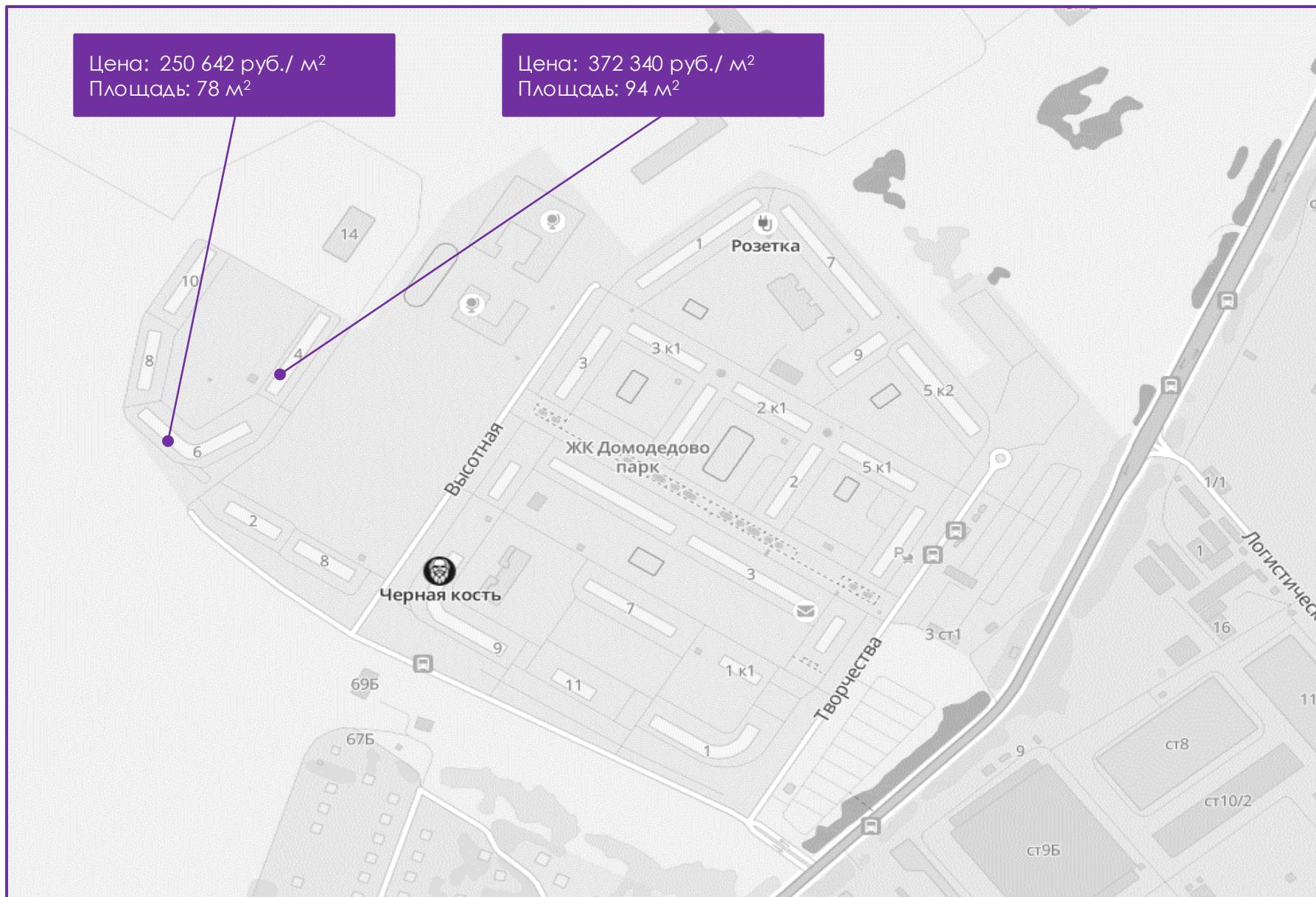


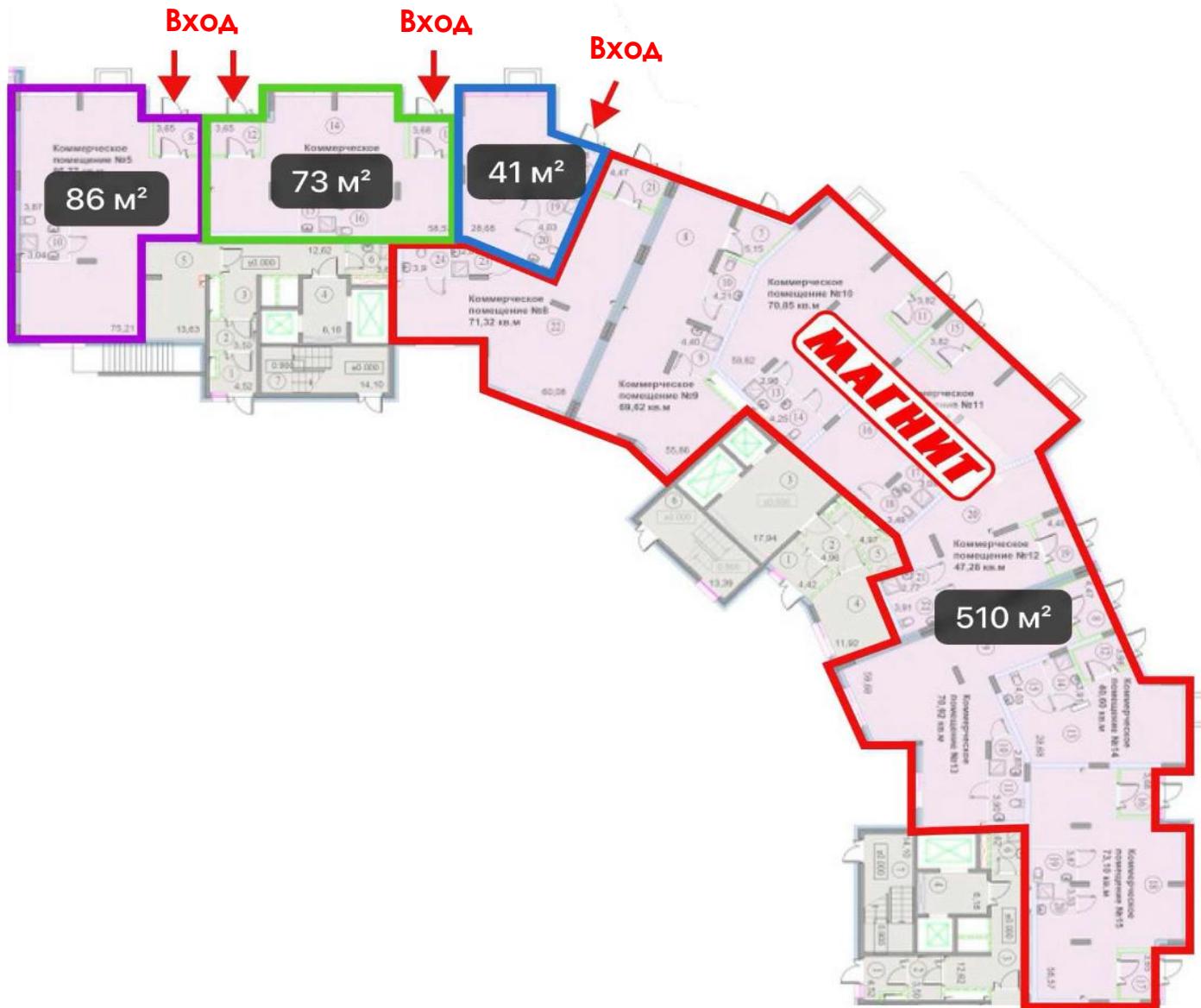
**В продаже находятся всего лишь два помещений во  
всем ЖК**

**SimpleEstate**

Цена: 250 642 руб./ м<sup>2</sup>  
Площадь: 78 м<sup>2</sup>

Цена: 372 340 руб./ м<sup>2</sup>  
Площадь: 94 м<sup>2</sup>





## Магнит (заключен предварительный договор аренды)



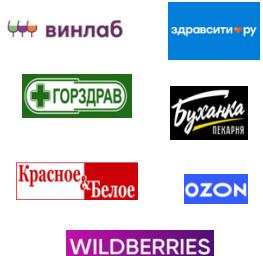
Площадь (GLA), м <sup>2</sup>	510
МАП фикс (1-4 мес.)	₽ 510 000
МАП фикс (5-8 мес.)	₽ 828 750
МАП фикс (9-12 мес.)	₽ 1 020 000
МАП фикс (2 год.)	₽ 1 275 000
Срок договора	10 лет
Индексация	4% по соглашению
Плата с товарооборота	5%
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /мес.	₽ 2 500

- «Магнит» является одной из ведущих розничных сетей в России по торговле продуктами питания
- Арендная плата составляет 5% от товарооборота, но не ниже ₽ 1 275 тыс. в месяц
- Заключен предварительный договор аренды на 10 лет до 2036 г.
- Предусмотрена индексация по соглашению сторон не более 4%

На оставшиеся 3 помещения общкой площадью 200 м<sup>2</sup> SimpleEstate будет вести поиск арендаторов ближе к вводу в эксплуатацию дома



## Потенциальные «маленькие» арендаторы



Количество помещений	3
Общая площадь (GLA), м <sup>2</sup>	200
Арендная ставка, м <sup>2</sup> /мес. (потенциальная)	₽ 2 500 – ₽ 3 500
МАП (потенциальный)	₽ 500 000 – 700 000

- Потенциальные арендаторы, которые могут занять соседние 3 помещения общкой площадью 200 м<sup>2</sup> – это аптека, алкомаркет, кафе, пункты выдачи и т.д.
- Маленькие арендаторы будут отлично работать на стабильном трафике якорного арендатора «Магнит»

## Плюсы

### 1. Новостройка

Новые современные коммерческие помещения, не требующие активной эксплуатации, которые будут актуальны через десятки лет

### 2. Расположение в центре густонаселенного ЖК

В ЖК «Домодедово Парк» расположено уже 8 144 готовые квартиры и два корпуса на 752 квартиры, которые будут введены в эксплуатацию в 4 кв. 2025 г.

### 3. Близость к домам без крупной коммерческой недвижимости

Приобретаемые помещения расположены рядом с домами, где нет коммерции, что делает открытие конкурентов невозможным и создаёт дефицит торговых площадей

### 4. Защита от инфляции за счет привязки аренды к товарообороту

Арендная плата «Магнита» будет зависеть от товарооборота супермаркета (5% от РТО); при этом риск снижения арендной платы нивелируется минимальной фиксированной платой

### 5. Выгодная цена м<sup>2</sup> и доходность сделки

Сделка с Cap Rate 10%-11,5% (окупаемость 8-8,5 лет) и ценой 255K руб./ м<sup>2</sup> намного выгоднее рыночных значений в 350K+ руб./ м<sup>2</sup> и Cap Rate ~7%-8%

### 6. Рассрочка до ввода в эксплуатацию

Позволит минимизировать привлечение долга под покупку

### 7. Быстрая раскрутка супермаркета

Супермаркет быстро наберет обороты, так как все дома рядом уже построены и заселены

## Минусы

### 1. Неформатное помещение под супермаркет

Помещения, арендованные супермаркетом «Магнит» не были спроектированы изначально под супермаркет и поэтому имеют не идеальную планировку, а зона разгрузки будет организована менее удобным образом чем в форматном помещении

### 2. Строящийся объект

Помещения еще строятся, поэтому начнут приносить арендный доход только через год-полтора после покупки

## Риски

- Риск открытия торгового центра в ЖК** – сложно оценить степень данного риска, поскольку застройщик сам не знает будет ли он строить данный объект. Появление ТЦ может негативно сказаться на работе супермаркета за счёт увеличения конкуренции;
- Открытие конкурентов в будущих очередях** – риск несущественный, так как приобретаемый объект ближе всего расположен к домам с отсутствием крупной коммерции, которые будут являться целевыми потребителями вне зависимости от будущего строительства, так как «Магнит» все равно будет самым ближайшим магазином в данной зоне;
- Риск задержки строительства и переноса сроков ввода** – риск умеренный, учитывая, с одной стороны, тяжелую макроэкономическую ситуацию на рынке новостроек и массовый перенос сроков со стороны застройщиков, а с другой стороны, высокую степень готовности дома и наличие существенного запаса времени до планируемого ввода в эксплуатацию;

# Фотографии объекта (август 2025)

SimpleEstate



## Условия сделки и анализ доходности

Инвестировать в объект



# Прогноз доходности при инвестиции в ₽1 млн

## Базовый сценарий

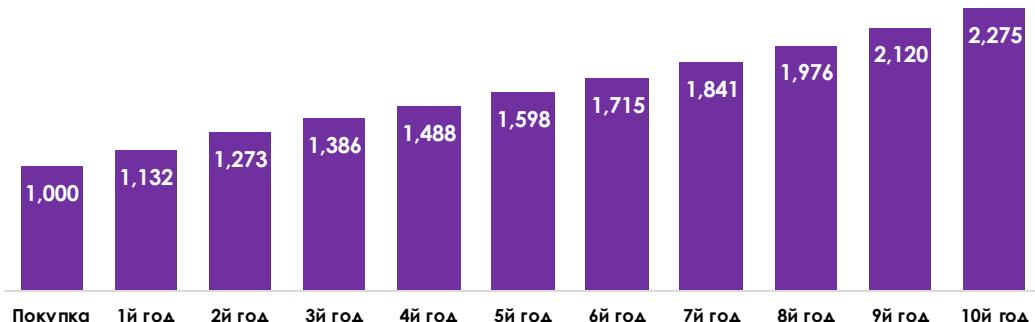
SimpleEstate

Ставка аренды маленьких арендаторов 3 000 руб./м<sup>2</sup>/мес., инфляция на уровне 7% в год

Потенциальный товарооборот: 25 млн руб. / мес.

### Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽2,3 млн



Результат инвестиций в базовом сценарии:

Инвестиции

1

млн руб.

Дивиденды

1

млн руб.

Средняя дивидендная доходность

10%

Прирост стоимости

1,3

млн руб.

Итого прибыль

2,3

млн руб.

IRR

15,5%

Годовая доходность

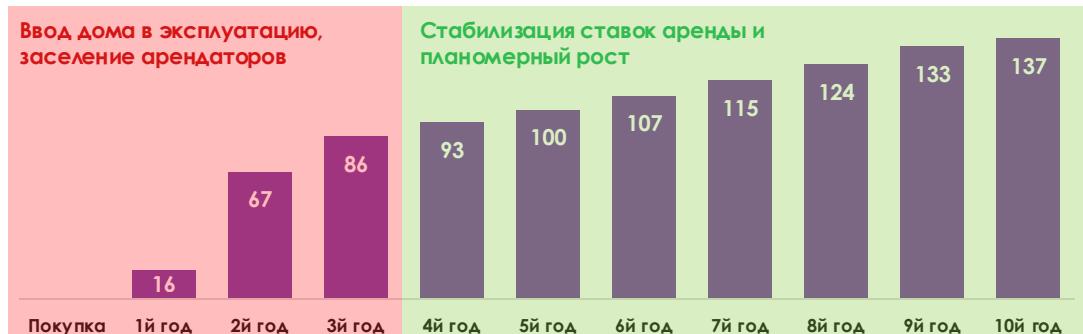
### Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽1 млн

Средняя дивидендная доходность составит 10% в год

Ввод дома в эксплуатацию, заселение арендаторов

Стабилизация ставок аренды и планомерный рост



# Прогноз доходности при инвестиции в ₽1 млн

## Оптимистичный сценарий

SimpleEstate

Ставка аренды маленьких арендаторов 3 500 руб./м<sup>2</sup>/мес., инфляция на уровне 10% в год

Потенциальный товарооборот: 30 млн руб. / мес.

### Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽3,8 млн

Переоценка объекта за счет быстрой  
«раскрутки» супермаркета и роста  
арендных платежей выше ожиданий



### Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽1,3 млн

Средняя дивидендная доходность составит 14% в год

Ввод дома в эксплуатацию,  
заселение арендаторов

Супермаркет быстро  
«раскручивается» и  
торгует выше ожиданий

Стабилизация ставок аренды и  
планомерный рост

Период	Дивиденды (тыс. руб.)
Покупка	20
1й год	89
2й год	115
3й год	
4й год	126
5й год	139
6й год	154
7й год	170
8й год	181
9й год	179
10й год	198

Результат инвестиций в  
оптимистичном сценарии:

Инвестиции

1

млн руб.

Дивиденды

1,3

млн руб.

Средняя  
дивидендная  
доходность

14%

Прирост  
стоимости

2,8

млн руб.

Итого  
прибыль

4,1

млн руб.

IRR

22%

Годовая доходность

# Прогноз доходности при инвестиции в ₽1 млн

## Пессимистичный сценарий

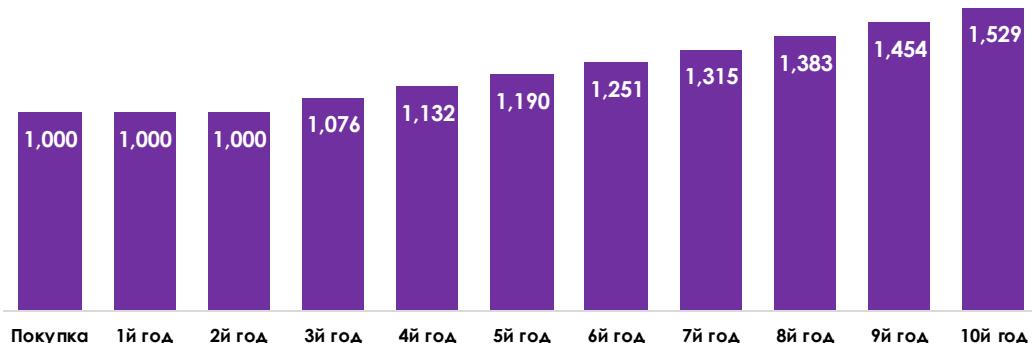
SimpleEstate

Ставка аренды маленьких арендаторов 2 500 руб./м<sup>2</sup>/мес., инфляция на уровне 5% в год

Потенциальный товарооборот: 20 млн руб. / мес.

### Прогноз стоимости доли, тыс. руб.

За 10 лет доля инвестора в ₽1 млн вырастет до ₽1,5 млн



### Прогноз дивидендных выплат, тыс. руб.

За 10 лет общая сумма дивидендов составит ₽0,7 млн

Средняя дивидендная доходность составит 7% в год



Результат инвестиций в пессимистичном сценарии:

Инвестиции

1

млн руб.

Дивиденды

0,7

млн руб.

Средняя дивидендная доходность

7%

Прирост стоимости

0,5

млн руб.

Итого прибыль

1,2

млн руб.

IRR

10,5%

Годовая доходность

## 1ый раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	5 000 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 000 руб.

## 2ой раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	105 000 руб.
Стоимость 1-й акции	10 500 руб. (+5%)

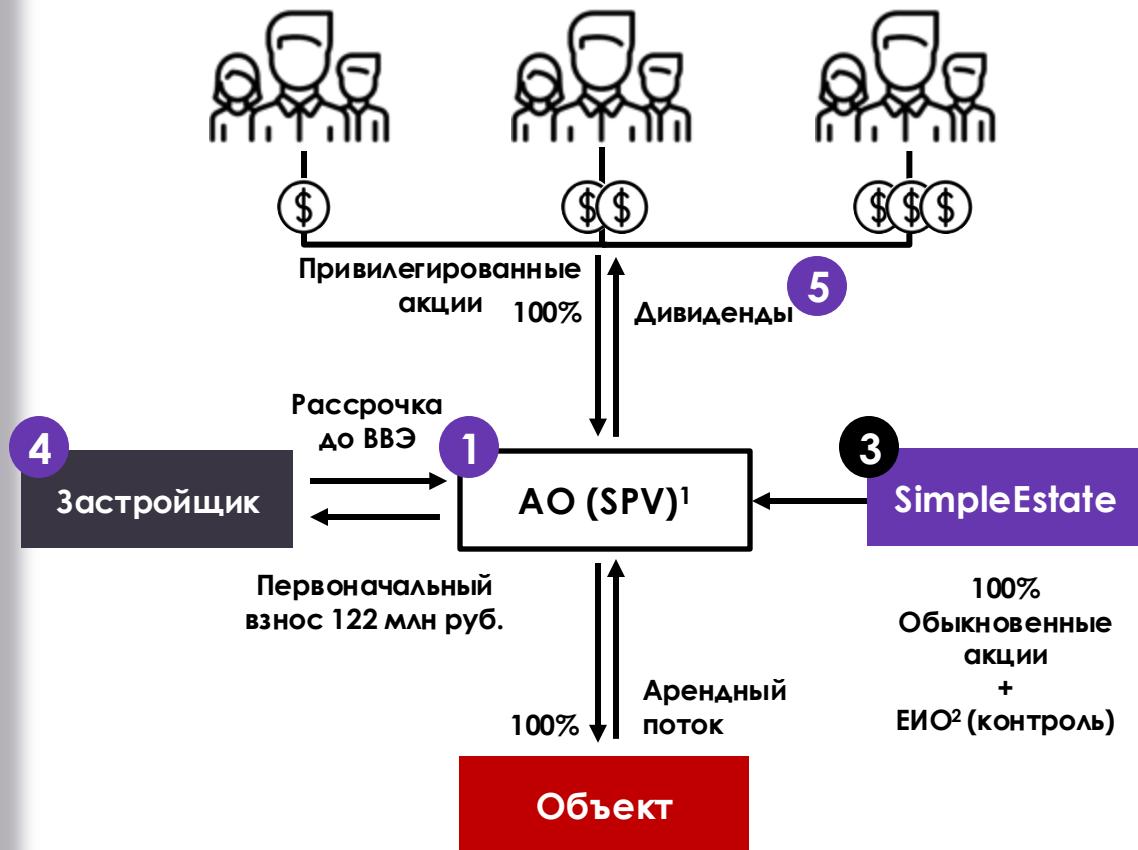
## 3ий раунд привлечения инвестиций

Минимальный размер инвестиций	110 000 руб.
Стоимость 1-й акции	11 000 руб. (+10%)

Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от цены приобретения объекта)	5%
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление (% от рыночной стоимости активов)	1%
Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	Ежеквартально
Комиссия в случае продажи объекта, % от цены продажи	5%

- 1** Владельцем 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
- 4** **Застройщик предоставляет рассрочку на покупку объекта** до 4 кв. 2025 г.
- 5** SimpleEstate получает **management fee** за управление объектом в размере 1% от стоимости активов  
**Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**

## 2 Инвесторы



Примечания:

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

(2) ЕИО – единоличный исполнительный орган

## Источники капитала и расходы (Sources & Uses)

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	210 000 000	100%	Цена покупки	181 000 000	86,2%
			Due Diligence	1 500 000	0,7%
			Сопровождение сделки	1 500 000	0,7%
			Комиссия банка	500 000	0,2%
			Выпуск акций	1 000 000	0,5%
			Аккредитив	500 000	0,2%
			Нотариус	500 000	0,2%
			Комиссия SimpleEstate	9 050 000	4,3%
			Резерв	14 450 000	6,9%
<b>Итого</b>	<b>210 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>Итого</b>	<b>210 000 000</b>	<b>100%</b>

\*Equity – акционерный капитал

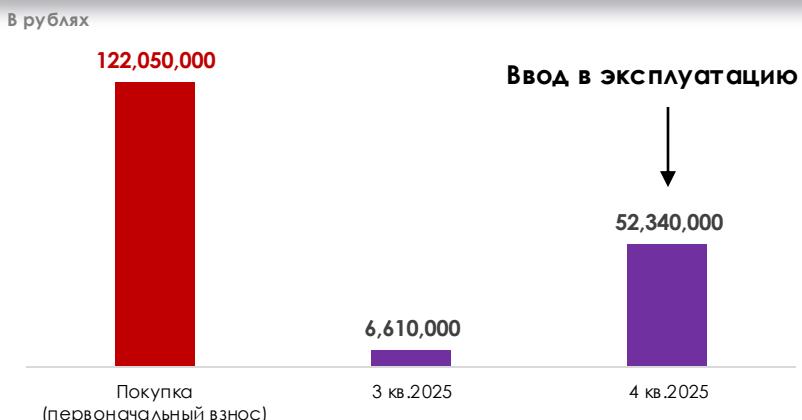
## Пояснения

- В самом начале привлекается короткий **бридж-займ в размере ~60 млн руб. для быстрого выхода на сделку**
- 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 цены покупки
- Резерв в размере ~14 млн руб.** привлекается на покрытие процентов по бридж-займу и расходов до ввода объекта
- Объект приобретается в рассрочку от застройщика с первоначальным взносом в 122 млн руб.** со сроком выплаты - до ввода объектов в эксплуатацию (4 кв.2025 г.)

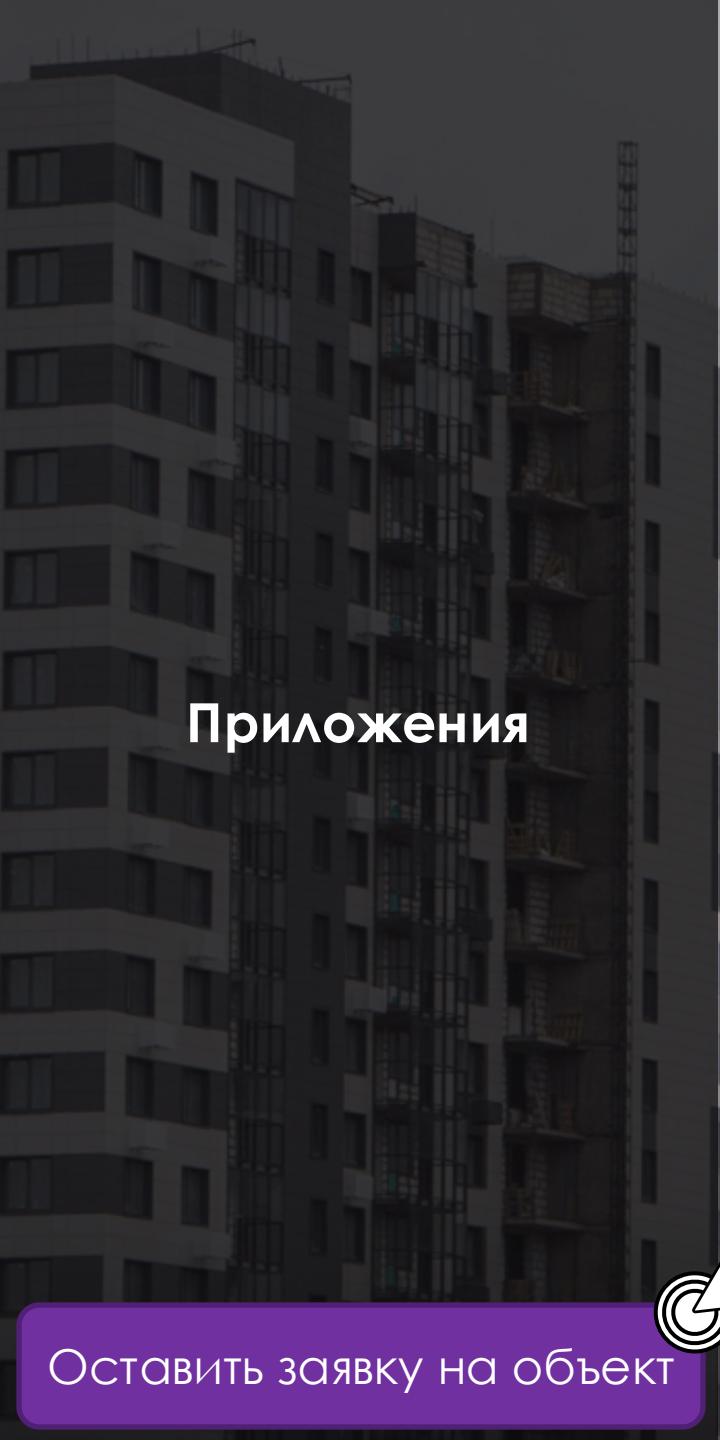
## Условия по бридж-займу

Сумма	До 60 млн руб.
Процентная ставка**	27%
Срок	До конца 2025 г.
Комиссия за выдачу	2,5%
Погашение долга	Свободный график
Заемщик	АО «Симпл Эстэйт Десять»
Залог	Приобретаемый Объект

## График выплаты рассрочки



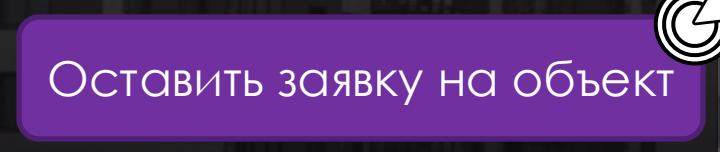
\*\*Проценты по займу начисляются на сумму остатка bridge-займа и выплачиваются в конце по факту погашения



Приложения



Оставить заявку на объект



# Рейтинг объекта

SimpleEstate

Критерий	Значение	Рейтинг (0-5)	Комментарий
<b>Локация</b>	<b>25 баллов в максимум</b>	<b>22</b>	
Расположение	Московская область	3	Расположение в 10-ти км. на юг от МКАД, город Домодедово, Московская Область
Размер ЖК	8 896 квартир	5	ЖК «Домодедово Парк» - огромный густонаселенный ЖК: уже построены и заселены дома на 8 144 квартиры и еще два корпуса на 752 квартиры будут введены в эксплуатацию в 4 кв. 2025 года.
Обеспеченность ЖК коммерцией и конкуренция	Низкая	5	В ближайших домах на 3 411 квартир нет коммерческой инфраструктуры на первых этажах, что создает дефицит торговой недвижимости и гарантирует высокий спрос на приобретаемые помещения
Локация внутри ЖК	В центре ЖК	5	Центр ЖК, прямо напротив массива домов без крупной коммерческой недвижимости
Видимость	1-я линия	4	1-я линия одной из ключевых дорог в ЖК
<b>Объект</b>	<b>20 баллов в максимум</b>	<b>17</b>	
Состояние	Новостройка	5	Современная новостройка, которая будет актуальна и через десятки лет
Качество	Хорошее	4	Стандартная коммерческая недвижимость на 1-м этаже железобетонного жилого дома
Планировка	Смешаная	3	Часть помещений имеют универсальную прямоугольную планировку, однако другая часть имеет более сложные геометрические фигуры; каждое помещение имеет отдельный вход
Универсальность и гибкость	Мелкая нарезка	5	Высокая вариативность в выборе арендаторов за счет покупки маленьких лотов. Помещения подойдут любым арендаторам, а в случае ухода текущих арендаторов будет легко найти им замену.
<b>Арендатор и условия аренды</b>	<b>25 баллов в максимум</b>	<b>24</b>	
Качество арендатора	Магнит	5	"Магнит" - крупнейший продуктовый ритейлер в РФ, надежный и долгосрочный арендатор, который будет создавать трафик для более мелких арендаторов на соседние 3 помещения
Рыночность аренды	₽ 2500 / м <sup>2</sup>	5	Комфортная ставка аренды для «Магнита» на уровне ₽ 2 500 за м <sup>2</sup> / мес. и потенциальные ₽ 2 500 – 3 500 за м <sup>2</sup> /мес. для маленьких арендаторов – рыночный уровень ставок аренды для данной локации
Индексация / привязка к ТО	5%	4	Классический формат арендной платы с привязкой к товарообороту и минимальным фиксированным платежем
Потенциальный РТО	₽20-30 млн	5	Очень высокий потенциальный товарооборот за счет выгодного расположения в крупном ЖК с дефицитом коммерческой недвижимости и низкой конкуренции
Арендная нагрузка (OCR / Effort rate)	5%	5	Очень комфортный уровень арендной нагрузки для "Магнита"
<b>Цена</b>	<b>10 баллов в максимум</b>	<b>10</b>	
Цена / м <sup>2</sup>	₽255 тыс.	5	Выгодная цена входа – намного ниже, чем в новостройках от крупных застройщиков, которые предлагают коммерческие лоты в Московской Области по ценам выше ₽300 тыс.
Cap Rate	10-11,5%	5	Высокая потенциальная арендная доходность, намного выше рыночных значений на уровне 7%-8%
<b>Дополнительные параметры (для новостройки)</b>	<b>20 баллов в максимум</b>	<b>16</b>	
Надежность застройщика	Хорошая	4	«ГРАД Девелогмент» – застройщик с более чем 10-летним опытом, успешно реализовавший свыше 6 жилых комплексов в Москве и Подмосковье без задержек
Класс ЖК	Эконом	3	Дешевый спальный район, где преимущественно проживает рабочий класс
Срок до ввода в эксплуатацию	6 месяцев	4	Полгода до сдачи дома в эксплуатацию – комфортный срок ожидания, который позволяет начать получать аренду уже через 1 год
Текущая заселенность ЖК	Очень высокая	5	Основная часть домов в ЖК уже давно построена и заселена, что очень важно для арендаторов
<b>Итого</b>		<b>89 / 100</b>	<b>Выгодная сделка с новостройкой с хорошей доходностью в уже заселенном ЖК</b>

# Модель – 10 лет

## Базовый сценарий

SimpleEstate

в рублях, без НДС	1й год	2й год	3й год	4й год	5й год	6й год	7й год	8й год	9й год	10й год
Арендная выручка "Магнит"	0	9 660 720	17 875 636	19 497 951	20 862 808	22 323 204	23 885 829	25 557 837	27 346 885	29 261 167
Арендная выручка маленьких арендаторы	0	5 760 000	7 200 000	7 704 000	8 243 280	8 820 310	9 437 731	10 098 372	10 805 259	11 561 627
<b>Арендная выручка</b>	<b>0</b>	<b>15 420 720</b>	<b>25 075 636</b>	<b>27 201 951</b>	<b>29 106 088</b>	<b>31 143 514</b>	<b>33 323 560</b>	<b>35 656 209</b>	<b>38 152 144</b>	<b>40 822 794</b>
Рост выручки (г/г), %	n/a	n/a	62,6%	8,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
OCR (арендная нагрузка), %	n/a	3,2%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Налог на недвижимость	(309 294)	(1 252 640)	(1 283 956)	(1 316 055)	(1 348 956)	(1 382 680)	(1 417 247)	(1 452 678)	(1 488 995)	(1 526 220)
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатация	(406 500)	(1 666 650)	(1 749 983)	(1 837 482)	(1 929 356)	(2 025 823)	(2 127 115)	(2 233 470)	(2 345 144)	(2 462 401)
<b>NOI</b>	<b>(715 794)</b>	<b>12 501 430</b>	<b>22 041 698</b>	<b>24 048 415</b>	<b>25 827 776</b>	<b>27 735 011</b>	<b>29 779 198</b>	<b>31 970 061</b>	<b>34 318 005</b>	<b>36 834 173</b>
NOI margin, %	n/a	81%	88%	88%	89%	89%	89%	90%	90%	90%
Страхование недвижимости	(133 660)	(159 885)	(177 194)	(190 312)	(204 372)	(219 442)	(235 593)	(252 903)	(271 453)	(291 332)
Комиссия SimpleEstate	(11 136 283)	(2 513 607)	(2 840 733)	(3 088 640)	(3 316 995)	(3 561 756)	(3 824 087)	(4 105 235)	(4 406 535)	(4 729 417)
Юридические и прочие расходы	(5 756 250)	(269 063)	(282 516)	(296 641)	(311 473)	(327 047)	(343 400)	(360 569)	(378 598)	(397 528)
Комиссия брокерам за поиск арендаторов	0	(1 800 000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты по долгу	(2 643 750)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(20 385 737)</b>	<b>7 758 876</b>	<b>18 741 255</b>	<b>20 472 822</b>	<b>21 994 936</b>	<b>23 626 766</b>	<b>25 376 119</b>	<b>27 251 354</b>	<b>29 261 419</b>	<b>31 415 897</b>
Налог на прибыль	0	(154 207)	(250 756)	(272 020)	(291 061)	(311 435)	(333 236)	(356 562)	(381 521)	(408 228)
Привлечение капитала	210 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	58 750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга и комиссии	(60 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(181 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>7 364 263</b>	<b>7 604 668</b>	<b>18 490 498</b>	<b>20 200 802</b>	<b>21 703 875</b>	<b>23 315 331</b>	<b>25 042 884</b>	<b>26 894 792</b>	<b>28 879 897</b>	<b>31 007 669</b>
Cap Rate	10,4%	8,4%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
<b>Рыночная стоимость объекта (EV)</b>	<b>234 308 464</b>	<b>274 031 371</b>	<b>300 605 188</b>	<b>322 847 202</b>	<b>346 687 633</b>	<b>372 239 981</b>	<b>399 625 759</b>	<b>428 975 062</b>	<b>460 427 162</b>	<b>494 131 162</b>
Рост EV (г/г), %	29,5%	17,0%	9,7%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,3%	7,3%	7,3%
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>241 672 727</b>	<b>274 902 727</b>	<b>301 605 188</b>	<b>323 847 202</b>	<b>347 687 633</b>	<b>373 239 981</b>	<b>400 625 759</b>	<b>429 975 062</b>	<b>461 427 162</b>	<b>495 131 162</b>
Цена акции	12 000	13 650	14 976	16 080	17 264	18 533	19 893	21 350	22 912	24 585
Рост Equity (г/г), %	20,0%	13,8%	9,7%	7,4%	7,4%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%
<b>Дивиденды</b>	<b>0</b>	<b>14 097 576</b>	<b>18 361 854</b>	<b>20 200 802</b>	<b>21 703 875</b>	<b>23 315 331</b>	<b>25 042 884</b>	<b>26 894 792</b>	<b>28 879 897</b>	<b>31 007 669</b>
Дивиденды на 1 акцию	0	700	912	1 003	1 078	1 158	1 243	1 335	1 434	1 540
Дивидендная доходность, %	0,0%	7,0%	9,1%	10,0%	10,8%	11,6%	12,4%	13,4%	14,3%	15,4%
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>7 364 263</b>	<b>871 356</b>	<b>1 000 000</b>							

# Модель – 10 лет

## Оптимистичный сценарий

SimpleEstate

в рублях, без НДС	1й год	2й год	3й год	4й год	5й год	6й год	7й год	8й год	9й год	10й год
Арендная выручка "Магнит"	0	13 265 917	23 348 075	26 176 923	28 794 615	31 674 077	34 841 484	38 325 633	42 158 196	46 374 016
Арендная выручка маленьких арендаторы	0	6 720 000	8 400 000	9 240 000	10 164 000	11 180 400	12 298 440	13 528 284	14 881 112	16 369 224
<b>Арендная выручка</b>	<b>0</b>	<b>19 985 917</b>	<b>31 748 075</b>	<b>35 416 923</b>	<b>38 958 615</b>	<b>42 854 477</b>	<b>47 139 924</b>	<b>51 853 917</b>	<b>57 039 309</b>	<b>62 743 239</b>
Рост выручки (г/г), %	n/a	n/a	58,9%	11,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
OCR (арендная нагрузка), %	n/a	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Налог на недвижимость	(309 294)	(1 252 640)	(1 283 956)	(1 316 055)	(1 348 956)	(1 382 680)	(1 417 247)	(1 452 678)	(1 488 995)	(1 526 220)
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатация	(406 500)	(1 666 650)	(1 749 983)	(1 837 482)	(1 929 356)	(2 025 823)	(2 127 115)	(2 233 470)	(2 345 144)	(2 462 401)
<b>NOI</b>	<b>(715 794)</b>	<b>17 066 627</b>	<b>28 714 137</b>	<b>32 263 387</b>	<b>35 680 304</b>	<b>39 445 973</b>	<b>43 595 563</b>	<b>48 167 768</b>	<b>53 205 170</b>	<b>58 754 618</b>
NOI margin, %	n/a	85%	90%	91%	92%	92%	92%	93%	93%	94%
Страхование недвижимости	(133 660)	(159 987)	(236 007)	(261 024)	(288 595)	(318 978)	(352 456)	(389 341)	(429 976)	(474 739)
Комиссия SimpleEstate	(11 136 283)	(2 516 384)	(3 085 312)	(4 190 738)	(4 633 961)	(5 122 402)	(5 660 620)	(6 253 632)	(6 906 957)	(7 626 669)
Юридические и прочие расходы	(5 756 250)	(269 063)	(282 516)	(296 641)	(311 473)	(327 047)	(343 400)	(360 569)	(378 598)	(397 528)
Комиссия брокерам за поиск арендаторов	0	(2 100 000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты по долгу	(2 643 750)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(20 385 737)</b>	<b>12 021 193</b>	<b>25 110 302</b>	<b>27 514 984</b>	<b>30 446 275</b>	<b>33 677 547</b>	<b>37 239 088</b>	<b>41 164 227</b>	<b>45 489 639</b>	<b>50 255 682</b>
Налог на прибыль	0	(199 859)	(317 481)	(354 169)	(389 586)	(428 545)	(471 399)	(518 539)	(6 823 446)	(7 538 352)
Привлечение капитала	210 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	58 750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга и комиссии	(60 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(181 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>7 364 263</b>	<b>11 821 334</b>	<b>24 792 821</b>	<b>27 160 814</b>	<b>30 056 688</b>	<b>33 249 002</b>	<b>36 767 689</b>	<b>40 645 687</b>	<b>38 666 193</b>	<b>42 717 330</b>
Cap Rate	13,5%	11,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
<b>Рыночная стоимость объекта (EV)</b>	<b>234 308 464</b>	<b>273 842 584</b>	<b>403 292 334</b>	<b>446 003 795</b>	<b>493 074 668</b>	<b>544 944 537</b>	<b>602 097 106</b>	<b>665 064 621</b>	<b>734 432 731</b>	<b>810 845 836</b>
Рост EV (г/г), %	29,5%	16,9%	47,3%	10,6%	10,6%	10,5%	10,5%	10,5%	10,4%	10,4%
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>241 672 727</b>	<b>274 902 727</b>	<b>404 292 334</b>	<b>447 003 795</b>	<b>494 074 668</b>	<b>545 944 537</b>	<b>603 097 106</b>	<b>666 064 621</b>	<b>735 432 731</b>	<b>811 845 836</b>
Цена акции	12 000	13 650	20 075	22 195	24 533	27 108	29 946	33 073	36 517	40 311
Рост Equity (г/г), %	20,0%	13,8%	47,1%	10,6%	10,5%	10,5%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
<b>Дивиденды</b>	<b>0</b>	<b>18 125 455</b>	<b>24 852 964</b>	<b>27 160 814</b>	<b>30 056 688</b>	<b>33 249 002</b>	<b>36 767 689</b>	<b>40 645 687</b>	<b>38 666 193</b>	<b>42 717 330</b>
Дивиденды на 1 акцию	0	900	1 234	1 349	1 492	1 651	1 826	2 018	1 920	2 121
Дивидендная доходность, %	0,0%	9,0%	12,3%	13,5%	14,9%	16,5%	18,3%	20,2%	19,2%	21,2%
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>7 364 263</b>	<b>1 060 143</b>	<b>1 000 000</b>							

# Модель – 10 лет

## Пессимистичный сценарий

SimpleEstate

в рублях, без НДС	1й год	2й год	3й год	4й год	5й год	6й год	7й год	8й год	9й год	10й год
Арендная выручка "Магнит"	0	9 435 000	15 300 000	15 606 299	16 386 614	17 205 945	18 066 242	18 969 554	19 918 032	20 913 934
Арендная выручка маленьких арендаторы	0	4 800 000	6 000 000	6 300 000	6 615 000	6 945 750	7 293 038	7 657 689	8 040 574	8 442 603
<b>Арендная выручка</b>	<b>0</b>	<b>14 235 000</b>	<b>21 300 000</b>	<b>21 906 299</b>	<b>23 001 614</b>	<b>24 151 695</b>	<b>25 359 280</b>	<b>26 627 244</b>	<b>27 958 606</b>	<b>29 356 536</b>
<i>Рост выручки (г/г), %</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>49,6%</i>	<i>2,8%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,0%</i>
<i>OCR (арендная нагрузка), %</i>	<i>n/a</i>	<i>3,7%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,0%</i>						
Налог на недвижимость	(309 294)	(1 252 640)	(1 283 956)	(1 316 055)	(1 348 956)	(1 382 680)	(1 417 247)	(1 452 678)	(1 488 995)	(1 526 220)
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Эксплуатация	(406 500)	(1 666 650)	(1 749 983)	(1 837 482)	(1 929 356)	(2 025 823)	(2 127 115)	(2 233 470)	(2 345 144)	(2 462 401)
<b>NOI</b>	<b>(715 794)</b>	<b>11 315 710</b>	<b>18 266 062</b>	<b>18 752 763</b>	<b>19 723 303</b>	<b>20 743 192</b>	<b>21 814 918</b>	<b>22 941 095</b>	<b>24 124 467</b>	<b>25 367 915</b>
<i>NOI margin, %</i>	<i>n/a</i>	<i>79%</i>	<i>86%</i>							
Страхование недвижимости	(127 618)	(132 204)	(139 200)	(146 083)	(153 639)	(161 578)	(169 921)	(178 688)	(187 900)	(197 579)
Комиссия SimpleEstate	(11 111 108)	(2 178 866)	(2 235 524)	(2 389 300)	(2 512 916)	(2 642 817)	(2 779 319)	(2 922 755)	(3 073 474)	(3 231 844)
Юридические и прочие расходы	(5 756 250)	(269 063)	(282 516)	(296 641)	(311 473)	(327 047)	(343 400)	(360 569)	(378 598)	(397 528)
Комиссия брокерам за поиск арендаторов	0	(1 500 000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты по долгу	(2 643 750)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>EBT</b>	<b>(20 354 520)</b>	<b>7 235 578</b>	<b>15 608 822</b>	<b>15 920 738</b>	<b>16 745 274</b>	<b>17 611 750</b>	<b>18 522 279</b>	<b>19 479 083</b>	<b>20 484 495</b>	<b>21 540 964</b>
Налог на прибыль	0	(142 350)	(213 000)	(219 063)	(230 016)	(241 517)	(253 593)	(266 272)	(279 586)	(293 565)
Привлечение капитала	210 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	58 750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Выплата долга и комиссии	(60 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Покупка объекта	(181 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCF</b>	<b>7 395 480</b>	<b>7 093 228</b>	<b>15 395 822</b>	<b>15 701 675</b>	<b>16 515 258</b>	<b>17 370 233</b>	<b>18 268 686</b>	<b>19 212 811</b>	<b>20 204 909</b>	<b>21 247 399</b>
<i>Cap Rate</i>	<i>8,8%</i>	<i>8,3%</i>	<i>8,0%</i>							
<b>Рыночная стоимость объекта (EV)</b>	<b>214 137 854</b>	<b>221 142 201</b>	<b>234 409 539</b>	<b>246 541 283</b>	<b>259 289 896</b>	<b>272 686 479</b>	<b>286 763 692</b>	<b>301 555 839</b>	<b>317 098 941</b>	<b>333 430 832</b>
<i>Рост EV (г/г), %</i>	<i>18,3%</i>	<i>3,3%</i>	<i>6,0%</i>	<i>5,2%</i>						
<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>221 533 333</b>	<b>221 533 333</b>	<b>235 409 539</b>	<b>247 541 283</b>	<b>260 289 896</b>	<b>273 686 479</b>	<b>287 763 692</b>	<b>302 555 839</b>	<b>318 098 941</b>	<b>334 430 832</b>
<b>Цена акции</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 689</b>	<b>12 291</b>	<b>12 924</b>	<b>13 590</b>	<b>14 289</b>	<b>15 023</b>	<b>15 795</b>	<b>16 606</b>
<i>Рост Equity (г/г), %</i>	<i>10,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>6,3%</i>	<i>5,2%</i>	<i>5,2%</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,1%</i>
<b>Дивиденды</b>	<b>0</b>	<b>14 097 576</b>	<b>14 786 954</b>	<b>15 701 675</b>	<b>16 515 258</b>	<b>17 370 233</b>	<b>18 268 686</b>	<b>19 212 811</b>	<b>20 204 909</b>	<b>21 247 399</b>
<b>Дивиденды на 1 акцию</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>734</b>	<b>780</b>	<b>820</b>	<b>863</b>	<b>907</b>	<b>954</b>	<b>1 003</b>	<b>1 055</b>
<i>Дивидендная доходность, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>7,0%</i>	<i>7,3%</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,2%</i>	<i>8,6%</i>	<i>9,1%</i>	<i>9,5%</i>	<i>10,0%</i>	<i>10,6%</i>
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>7 395 480</b>	<b>391 132</b>	<b>1 000 000</b>							

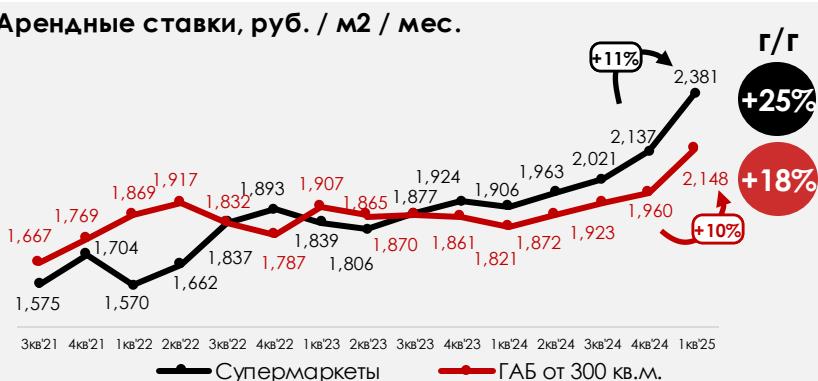
## Стрит-ритейл – тихая гавань во время кризиса

- Спрос на стрит-ритейл со стороны инвесторов остается высоким на фоне дефицита надежных инвестиционных инструментов в РФ и стагнации цен на жилую недвижимость
- ЦБ начал «смягчение» денежно-кредитной политики и уже 6 июня снизил ключевую ставку до 20% впервые с 2022 года, банкам тяжело сохранять приемлемый уровень маржинальности и привлекать клиентом под ставки 20%+, поэтому конец «эры депозитов» уже начался – ставки продолжают стремительно снижаться
- Привязка аренды к товарообороту гарантирует защиту от инфляции
- Супермаркеты уверенно лидируют в гонке инвестиционной привлекательности. За год цены и ставки аренды увеличились на четверть и вышли на новый ценовой уровень. Мы ожидаем, что цены на помещения с супермаркетами и дальше будут расти, однако менее агрессивными темпами

## Ставки аренды у супермаркетов постоянно растут

Стоимость аренды помещений, в которых работают супермаркеты, за год выросла на 25%

### Арендные ставки, руб. / м<sup>2</sup> / мес.



## Помещения с супермаркетами стабильно дорожают в цене

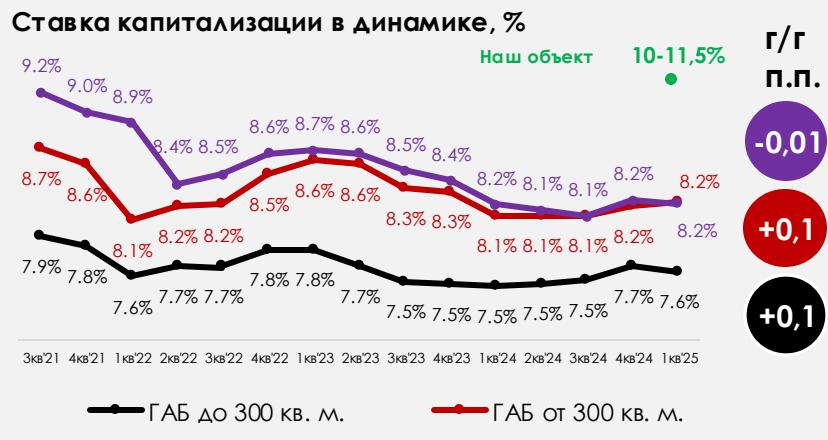
Цены на помещения с супермаркетами продемонстрировали рекордный рост на 24% за год

### Средняя цена за м<sup>2</sup>, тыс. руб.



## Супермаркеты продолжают оставаться самым привлекательным сегментом

### Ставка капитализации в динамике, %



# 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

Инвестировать в объект

