

SimpleEstate

«ДА!» в г. Чехов

Отчёт за 2 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)*	2 875 332 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	34 503 989 руб.
Чистый операционный доход (NOI)**	29 056 790 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 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	263 448 018 руб.
Текущий размер долга	58 940 000 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	210 839 347 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	7 113 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	28%
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»;
- В 4 кв. 2023 г. съехал цветочный магазин, занимавший 40 квадратных метров.

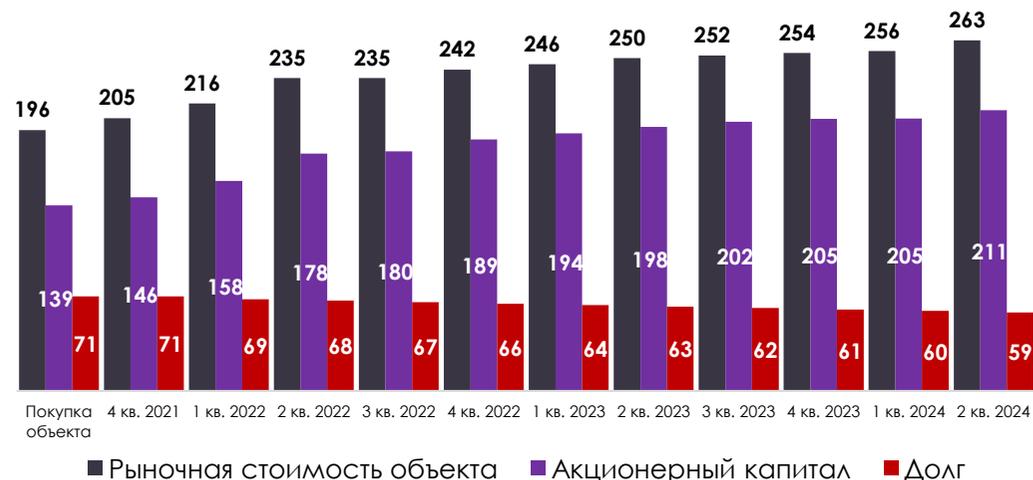
Ключевые события за период:

- Был подписан договор аренды с «Ермолино» в апреле 2024 года;
- Проведен контроль ремонтных работ в помещении арендатора «Ермолино» и текущие технические работы на объекте;
- **По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 5 млн руб. (170 руб./акцию).**

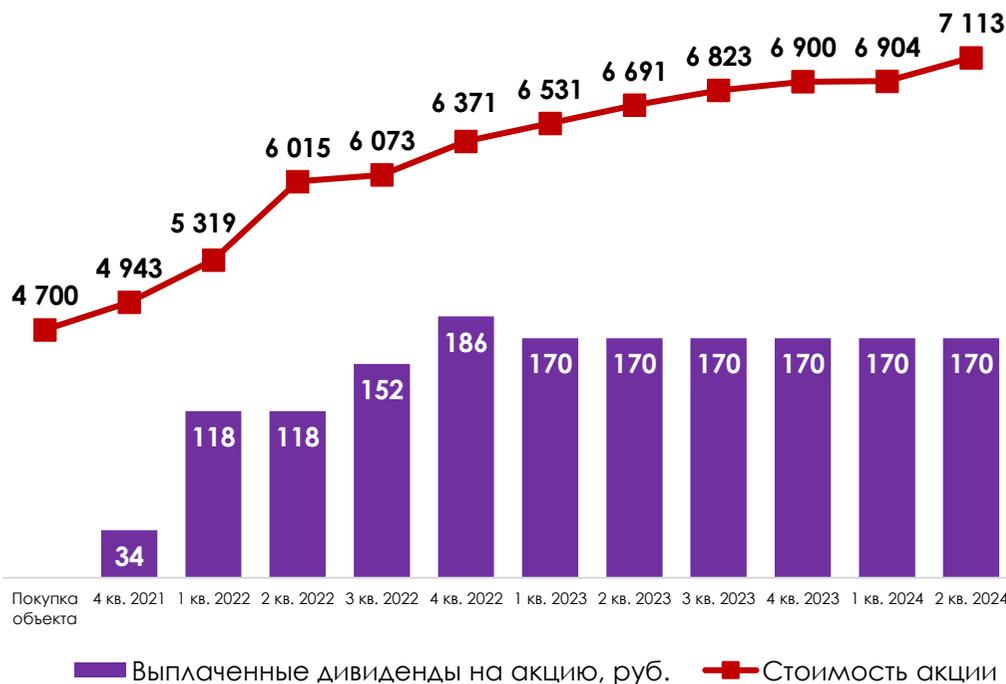
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

**NOI с учетом прогнозной вакансии

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



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



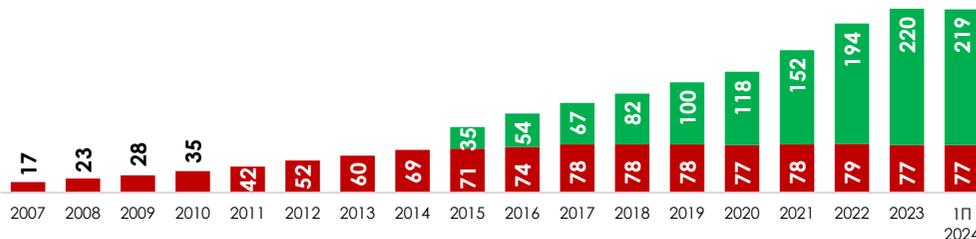
	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	3,1%	34%
Рост стоимости капитала (Equity)	3%	51%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	22%	11%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (11.2021)
Фактические	28%	13%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	18%	13%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

*до вычета НДФЛ

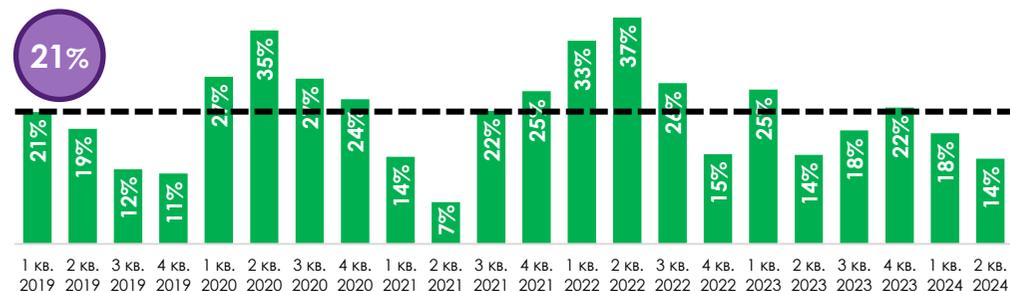
О'KEY делает сильный фокус на супермаркеты ДА!

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.	140 000
Срок договора	1 год с пролонгацией
Индексация	По соглашению
Уведомление о расторжении	За 1 месяц
Арендная ставка, м²/мес.	2 800

- 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.	120 000	
	Срок договора	11 мес.	
	Индексация	10%	
	Уведомление о расторжении	За 1 месяц	
	Арендная ставка, м ² /мес.	3 000	
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.	120 000	
	Срок договора	11 мес.	
	Индексация	10%	
	Уведомление о расторжении	За 1 месяц	
	Арендная ставка, м ² /мес.	3 000	
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)	3 кв. 2023	4 кв. 2023	1 кв. 2024	2 кв. 2024	3 кв. 2024	4 кв. 2024	1 кв. 2025	2 кв. 2025
Выручка от аренды помещений	8 516 382	7 828 540	7 782 684	8 220 182	8 378 358	8 556 050	8 706 293	8 863 287
Супермаркет ДА!	6 593 882	5 758 540	6 132 684	6 335 819	6 329 197	6 481 817	6 615 371	6 751 677
Аптека "Горздрав"	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	434 000	441 000	441 000
Пивной магазин	360 000	480 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
Ермолино	240 000	240 000	0	204 000	360 000	360 000	360 000	370 800
Табачный магазин	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
Зоомагазин "Бетховен"	452 500	450 000	450 000	450 363	459 161	470 233	479 922	489 811
"Островок" косметики и парфюмерии	90 000	120 000	60 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Корректировка на вакансию	0	0	0	0	-139 940	-141 731	-142 923	-144 401
Возмещение коммунальных расходов	1 214 685	994 315	985 428	930 372	1 015 900	1 015 900	1 015 900	1 015 900
Расходы на коммунальные услуги	-946 531	-1 107 888	-751 020	-1 105 900	-1 105 900	-1 105 900	-1 105 900	-1 105 900
Налог на имущество	-361 241	-361 241	-361 240	-361 241	-361 241	-361 241	-372 078	-372 078
Налог на землю	-59 843	-59 843	-59 845	-59 843	-59 843	-59 843	-61 639	-61 639
Эксплуатационные расходы	-345 000	-539 000	-636 000	-653 250	-653 250	-672 848	-672 848	-672 848
Страховые взносы	0	0	-132 825	0	0	0	-136 810	0
Чистый операционный доход (NOI)	8 018 452	6 754 883	6 827 182	6 970 321	7 074 084	7 230 388	7 229 996	7 522 322
Выплата процентов	-774 907	-776 093	-1 812 938	-1 962 159	-1 915 550	-1 879 605	-1 843 660	-1 807 715
Комиссия SimpleEstate	-613 750	-641 250	-635 000	-638 750	-658 620	-672 281	-685 680	-698 525
Юридические услуги	-2 100	-19 800	-13 800	-13 800	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Прочие доходы	182 935	0	203 770	154 437	0	0	0	0
Прочие расходы / корректировки	-9 720	-124 943	-236 526	-69 722	-10 000	-10 000	-210 000	-15 500
Доналоговая прибыль (ЕВТ)	6 800 911	5 192 797	4 332 688	4 440 327	4 479 914	4 658 501	4 480 656	4 990 582
Налог на прибыль (УСН)	0	0	-371 034	0	0	0	-368 849	0
Чистая прибыль	6 800 911	5 192 797	3 961 654	4 440 327	4 479 914	4 658 501	4 111 807	4 990 582
Кап. затраты на поддержание	-24 000	0	-280 716	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	30 000	0	0	120 000	0	7 000	0	0
Прочие поступления / (выплаты)	5 000 000	-3 000 000	3 000 000	0	0	0	0	0
Денежный поток до выплаты дивидендов	10 700 911	1 086 797	5 574 938	3 454 327	3 388 854	3 576 232	3 023 730	3 903 983
Дивиденды	-5 039 140	-5 039 140	-5 039 140	-5 039 140	-5 039 140	-3 557 040	-3 557 040	-3 557 040
Денежный остаток на начало периода	1 987 877	7 649 648	3 697 305	4 233 103	2 648 289	998 003	1 017 195	483 886
Денежный остаток на конец периода	7 649 648	3 697 305	4 233 103	2 648 289	998 003	1 017 195	483 886	830 829
Чистый денежный поток	5 661 771	-3 952 343	535 798	-1 584 813	-1 650 286	19 192	-533 310	346 943
Стоимость объекта	252 000 000	254 000 000	255 500 000	263 448 018	268 912 526	274 272 065	279 410 008	284 450 838
Долг (Debt & Interest)	62 258 000	61 152 000	60 046 000	58 940 000	57 834 000	56 728 000	55 622 000	54 516 000
Акционерный капитал (Equity)	202 256 930	204 515 322	204 657 120	210 839 347	215 798 069	222 321 301	228 070 433	234 602 706
Дивиденды на акцию, руб.	170	170	170	170	170	120	120	120
Цена акции, руб.	6 823	6 900	6 904	7 113	7 280	7 500	7 694	7 915
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 первые 3 месяца у «Ермолино» действует скидка, а с начала 3 кв. 2024 г. арендатор будет уплачивать полную ставку аренды в 120 тыс. руб./мес.

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

2 Эксплуатационные расходы
В ноябре 2023 повышены до 636 000 руб. в квартал по причине пересмотра условий по договору с компанией, оказывающей эксплуатационные услуги по объекту.

Во 2 кв. 2024 г. была установлена пожарная сигнализация, расходы на обслуживание которой составляют 5 750 руб./мес.

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

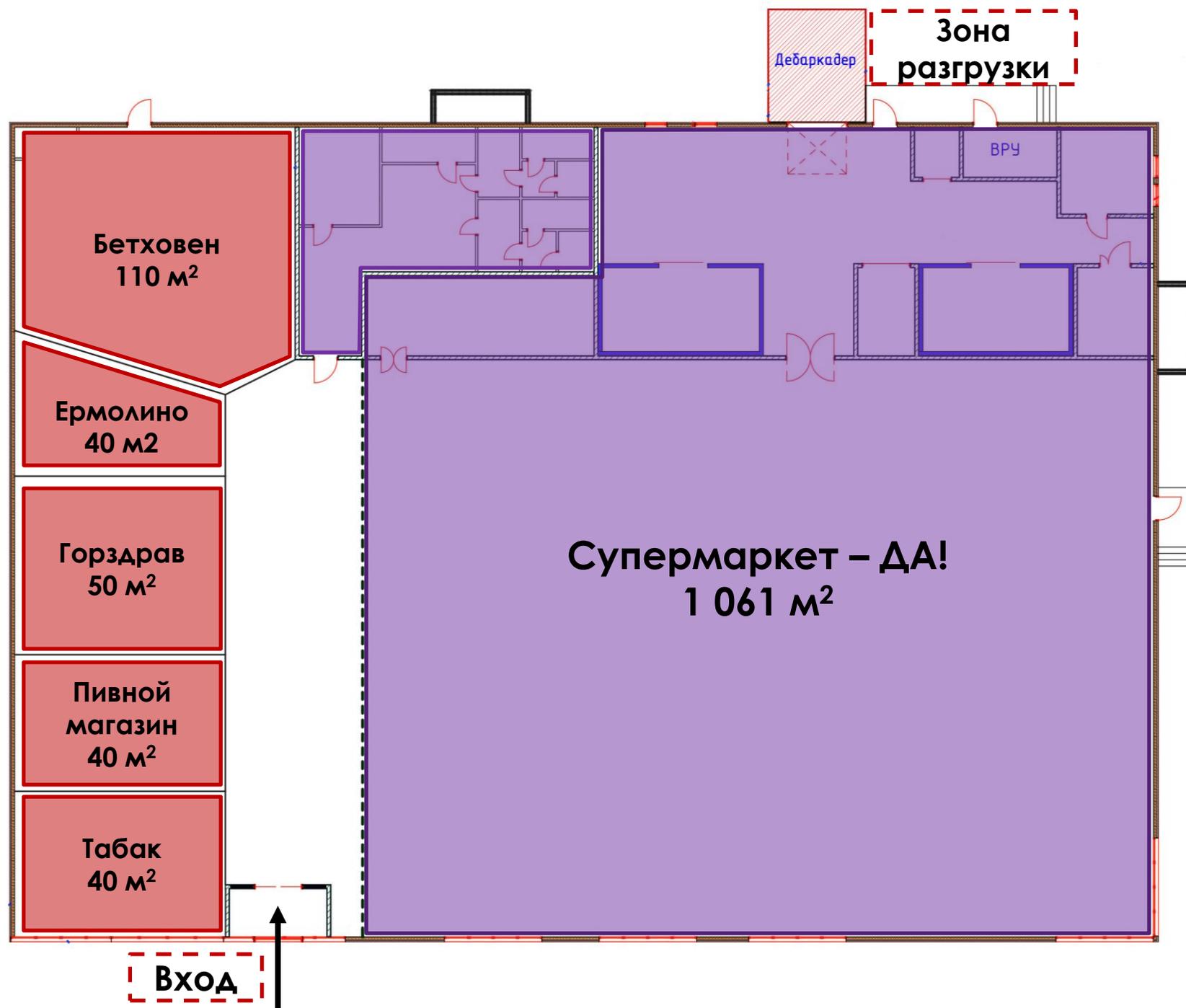
4 Прочие доходы
В 2 кв. 2024 г. учтены поступления процентов по депозиту в размере 154 тыс. руб.

5 Прочие расходы / корректировки
Во 2 кв. 2024 г. состоят из комиссии брокеру за поиск нового арендатора в размере 60 тыс. руб. и банковских расходов в размере 9,7 тыс. руб.

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 3 кв. 2023 был закрыт депозит, процентные поступления по которому отражены в «прочих доходах». В 4 кв. 2023 г. и в 1 кв. 2024 г. учтены открытие и закрытие нового депозита, процентные поступления по которому также отражены в «прочих доходах».

8 Дивиденды
Выплачены в размере 5 039 140 руб. (170 руб. на акцию) по итогам 2 кв. 2024 г. С 4 кв. 2024 г. сумма снизится из-за увеличения процентных расходов.





SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

