

SimpleEstate

«Пятерочка»
в Орехово-Зуево

Отчёт за 2 кв. 2024 г.



Общая информация	
Адрес	Орехово-Зуево, Бугрова 8
Площадь (GIA)	580 м ²
Арендатор/-ы	Пятерочка
Месячный арендный платеж (МАП)*	717 414 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	8 608 963 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	8 235 463 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Три»
Количество акций (привилегированных)	27 806 шт.
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Сентябрь 2020
Сумма покупки	54 700 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	40 500 000 руб.
Цена акции на момент покупки	1 457 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	18%
Ожидаемая средняя див. доходность	10%
Результат на 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	70 994 397 руб.
Текущий размер долга	15 956 952 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	56 557 404 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	2 034 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	18%
Фактическая средняя див. доходность	9%
Прогноз для новых инвесторов на 5 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	17%
Средняя див. доходность	9%



Описание

- Встроено-пристроенное помещение 2009 года постройки;
- Арендатор – «Пятерочка»:
 - МАП составляет 705 653 руб./месяц;
 - Договор до 15.10.2034 (10,3 лет осталось);
 - Индексация безусловная на 5% в год.

События прошлых периодов:

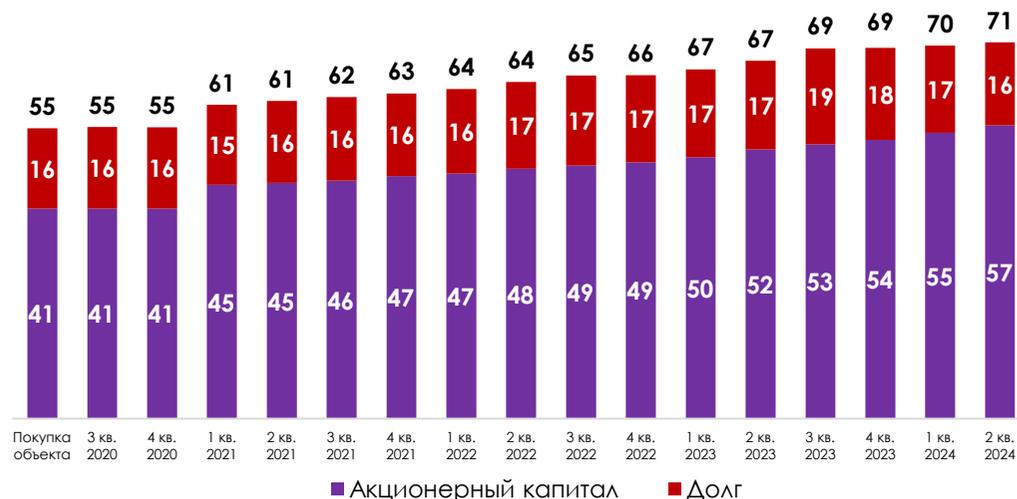
- Во 2 кв. 2023 г. был продлен договор аренды с «Пятерочкой» на 11 лет до 2034 г. (ранее договор аренды был до 2027 г.);
- В 3 кв. 2023 г. арендатор завершил ремонтные работы по обновлению магазина до современного формата «Х5»;
- В июле 2023 г. был привлечен кредит на 3 года от банка «СБЕР» на 15 млн руб. для рефинансирования займа, который был изначально предоставлен под покупку объекта 3 года назад (на момент покупки в сентябре 2020 года привлечь банковское финансирование не удалось, поэтому был привлечен акционерный займ, который рефинансируется сейчас банковским кредитом).

Ключевые события за период:

- «Пятерочка» продолжает стабильно выплачивать аренду;
- Была проведена диагностика и замена аккумуляторных батарей, а также настройка тепловых счетчиков на объекте;
- **По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 834 тыс. руб. (30 руб./акцию).**

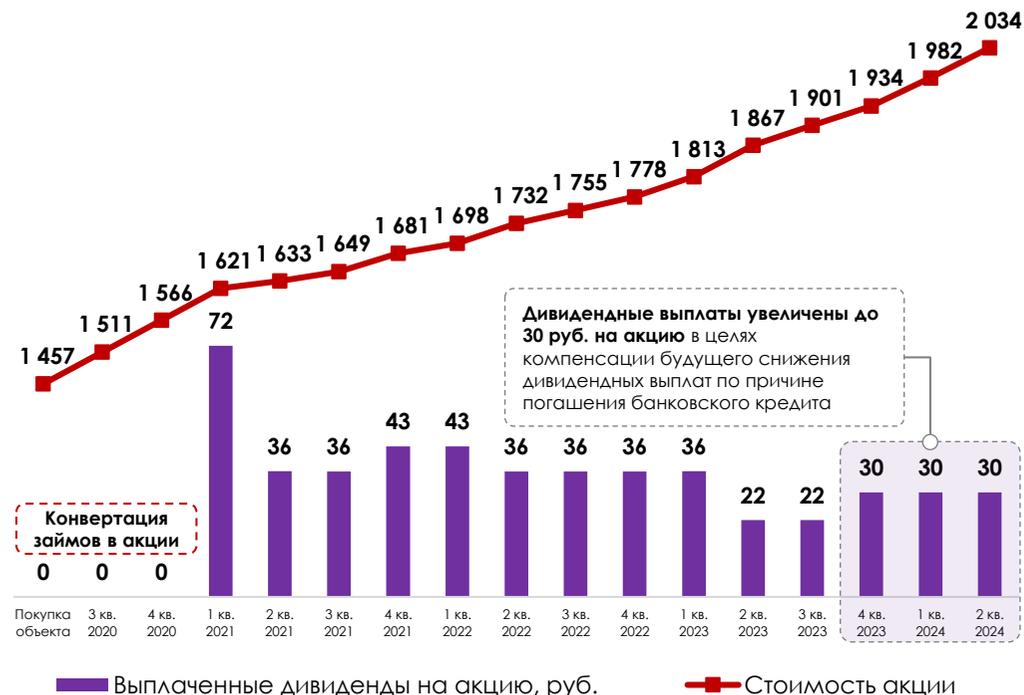
* Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	1,1%	30%
Рост стоимости капитала (Equity)	2,6%	40%

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



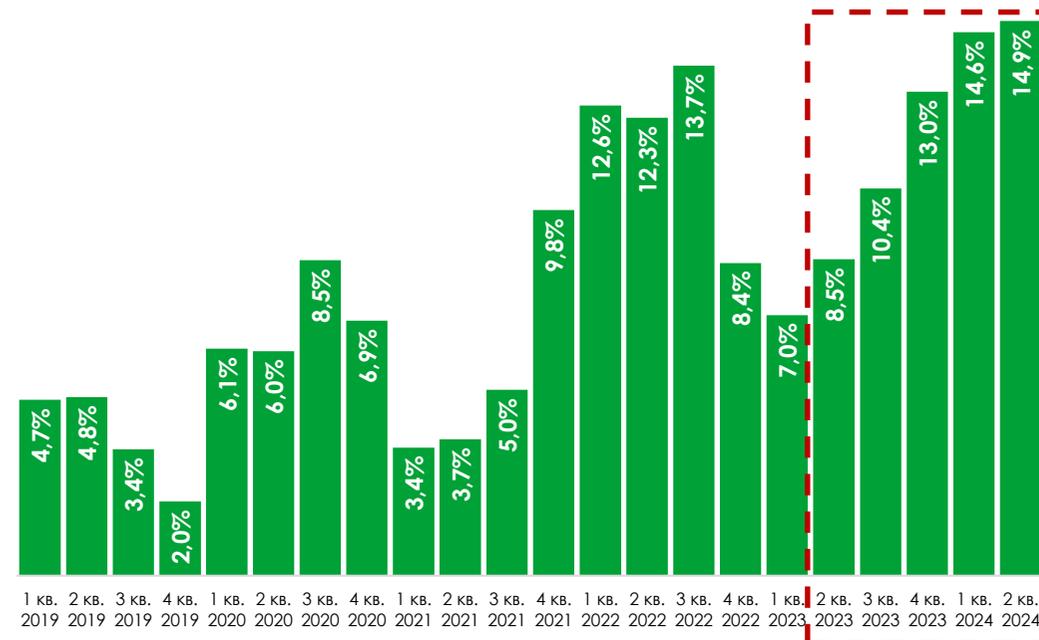
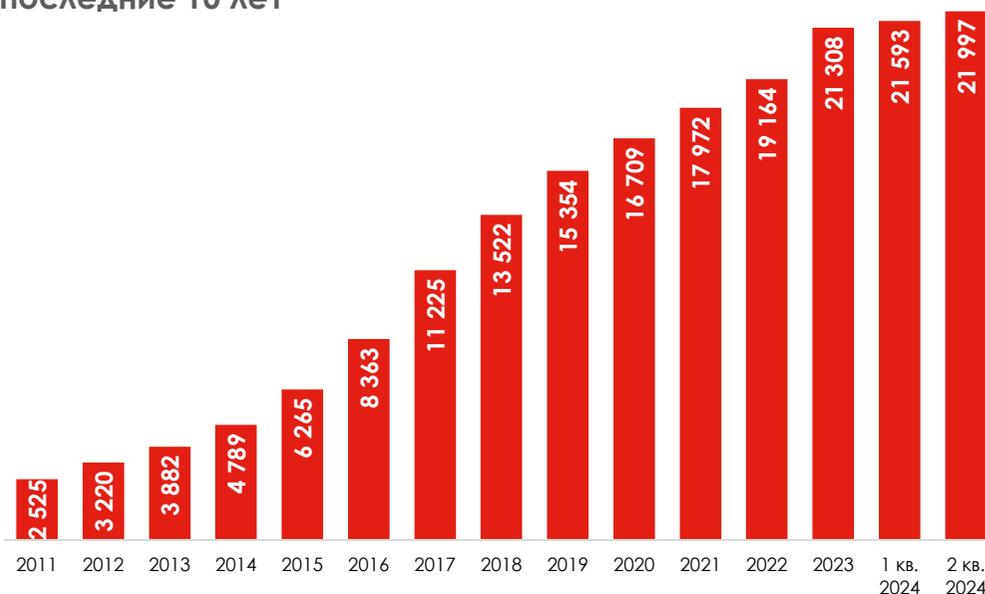
	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	18%	10%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (09.2020)
Фактические	18%	9%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	17%	9%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

*до вычета НДФЛ

«Пятерочка» составляет 87% от общего числа магазинов в портфеле X5 Retail Group*

«Пятерочка» демонстрирует существенный рост LFL продаж со 2 кв. 2023г.

Темпы экспансии магазинов «Пятерочка» на уровне 19% последние 10 лет



Пятерочка



Площадь (GLA), м ²	580
МАП, руб.	705 653
Срок договора	11,3 лет
Индексация	5% безусловно
Уведомление о расторжении	За 2 месяца
Арендная ставка, м ² /месяц	1 217

- Пятерочка – крупнейшая из сетей розничной торговли в России. Чистая розничная выручка сети в 2023 г. составила 3,1 трлн. руб.
- Арендная плата на каждый год прописана в договоре аренды и увеличивается на 5% ежегодно в автоматическом режиме
- Договор продлен на 11 лет до 15.10.2034

*по состоянию на 2 кв. 2024 года общее число магазинов X5 Retail Group составило 25 466

АО «Симпл Эстейт Три» (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
1 Выручка от аренды Пятерочки	1 344 099	2 016 150	2 049 753	2 116 958	2 116 958	2 116 958	2 152 241	2 222 806
Возмещение коммунальных расходов	348 248	382 537	357 813	213 325	22 546	22 546	22 546	22 546
2 Расходы на коммунальные услуги	-387 738	-527 563	-301 518	-26 756	-22 546	-22 546	-22 546	-22 546
3 Эксплуатационные расходы	-174 162	-118 054	-90 000	-136 220	-90 000	-94 500	-94 500	-94 500
Налог на имущество	0	0	0	0	0	0	0	0
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход (NOI)	1 130 448	1 753 070	2 016 048	2 167 307	2 026 958	2 022 458	2 057 741	2 128 306
4 Выплата процентов	-1 443 455	-482 051	-446 635	-481 659	-389 984	-360 637	-324 192	-298 871
Комиссия SimpleEstate	-166 250	-173 125	-173 125	-175 608	-177 486	-179 980	-182 166	-184 388
Юридические услуги	-77 200	-13 800	-13 800	-13 800	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Прочие доходы	0	0	10 462	40 386	0	0	0	0
Прочие расходы	-198 632	-35 302	-69 256	-5 550	-10 000	-10 000	-92 000	-15 500
Доналоговая прибыль (EBT)	-755 090	1 048 792	1 323 694	1 531 077	1 439 488	1 461 841	1 449 383	1 619 546
Налог на прибыль (УСН)	0	0	-73 312	-3 027	0	0	-90 169	0
Чистая прибыль	-755 090	1 048 792	1 250 382	1 528 050	1 439 488	1 461 841	1 359 214	1 619 546
Привлечение долга	15 000 000	0	0	0	0	0	0	0
5 Выплата долга	-12 500 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Денежный поток до выплаты дивидендов	1 744 910	148 792	350 382	628 050	539 488	561 841	459 214	719 546
6 Дивиденды	-611 732	-834 180	-556 120	-417 090				
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный остаток на начало периода	1 762 097	2 895 275	2 209 887	1 726 089	1 519 959	1 225 266	952 927	856 021
Денежный остаток на конец периода	2 895 275	2 209 887	1 726 089	1 519 959	1 225 266	952 927	856 021	1 158 477
Чистый денежный поток	1 133 178	-685 388	-483 798	-206 130	-294 692	-272 339	-96 906	302 456
Стоимость объекта (EV)	68 500 000	69 250 000	70 243 121	70 994 397	71 991 913	72 866 308	73 755 277	74 673 393
Долг (Debt & Interest)	18 541 556	17 680 373	16 818 767	15 956 952	15 095 769	14 234 585	13 372 558	12 510 952
Акционерный капитал (Equity)	52 853 718	53 779 514	55 150 443	56 557 404	58 121 410	59 584 650	61 238 741	63 320 918
Дивиденды на акцию, руб.	22	30	30	30	30	30	20	15
Цена акции, руб.	1 901	1 934	1 983	2 034	2 090	2 143	2 202	2 277
Ставка капитализации (Cap Rate)	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%

1 Арендная плата «Пятерочки»
В 3 кв. 2023 г. выручка от аренды меньше в связи с предоставлением арендатору 1 месяца арендных каникул для проведения ремонта в магазине. С июля по сентябрь 2023 г. аренда составила 448 тыс. руб. вместо 672 тыс. руб. В марте арендные платежи проиндексировались и выручка за месяц составила 705 тыс. руб.

2 Расходы на коммунальные услуги
Коммунальные расходы уменьшились, так как со 2 кв. 2024 г. «Пятерочка» выплачивает расходы на электроэнергию напрямую в «Мосэнергосбыт». На текущий момент SE перевыставляет арендатору только расходы на водоснабжение и отопление.

3 Эксплуатационные расходы
С ноября 2023 года были снижены до 30 тыс. руб. / мес. по причине пересмотра условий по договору с компанией, которая оказывает эксплуатационные услуги по объекту.

Во 2 кв. 2024 г. помимо эксплуатационных услуг были понесены расходы на проверку счетчиков в размере 46,2 тыс. руб.

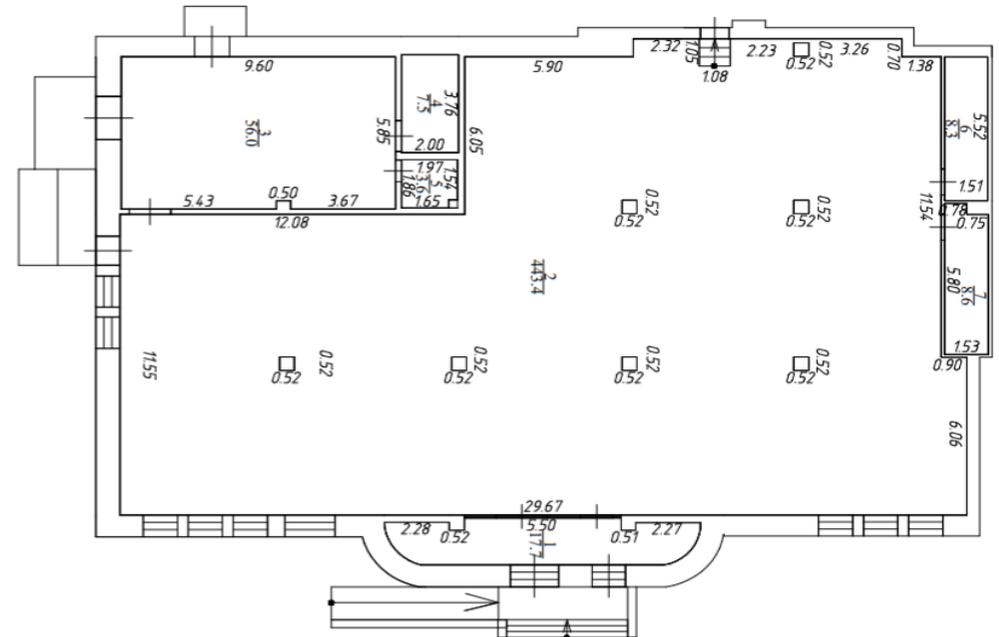
4 Выплата процентов
В 3 кв. 2023 г. были выплачены накопленные проценты в размере 1,2 млн руб.

Во 2 кв. 2024 г. произведены процентные платежи по кредитному договору в размере 481,6 тыс. руб.

5 Выплата долга
По кредитному договору банк предоставляет отсрочку платежа по телу долга на 1 год, но было принято решение начать погашать кредит досрочно в целях экономии на процентах в будущем. Во 2 кв. 2024 г. выплачено 900 тыс. руб.

6 Дивиденды
Дивидендные платежи увеличены до 30 руб. на акцию по причине достаточного количества денежных средств на балансе АО и компенсации будущего снижения дивидендных выплат из-за погашения банковского кредита. Во 2 кв. 2024 г. выплачено 834 180 руб.

С высокой долей вероятности в дальнейшем кредит будет рефинансирован на более выгодных условиях, либо будет замещен акционерным капиталом (Equity) посредством проведения дополнительного выпуска акций.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

