

SimpleEstate

«Пятерочка»
в Орехово-Зуево

Отчёт за 3 кв. 2024 г.



Общая информация	
Адрес	Орехово-Зуево, Бугрова 8а
Площадь (GIA)	580 м ²
Арендатор/-ы	Пятерочка
Месячный арендный платеж (МАП)*	726 234 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	8 714 810 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	8 338 310 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 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	71 991 913 руб.
Текущий размер долга	15 095 663 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	58 067 449 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	2 088 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	9,6%



Описание

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

События прошлых периодов:

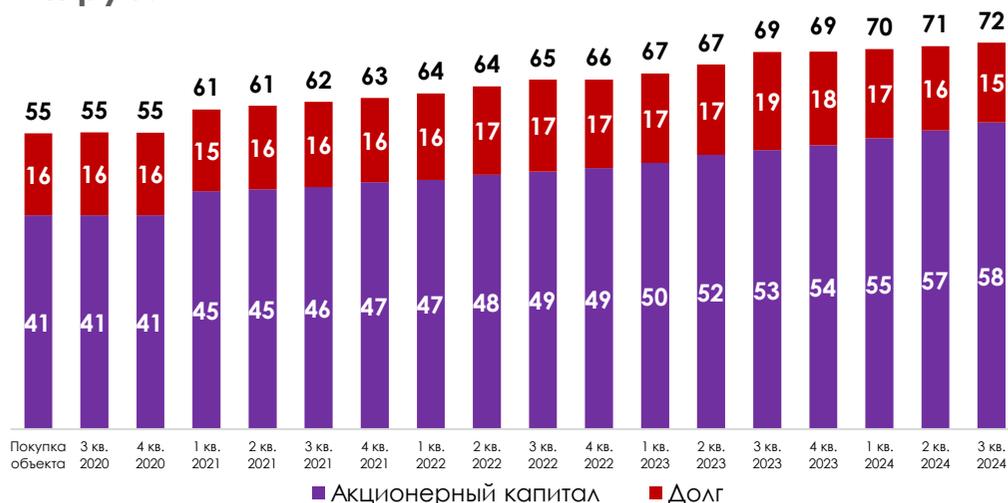
- Во 2 кв. 2023 г. был продлен договор аренды с «Пятерочкой» на 11 лет до 2034 г. (ранее договор аренды был до 2027 г.);
- В 3 кв. 2023 г. арендатор завершил ремонтные работы по обновлению магазина до современного формата «X5».

Ключевые события за период:

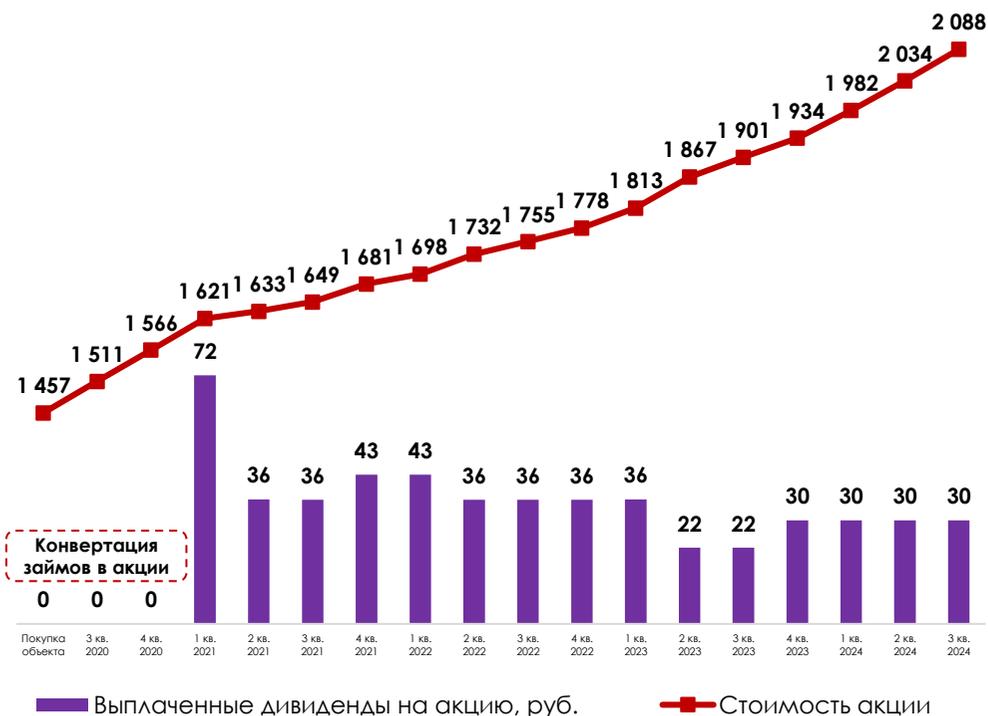
- «Пятерочка» продолжает стабильно выплачивать аренду;
- Была проведена организация работ по подготовке к отопительному сезону;
- По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 834 тыс. руб. (30 руб./акцию).

* Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



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



	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	1,4%	32%
Рост стоимости капитала (Equity)	2,7%	43%

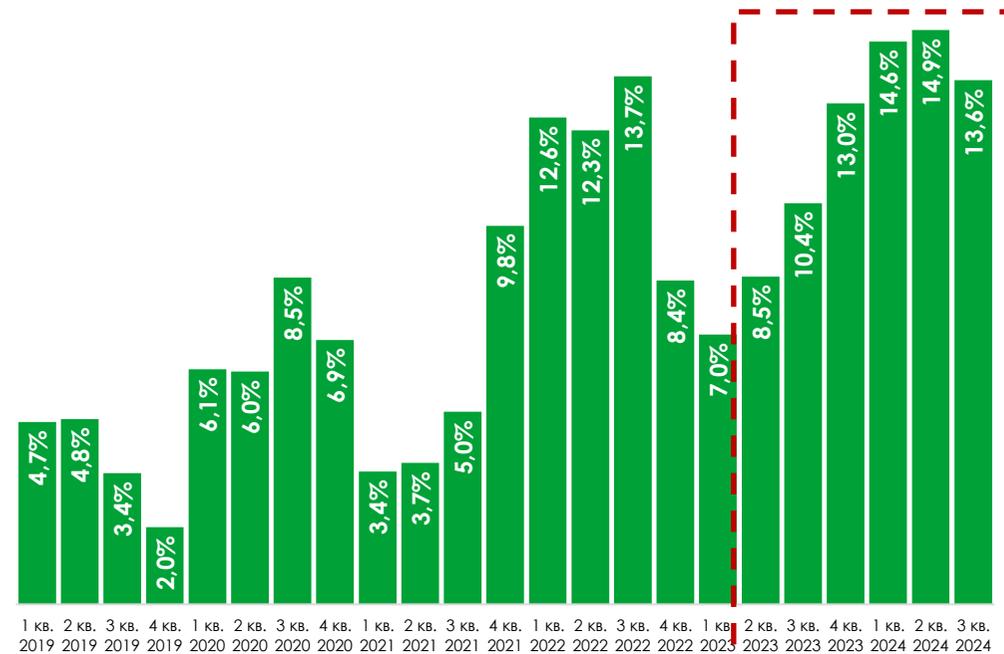
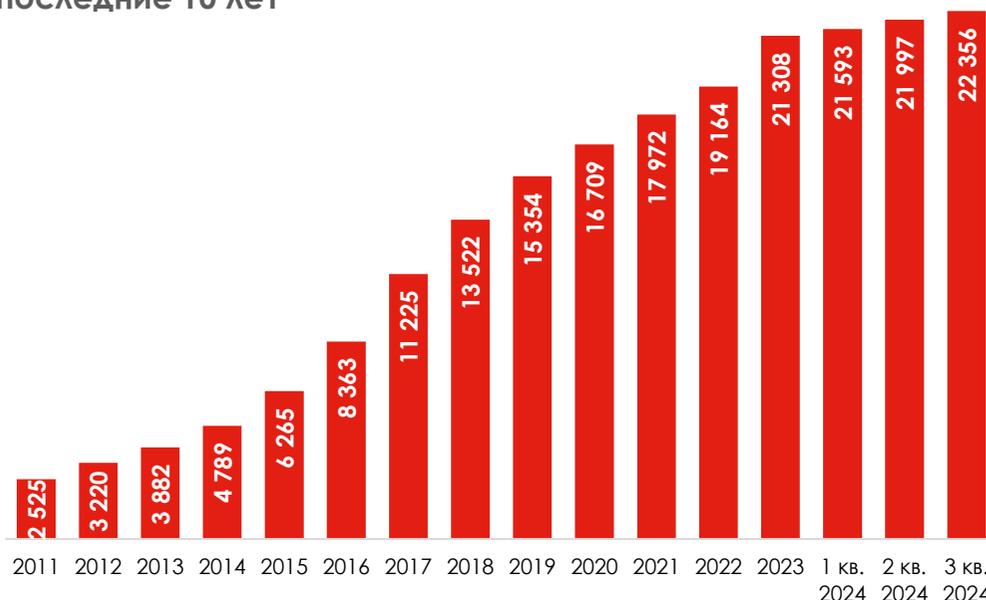
	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	18%	10%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (09.2020)
Фактические	18%	9%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.10.2024 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	17%	9,6%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 г. по рекомендованной цене

*до вычета НДФЛ

«Пятерочка» составляет 86% 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

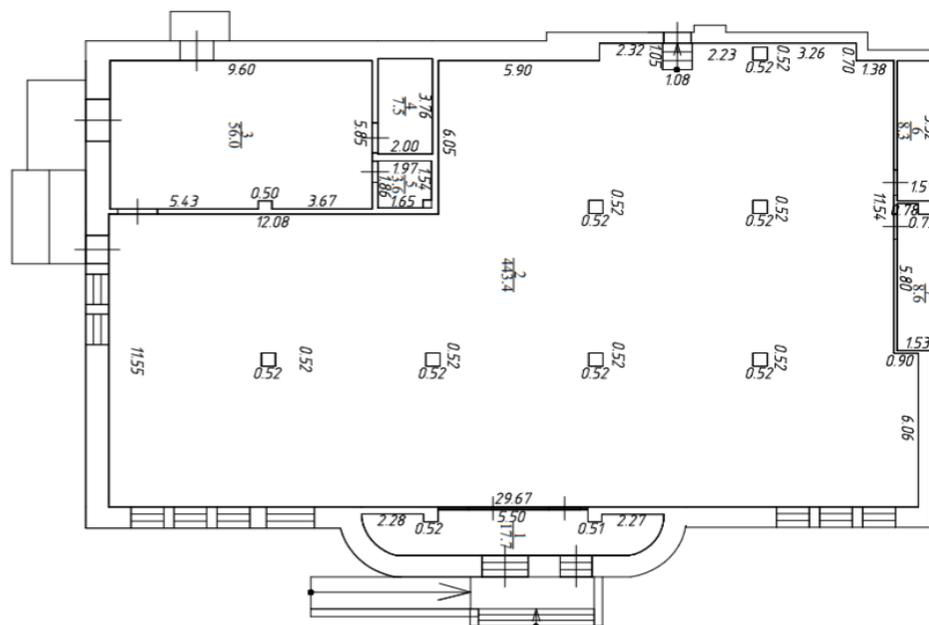
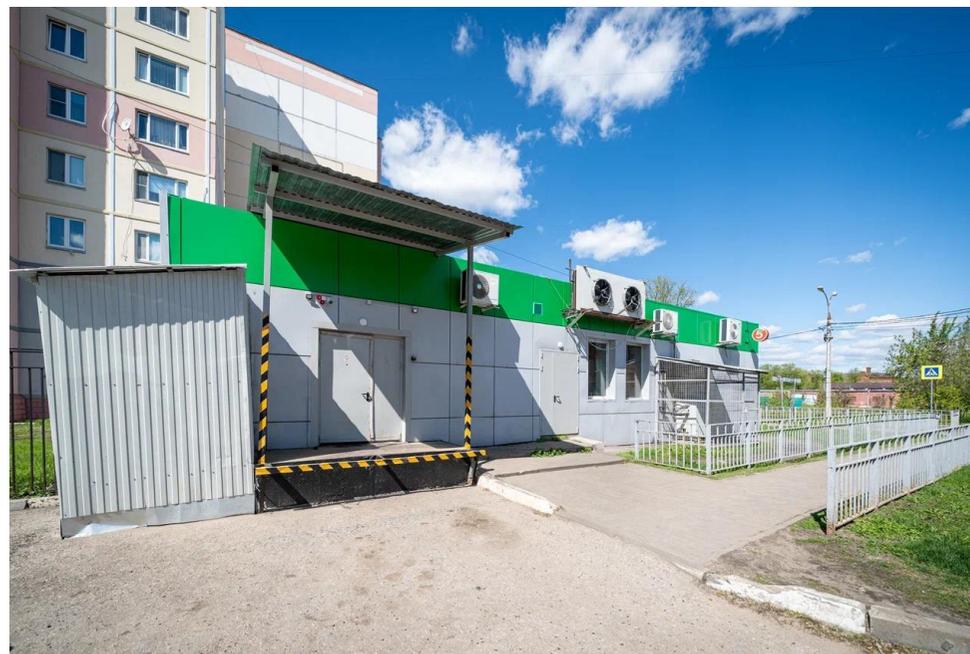
*по состоянию на 3 кв. 2024 года общее число магазинов X5 Retail Group составило 26 047

АО «Симпл Эстейт Три» (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
1 Выручка от аренды Пятерочки	2 016 150	2 049 753	2 116 958	2 116 958	2 116 958	2 152 241	2 222 806	2 222 806
Возмещение коммунальных расходов	382 537	357 813	213 325	4 769	4 330	4 330	4 330	4 330
Расходы на коммунальные услуги	-527 563	-301 518	-26 756	-4 769	-4 330	-4 330	-4 330	-4 330
3 Эксплуатационные расходы	-118 054	-90 000	-136 220	-90 000	-93 000	-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)	1 753 070	2 016 048	2 167 307	2 026 958	2 023 958	2 057 741	2 128 306	2 128 306
4 Выплата процентов	-482 051	-446 635	-481 659	-422 837	-350 996	-314 975	-289 124	-269 842
Комиссия SimpleEstate	-173 125	-173 125	-175 608	-175 608	-181 858	-182 166	-184 388	-186 683
Страхование	0	0	0	-42 815	0	0	0	-44 956
Юридические услуги	-13 800	-13 800	-13 800	-11 700	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Прочие доходы	0	10 462	40 386	21 713	0	0	0	0
Прочие расходы	-35 302	-69 256	-5 550	-10 291	-10 000	-92 000	-15 500	-10 000
Доналоговая прибыль (EBT)	1 048 792	1 323 694	1 531 077	1 385 420	1 471 104	1 458 600	1 629 293	1 606 824
Налог на прибыль (УСН)	0	-73 312	-3 027	0	0	-89 809	0	0
Чистая прибыль	1 048 792	1 250 382	1 528 050	1 385 420	1 471 104	1 368 791	1 629 293	1 606 824
Привлечение долга	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Выплата долга	-900 000	-1 500 000						
Денежный поток до выплаты дивидендов	148 792	350 382	628 050	485 420	571 104	468 791	729 293	106 824
6 Дивиденды	-834 180	-556 120	-417 090	-417 090				
Денежный остаток на начало периода	2 938 089	2 209 887	1 726 089	1 519 959	1 171 199	908 122	820 794	1 132 997
Денежный остаток на конец периода	2 209 887	1 726 089	1 519 959	1 171 199	908 122	820 794	1 132 997	822 731
Чистый денежный поток	-728 202	-483 798	-206 130	-348 760	-263 076	-87 329	312 203	-310 266
Стоимость объекта (EV)	69 250 000	70 243 121	70 994 397	71 991 913	72 866 308	73 755 277	74 673 393	75 591 508
Долг (Debt & Interest)	17 680 373	16 818 767	15 956 952	15 095 663	14 234 479	13 372 452	12 510 846	11 049 663
Акционерный капитал (Equity)	53 779 514	55 150 443	56 557 404	58 067 449	59 539 952	61 203 619	63 295 543	65 364 577
Дивиденды на акцию, руб.	30	30	30	30	30	20	15	15
Цена акции, руб.	1 934	1 983	2 034	2 088	2 141	2 201	2 276	2 351
Ставка капитализации (Cap Rate)	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%

- 1 Арендная плата «Пятерочки»**
Арендатор продолжает стабильно выплачивать аренду. Следующая индексация арендной платы будет произведена на 5% в марте 2025 г.
- 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 превышает 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. 2024 г. произведены процентные платежи по кредитному договору в размере 423 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. В 3 кв. 2024 г. выплачено 900 тыс. руб.

С высокой долей вероятности в дальнейшем кредит будет замещен акционерным капиталом (Equity) посредством проведения дополнительного выпуска акций.
- 6 Дивиденды**
Выплачены в размере 834 180 руб. по итогам 3 кв. 2024.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

