



SimpleEstate

«Магнит» в Люберцах

Отчёт за 2 кв. 2024 г.

Общая информация	
Адрес	г. Люберцы, ул. Камова д. 1 к. 1
Площадь (GLA)	491,6 м²
Арендатор/-ы	«Магнит»
Месячный арендный платеж (МАП)*	1 001 545 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	12 018 537 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	11 572 044 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Четыре»
Количество акций (привилегированных)	19 158
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Июль 2023 года
Сумма покупки	170 000 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	199 779 000 руб.
Цена акции на момент покупки	10 000 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	14,3%
Ожидаемая средняя див. доходность	9%
Результат на 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	200 161 017 руб.
Текущий размер долга	- руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	210 738 000 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	11 000 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	15%
Фактическая средняя див. доходность	8%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	13%
Средняя див. доходность	8%



Описание

- Новая качественная форматная пристройка специально под супермаркет от ГК «Самолет»;
- Объект расположен в густонаселенном новом ЖК;
- В зоне охвата 10 197 квартир;
- Удаленность от МКАД 8 км;
- Метро «Некрасовка» в 1,8 км от объекта.

События прошлых периодов:

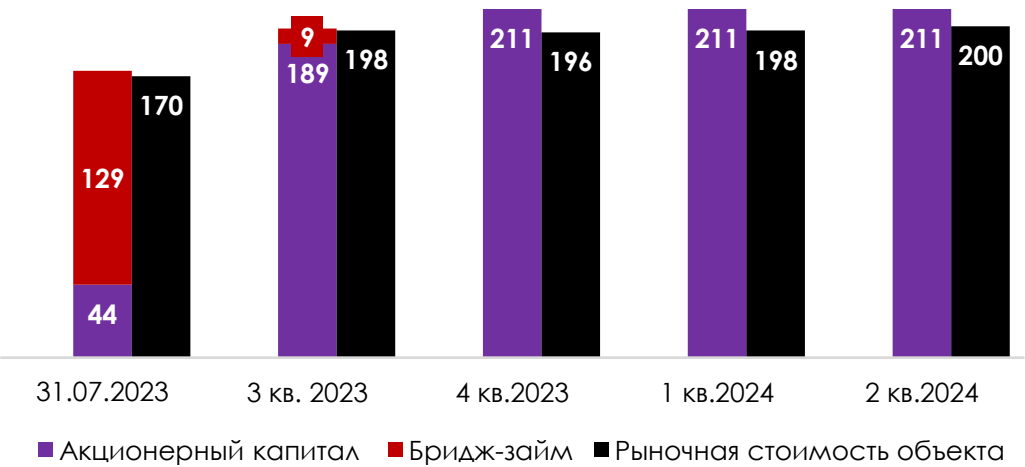
- После заключения сделки рядом с объектом открылся магазин «Дикси», однако 26 сентября 2023 года был закрыт на 5 дней из-за проблем с зоной разгрузки, на текущий момент магазин работает, но идут судебные разбирательства (есть вероятность, что магазин закроют).
- Идут судебные разбирательства по поводу нарушения организации зоны разгрузки у двух соседних конкурентов – Пятерочки и Дикси.

Ключевые события за период:

- По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 4,8 млн рублей (250 руб./акцию).

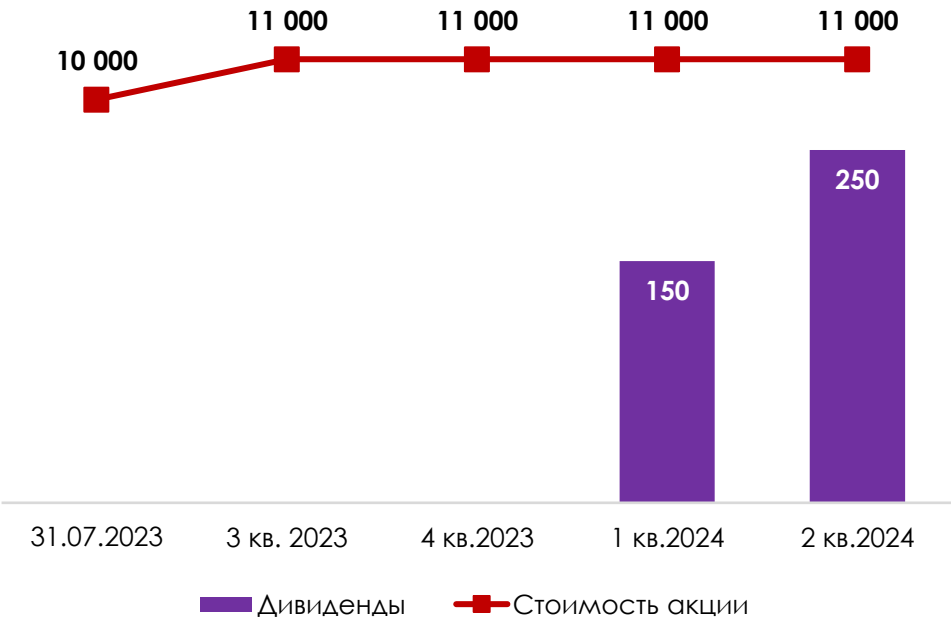
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	1,3%	18%
Рост стоимости капитала (Equity)	0%	10%

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

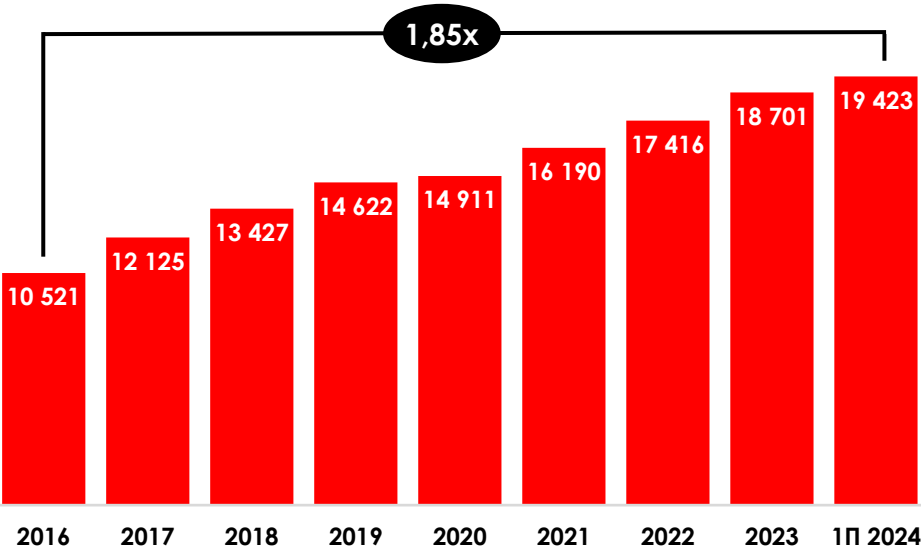


	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	14,3%	9%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (07.2023)
Фактические	15%	8%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	13%	8%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

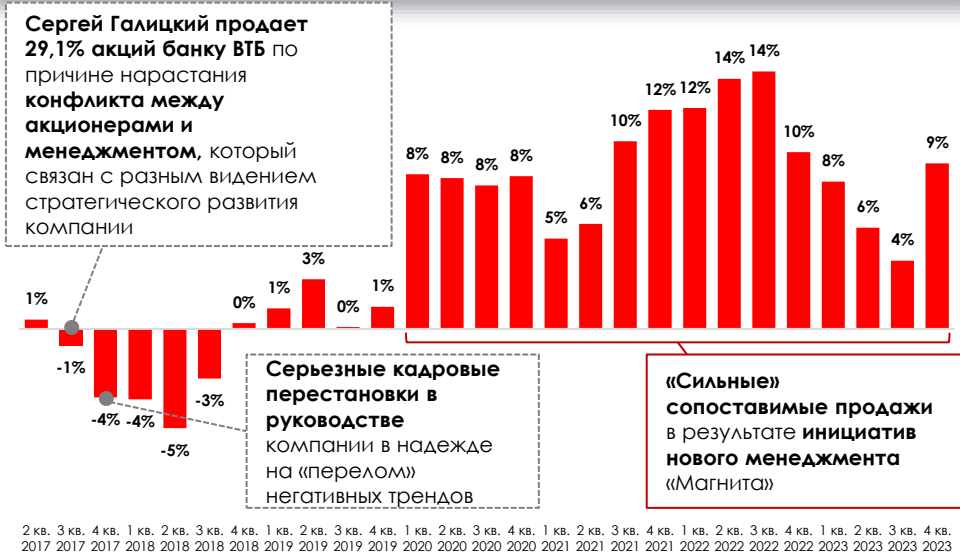
*до вычета НДФЛ

Количество магазинов «Магнит» в формате «у дома»

Формат «у дома» остается выигрышной моделью магазинов компании, выручка которого составляет 70% в чистой розничной выручке всего «Магнита» на 2023 год



Сопоставимые продажи (LFL*) «Магнит» магазинов у дома



2 кв. 2017, 3 кв. 2017, 4 кв. 2017, 1 кв. 2018, 2 кв. 2018, 3 кв. 2018, 4 кв. 2018, 1 кв. 2019, 2 кв. 2019, 3 кв. 2019, 4 кв. 2019, 1 кв. 2020, 2 кв. 2020, 3 кв. 2020, 4 кв. 2020, 1 кв. 2021, 2 кв. 2021, 3 кв. 2021, 4 кв. 2021, 1 кв. 2022, 2 кв. 2022, 3 кв. 2022, 4 кв. 2022, 1 кв. 2023, 2 кв. 2023, 3 кв. 2023, 4 кв. 2023

* LFL (Like-for-Like sales), или сопоставимые продажи — это продажи одних и тех же магазинов по отношению к прошлому году, без учета открытия новых магазинов

Арендатор



Площадь	491,6 м²
МАП фикс, руб. (1й год)	750 000
МАП фикс, руб. (2й год)	1 000 000
Срок договора	10 лет
Индексация	4% по соглашению
Плата с ТО	7%
Арендная ставка, м²/месяц	2 034
Уведомление о расторжении	За 60 дней

- «Магнит» является одной из ведущих розничных сетей в России по торговле продуктами питания
- Арендная плата составляет 7% от товарооборота, но не ниже 1 млн руб. в месяц со 2го года, (в 1й год – не ниже 750 тыс. руб. в месяц)
- Предусмотрена индексация по соглашению сторон не более 4% (не чаще 1 раза в год)

1

АО «Симпл Эстейт Четыре» (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 "Магнит"					0	4 826 019	2 250 000	2 958 333	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 018 537
Возмещение коммунальных расходов					0	0	547 425	372 182	725 617	545 106	545 106	545 106
Расходы на коммунальные услуги					0	(699 410)	(421 305)	(514 603)	(545 106)	(545 106)	(545 106)	(545 106)
Расходы на управляющую компанию дома					0	(67 880)	(61 515)	(22 968)	(63 000)	(63 000)	(66 150)	(66 150)
Налог на имущество					0	0	0	0	0	0	(184 352)	(184 352)
Налог на землю					0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход (NOI)					0	4 058 728	2 314 604	2 792 944	3 117 510	2 937 000	2 749 498	2 768 035
Страхование недвижимости					0	0	(90 845)	0	0	0	(122 660)	0
Комиссия SimpleEstate					(8 000 000)	(1 877 629)	(490 691)	(494 162)	(500 403)	(505 425)	(511 084)	(518 301)
Юридические расходы					(2 002 273)	(770 956)	(85 252)	(36 303)	(44 100)	(44 100)	(44 100)	(44 100)
Комиссия за bridge-займ					(1 875 000)	(1 875 000)	0	0	0	0	0	0
Эксплуатационные расходы					0	(80 000)	(120 000)	(120 000)	(120 000)	(126 000)	(126 000)	(126 000)
Процентные расходы					(28 626)	(2 764 384)	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы					(11 950)	(54 372)	(100 156)	(60 000)	0	0	(125 000)	0
Прочие доходы					29 097	0	366 202	210 732	327 406	264 622	193 890	103 670
Доналоговая прибыль (EBT)					(11 888 752)	(3 363 611)	1 793 862	2 293 210	2 780 414	2 526 097	2 014 544	2 183 304
Налог на прибыль (УСН)					0	0	(88 316)	0	0	0	(112 083)	0
Чистая прибыль					(11 888 752)	(3 363 611)	1 705 546	2 293 210	2 780 414	2 526 097	1 902 461	2 183 304
Покупка объекта					(170 000 000)	0	0	0	0	0	0	0
Погашение bridge-займа					(120 000 000)	(5 000 000)	0	0	0	0	0	0
Привлечение капитала					178 373 000	21 406 000	0	0	0	0	0	0
Прочие поступления					0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие выплаты					0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный поток до выплаты дивидендов					1 134 248	13 042 389	1 705 546	2 293 210	2 780 414	2 526 097	1 902 461	2 183 304
Дивиденды					0	0	(2 873 700)	(4 789 500)	(4 789 500)	(4 789 500)	(4 789 500)	(4 789 500)
Денежный остаток на начало периода					64 791	1 199 039	14 241 427	13 073 273	10 576 983	8 567 897	6 304 494	3 417 455
Денежный остаток на конец периода					1 199 039	14 241 427	13 073 273	10 576 983	8 567 897	6 304 494	3 417 455	811 259
Чистый денежный поток					1 134 248	13 042 389	(1 168 154)	(2 496 290)	(2 009 086)	(2 263 403)	(2 887 039)	(2 606 196)
Стоимость объекта (EV)					197 718 126	196 496 573	197 664 727	200 161 017	202 170 103	204 433 506	207 320 545	209 926 741
Долг (Debt & Interest)					9 431 164	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)					189 486 000	210 738 000	210 738 000	210 738 000	210 738 000	210 738 000	210 738 000	210 738 000
Цена акции					11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
Дивиденды на акцию					0	0	150	250	250	250	250	250
Ставка капитализации (Cap Rate)					7,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

1

Выручка от аренды

В 4 кв. 2023 г. была учтена арендная выручка за 3 и 4 кв. 2023 г.

2

Налог на имущество и землю

Налог на землю не платится, так как земля общедомовая.

Налог на имущество будет выплачиваться начиная с 1 кв. 2025 г., когда объект будет внесен в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

3

Комиссия SimpleEstate

В 4 кв. 2023 г. была выплачена комиссия за управление за 2 месяца 3 кв. 2023 г. и 4 кв. 2023 г., а также произведена доплата комиссии SE за организацию сделки.

4

Юридические расходы

Большая сумма в 3 кв. 2023 г. включают в себя нотариальные расходы и расходы на выпуск акций.

5

Прочие расходы

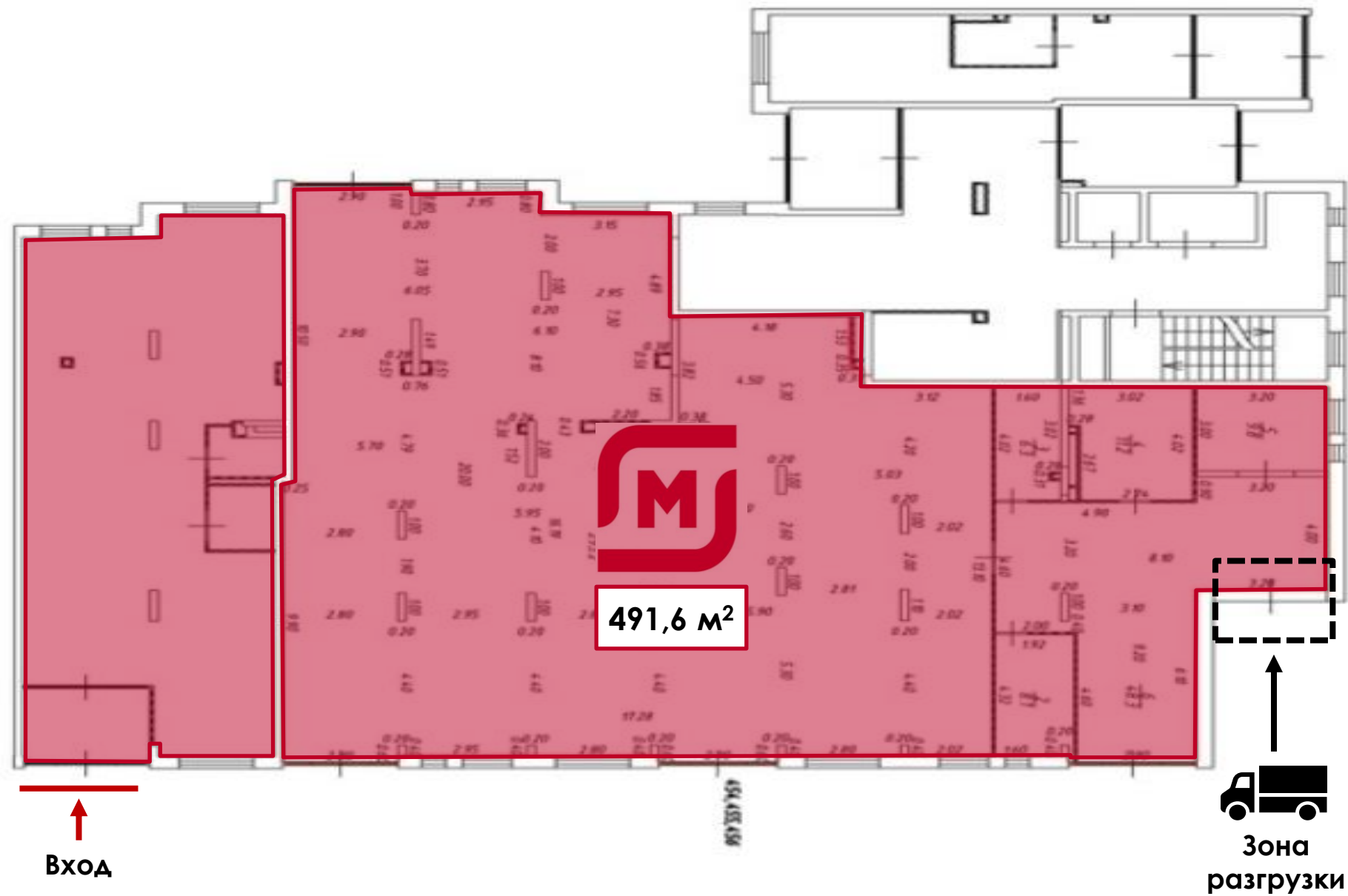
Включают в себя расходы на проведение аудита и оценку имущества. В 1 кв. 2024 г. был оплачен аудит в размере 42,5 тыс. руб. с учетом предоплаты в 4 кв. 2023.

Во 2 кв. 2024 г. оплачены расходы на оценку имущества в размере 60 тыс. руб.

6

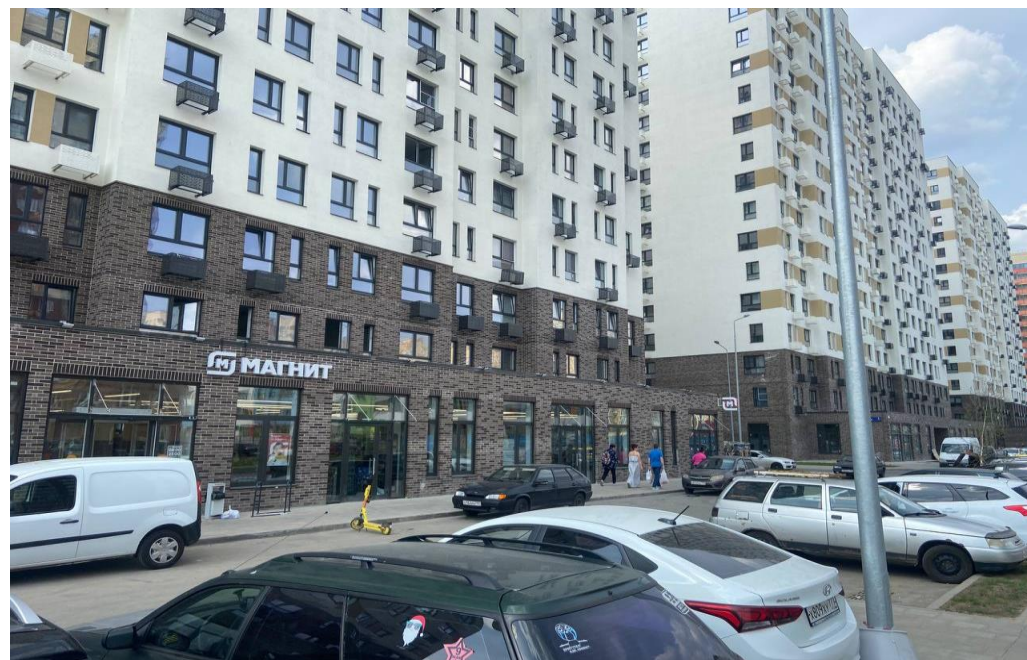
Баланс денежных средств

В случае закрытия конкурентов и, как следствие, выхода на % от ТО и повышения арендной платы, по условиям договора купли-продажи объекта необходимо произвести доплату. Сейчас сумма доплаты представлена денежным резервом на балансе. В случае невыполнения условий договора сумма будет выплачена инвесторам в виде дивидендов.





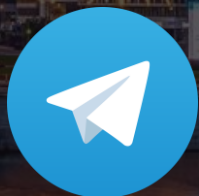
Качественная
зона разгрузки



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна КАЖДОМУ

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru



г.п.
мосводосток