

SimpleEstate

«Лента» в Новосибирске

Отчёт за 2 кв. 2024 г.



Квартальный отчёт по объекту: «Лента» в Новосибирске за 2 кв. 2024 SimpleEstate

Общая информация	
Адрес	Новосибирск, ул. Ленина, 29
Площадь (GIA)	1 111 м ²
Арендатор/-ы	Лента, SuperMag, AveVare
Месячный арендный платеж (МАП)*	1 528 563 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	18 342 755 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	17 214 818 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстейт Пять»
Количество акций (привилегированных)	10 000 шт.
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Сентябрь 2021
Сумма покупки	135 000 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	100 000 000 руб.
Цена акции на момент покупки	10 000 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	18%
Ожидаемая средняя див. доходность	10%
Результат на 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	162 939 603 руб.
Текущий размер долга	34 080 000 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	129 360 000 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	12 936 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	18%
Фактическая средняя див. доходность	9%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	15%
Средняя див. доходность	11%



Описание

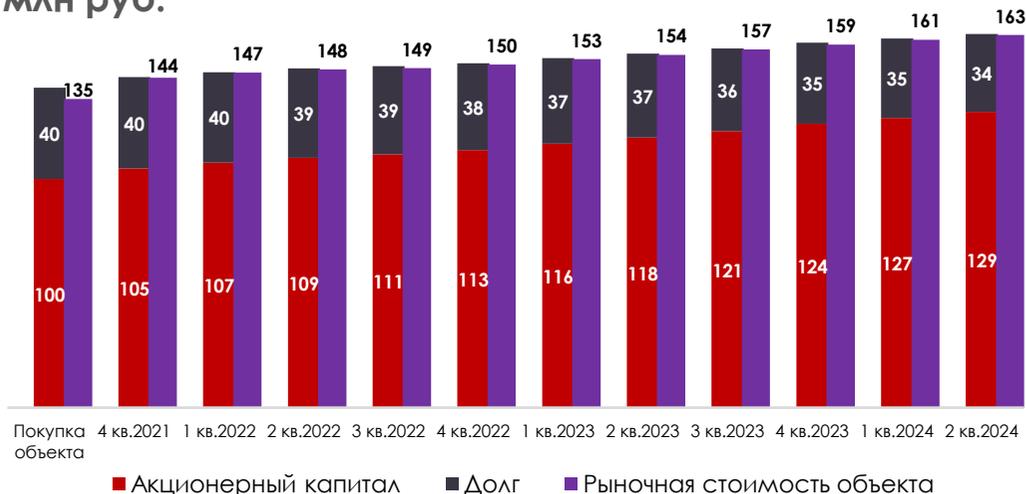
- Встроенно-пристроенное помещение на 1-ой линии в центре Новосибирска. Объект расположен в 500 м. от ст. м. Площадь Гарина-Михайловского и в 700 м. от ЖД вокзала.

Ключевые события за период:

- «Лента» и маленькие арендаторы продолжают стабильно выплачивать арендную плату;
- Произведена индексация ставок аренды по всем арендаторам;
- «Лента» будет осуществлять реконструкцию магазина и уже проявила заинтересованность в продлении действующего договора аренды, который истекает в апреле 2027 года, еще на 7 лет. В скором времени SE намеревается начать переговоры с арендатором для обсуждения новых условий аренды;
- По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 1,8 млн. руб. (180 руб./акцию).

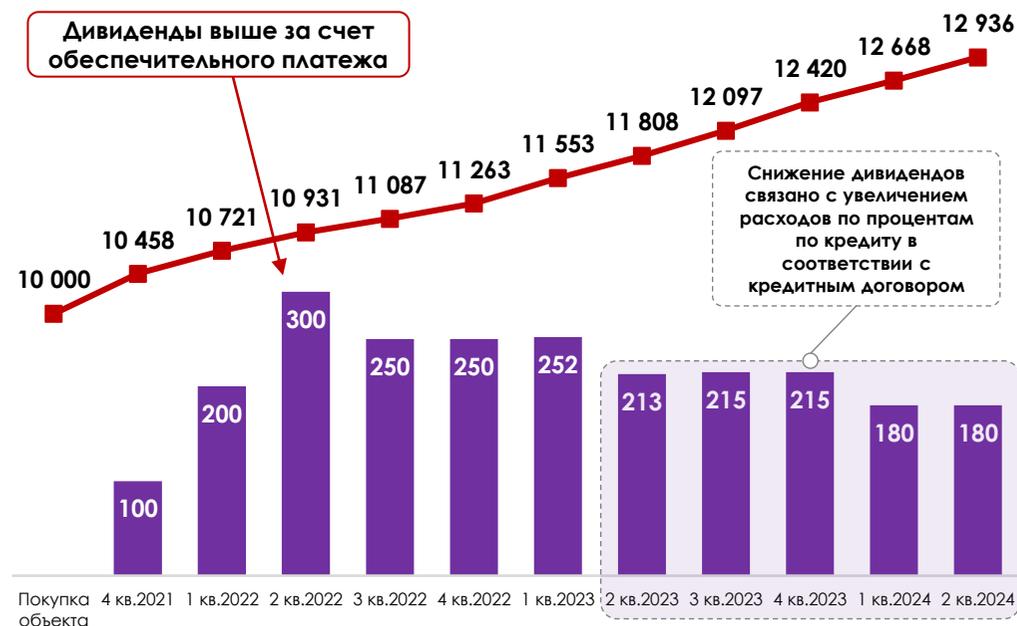
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	1,2%	21%
Рост стоимости капитала (Equity)	2,1%	29%

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 (09.2021)
Фактические	18%	9%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	15%	11%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли в объекте 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

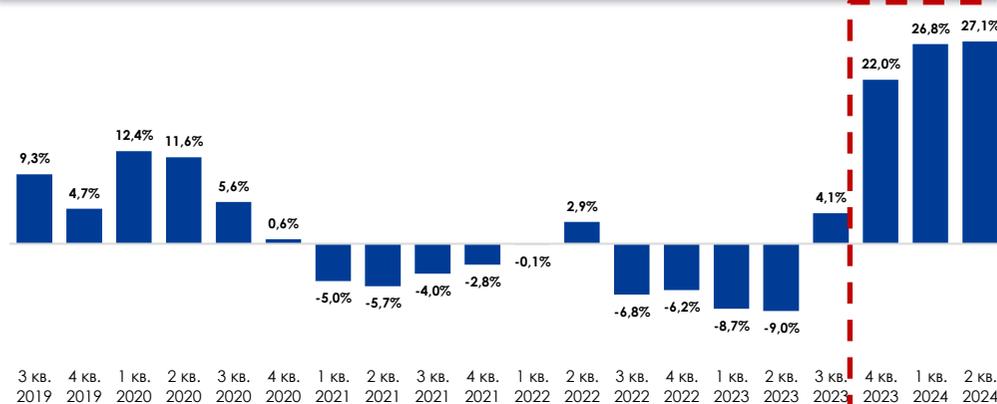
*до вычета НДФЛ

«Лента» делает упор на рост супермаркетов и магазинов «у дома»

Приобретения «Монеточки» в 2023 г. позволило резко увеличить экспансию «Ленты» в малых форматах и супермаркетах в 3,4 раза



Супермаркеты «Ленты» демонстрируют выдающийся рост LFL продаж за последние 3 квартала



Лента



Площадь (GIA), м²	866,2
МАП, руб.	1 231 826
Срок договора	10 лет
Индексация	Безусловная
Уведомление о расторжении	За 90 дней
Арендная ставка, м²/месяц	1 422

- Лента - ведущий многоформатный продуктовый и FMCG-ритейлер в России
- Арендодатель имеет право увеличить МАП на величину равную 70% от ИПЦ за календарный год, но не более чем на 5% в одностороннем порядке
- Договор на 10 лет от 28.04.2017 (2,8 лет осталось)

Супер Мар



Площадь (GIA), м²	239,7
МАП, руб.	246 794
Срок договора	11 мес.
Индексация	Безусловная
Уведомление о расторжении	За 90 дней
Арендная ставка, м²/месяц	1 030

- Новосибирская сетевая компания, которая занимается розничной продажей парфюмерных и косметических средств
- Индексация – не чаще чем 1 раз в год и не более 10%

ИП Якушенко



Площадь (GIA), м²	5,2
МАП, руб.	20 631
Срок договора	11 мес.
Индексация	Безусловная
Уведомление о расторжении	За 90 дней
Арендная ставка, м²/месяц	3 968

- Предприниматель осуществляет розничную продажу табачных изделий
- Индексация не более чем на 10% в год, но может быть применена чаще чем 1 раз в год, если инфляция в РФ составляет 20% и более

АО «Симпл Эстейт Пять» (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 помещений	4 074 439	4 515 938	4 280 895	4 152 737	4 744 548	4 497 753	4 497 753	4 602 701
	Супермаркет Лента	3 519 503	3 519 503	3 519 503	3 623 574	3 695 478	3 695 478	3 695 478	3 781 706
	Салон косметики SuperMag	480 769	940 171	705 128	470 085	987 178	740 384	740 384	757 659
	Магазин табачных изделий	74 168	56 265	56 265	59 078	61 892	61 892	61 892	63 336
	Возмещение коммунальных расходов	693 740	1 092 703	1 113 056	913 909	822 043	822 043	822 043	822 043
	Расходы на коммунальные услуги	-930 645	-958 401	-1 151 306	-822 043	-822 043	-822 043	-822 043	-822 043
2	Налог на имущество	0	0	0	0	0	0	0	0
	Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Эксплуатационные расходы	-393 459	-337 612	-228 377	-283 294	-246 458	-258 781	-258 781	-258 781
	Страховые взносы	0	0	-100 132	0	0	0	-105 138	0
	Чистый операционный доход (NOI)	3 444 075	4 312 628	3 914 136	3 961 310	4 498 090	4 238 973	4 133 835	4 343 920
4	Выплата процентов	-415 667	-570 475	-1 100 553	-1 091 683	-1 054 625	-1 033 875	-1 013 125	-992 375
	Комиссия SimpleEstate	-381 250	-396 250	-397 000	-402 374	-407 349	-415 693	-420 369	-424 924
	Юридические услуги	-2 100	-12 004	-12 302	-12 300	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
	Прочие доходы	0	0	42 353	44 555	0	0	0	0
	Прочие расходы	-9 393	-51 281	-103 427	-13 861	-10 000	-10 000	-110 000	-15 500
	Доналоговая прибыль (ЕВТ)	2 635 665	3 282 618	2 343 208	2 485 647	3 016 116	2 769 405	2 580 341	2 901 121
	Налог на прибыль (УСН)	0	0	-206 729	0	0	0	-213 470	0
	Чистая прибыль	2 635 665	3 282 618	2 136 479	2 485 647	3 016 116	2 769 405	2 366 871	2 901 121
4	Привлечение / выплата долга	-648 000	-648 000	-664 000	-664 000	-664 000	-664 000	-664 000	-664 000
	Денежный поток до выплаты дивидендов	1 987 665	2 634 618	1 472 479	1 821 647	2 352 116	2 105 405	1 702 871	2 237 122
5	Дивиденды	-2 150 000	-2 150 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 800 000	-2 150 000
	Денежный остаток на начало периода	483 987	321 652	806 271	478 749	500 397	1 052 513	1 357 917	1 260 788
	Денежный остаток на конец периода	321 652	806 271	478 749	500 397	1 052 513	1 357 917	1 260 788	1 347 911
	Чистый денежный поток	-162 335	484 618	-327 521	21 647	552 116	305 405	-97 129	87 122
	Стоимость объекта	156 700 000	158 800 000	160 949 430	162 939 603	166 277 191	168 147 509	169 969 511	171 892 935
	Долг (Debt & Interest)	36 056 000	35 408 000	34 744 000	34 080 000	33 416 000	32 752 000	32 088 000	31 424 000
	Акционерный капитал (Equity)	120 965 652	124 198 271	126 684 179	129 360 000	133 913 704	136 753 427	139 142 300	141 816 845
	Дивиденды на акцию, руб.	213	215	180	180	180	180	180	215
	Цена акции, руб.	12 097	12 420	12 668	12 936	13 391	13 675	13 914	14 182
	Ставка капитализации (Cap Rate)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

1 Выручка от аренды помещений

Во 2 кв. 2024 г. была увеличена арендная плата «Ленты» и маленьких арендаторов в связи с уведомлениями об индексации.

В 3 кв. 2024 г. учтен арендный платеж салона косметики за июнь 2024 г.

2 Налог на имущество и землю

Налога на землю нет, так как земля общедомовая. Объект не входит в список тех, по которым налог на имущество платится от кадастровой стоимости, поэтому на УСН налог на имущество не платится.

3 Эксплуатационные расходы

В ноябре 2023 эксплуатационные расходы снижены до 246 тыс. руб./квартал. В 1 кв. 2024 г. Эксплуатационные расходы оплачены по обновленному тарифу.

Во 2 кв. 2024 г. осуществлена доплата эксплуатационных расходов за 1 кв. 2024 г.

4 Банковский кредит

Во 2 кв. 2024 г. были выплачены тело долга в размере 664 тыс. руб. и проценты в размере 1 091 тыс. руб. в соответствии с кредитным договором.

В 1 кв. 2024 г. закончился период льготного кредитования, поэтому процентные расходы увеличиваются.

5 Дивиденды

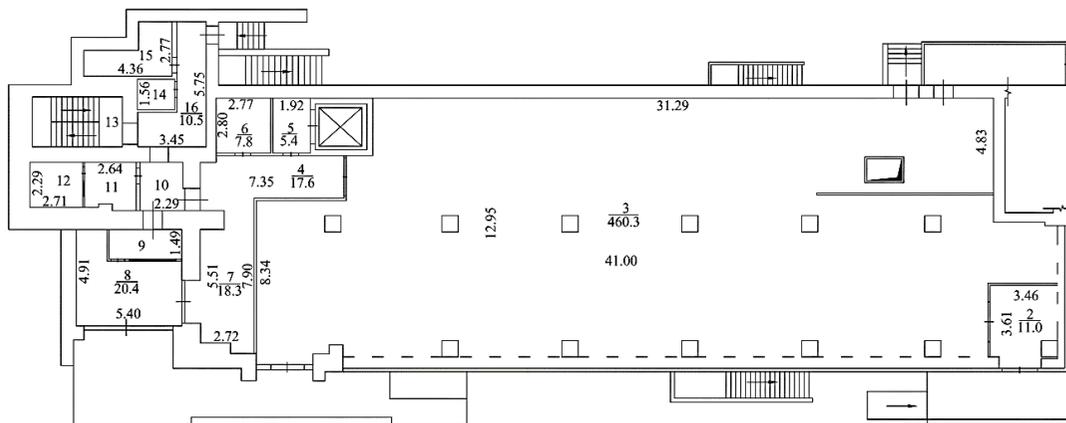
Выплачены в размере 1,8 млн. руб. по итогам 1 кв. 2024 г.

Прогнозируемые дивиденды будут оставаться сниженными до 1 кв. 2025 г. в связи с окончанием льготного периода по процентам по кредиту в соответствии с кредитным договором.

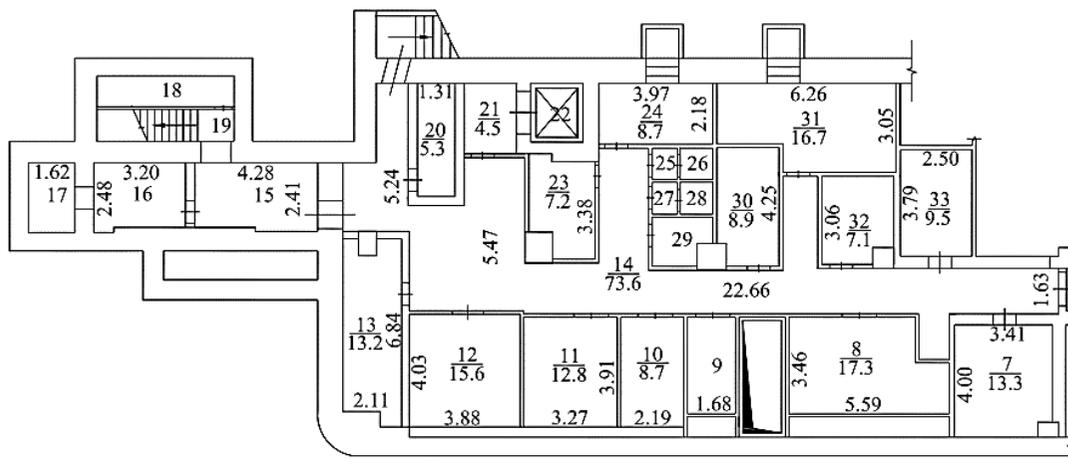
С 2 кв. 2025 г. дивидендные выплаты будут постепенно расти в связи с восстановлением свободного денежного потока.

Супермаркет – Лента

Первый этаж

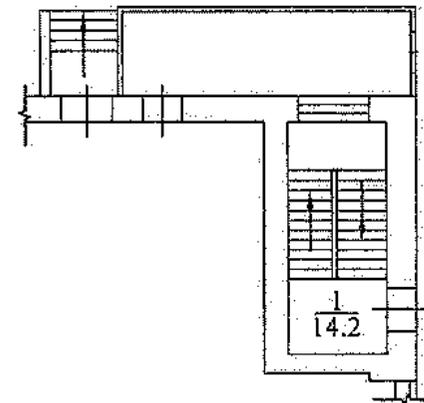


Подвальный этаж

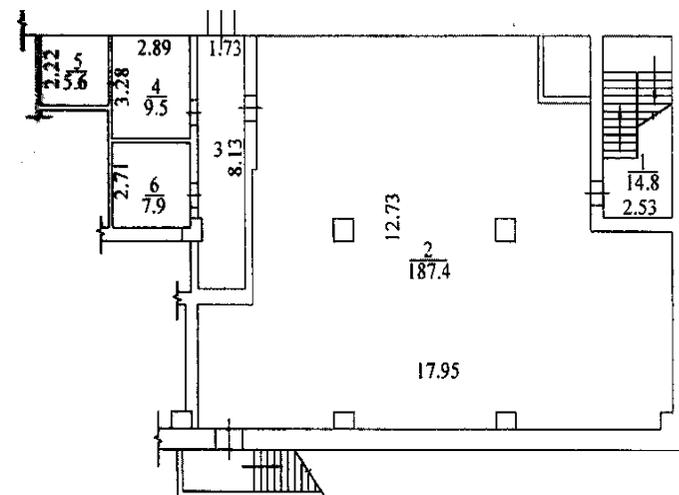


Магазин косметики – SuperMag

Первый этаж



Подвальный этаж





SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

