

An aerial photograph of a city street in Novosibirsk. In the foreground, a blue 'Lenta' supermarket building is visible, with signs for 'СУПЕРМАРКЕТ', 'КОСМЕТИКА', 'ПАЭ', and 'ПАРФЮМЕРИЯ'. A parking lot with several cars is adjacent to the supermarket. In the background, there are several multi-story residential buildings, some with balconies. The sky is clear and blue. The text 'SimpleEstate' is overlaid on the left side of the image.

# SimpleEstate

«Лента» в Новосибирске

Отчёт за 3 кв. 2024 г.

# Квартальный отчёт по объекту: «Лента» в Новосибирске за 3 кв. 2024 SimpleEstate

Общая информация	
Адрес	Новосибирск, ул. Ленина, 29
Площадь (GIA)	1 111 м <sup>2</sup>
Арендатор/-ы	Лента, SuperMag, AveVare
Месячный арендный платеж (МАП)*	1 525 174 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	18 302 092 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	17 230 310 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 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	166 289 340 руб.
Текущий размер долга	34 416 000 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	133 649 120 руб.
<b>Текущая стоимость акции, руб.</b>	<b>13 365 руб.</b>
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)	14%
Средняя див. доходность	10%



## Описание

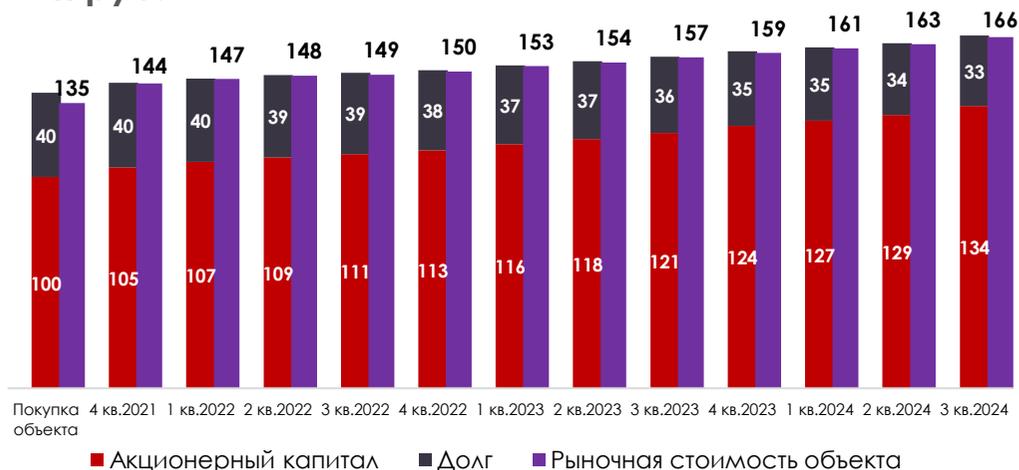
- Встроенно-пристроенное помещение на 1-ой линии в центре Новосибирска. Объект расположен в 500 м. от ст. м. Площадь Гарина-Михайловского и в 700 м. от ЖД вокзала.

## Ключевые события за период:

- «Лента» и маленькие арендаторы продолжают стабильно выплачивать арендную плату;
- «Лента» хочет осуществить реконструкцию магазина и уже проявила заинтересованность в продлении действующего договора аренды, который истекает в апреле 2027 года, еще на 7 лет. Идут переговоры с арендатором по обсуждению новых условий аренды;
- По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 1,8 млн. руб. (180 руб./акцию).

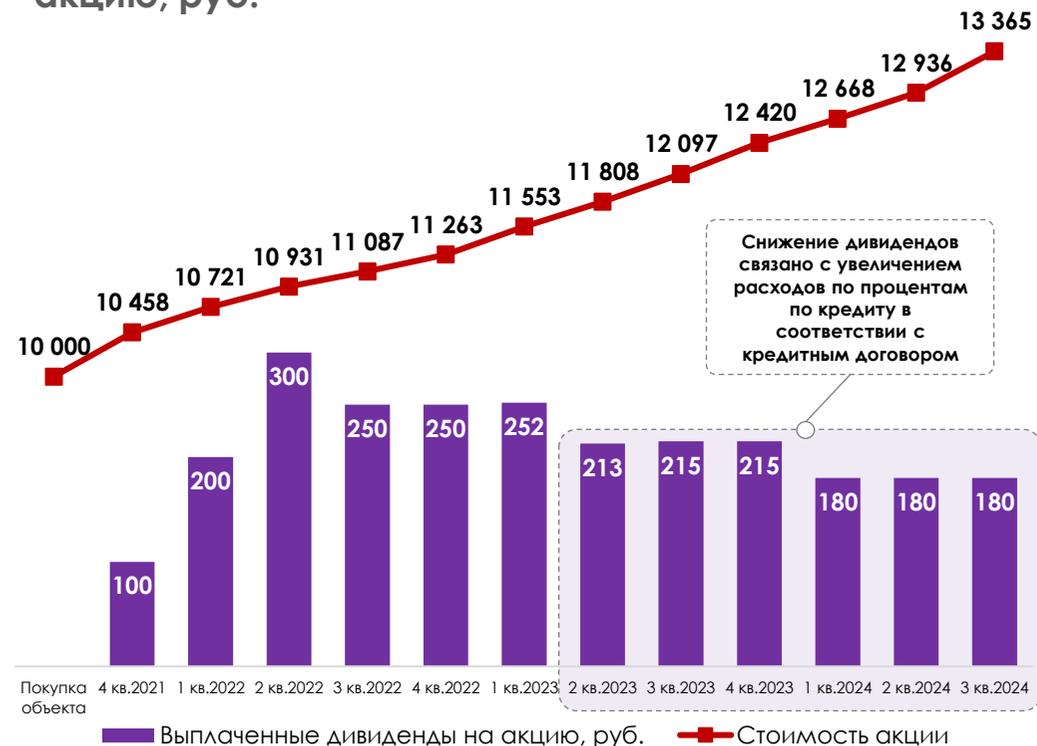
\*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

Стоимость объекта и акционерного капитала, млн руб.



	За квартал	С момента покупки
Рост стоимости объекта (EV)	2,1%	23,2%
Рост стоимости капитала (Equity)	3,3%	33,6%

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 01.10.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	14%	10%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли в объекте 01.10.2024 г. по рекомендованной цене

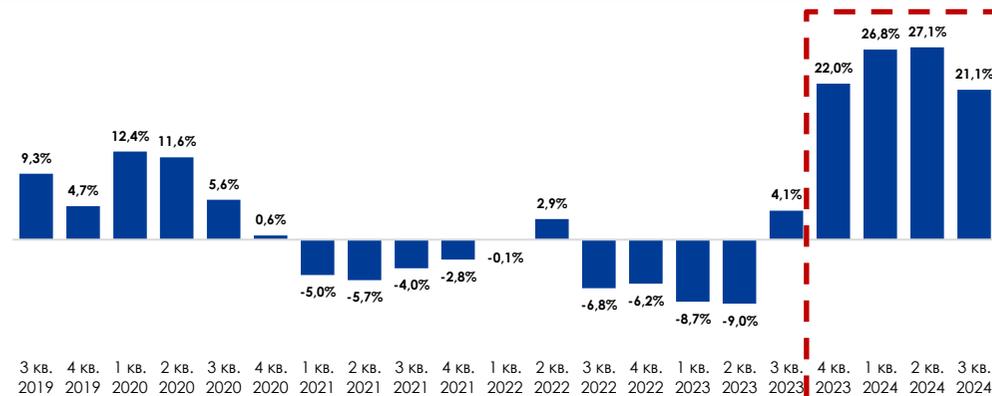
\*до вычета НДФЛ

## «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 (2,6 лет осталось)

### Супер Маг



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)		4 кв. 2023	1 кв. 2024	2 кв. 2024	3 кв. 2024	4 кв. 2024	1 кв. 2025	2 кв. 2025	3 кв. 2025
<b>1</b>	<b>Выручка от аренды помещений</b>	<b>4 515 938</b>	<b>4 280 895</b>	<b>4 152 737</b>	<b>4 729 793</b>	<b>4 518 384</b>	<b>4 497 753</b>	<b>4 602 701</b>	<b>4 683 254</b>
	Супермаркет Лента	3 519 503	3 519 503	3 623 574	3 695 478	3 695 478	3 695 478	3 781 706	3 824 820
	Салон косметики SuperMag	940 171	705 128	470 085	993 055	740 384	740 384	757 659	792 211
	Магазин табачных изделий	56 265	56 265	59 078	41 261	82 522	61 892	63 336	66 224
	Возмещение коммунальных расходов	1 092 703	1 113 056	913 909	704 706	1 007 848	1 007 848	1 007 848	1 007 848
	Расходы на коммунальные услуги	-958 401	-1 151 306	-822 043	-1 007 848	-1 007 848	-1 007 848	-1 007 848	-1 007 848
	Налог на имущество	0	0	0	0	0	0	0	0
	Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3</b>	<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>-337 612</b>	<b>-228 377</b>	<b>-283 294</b>	<b>-256 815</b>	<b>-262 815</b>	<b>-269 656</b>	<b>-269 656</b>	<b>-269 656</b>
	<b>Чистый операционный доход (NOI)</b>	<b>4 312 628</b>	<b>4 014 268</b>	<b>3 961 310</b>	<b>4 169 836</b>	<b>4 255 569</b>	<b>4 228 097</b>	<b>4 333 045</b>	<b>4 413 598</b>
<b>4</b>	<b>Выплата процентов</b>	<b>-570 475</b>	<b>-1 100 553</b>	<b>-1 091 683</b>	<b>-1 070 820</b>	<b>-1 044 250</b>	<b>-1 023 500</b>	<b>-1 002 750</b>	<b>-982 000</b>
	Комиссия SimpleEstate	-396 250	-397 000	-402 374	-402 374	-420 698	-419 844	-423 966	-428 195
	Страховые взносы	0	-100 132	0	0	0	-105 138	0	0
	Юридические услуги	-12 004	-12 302	-12 300	-10 200	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
	Прочие доходы	0	42 353	44 555	50 312	0	0	0	0
	Прочие расходы	-51 281	-103 427	-13 861	-9 123	-10 000	-110 000	-15 500	-10 000
	<b>Доналоговая прибыль (EBT)</b>	<b>3 282 618</b>	<b>2 343 208</b>	<b>2 485 647</b>	<b>2 727 632</b>	<b>2 770 620</b>	<b>2 559 615</b>	<b>2 880 829</b>	<b>2 983 404</b>
	Налог на прибыль (УСН)	0	-206 729	0	0	0	-214 213	0	0
	<b>Чистая прибыль</b>	<b>3 282 618</b>	<b>2 136 479</b>	<b>2 485 647</b>	<b>2 727 632</b>	<b>2 770 620</b>	<b>2 345 402</b>	<b>2 880 829</b>	<b>2 983 404</b>
	Привлечение долга	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4</b>	<b>Выплата долга</b>	<b>-648 000</b>	<b>-664 000</b>						
	Получение обеспечительных платежей	0	0	0	11 752	0	0	0	0
	<b>Денежный поток до выплаты дивидендов</b>	<b>2 634 618</b>	<b>1 472 479</b>	<b>1 821 647</b>	<b>2 075 384</b>	<b>2 106 620</b>	<b>1 681 402</b>	<b>2 216 829</b>	<b>2 319 404</b>
<b>5</b>	<b>Дивиденды</b>	<b>-2 150 000</b>	<b>-1 800 000</b>	<b>-2 150 000</b>	<b>-2 150 000</b>				
	<b>Денежный остаток на начало периода</b>	<b>321 652</b>	<b>806 271</b>	<b>478 749</b>	<b>500 397</b>	<b>775 780</b>	<b>1 085 029</b>	<b>969 059</b>	<b>1 038 649</b>
	<b>Денежный остаток на конец периода</b>	<b>806 271</b>	<b>478 749</b>	<b>500 397</b>	<b>0</b>	<b>1 085 029</b>	<b>969 059</b>	<b>1 038 649</b>	<b>1 210 815</b>
	<b>Чистый денежный поток</b>	<b>484 618</b>	<b>-327 521</b>	<b>21 647</b>	<b>275 384</b>	<b>306 620</b>	<b>-118 598</b>	<b>66 829</b>	<b>169 404</b>
	<b>Стоимость объекта (EV)</b>	<b>158 800 000</b>	<b>160 949 430</b>	<b>162 939 603</b>	<b>166 289 340</b>	<b>167 937 784</b>	<b>169 586 228</b>	<b>171 277 956</b>	<b>173 010 981</b>
	<b>Долг (Debt &amp; Interest)</b>	<b>35 408 000</b>	<b>34 744 000</b>	<b>34 080 000</b>	<b>33 416 000</b>	<b>32 752 000</b>	<b>32 088 000</b>	<b>31 424 000</b>	<b>30 760 000</b>
	<b>Акционерный капитал (Equity)</b>	<b>124 198 271</b>	<b>126 684 179</b>	<b>129 360 000</b>	<b>133 649 120</b>	<b>136 268 184</b>	<b>138 462 030</b>	<b>140 884 587</b>	<b>143 451 016</b>
	Дивиденды на акцию, руб.	215	180	180	180	180	180	215	215
	Цена акции, руб.	12 420	12 668	12 936	13 365	13 627	13 846	14 088	14 345
	Ставка капитализации (Cap Rate)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

## 1 Выручка от аренды помещений

Во 2 кв. 2024 г. была проиндексирована арендная плата «Ленты» и маленьких арендаторов.

В 3 кв. 2024 г. учтен арендный платеж салона косметики за июнь 2024 г., а в 4 кв. 2024 г. учтен платеж табачного магазина за сентябрь 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

В 3 кв. 2024 г. были выплачены тело долга в размере 664 тыс. руб. и проценты в размере 1 071 тыс. руб. в соответствии с кредитным договором.

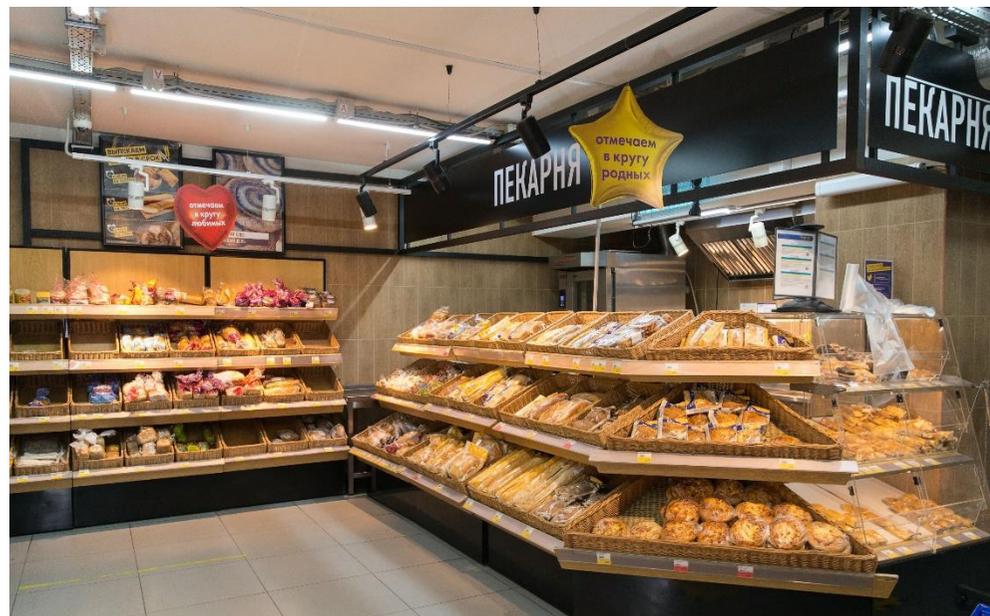
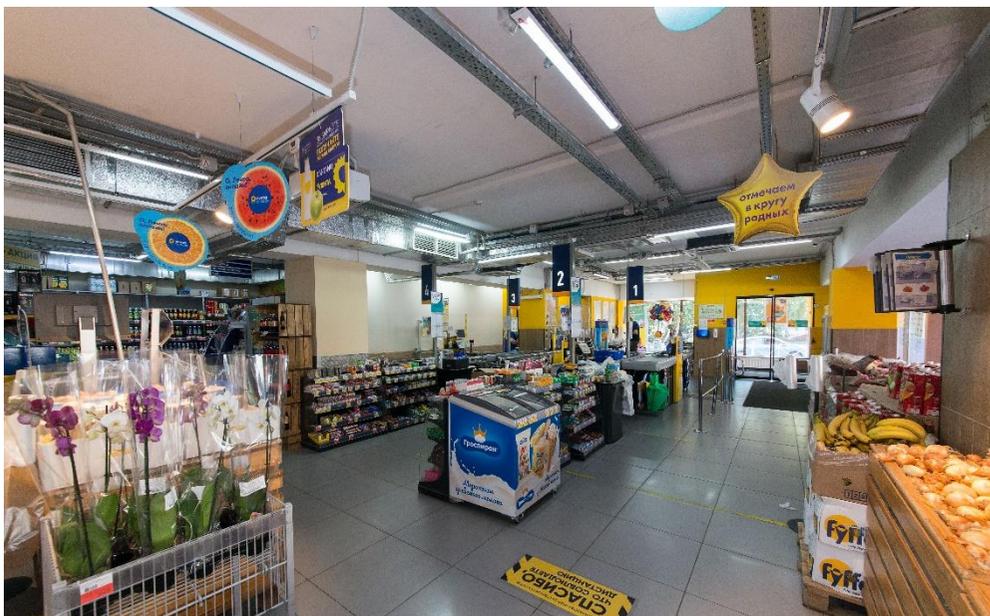
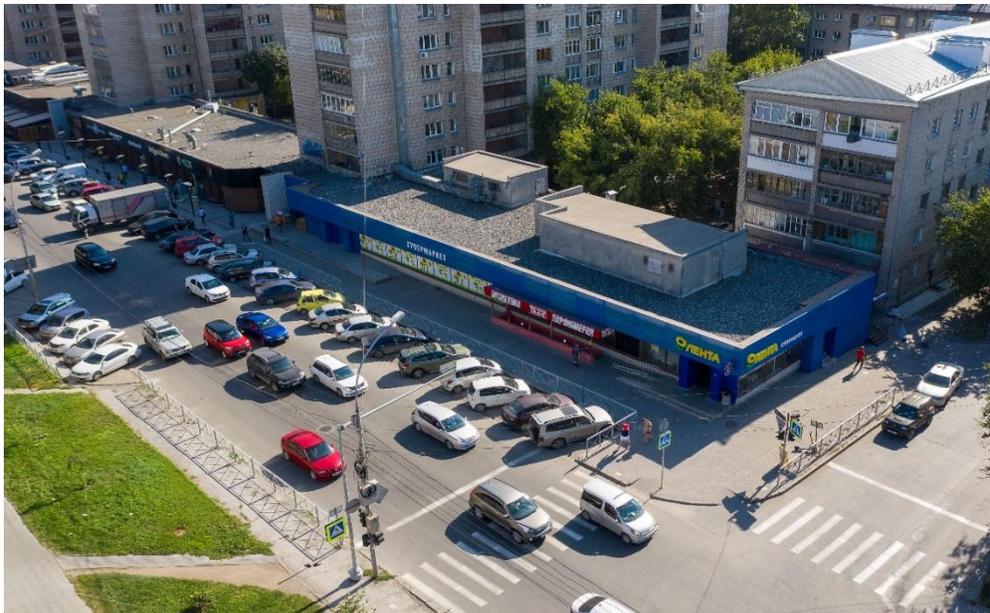
В 1 кв. 2024 г. закончился период льготного кредитования, поэтому процентные расходы увеличиваются.

## 5 Дивиденды

Выплачены в размере 1,8 млн. руб. по итогам 3 кв. 2024 г.

Со 2 кв. 2025 г. прогнозируется восстановление денежного потока и рост дивидендных выплат.





# SimpleEstate

Качественная коммерческая  
недвижимость теперь  
доступна каждому

[www.SimpleEstate.ru](http://www.SimpleEstate.ru)  
[info@simpleestate.ru](mailto:info@simpleestate.ru)

