



SimpleEstate

«Перекресток» в Прокшино

Отчёт за 2 кв. 2024 г.

Общая информация	
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, пр-кт Прокшинский, д. 9
Площадь (GIA)	1 172 м ²
Арендатор/-ы	«Перекресток»
Месячный арендный платеж (МАП)*	1 612 667 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	19 352 002 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	11 765 182 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Шесть»
Количество акций (привилегированных)	31 056
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Август 2022 г.
Сумма покупки	280 000 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	345 203 000 руб.
Цена акции на момент покупки	10 000 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	16%
Ожидаемая средняя див. доходность	10%
Результат на 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	443 567 948 руб.
Текущий размер долга	8 857 097 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	434 784 000 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	14 000 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	20%
Фактическая средняя див. доходность**	1%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	17%
Средняя див. доходность	9%



Описание

- Форматная пристройка **специально под супермаркет с зоной разгрузки** и открытой планировкой;
- **600 метров до станции метро «Прокшино»;**
- **Расположение в крупном ЖК** на 8 350 квартир, на пересечении основной автомобильной и пешеходной дорог.

События прошлых периодов:

- Открытие «Перекреста» состоялось 29 сентября 2023 г.
- Проведены доставка и монтаж конструкции, закрывающей блоки системы кондиционирования на фасаде магазина;
- Демонтаж несогласованного вертикального отбойника с фасада магазина;
- Осуществлен осмотр объекта для страховой компании;
- Произведена замена неисправных датчиков ХВС и ГВС;
- Обращение в УК по предоставлению изолированного места под ТБО магазина.

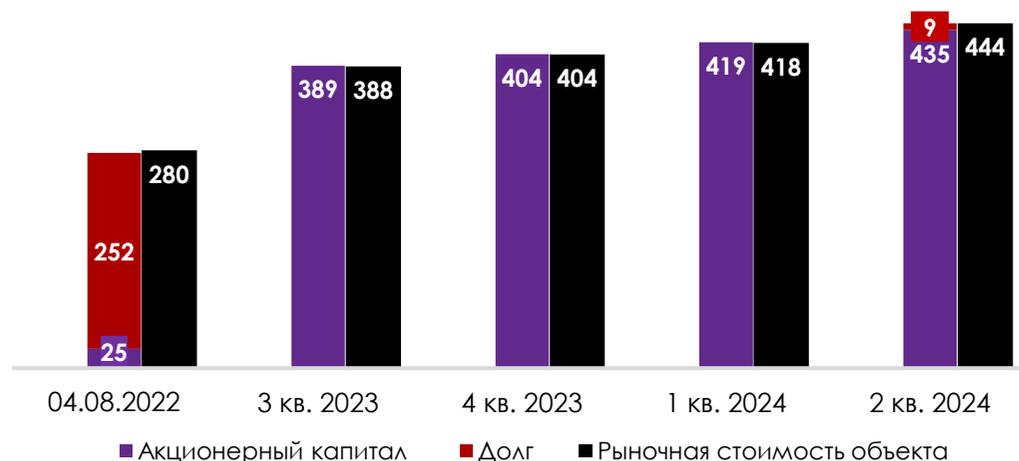
Ключевые события за период:

- **По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 931,7 тыс. руб. (30 руб./акцию).**

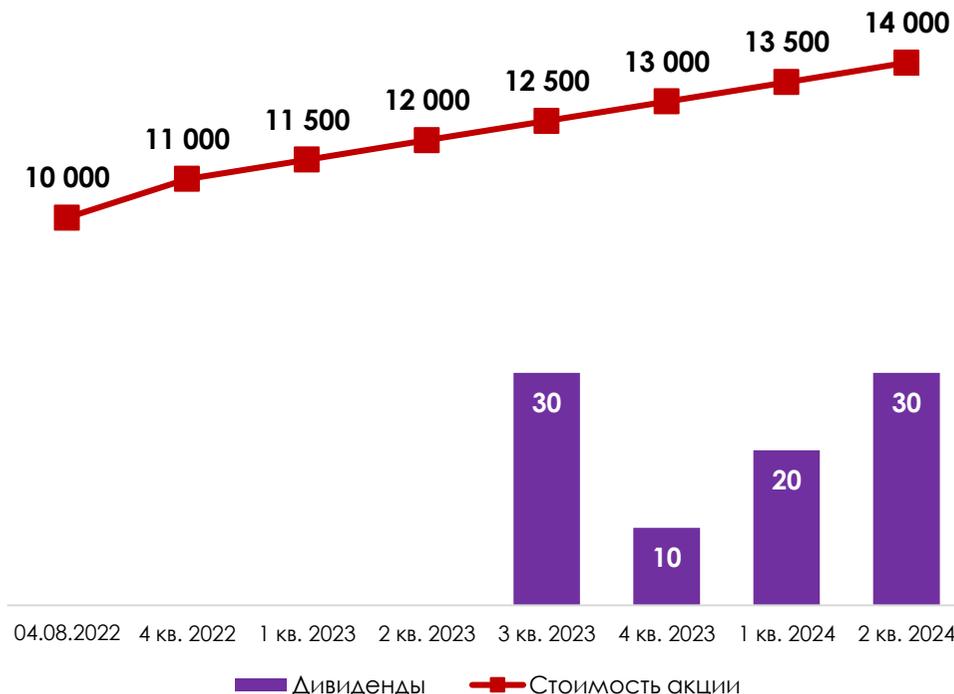
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

**Среднее значение с момента выплаты дивидендов (с 3 кв. 2023 г.)

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)	6%	58%
Рост стоимости капитала (Equity)	3,7%	40%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	16%	10%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (07.2023)
Фактические	20%	1%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	17%	9%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

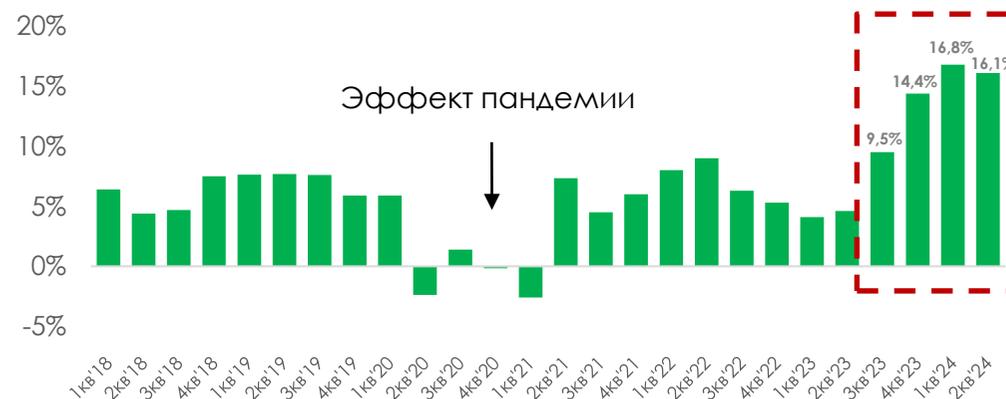
*до вычета НДФЛ

Перекресток – крупная стабильная сеть

«X5 Retail Group» провела политику закрытия неэффективных магазинов



Перекресток демонстрирует существенный рост LFL продаж за последние 4 квартала



Арендатор



Площадь	1 172 м ²
МАП фикс (до открытия магазина)	1 000 руб.
МАП фикс (с 25го мес. с момента подписания акта приема-передачи)	2 000 000 руб.
Срок договора	15 лет
Индексация	По соглашению
Плата с ТО (с даты открытия магазина)	6%
Плата с ТО (с 13го месяца с даты открытия)	7%
Плата с ТО (с 25го месяца с даты открытия)	7,5%
Арендная ставка, руб./м ² /месяц	1 706 руб.
Уведомление о расторжении	За 1 месяц

- «Перекресток» является крупнейшей сетью супермаркетов в России и насчитывает 987 магазинов, расположенных в городах-мегаполисах с выручкой 435,7 млрд руб. за 2022 г.
- Долгосрочный договор аренды на 15 лет с момента подписания акта приема-передачи (19 апреля 2023 г.)
- Индексация по соглашению сторон
- С 3-го года арендная плата с товарооборота составит 7,5%

АО «Симпл Эстейт Шесть» (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 "Перекресток"	3 000	782 533	1 636 524	2 080 057	2 568 488	4 949 752	5 594 504	6 239 257
Возмещение коммунальных расходов	59 995	0	1 681 566	932 916	931 527	931 527	931 527	931 527
Расходы на коммунальные услуги	(207 208)	(1 158 526)	(1 205 173)	(347 373)	(931 527)	(931 527)	(931 527)	(931 527)
Расходы на управляющую компанию дома	(490 758)	(153 158)	(315 023)	(87 615)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
2 Налог на имущество	(779 793)	0	(500 000)	(3 095 306)	0	(6 230 249)	(278 286)	(278 286)
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход (NOI)	(1 414 763)	(529 151)	1 297 894	(517 320)	2 368 488	(1 480 496)	5 116 219	5 760 971
Страхование недвижимости	0	0	(189 752)	0	0	0	0	0
3 Комиссия SimpleEstate	(1 288 640)	0	0	0	(1 108 920)	(4 173 755)	(1 192 185)	(1 232 751)
Юридические расходы	(344 856)	(243 733)	(100 350)	(60 000)	(70 000)	(70 000)	(70 000)	(70 000)
Эксплуатационные расходы	0	(140 000)	(210 000)	(140 000)	(280 000)	(210 000)	(220 500)	(220 500)
4 Процентные расходы	0	0	0	0	0	0	(731 250)	(670 313)
Прочие расходы	(85 110)	(18 760)	(109 557)	(10 401)	0	0	(100 000)	0
Прочие доходы	0	0	12 304	12 416	0	0	0	0
Доналоговая прибыль	(3 133 369)	(931 643)	700 540	(715 305)	909 568	(5 934 252)	2 802 284	3 567 408
Налог на прибыль (ОСНО)	0	0	0	0	0	0	(84 447)	(180 087)
Чистая прибыль	(3 133 369)	(931 643)	700 540	(715 305)	909 568	(5 934 252)	2 717 837	3 387 321
4 Привлечение долга	0	0	0	1 000 000	4 300 000	15 000 000	0	0
Погашение долга	0	0	0	0	0	(5 724 000)	(1 250 000)	(1 250 000)
Прочие поступления	701 921	800 000	0	0	0	0	0	0
Прочие выплаты	(92 400)	0	0	0	0	0	0	0
5 Денежный поток до выплаты дивидендов	(2 523 848)	(131 643)	700 540	284 695	5 209 568	3 341 748	1 467 837	2 137 321
Дивиденды	931 680	310 560	621 120	931 680	1 242 240	3 416 160	3 416 160	3 416 160
Денежный остаток на начало периода	4 335 581	860 653	394 633	970 440	73 149	4 040 477	3 966 065	2 017 743
Денежный остаток на конец периода	860 653	394 633	970 440	73 149	4 040 477	3 966 065	2 017 743	738 903
Чистый денежный поток	(3 474 928)	(466 020)	575 807	(897 291)	3 967 328	(74 412)	(1 948 323)	(1 278 839)
Стоимость объекта (EV)	388 200 000	403 728 000	418 285 560	443 567 948	459 288 633	476 873 935	493 100 257	512 824 268
Долг (Debt & Interest)	0	0	0	8 857 097	13 017 111	15 000 000	13 750 000	12 500 000
Акционерный капитал (Equity)	389 060 653	404 122 633	419 256 000	434 784 000	450 312 000	465 840 000	481 368 000	501 063 171
Цена акции	12 500	13 000	13 500	14 000	14 500	15 000	15 500	16 134
Дивиденды на акцию	30	10	20	30	40	110	110	110

1 Выручка от аренды

Прогнозный товарооборот постепенно растет по мере заселения ЖК.

С сентября 2024 года «Перекресток» переходит на плату аренды с товарооборота в 7% (сейчас супермаркет платит 6%)

2 Налог на имущество и землю

Налога на землю нет, так как земля общедомовая.

Объект недвижимости еще не включили в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, поэтому за 2023 и 2024 г. налог платится от балансовой стоимости, так как проектное АО находится на общей системе налогообложения.

Во 2 кв. 2024 г. был полностью выплачен долг по налогу на имущество за 2023 г. А в конце 2024 года будет выплачен долг по налогу за 2024 г.

Ожидается включение объекта в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость в начале 2025 г.

3 Комиссия SimpleEstate

С открытия «Перекрестка» SE не брала комиссию за управление по причине существенной нагрузки по выплатам налога на имущество, а также для обеспечения прогнозируемой доходности для инвесторов. В 4 кв. 2024 г. планируется выплата задолженности по комиссии SE с момента открытия супермаркета.

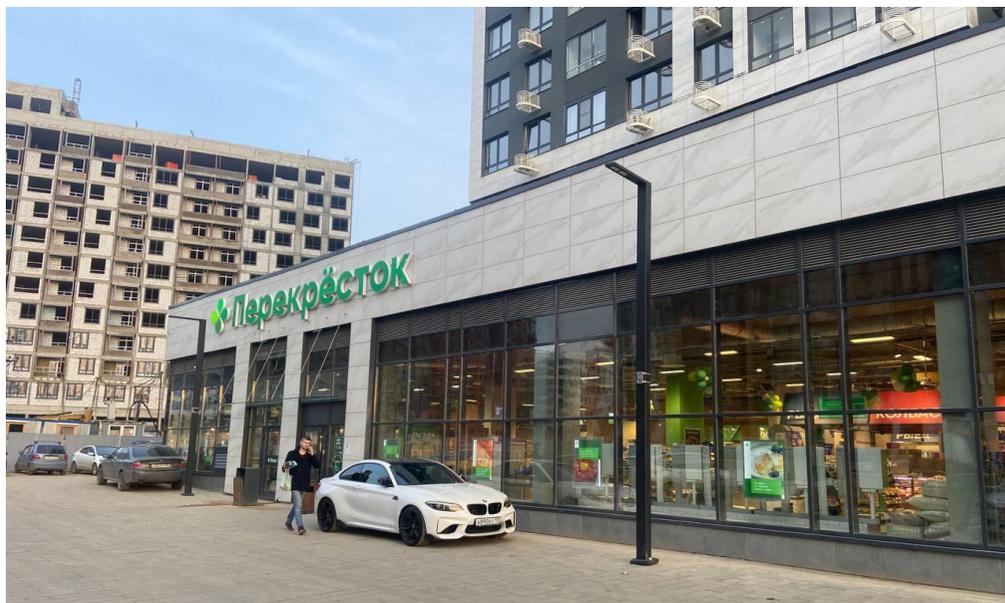
4 Привлечение долга

Рассматривается возможность привлечения заемного финансирования на покрытие образовавшейся задолженности по налогу на имущество и комиссии за управление SE.

На текущий момент точные условия финансирования не известны. В прогнозе учитываются примерные рыночные условия.

5 Дивиденды

Будут снижены до момента окончания арендных каникул (с пониженной арендной платой) и заселения ЖК. По результатам 2 кв. 2024 выплачено 931,6 тыс. руб. (30 руб. на акцию).



Видео с открытия «Перекрестка»



НОВАЯ МОСКВА
МЕТРО ПРОКШИНО

ЖК ПРОКШИНО

Background image of a modern residential complex with a playground and pool. The complex features multi-story buildings with balconies and a well-maintained outdoor area with greenery and a swimming pool.

SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

