

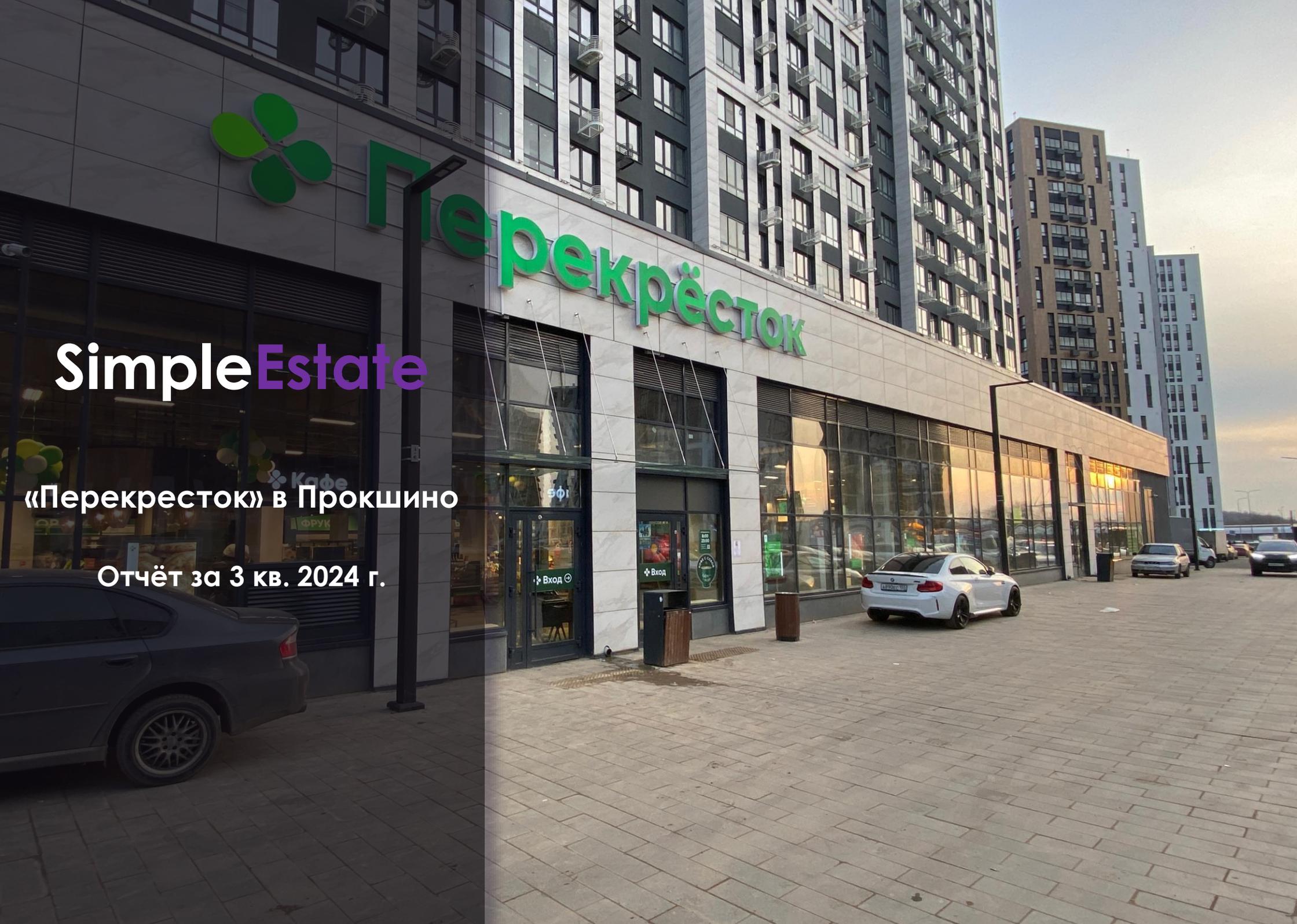


Перекрёсток

SimpleEstate

«Перекресток» в Прокшино

Отчёт за 3 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)*	2 101 946 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	25 223 347 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	17 233 350 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 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	462 349 131 руб.
Текущий размер долга	12 808 664 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	450 312 000 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	14 500 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	19%
Фактическая средняя див. доходность**	1%
Прогноз для новых инвесторов на 10 лет при покупке на дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	14%
Средняя див. доходность	10%



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.

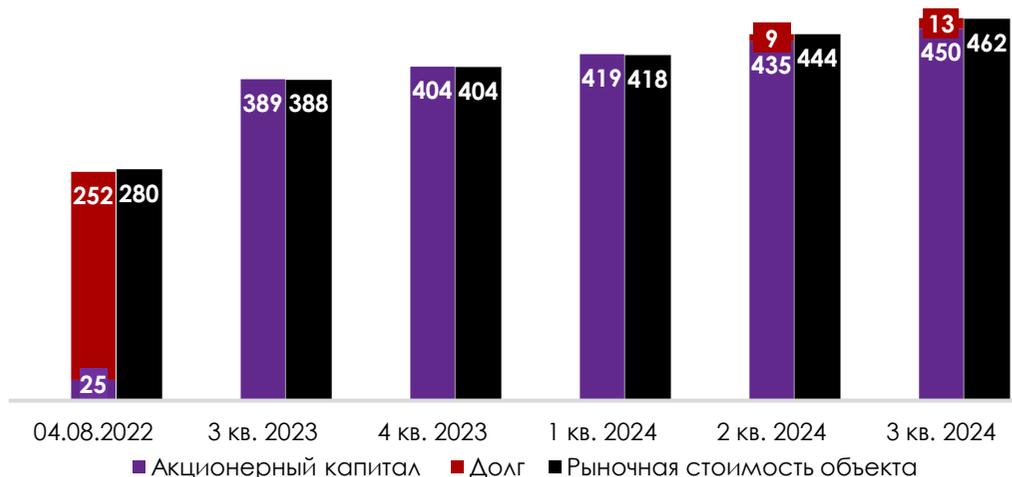
Ключевые события за период:

- С сентября 2024 г. «Перекресток» платит 7% аренды от товарооборота (до сентября 2024 г. платил 6%);
- В сентябре завершился срок компенсации за ремонт полов для «Перекрестка», составлявший 350 тыс. руб. в месяц с учетом НДС. В связи с этим, в предстоящие месяцы арендная плата увеличится;
- **По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 1,2 млн руб. (40 руб./акцию).**

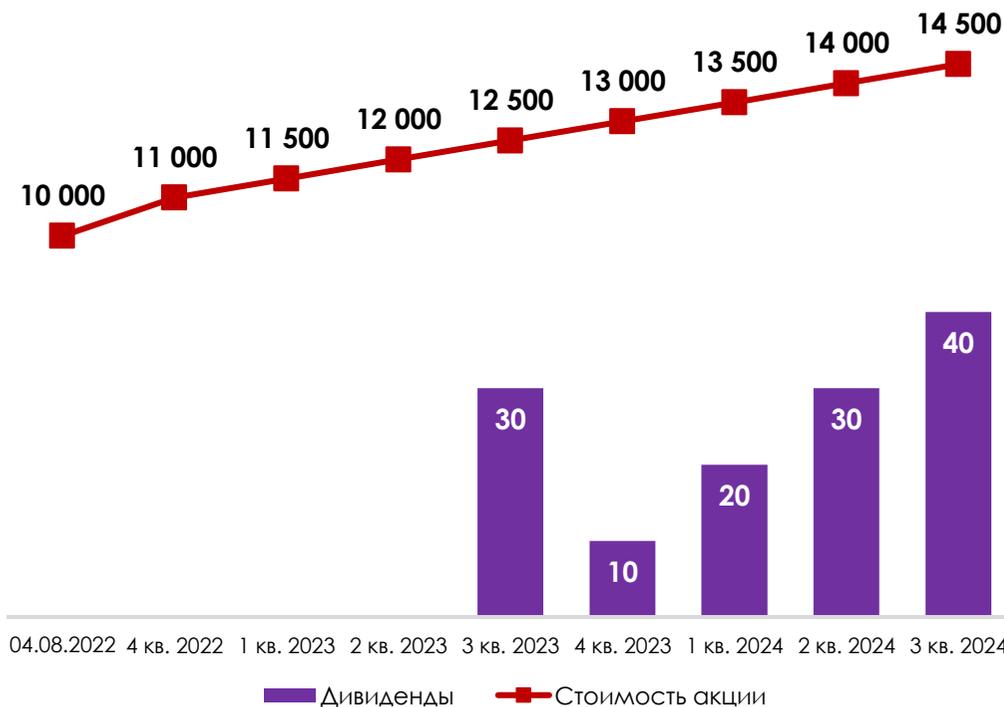
*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

**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)	4,2%	65%
Рост стоимости капитала (Equity)	3,6%	45%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	16%	10%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (07.2023)
Фактические	19%	1%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных дивидендов и стоимости объекта на 01.10.2024 г.
Прогнозные на 10 лет вперед	14%	10%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 г. по рекомендованной цене

*до вычета НДФЛ

«Перекресток» – бренд №1 среди супермаркетов в Москве и Московской области

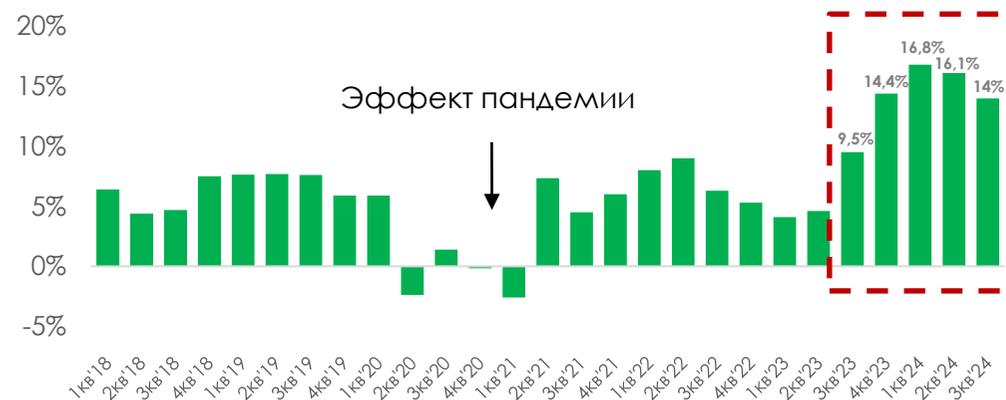
SimpleEstate

Перекресток – крупная стабильная сеть

«X5 Retail Group» провела политику закрытия неэффективных магазинов



Перекресток демонстрирует существенный рост LFL продаж за последние 5 кварталов



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)		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 "Перекресток"	782 533	1 636 524	2 080 057	2 568 488	4 916 899	5 627 041	6 690 878	7 988 529
	Возмещение коммунальных расходов	0	1 681 566	932 916	996 599	1 533 758	1 533 758	1 533 758	1 533 758
	Расходы на коммунальные услуги	(1 158 526)	(1 205 173)	(347 373)	(1 533 758)	(1 533 758)	(1 533 758)	(1 533 758)	(1 533 758)
	Расходы на управляющую компанию дома	(153 158)	(315 023)	(87 615)	(351 026)	(200 000)	(200 000)	(200 000)	(200 000)
2	Налог на имущество	0	(500 000)	(3 095 306)	(2 591 861)	(6 230 249)	(319 916)	(319 916)	(319 916)
	Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0	0
	Чистый операционный доход (NOI)	(529 151)	1 297 894	(517 320)	(911 558)	(1 513 350)	5 107 125	6 170 962	7 468 613
	Страхование недвижимости	0	(189 752)	0	0	0	(285 942)	0	0
3	Комиссия SimpleEstate	0	0	0	(1 306 940)	(3 983 387)	(1 191 423)	(1 225 768)	(1 259 202)
	Юридические расходы	(243 733)	(100 350)	(60 000)	(61 050)	(70 000)	(70 000)	(70 000)	(70 000)
	Эксплуатационные расходы	(140 000)	(210 000)	(140 000)	(280 000)	(210 000)	(220 500)	(220 500)	(220 500)
4	Процентные расходы	0	0	0	0	(424 000)	(787 500)	(721 875)	(656 250)
	Прочие расходы	(18 760)	(109 557)	(10 401)	(21 963)	0	(100 000)	0	0
	Прочие доходы	0	12 304	12 416	18 259	0	0	0	0
	Доналоговая прибыль	(931 643)	700 540	(715 305)	(2 563 252)	(6 200 737)	2 451 760	3 932 819	5 262 661
	Налог на прибыль (ОСНО)	0	0	0	0	0	(40 631)	(225 764)	(391 994)
	Чистая прибыль	(931 643)	700 540	(715 305)	(2 563 252)	(6 200 737)	2 411 129	3 707 055	4 870 667
4	Привлечение долга	0	0	1 000 000	4 300 000	15 000 000	0	0	0
	Погашение долга	0	0	0	0	(5 300 000)	(1 250 000)	(1 250 000)	(1 250 000)
	Прочие поступления	800 000	0	0	0	0	0	0	0
	Прочие выплаты	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Денежный поток до выплаты дивидендов	(131 643)	700 540	284 695	1 736 748	3 499 263	1 161 129	2 457 055	3 620 667
	Дивиденды	310 560	621 120	931 680	1 242 240	1 552 800	2 173 920	3 105 600	3 726 720
	Денежный остаток на начало периода	860 653	394 633	970 440	73 149	771 534	2 717 997	1 705 206	1 056 662
	Денежный остаток на конец периода	394 633	970 440	73 149	771 534	2 717 997	1 705 206	1 056 662	950 608
	Чистый денежный поток	(466 020)	575 807	(897 291)	698 385	1 946 463	(1 012 791)	(648 545)	(106 053)
	Стоимость объекта (EV)	403 728 000	418 285 560	443 567 948	462 349 131	476 569 203	490 307 194	503 680 938	516 512 192
	Долг (Debt & Interest)	0	0	8 857 097	12 808 664	15 000 000	13 750 000	12 500 000	11 250 000
	Акционерный капитал (Equity)	404 122 633	419 256 000	434 784 000	450 312 000	464 287 200	478 262 400	492 237 600	506 212 800
	Цена акции, руб.	13 000	13 500	14 000	14 500	14 950	15 400	15 850	16 300
	Дивиденды на акцию, руб.	10	20	30	40	50	70	100	120

1 Выручка от аренды

Прогнозный товарооборот постепенно растет по мере заселения ЖК.

С сентября 2024 года «Перекресток» перешел на плату аренды с товарооборота в 7% (до этого 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.

На текущий момент долг по налогу на имущество за 2023 год погашен в полном объеме. В 4 кв. 2024 г. 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 3 кв. 2024 г. была выплачена часть долга по комиссии в размере 1,3 млн руб., остальная часть будет выплачена в 4 кв. 2024 г.

4 Привлечение долга

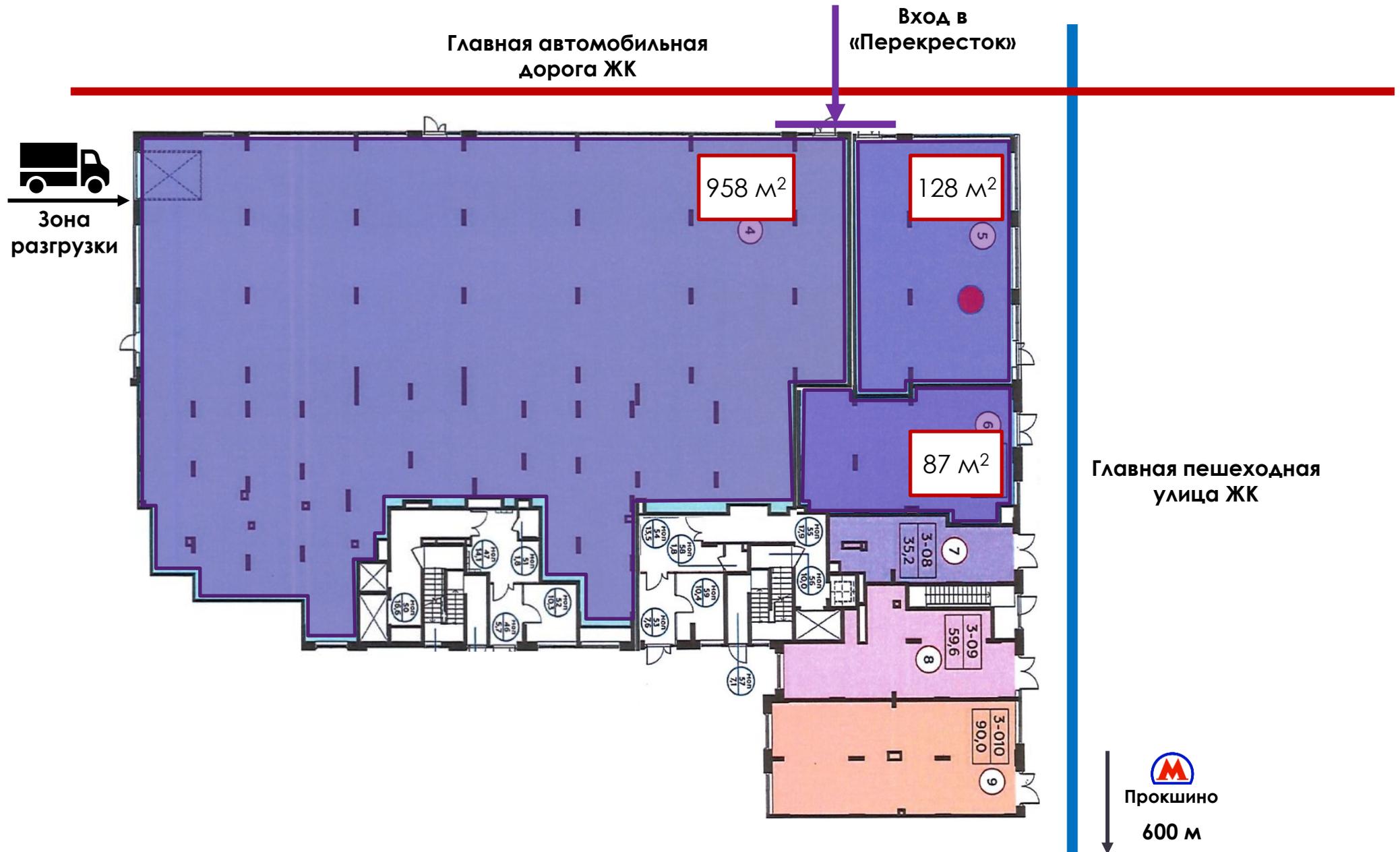
Рассматривается возможность привлечения заемного финансирования на покрытие образовавшейся кредиторской задолженности по налогу на имущество и комиссии за управление SE.

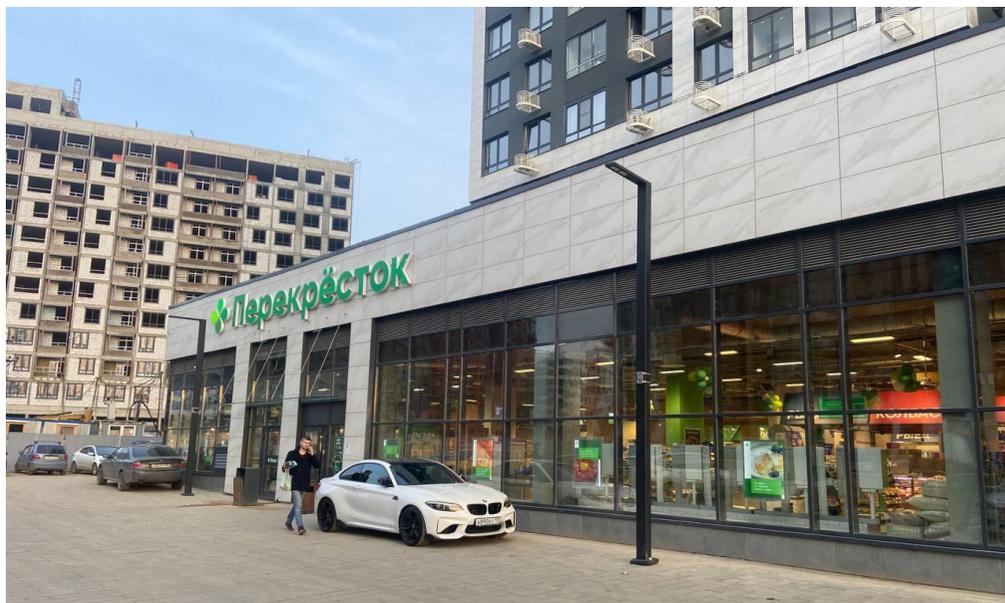
На текущий момент точные условия финансирования не известны. В прогнозе учитываются примерные рыночные условия.

5 Дивиденды

Постепенно растут по мере «раскрутки» супермаркета и увеличения арендного потока.

По результатам 3 кв. 2024 выплачено 1,2 млн руб. (40 руб. на акцию).





Видео с открытия «Перекрестка»



НОВАЯ МОСКВА
МЕТРО ПРОКШИНО

ЖК ПРОКШИНО



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

