



SimpleEstate

Инвестиционная платформа
коммерческой
недвижимости

Инвестиционная возможность







SimpleEstate

Инвестиционная платформа,
позволяющая любому желающему
инвестировать в профессионально
подобранные объект коммерческой
недвижимости через механизм
коллективных инвестиций

полностью онлайн всего от ₹100 000



Инвестиционный фокус

-  Помещения под супермаркеты
-  Москва, МО и города миллионники
-  Надежные стабильные объекты
-  Размер объектов 100-500 млн ₹
-  Долгосрочные инвестиции (3-10 лет)
-  Целевая доходность 10-20%

С момента запуска в 2019 году - 9 закрытых сделок на сумму > ₹1,7 миллиарда

Профессиональная команда с уверенным ростом ключевых метрик и целью 10-кратного роста на горизонте 5 лет. Основатель - выходец из Goldman Sachs (инвестиционный банк №1 в мире), номинант Forbes 30 до 30.

Работаем

5 лет

С 2019 года

Регистраций

13 000+

На инвестиционной платформе

Доходность

20+%

Фактическая годовая историческая доходность объектов недвижимости

Активные инвесторы

1 200+

Портфель

₽1,8 млрд

8 объектов недвижимости под управлением

В реестре

инвестиционных платформ

ЦБ РФ

В 2024 году

₽0,5 млрд

Рекордное привлечение капитала от инвесторов платформы

Выручка в 2023 году

₽27 млн

Рост в 3 раза с 2022 ГОДОМ

Сильные стороны

- **Успешно работающий бизнес, доказавший свою актуальность** и завоевавший доверие инвесторов (а доверие в инвестициях — это главное);
- **Уникальная экспертиза команды, признанный эксперт на рынке** коммерческой недвижимости (регулярные публикации в топовых СМИ вроде Forbes, Коммерсант и РБК);
- **Уникальная структура через инвестиционную платформу и непубличные АО** с 2мя классами акций (более дешевая и гибкая, чем ЗПИФ).

Возможности

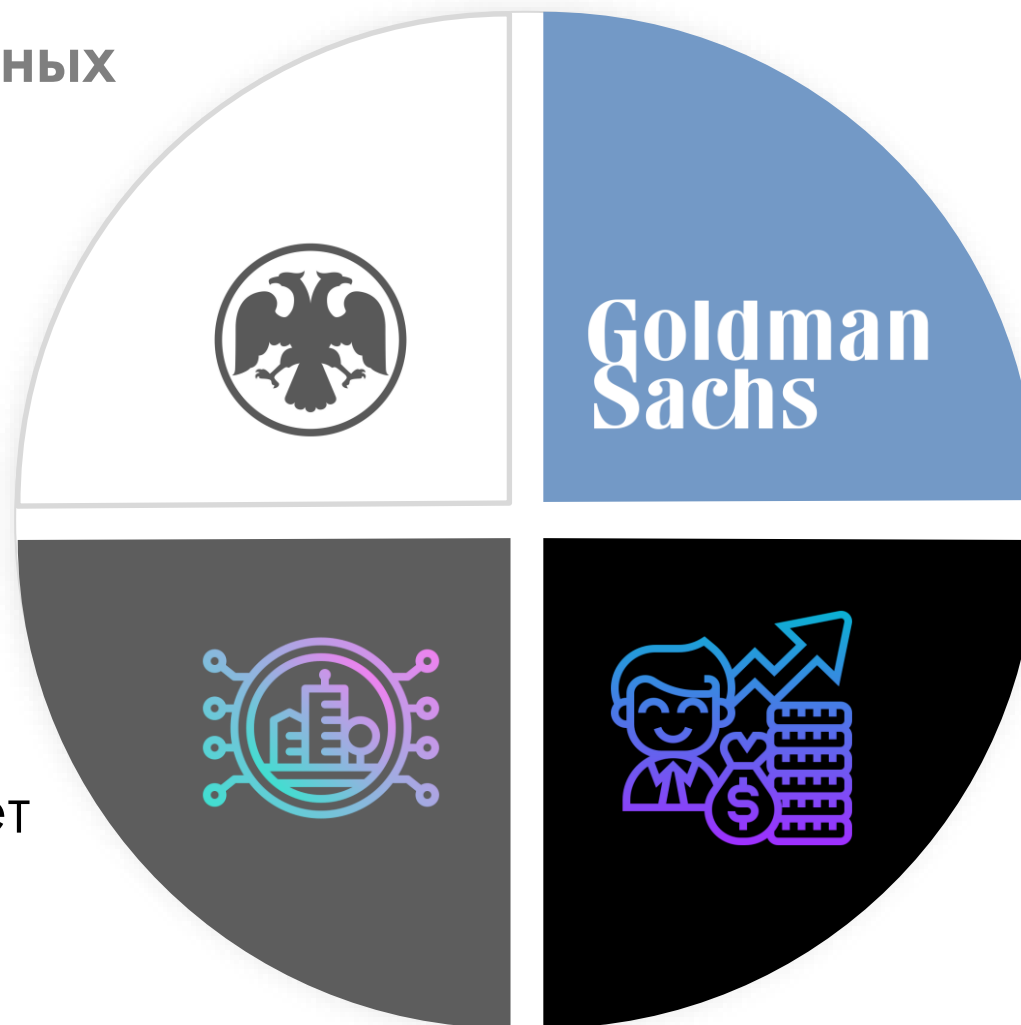
- **Партнерство с банками и брокерами с целью "поставить на полку" продукт SimpleEstate** икратно увеличить продажи;
- **Бурный рост в период снижения ключевой ставки за счет "перетока" денег с депозитов** в альтернативные инвестиционные инструменты, в том числе в недвижимость;
- **Растущий спрос на инвестиции среди населения и колоссальный размер рынка** (до сих пор ~80% сбережений населения находятся на депозитах и в жилой недвижимости).

Почему люди нам доверяют ?

SimpleEstate

SimpleEstate СОСТОИТ В
реестре инвестиционных
платформ ЦБ РФ
(259-ФЗ)

Портфель
недвижимости
SimpleEstate превышает
₽ 1,8 миллиард



Платформа основана
выходцем из лучшего
инвестиционного банка
мира – **Goldman Sachs**

Фактическая
историческая
доходность объектов
SimpleEstate
составляет 20%+
ГОДОВЫХ

Частный инвестор не может купить наиболее выгодные объекты недвижимости с доходностью от аренды 8-10% за счет:


- их высокой стоимости (от 100 млн руб.)
- отсутствия экспертизы (более сложный сегмент, чем квартиры)

Поэтому вынужден вкладывать деньги в квартиры или мелкий стрит-ритейл с доходностью в 2 раза ниже - 4-6%



Крупные

 > ₹1 млрд


 ~8-10% доходности

Институциональные
инвесторы



Средние

 ₹100 млн – 1 млрд

 ~8-10% доходности



Маленькие

 < ₹ 100 млн

 ~4-6% доходности

Частные инвесторы без
SimpleEstate

SimpleEstate дает доступ частному инвестору к наиболее выгодному и ранее недоступному для них сегменту недвижимости



Крупные


 > ₹ 1 млрд

 ~8-10% доходности



Средние

 ₹100 млн – 1 млрд

 ~8-10% доходности



Маленькие

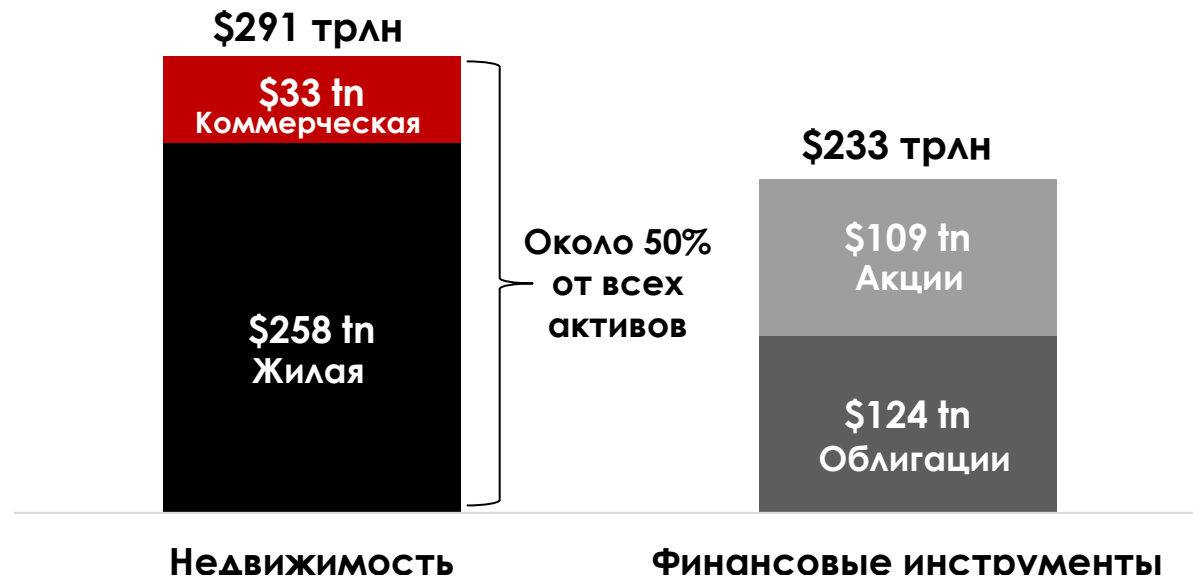
 < ₹100 млн

 ~4-6% доходности

Частные инвесторы
через SimpleEstate

Самый большой класс активов в мире...

...С уникальным набором преимуществ



- Надежность**
- Высокий регулярный доход**
- Рост стоимости**
- Защита от инфляции и девальвации**
- Низкая волатильность даже в кризисы**
- Стабильность и прогнозируемость**
- Простота (важно для частных инвесторов)**

Источник: Savills Full Year 2020 Research

Класс активов	Банковский депозит	Облигации	Акции	Недвижимость Жилая	Недвижимость Коммерческая
Общая доходность	✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓
Надежность	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓
Ликвидность	✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓
Регулярный доход	✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓✓
Защита от инфляции	✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓
Простота	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓
Доступность	✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓



34%

Доля недвижимости в инвестиционных портфелях UHNWI* в 2023 году

(включая прямое владение активами и косвенное владение через фонды и REITs)

*UHNWI – «ультрасостоятельные» люди с капиталом \$30+ млн

Детальный анализ локации

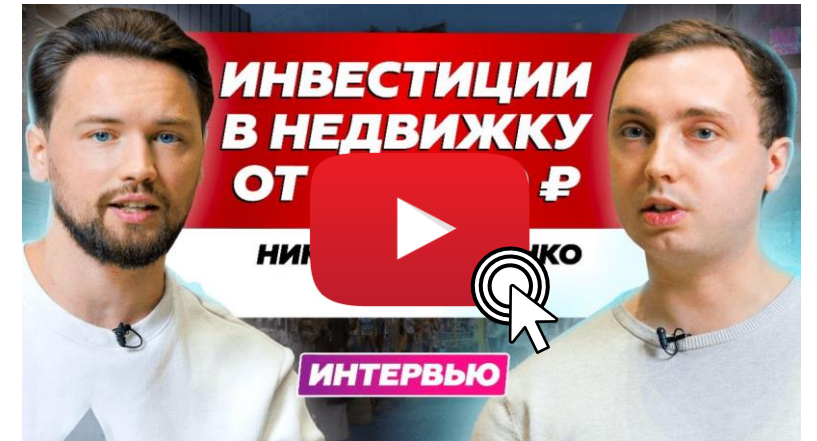
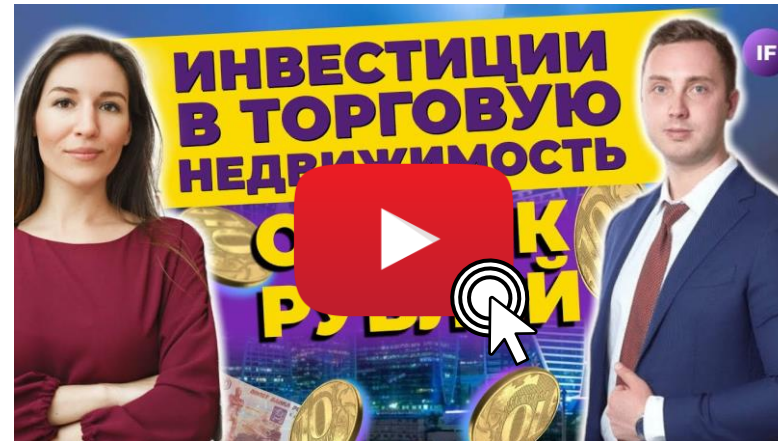
Анализ объекта недвижимости


Подробный расчет доходности для инвестора

Основные этапы развития компании и история покупки объектов



1,7 млрд руб.
(сумма сделок с недвижимостью)





**Бизнес-модель
инвестиционной
платформы**

Преимущества сегмента

Долгосрочный договор аренды
(10-15 лет)

Самый стабильный и надежный арендатор
(Крупные федеральные сети супермаркетов)

Понятный и простой для понимания сегмент коммерческой недвижимости

Статус «Защитного актива»
(Аренда от выручки и безусловная индексация обеспечивают защиту от инфляции в период неопределенности)

Низкий риск инвестиций

Параметры объектов

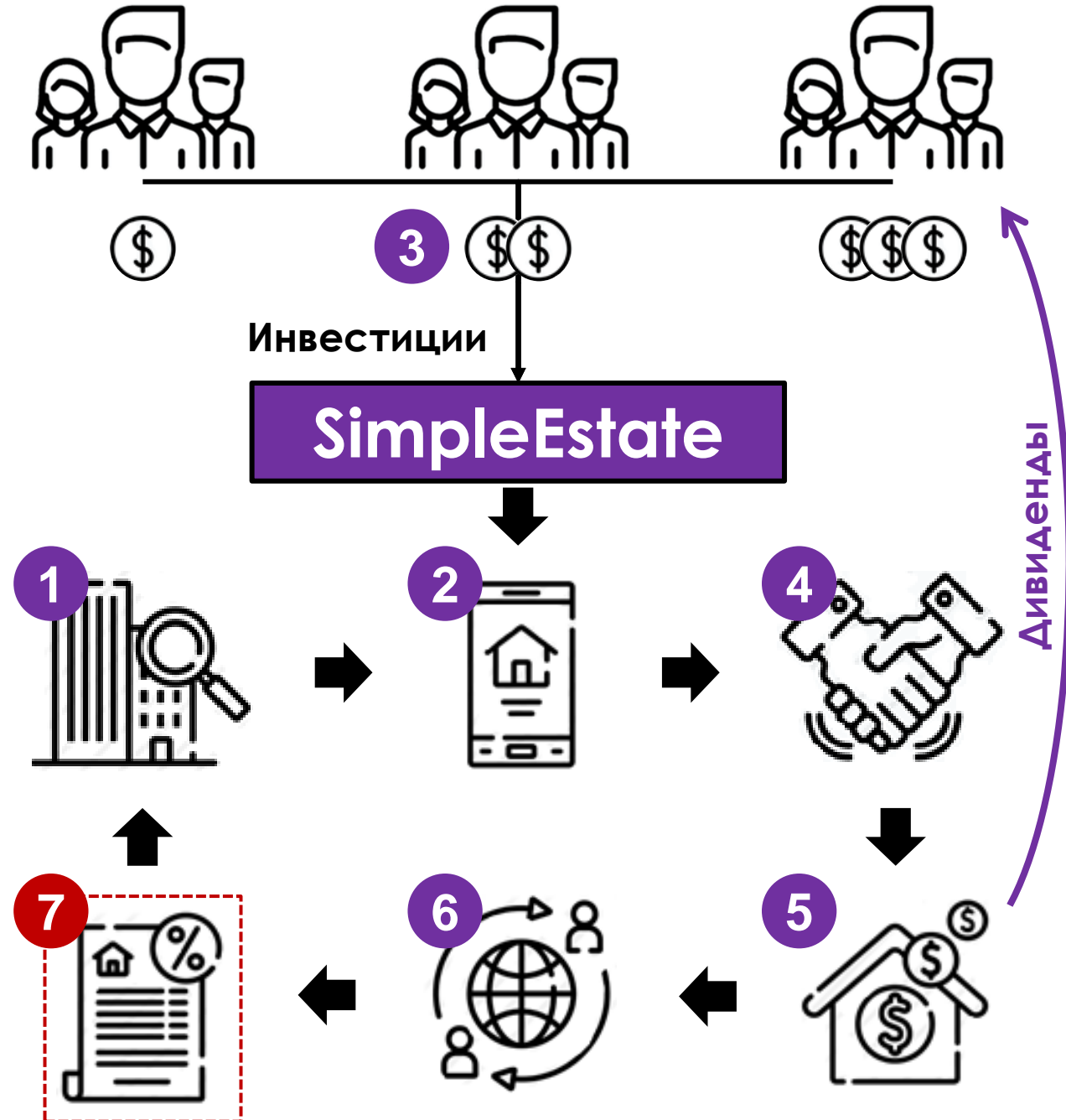
Площадь: 300 – 1 500 м²

Арендатор: крупная федеральная сеть розничной торговли продуктами питания

Локация: Москва, МО и города «миллионники»

Арендная доходность: 8 – 12% годовых

- 1 Находим объект недвижимости**
Анализируем рынок и находим инвестиционно привлекательные объекты коммерческой недвижимости
- 2 Размещаем информацию об объекте**
Публикуем подробные материалы с аналитикой по всем объектам для зарегистрированных инвесторов
- 3 Привлекаем деньги от инвесторов**
Инвесторы изучают информацию по объекту и имеют возможность вложить деньги полностью онлайн
- 4 Приобретаем объект**
Объект приобретается на SPV в виде АО, а инвесторы получают привилегированные акции общества
- 5 Управляем объектом**
SimpleEstate берет на себя управление объектами, но ключевые решения требуют одобрения 75% инвесторов
- 6 Организуем вторичный рынок**
Инвесторы имеют возможность продать свою долю на платформе другим инвесторам через вторичный рынок
- 7 Зарабатываем на комиссиях**
SimpleEstate взимает 5% единовременной комиссии за организацию сделки, 1% ежегодной комиссии за управление и 5% при продаже объекта недвижимости (все комиссии от стоимости объекта недвижимости)



1 Владелец объекта недвижимости является **SPV*** в форме Акционерного Общества (АО)

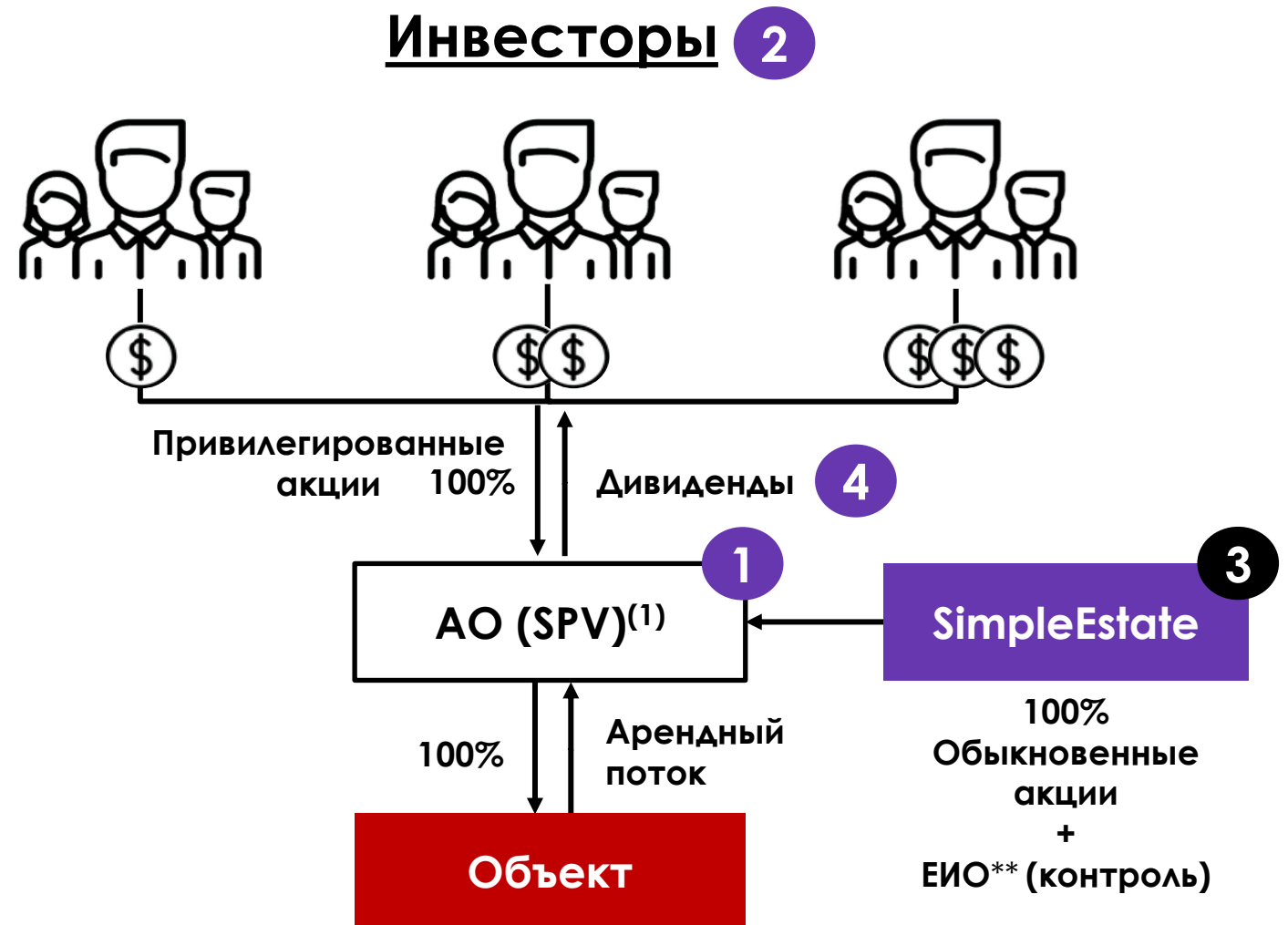
2 **Инвесторы** являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **ДИВИДЕНДОВ**

Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**

3 **SimpleEstate** является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО

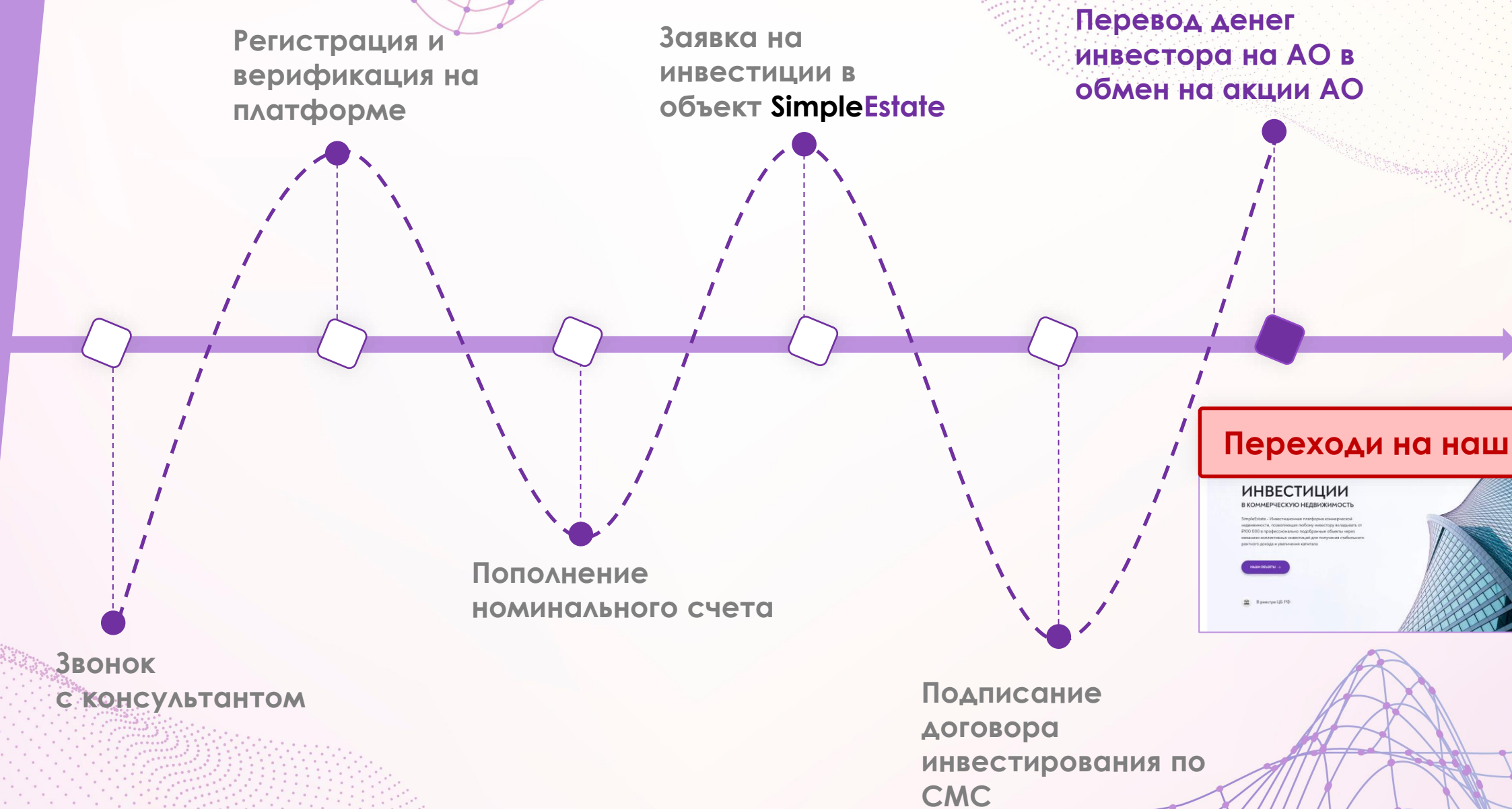
SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 1% от стоимости активов

4 **Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде ДИВИДЕНДОВ**



*SPV (special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объекта

**ЕИО – единоличный исполнительный орган



Технический механизм работы платформы

Этап	Описание
<p>1</p> <p>Создание непубличного акционерного общества под каждый объект</p>	<p>1. Каждый объект недвижимости приобретается на отдельное непубличное АО с 2-мя видами акций:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обыкновенные, которыми владеет SE • Привилегированные, которые покупают инвесторы <p>2. Выпуск акций регистрируется в ЦБ и имеет свой регистрационный номер (но не ISIN)</p>
<p>2</p> <p>Продажа инвесторам привилегированных акций через платформу</p>	<p>1. Инвесторы подписывают договор инвестирования на платформе SimpleEstate по СМС</p> <p>2. Открывают лицевые счета у реестродержателя «Статус», где будут храниться их акции после покупки</p>
<p>3</p> <p>Перевод акций инвесторам</p>	<p>1. Эмитент подает передаточные распоряжения на перевод привилегированных акций с эмиссионного счета на лицевые счета инвесторов реестродержателю</p>
<p>4</p> <p>Управление объектом и выплата дивидендов</p>	<p>1. SimpleEstate занимается управлением объекта и получает за это комиссию 1% от его стоимости в год</p> <p>2. Инвесторы получают ежеквартальные дивиденды</p> <p>3. Все ключевые решения (например продажа объекта) требуют одобрения 75%+ привилегированных акций</p>

«Регулярная выручка». После покупки объекта SimpleEstate начинает получать регулярную комиссию за управление, которая не подвержена колебаниям и не может исчезнуть

Стратегия SimpleEstate подразумевает «вечное» владение объектом без необходимости его продажи, а значит бесконечное получение комиссии за управление, а также рост AUM и выручки при каждой новой сделке, в то время как классические краудинвестиционные платформы подразумевают одновременное получение комиссии за каждую транзакцию и вынуждены постоянно совершать сделки, чтобы просто «остаться на месте»

Отсутствие коэффициента оттока клиентов (churn rate) в первичном понимании. При желании выйти инвестор продает свою долю другому инвестору и не может просто перестать быть клиентом как в других видах бизнеса, поэтому даже ушедшие клиенты автоматически заменяются новыми, а значит комиссия за управление (регулярная выручка) будет только расти, а не снижаться

Asset-light business model. Asset Management и FinTech бизнес не требуют существенного капитала для масштабирования: основные активы – команда, экспертиза и IT продукт, поэтому рост бизнеса может происходить без необходимости постоянных инвестиций в бизнес

Высокомаржинальный бизнес. Основная статья операционных расходов – заработная плата персонала, которая не зависит от размера приобретаемых объектов. По мере роста бизнеса и количества клиентов размер приобретаемых объектов будет постепенно увеличиваться, а значит маржинальность бизнеса будет тоже расти из-за более высокой выручки при неизменных издержках

Привлекательность бизнеса для стратега. Бизнес SimpleEstate может быть очень привлекательным приобретением для стратега: огромная клиентская база и узнаваемый бренд создают колоссальную синергию для банков, которые будут предлагать инвестиционные продукты вместо теряющих актуальность депозитов



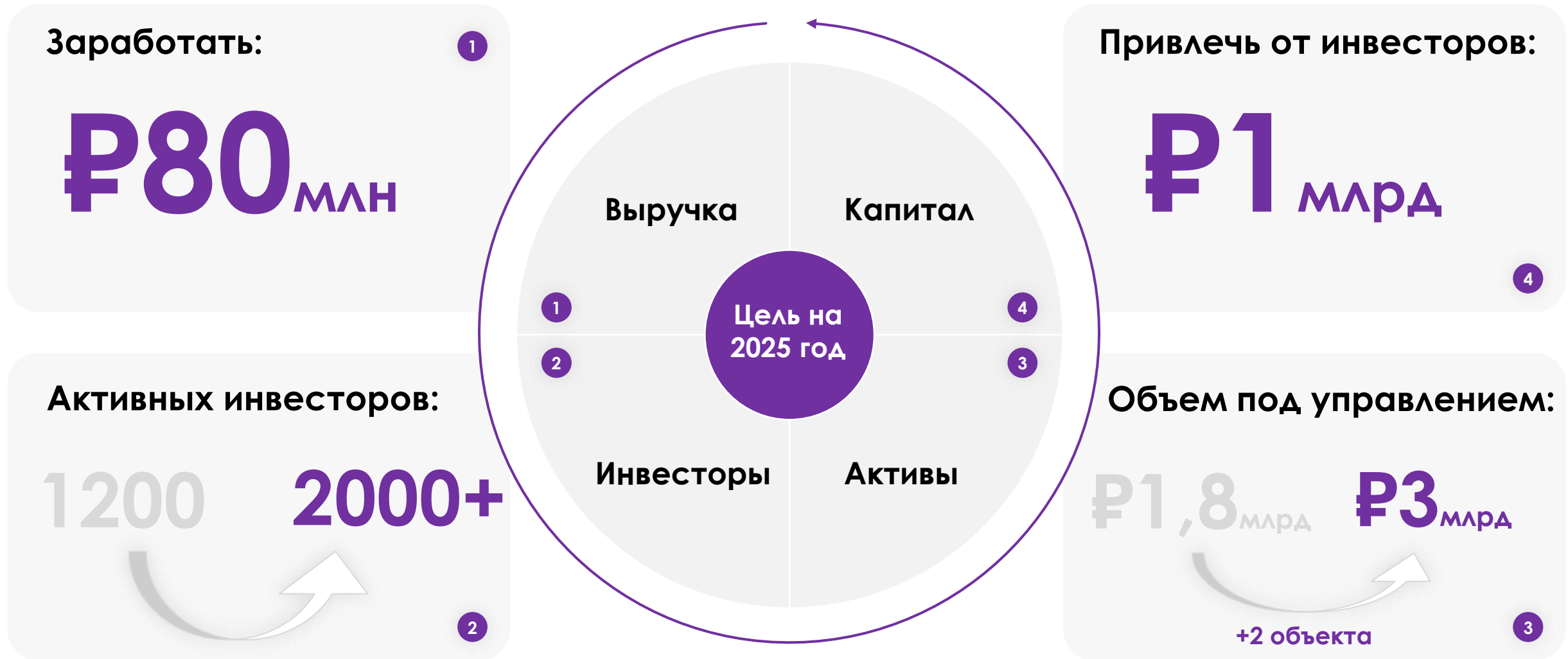
Масштабных инвестиций в маркетинговые кампании, а также расширения реферальной программы, которые позволяткратно увеличить базу активных инвесторов платформы до 10 000+ за 5 лет

Развития стратегических партнерств с топ-банками и брокерами (СБЕР, Альфа-банк, БКС и т.д.) для интеграции продукта SimpleEstate в их экосистемы


Повышения лояльности бренда компании и увеличения числа охватов за счет активного участия в отраслевых конференциях по рынку коммерческой недвижимости, а также регулярных публикаций в ведущих СМИ с участие экспертов SimpleEstate

Инвестиций в дальнейшую разработку IT-продукта, а также создания мобильного приложения на горизонте 5 лет для улучшения пользовательского опыта







Расширения продуктовой линейки: переход на более крупные чеки сделок, расширение представленных сегментов коммерческой недвижимости, а также создание возможности выбора объекта для инвестирования в зависимости от толерантности инвестора к риску

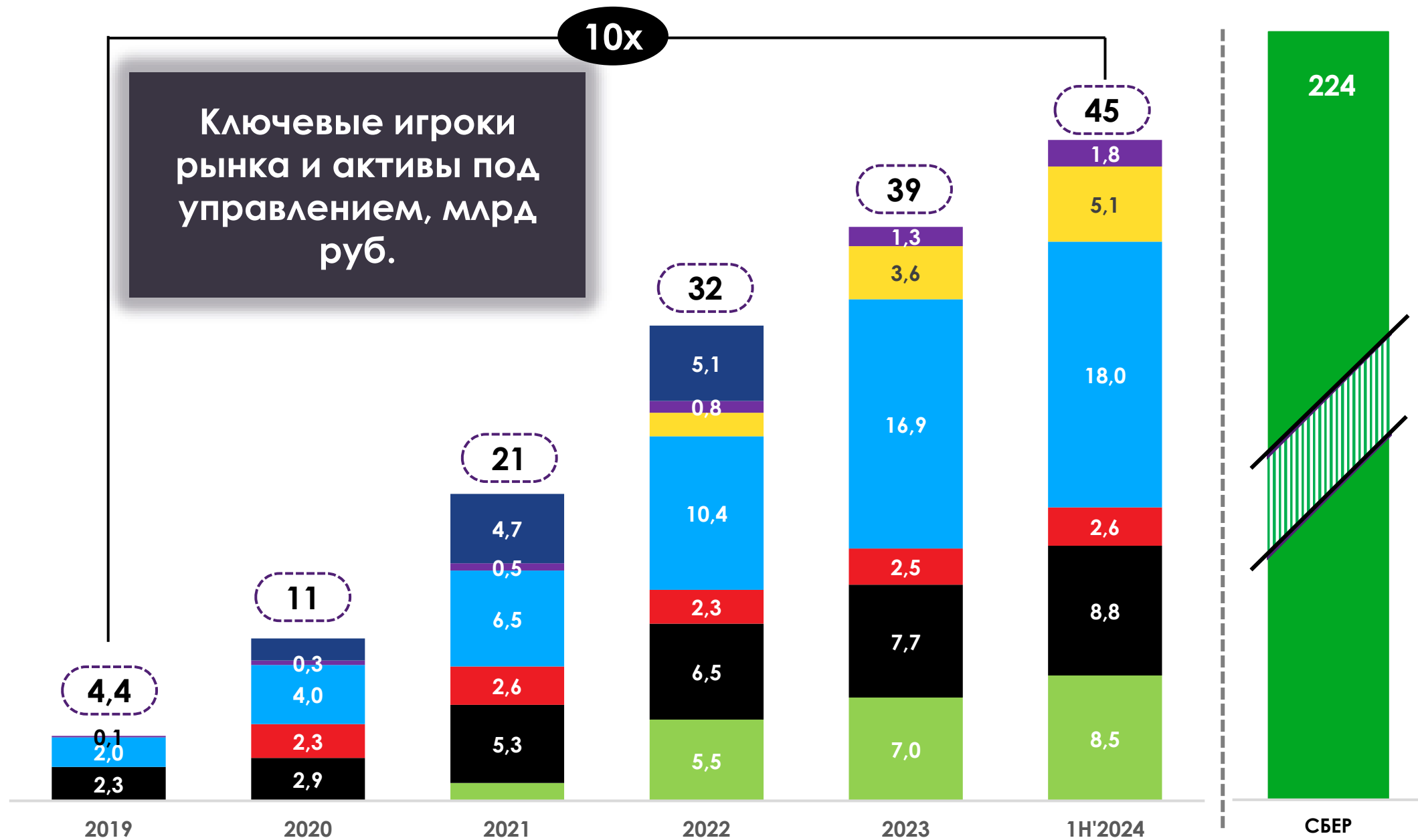






Обзор рынка и конкурентов

-  АКТИВО
-  PNKrental
-  Альфа-Капитал
Арендный поток
-  PARUS
-  ВТБ Капитал
Рентный доход
-  СБЕР БАНК
-  Т БАНК
-  SimpleEstate



Компания	AUM, млрд руб.	Сегменты недвижимости	Открытость и прозрачность	Неквал. Инвесторы*	Доступно на бирже	Доходность	Уровень риска
 СБЕР БАНК	224	Склады, БЦ, ТЦ	1/5	Да	Да	5-10%	Средний
 ВТБ Капитал Рентный доход	18	Склады А, Офисы	1/5	Да	Нет	5-10%	Средний
 АКТИВО	8,8	Торговые центры	3/5	Да	Нет	0-10%	Средний
 PARUS	8,5	Склады А	5/5	Нет	Да	20%+	Средний
 Т БАНК	5,1	Жилая	2/5	Да	Да	5-10%	Средний
 Альфа-Капитал Арендный поток	2,6	Стрит-ритейл (супермаркеты)	3/5	Да	Да	5-10%	Средний
 PNKrental	-	Склады А	3/5	Да	Да	20%+	Низкий
SimpleEstate	1,8	Стрит-ритейл (супермаркеты)	5/5	Да	Нет	20%+	Низкий

SimpleEstate работает в уникальном для рынка сегменте недвижимости (стрит-ритейл с супермаркетами) и сочетает в себе низкий риск, высокую доходность и прозрачность для инвесторов

* Доступно для неквалифицированных инвесторов

Компания SimpleEstate создала уникальную юр. структуру – упаковка объекта в непубличное АО с двумя видами акций и размещением акций через инвестиционную платформу согласно 259-ФЗ

Дешевле в обслуживании



Выше скорость покупки объекта



Возможность привлечения долга*



Нет резких колебаний стоимости акций/паев инвестора



Высокая гибкость при выборе инвестиционного проекта



*Неквалифицированные инвесторы могут участвовать в сделках с долговым финансированием, что невозможно сделать через структуру ЗПИФ

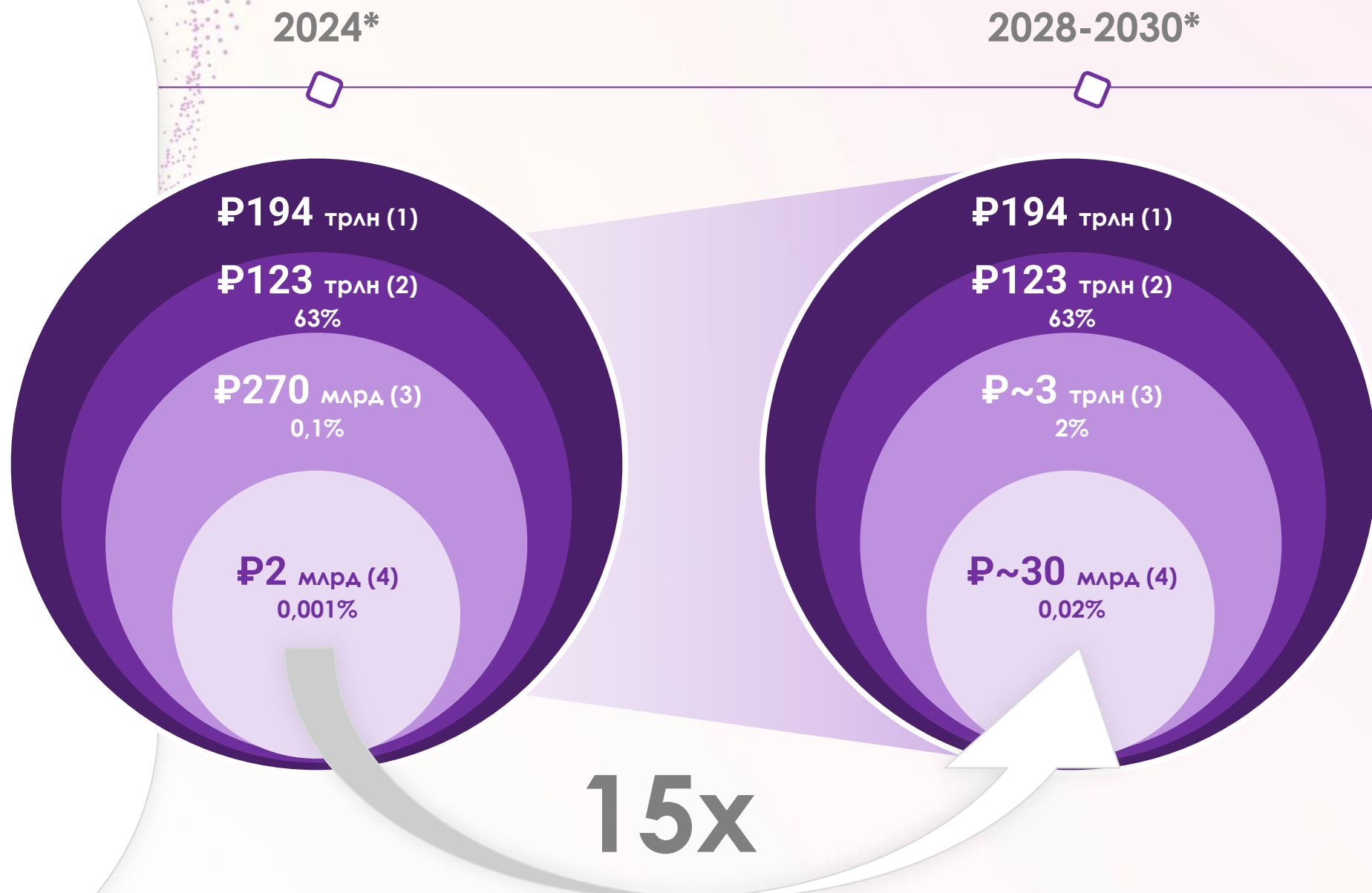
Оценка реально достижимого объема рынка SimpleEstate через 4-5 лет

1 **РАМ – общий потенциальный объем капитала**, состоящий из средств на счетах организаций (**21 трлн руб.**), средств ИП (**2,4 трлн руб.**), банковских вкладов физ.лиц и остатки на брокерских счетах (**61 трлн руб.**) и счетах юр.лиц (**41 трлн руб.**), а также наличных денег (**18 трлн руб.**), стоимость инвестиционных квартир и коммерческих помещений на 1-х этажах в ЖК (**50,5 трлн руб.**)

2 **ТАМ – объем целевого капитала**, состоящий из средств ИП (**2,4 трлн руб.**), банковских вкладов физ.лиц (**52 трлн руб.**) а также наличных денег (**18 трлн руб.**), стоимость инвестиционных квартир (**35,5 трлн руб.**) и коммерческих помещений на 1-х этажах в ЖК (**15 трлн руб.**)

3 **SAM – проинвестировано на рынке коллективных инвестиций в недвижимость в РФ:** через фонды недвижимости и инвестиционную платформу SimpleEstate

4 **SOM – 2 млрд руб. проинвестировано через SimpleEstate к 2024 году с потенциалом роста до 30 млрд руб. через 4-5 лет**



Источники: cbr.ru, «Ведомости», отчеты крупных паевых инвестиционных фондов в РФ, оценки SimpleEstate
 *указанные значения не являются поступлениями выручки, а представляют собой объем капитала



Основная команда
SimpleEstate



Никита Корниенко

SimpleEstate

SimpleEstate – Основатель и CEO

- Инвестиционная платформа коммерческой недвижимости
- 9 закрытых сделок на сумму > ₹1,7 миллиарда



Elbrus Capital – инвестиционный аналитик

- Ведущий Private Equity фонд в России с AUM более \$1 млрд
- Портфельные компании: Headhunter, Cian, DPD, BlaBlaCar



Goldman Sachs – инвестиционный аналитик

- Один из крупнейших инвестиционных банков мира
- Инвестиционный портфель в России более \$1 млрд



Ernst & Young – аналитик в отделе оценки бизнеса

- Глобальная консалтинговая компания
- Оказывает услуги по аудиту, оценке бизнеса и консалтингу



Номинант рейтинга "Forbes 30 до 30"
в категории финансы и инвестиции



Артем Цогоев



Тринфико

- Инвестиционный директор с 2010 по 2012 и с 2017 по 2022



Knight Frank

- Директор по продаже земельных участков 2017



UNIKVART

- Управляющий директор 2012-2015



Galaxy group

- Коммерческий директор 2007-2009

- Ведущий эксперт по инвестициям в недвижимость в России
- Стаж работы на рынке недвижимости более 20 лет
- Автор Книги-бестселлера «Как инвестировать в недвижимость»
- Автор одного из самых популярных телеграм-каналов про недвижимость



Рябов Василий

SimpleEstate

SimpleEstate – CIA

- Asset Management портфельных объектов недвижимости
- Комплексный инвестиционный анализ и структурирование сделок
- Закрытых сделок на сумму > ₹1 миллиарда

SBER CIB

Sberbank CIB – кредитный аналитик

- Крупнейший игрок на рынке корпоративного и инвестиционного банкинга в России
- Фокус на долговое финансирование сделок M&A/LBO в секторе коммерческой недвижимости
- Опыт сделок на общую сумму >₹20 миллиардов

CBRE

CBRE – аналитик в оценке бизнеса и недвижимости

- Крупнейшая американская компания, предоставляющая услуги в сфере коммерческой недвижимости и инвестиций, занимает 135 строчку в списке Fortune 500
- Оценка активов коммерческой недвижимости во всех сегментах
- Участвовал в buy-side сделке по выкупу российского бизнеса KFC

HALS DEVELOPMENT

ГАЛС девелопмент – инвестиционный аналитик

- Элитный застройщик жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Входит в группу «ВТБ»

Василий Рябов — инвестиционный аналитик с богатым опытом работы в ведущих международных и российских компаниях, участвовавший в реализации сделок по долговому и equity финансированию на сумму свыше 20 миллиардов рублей в сфере коммерческой недвижимости



Михаил Хоменко

SimpleEstate

SimpleEstate – COO

- Систематическое улучшение работы IT инфраструктуры платформы
- Оптимизация работы компании в рамках быстрого роста бизнеса
- Улучшение работы юридического подразделения компании



ПИК БРОКЕР – от Директор правового департамента до Операционного директора (COO)

- Превысил плановые квартальные показатели на 25%, увеличил выручку в 2 раза от месяца к месяцу
- Запустил и автоматизировал ключевые процессы (BPM/LegalTech/ScoringsTech), снизив время выхода на сделку в 10 раз и увеличив оборачиваемость сделок в 5 раз
- Открыл новый офис в Санкт-Петербурге и обеспечил удаленное проведение сделок в крупных городах



X5 Retail Group – руководитель юридического отдела

- Обеспечил ввод >3К магазинов за год, увеличив торговую площадь на 27% и чистую розничную выручку на 20%
- Взыскал >₽300 млн в досудебном порядке, исключив судебные издержки
- Внедрил систему управления проектами и конфликтами, что сэкономило компании >₽500 млн



Более 10 лет опыта в строительных компаниях

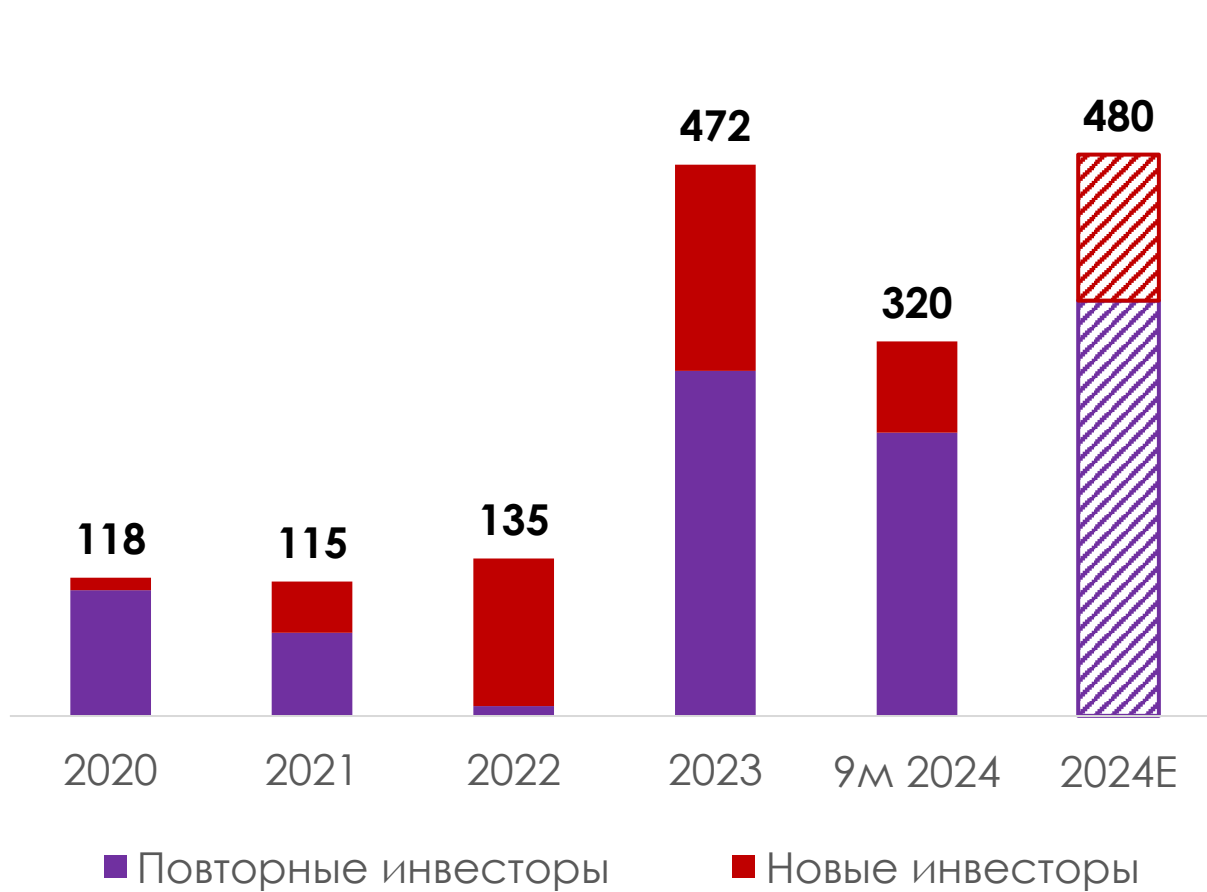
- Развился от штатного юриста до руководителя юридического департамента

Михаил Хоменко — эксперт с более чем 10-летним опытом, объединяющий глубокие юридические знания и управленческие компетенции, успешно реализовавший масштабные проекты в крупнейших российских компаниях, включая X5 Retail Group, ПИК Брокер, с акцентом на оптимизацию процессов и стратегическое развитие бизнеса.

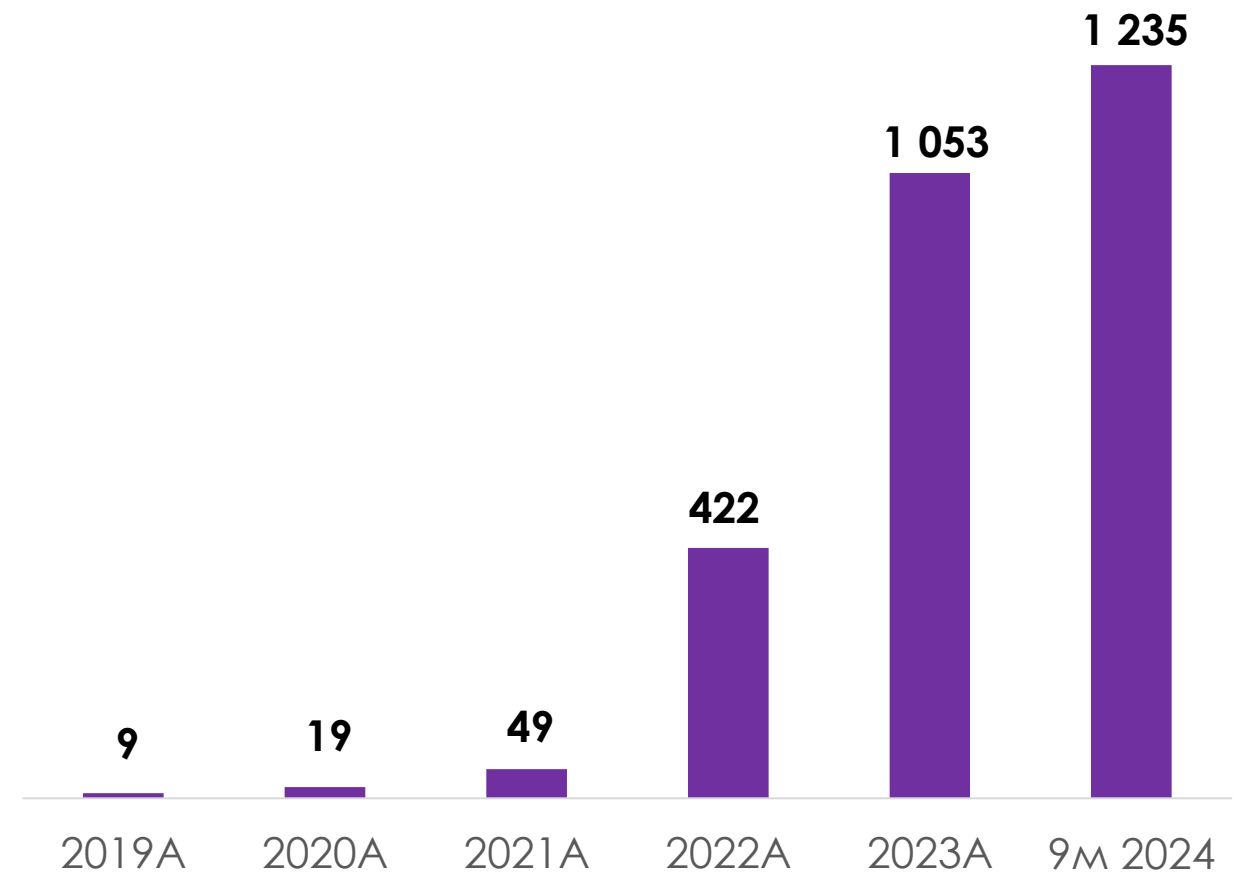
Финансы



Привлечено инвестиций в объекты, млн руб.

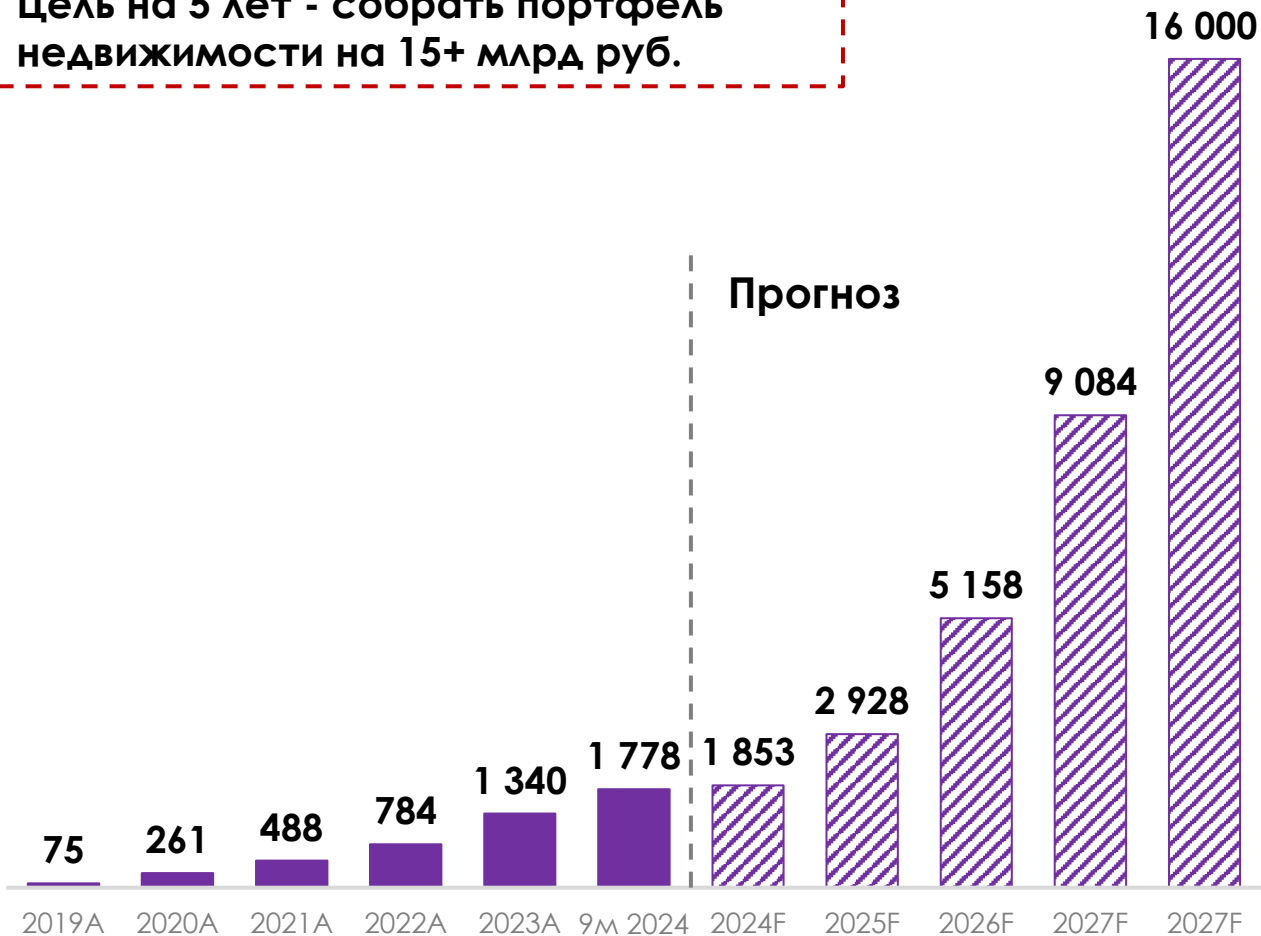


Количество инвесторов платформы

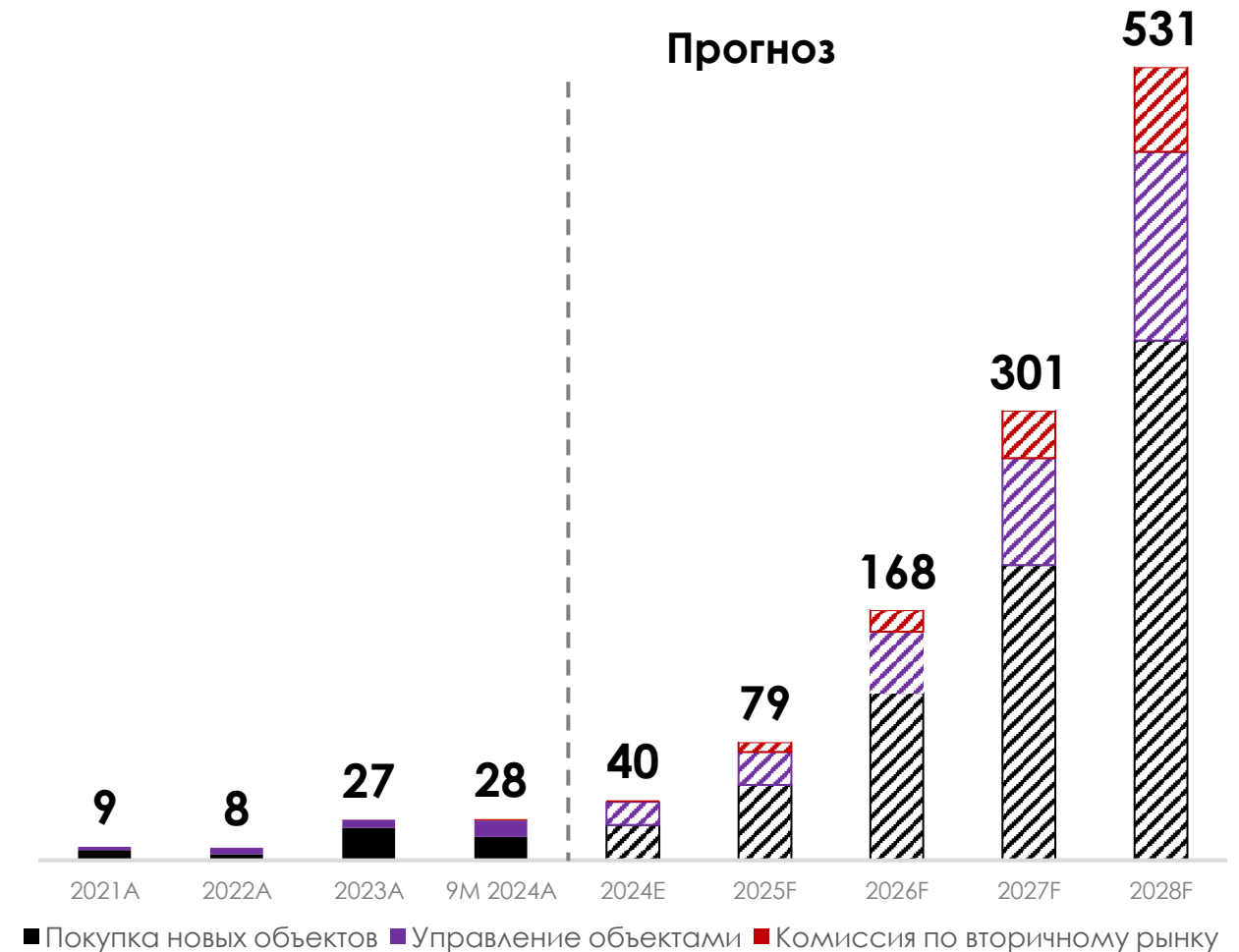


Портфель недвижимости, млн руб.

Цель на 5 лет - собрать портфель недвижимости на 15+ млрд руб.

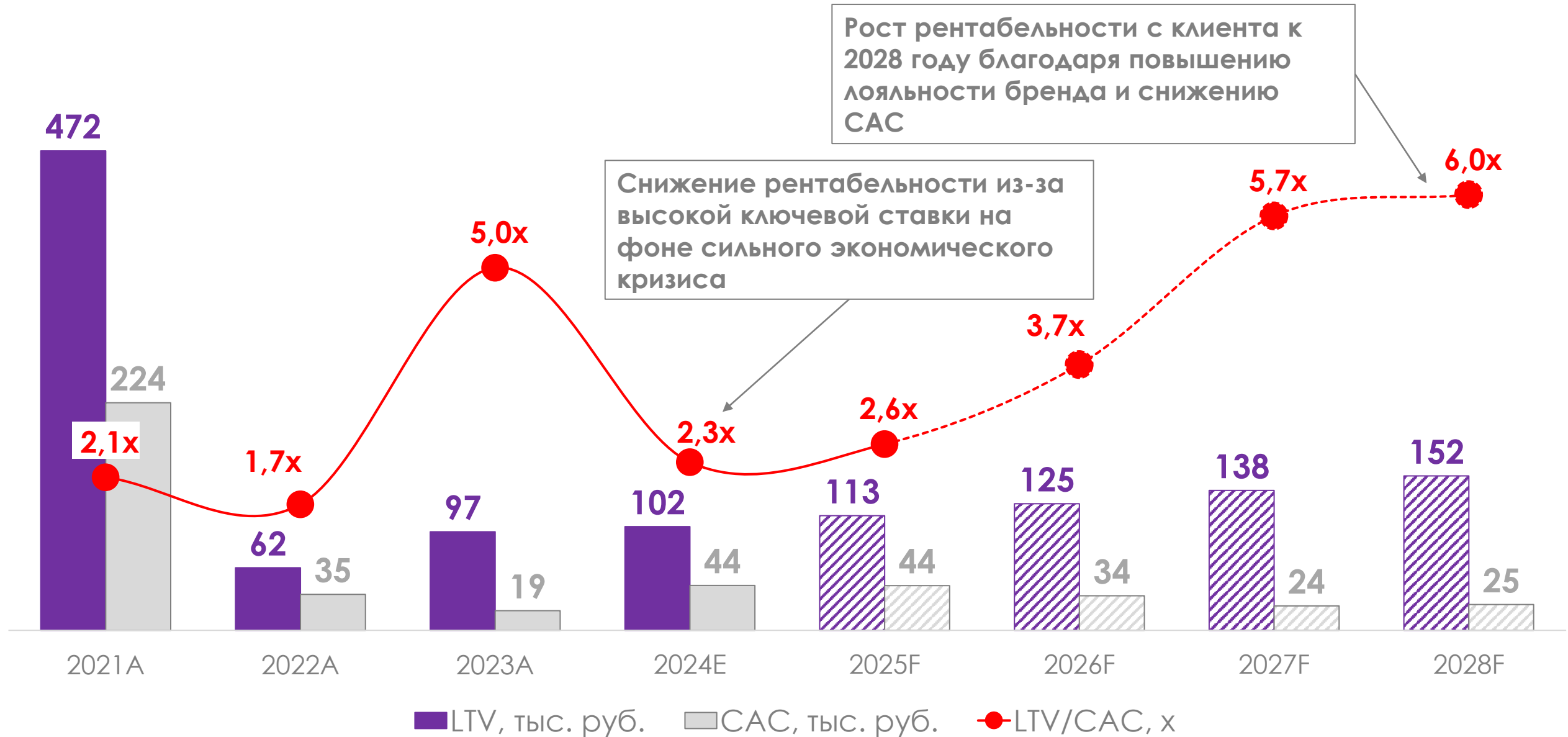


Выручка, млн руб.



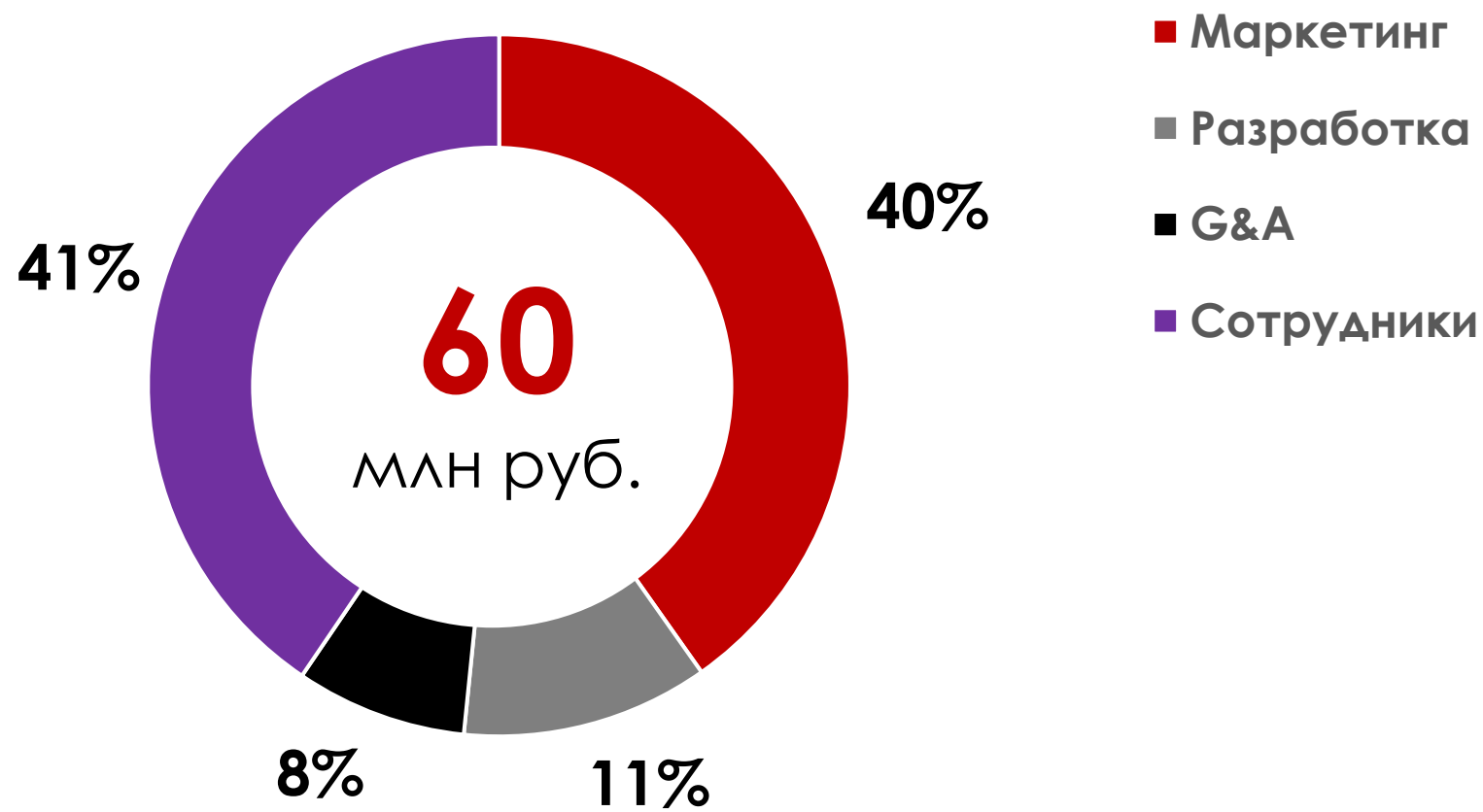
Динамика LTV и САС*

SimpleEstate



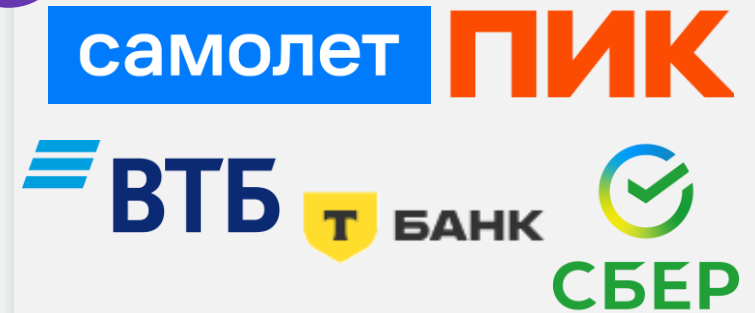
*LTV показывает сумму дохода, которую приносит инвестор за средний срок владения акциями объектов, а САС отражает стоимость маркетинговых расходов на привлечения клиента.

...мы привлекаем раунд инвестиций



Варианты выхода через 5 лет

1 Продажа бизнеса стратегу

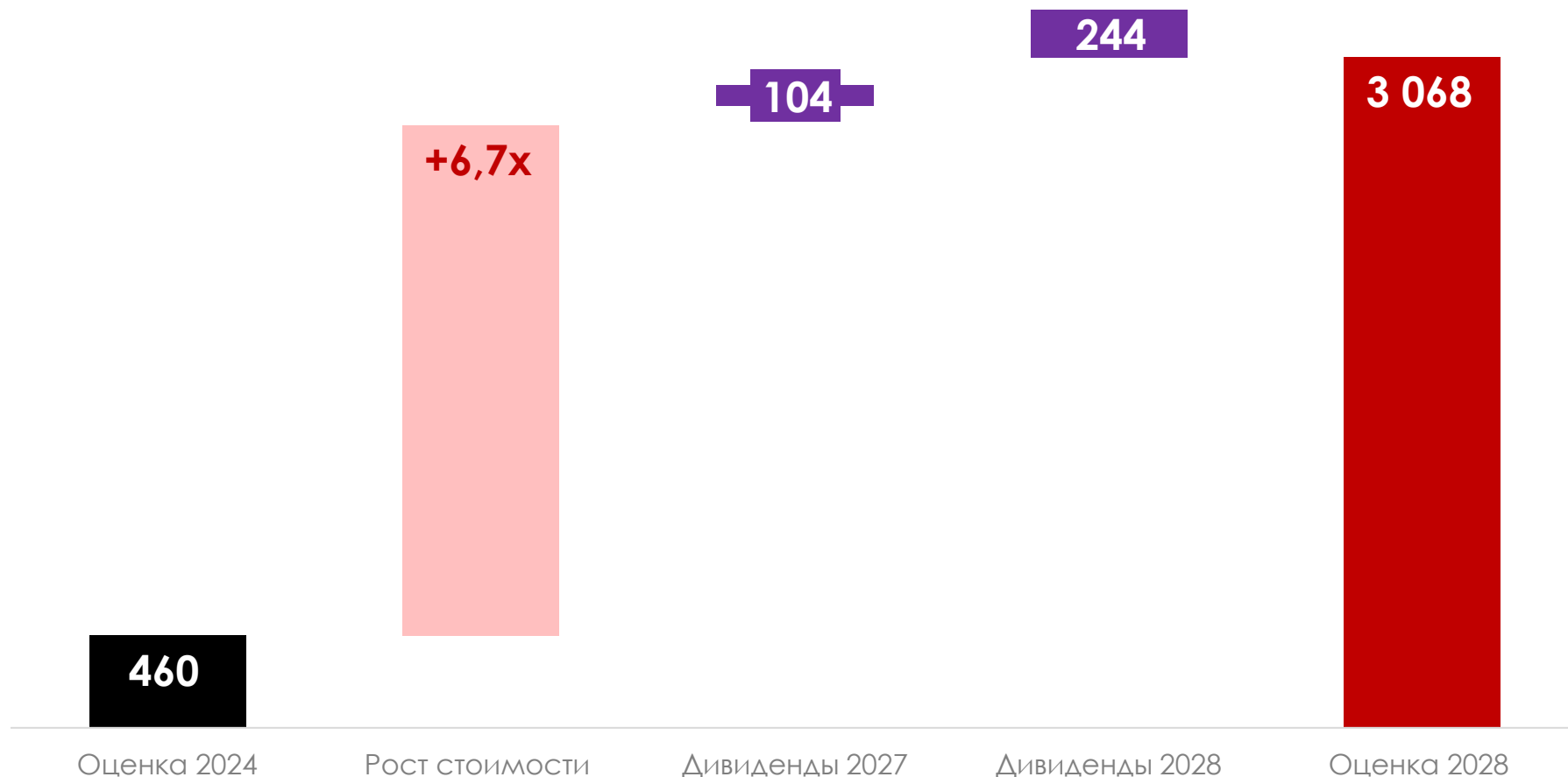


2 Дивидендная доходность

50%+

Высокомаржинальный бизнес с потенциалом роста стоимости в 6,5 раз и дивидендной доходностью 50%+ годовых на горизонте 4-5 лет

В млн. руб.



Ключевые показатели инвестиционной привлекательности:

Оценка компании (в 2024 году post-money) **460** млн руб.

Дивидендная доходность **50%+**

Прирост стоимости **6,7X**

Оценка компании (в 2028 году) **3** млрд руб.

EBITDA В 2028 году **300** млн руб.

IRR Годовая доходность **~66%**

SimpleEstate



*Открывай новые горизонты инвестиций
в коммерческую недвижимость и
расти вместе с нами*

simpleestate.ru