

Торгово-развлекательный комплекс «Малина»

г. Рязань, улица Соборная, 15а



ИНВЕСТИРУЙТЕ С «AKTIVO»

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.

+7 495 150 64 64

welcome@aktivo.ru

aktivo.ru

Инвестиционный рейтинг

* Внутренняя норма доходности (IRR) за период в 10 лет

19,3 %

Доходность
за первые
12 месяцев

15 %

Среднегодовая
доходность*

7,8 г.

Срок
окупаемости



7 500 чел.

Ежедневного трафика

27 184 м²

Площадь объекта

14 500 м²

Арендопригодная
площадь

Рейтинг «ВВ»

Рейтинг включает оценку трафика, доступности, конкурентов, характеристик объекта и доходности.

Место притяжения для жителей
города Рязань и туристов разных возрастов:

- ▶ концептуальный 4-этажный ТРК;
- ▶ фуд-зоны, кинотеатр и боулинг;
- ▶ расположен в самом центре города;
- ▶ окружен развитой инфраструктурой;
- ▶ подземная парковка (200 м/м).

89 %

арендопригодной
площади сдано

8 %

индексация
арендного потока

Основные якорные арендаторы:



ТРК «Малина»





ТРК «Малина»



Особенности географического окружения

534 000 чел. **224 км²**

население
города территория
города

700 000 чел. **39 000 Р**

население
агломерации средняя зарплата
населения

Рязань — крупный научный, военный и промышленный центр.

В городе есть два аэродрома, два железнодорожных вокзала и один автобусный, два речных порта. Через г. Рязань проходят важные транспортные магистрали федерального и регионального значения.

В области развивается промышленность и туризм, строится особая экономическая зона и наукоёмкий технопарк.

! ТРК «Малина» расположен в самом центре Рязани

Инфраструктура и окружение:

- ▶ расположен в центральном районе города;
- ▶ находится на пересечении главных магистралей — улицы Соборная и Ленина;
- ▶ в окружении объекта находятся достопримечательности, прогулочные улицы, парки, бульвары и скверы;
- ▶ рядом остановки 26-ти маршрутов общественного транспорта.

Москва, 173 км.

Регулярное ж/д и автобусное сообщение с Москвой

ТРК «Малина»



Рязанский кремль

Кремлевский парк

ул. Ленина

Лыбедский бульвар

Почтовая улица

Администрация города

Театр драмы

Торговые ряды

Первомайский пр-т

Московское шоссе



Пешеходные улицы
парки, скверы.

ТРК «Малина»

АКТИВО

Европейский стандарт качества

Строительство и ввод в эксплуатацию

- ▶ Год постройки: **2008**;
- ▶ Строительством и вводом в эксплуатацию занималась европейская компания **Omni Structure** (Сербия);
- ▶ В **2019** году проведена масштабная реконцепция объекта.

Дорогостоящее оборудование инжиниринговых систем:

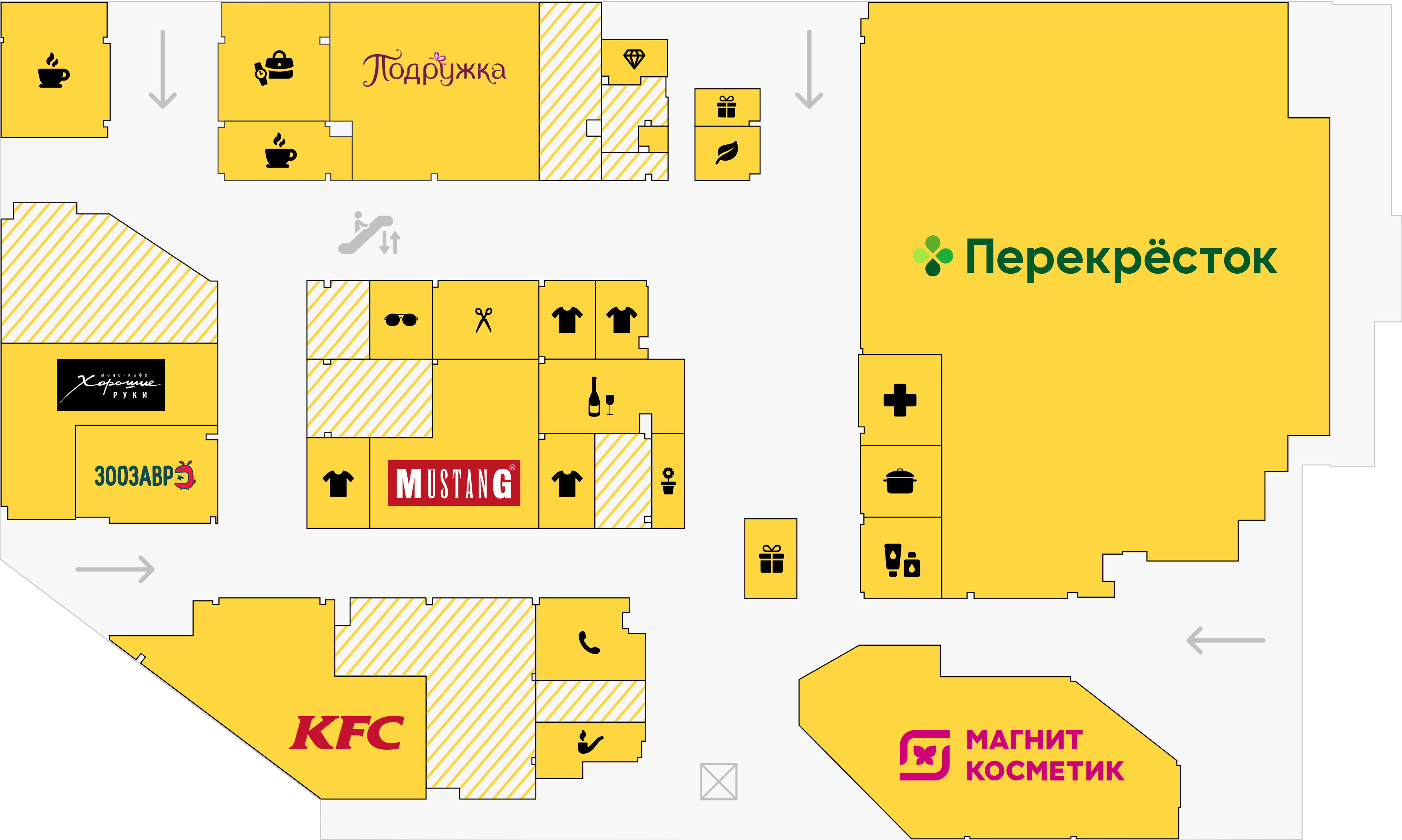
- ▶ система общеобменной вентиляции **Rover** (Германия);
- ▶ система охлаждения **TRANE** (США);
- ▶ система диспетчеризации **SAUTER** (Швейцария);
- ▶ силовое электрооборудование **ABB** (Швейцария);
- ▶ насосное оборудование **GRUNDFOS** (Дания).



Перекресток СУПЕРМАРКЕТ

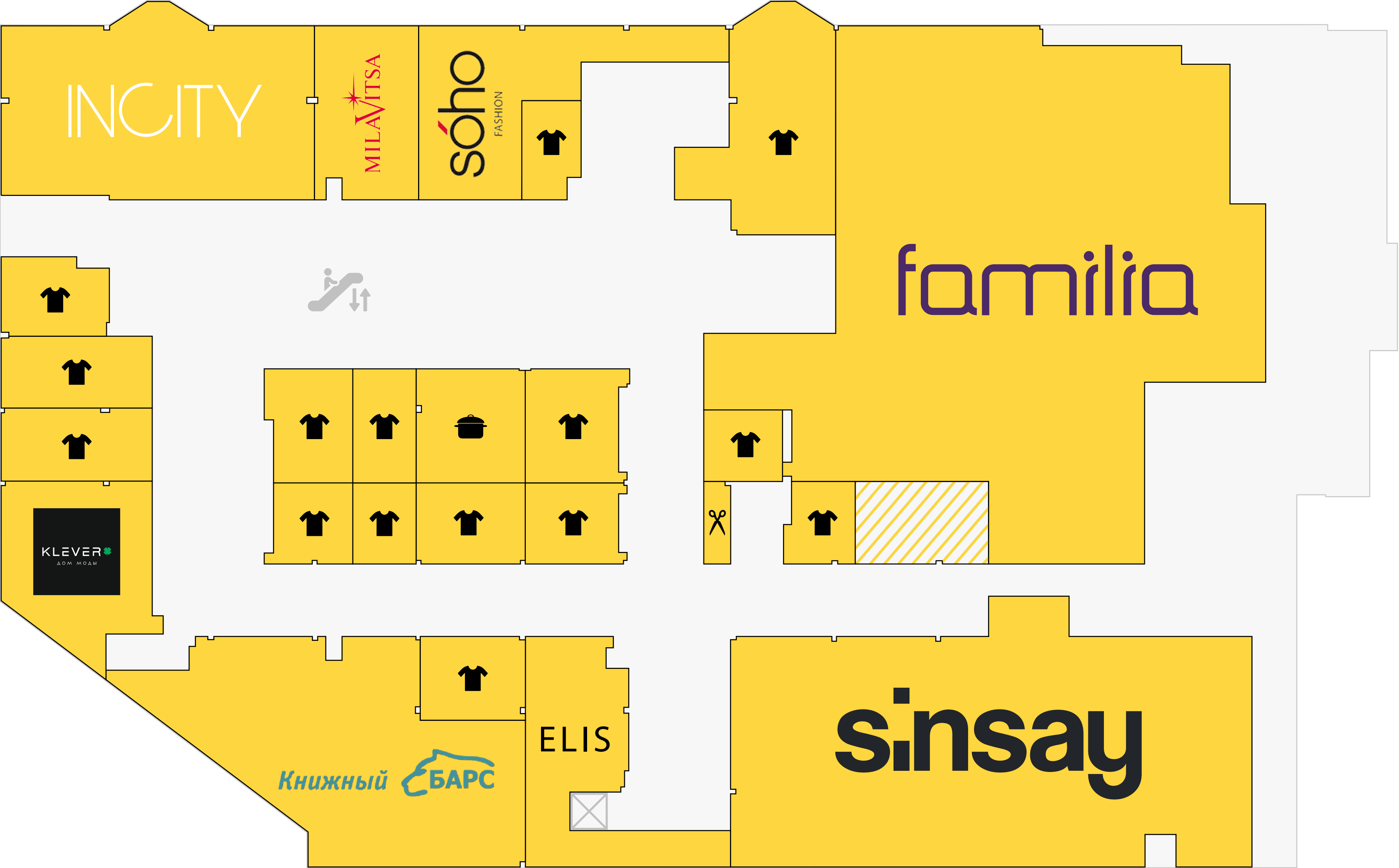
Перекресток СУПЕРМАРКЕТ

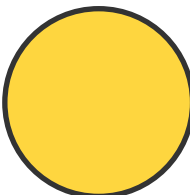
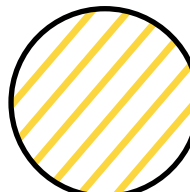
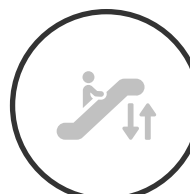
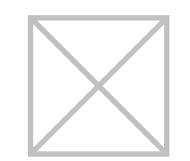
Арендаторы 1-го этажа



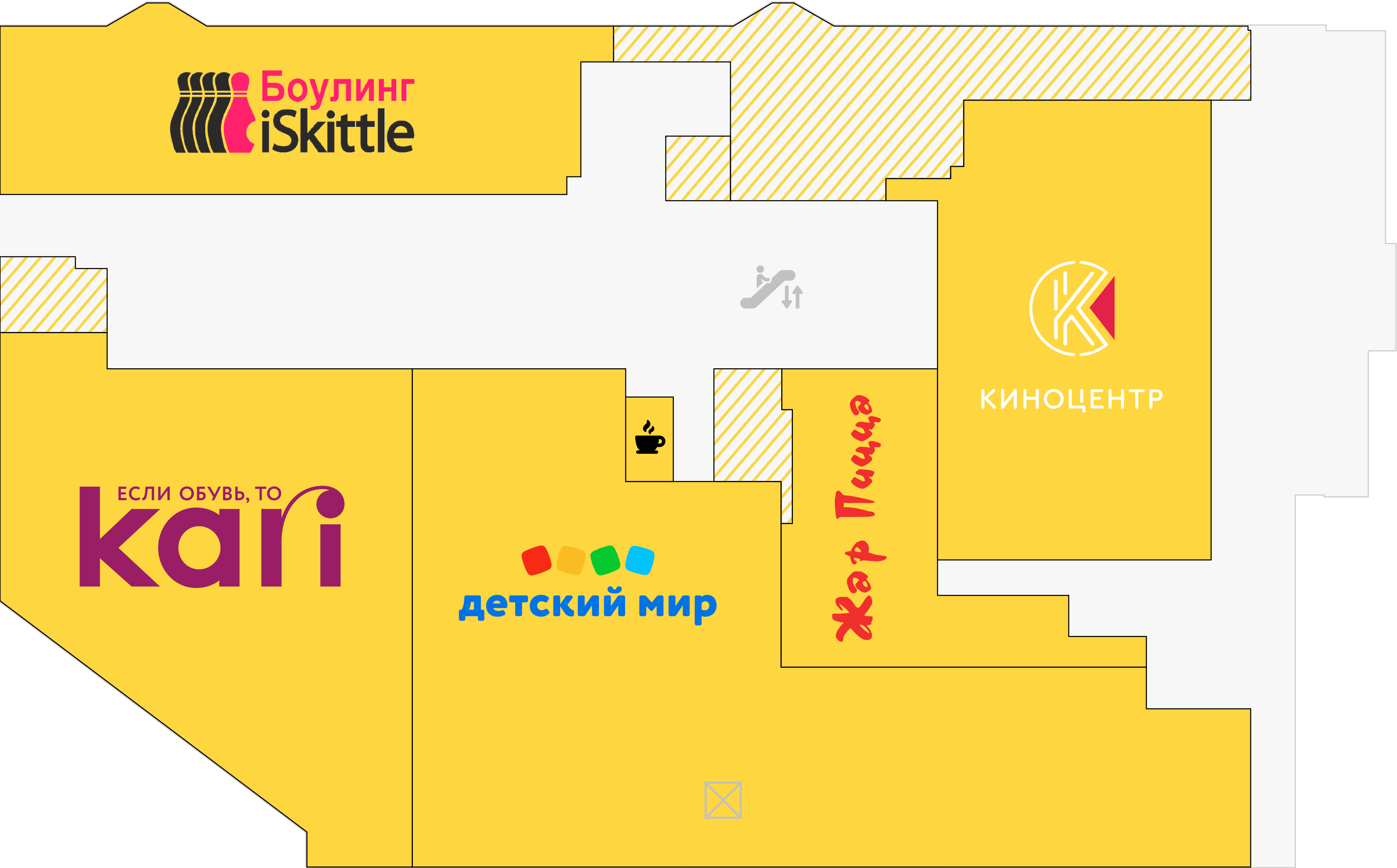
- Сданная арендная площадь
- Вакантная арендная площадь
- Категории магазинов сданной арендной площади
- Эскалатор
- Вход в ТРК
- Лифт на 0-4 этаж

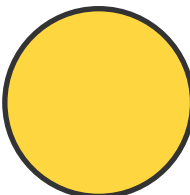
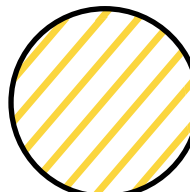
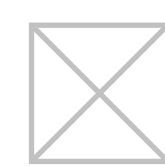
Арендаторы 2-го этажа



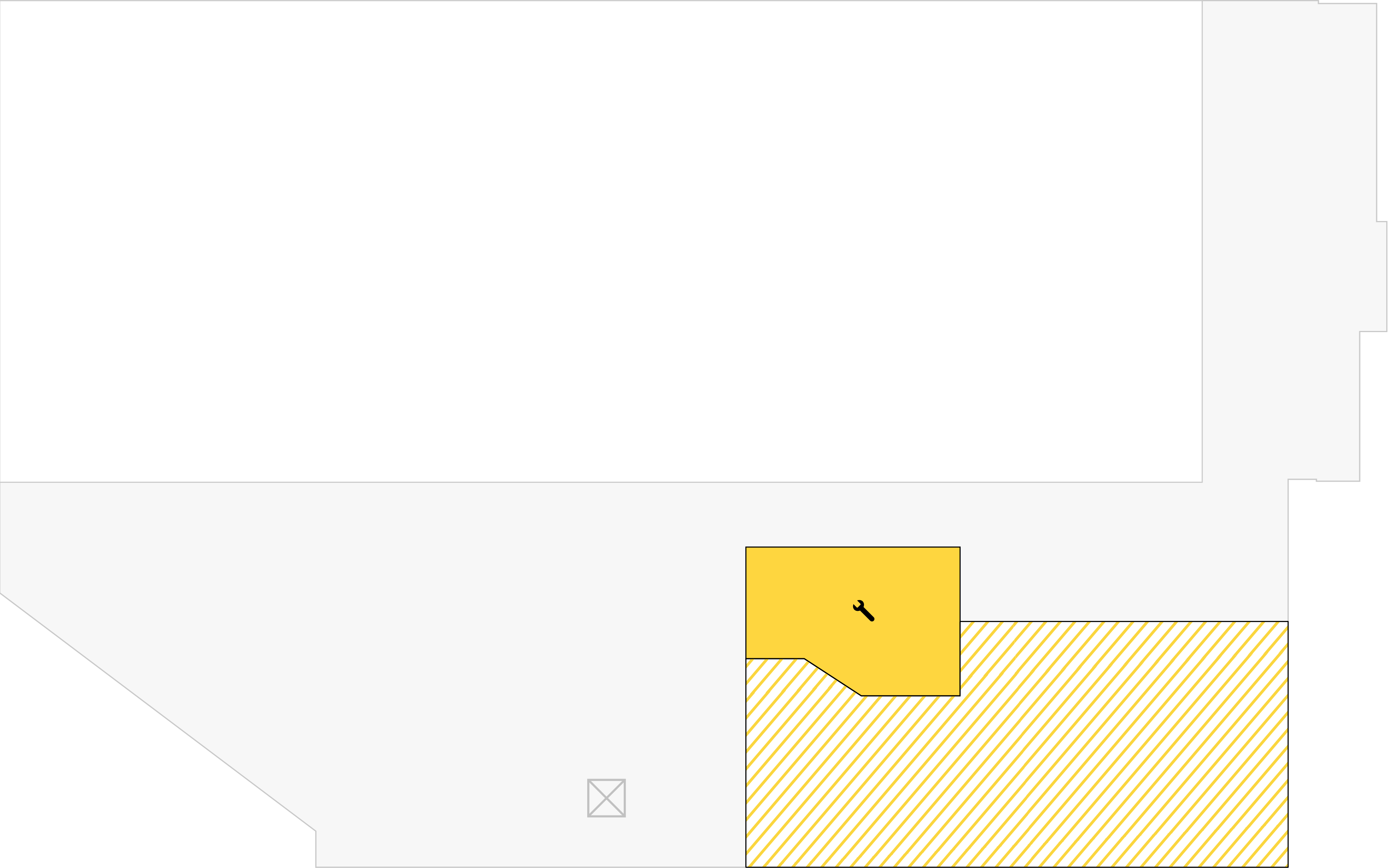
-  Сданная арендная площадь
-  Вакантная арендная площадь
-  Категории магазинов сданной арендной площади
-  Эскалатор
-  Лифт на 0-4 этаж

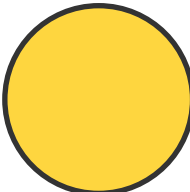
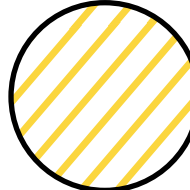
Арендаторы 3-го этажа



-  Сданная арендная площадь
-  Вакантная арендная площадь
-  Категории магазинов сданной арендной площади
-  Эскалатор
-  Лифт на 0-4 этаж

Арендаторы 4-го этажа



-  Сданная арендная площадь
-  Вакантная арендная площадь
-  Категории магазинов сданной арендной площади
-  Лифт на 0-4 этаж

Основные якорные арендаторы



Сеть супермаркетов под управлением самой крупной продуктовой сети в России X5 Group. За 2021 год «Перекресток» показал рост чистой оффлайн выручки на 10,2% год к году.



Вторая по популярности сеть фастфуд-ресторанов в России. В «Малине» находится единственный ресторан сети на весь центр Рязани.



Крупный российский ритейлер, первая и единственная в России федеральная сеть off-price-магазинов. За 2021 год выручка сети увеличилась на 30,6% по сравнению с 2019 годом.



Сеть магазинов товаров для детей. За 2021 год продажи «Детского мира» выросли на 16,9%, чистая выручка сети увеличилась на 15% год к году.

> 80

арендаторов на момент приобретения объекта

55% площади
занято якорными арендаторами

36% площади



Одежда

22%



Развлечения и фуд-зона

12%



Товары для детей

12%



Продукты

18%



Прочее



Анализ конкурентной среды



ТРК «Малина»

ТК «Атрон Сити»

ТРК «Виктория плаза»

Площадь, м²

27 184

16 670

50 000

Арендопригодная площадь, м²

14 500

11 500

—

Год постройки

2008

2005

2008

Месторасположение

Центр Рязани, в районе с развитой инфраструктурой и активной деловой и социальной жизнью

Исторический и деловой центр города

Северо-западная часть города, рядом с ж/д станцией Рязань-1

Парковка

Закрытый паркинг на 200 м/м размером 6 420 м²

Открытый паркинг на 200 м/м

Закрытый паркинг на 250 м/м
Открытый паркинг на 200 м/м

Основные якорные арендаторы

- ▶ Перекресток;
- ▶ KFC;
- ▶ Детский Мир;
- ▶ Familia.

- ▶ Перекресток;
- ▶ Л'Этуаль.

- ▶ Эльдorado;
- ▶ O'STIN;
- ▶ DNS;
- ▶ SPAR.

Фуд-зона

KFC, Зерно, Molle, Жар-Пицца, Суши даром

SmsCafe, Сковорода, Небо

Phobo, Вкус мяса, PLOV 62, Макдоналдс, Subway

Развлечения

Кинотеатр и боулинг

Игровой центр для детей

Кинотеатр, тренажерный зал

В 2019 году проведена реконцепция объекта

Ближайший конкурент по целевой аудитории

Ближайший конкурент по местоположению



Инвестиционные параметры

840 730 000 Р

стоимость объекта

30 900 Р

стоимость 1 м²

2 377

количество паев

353 694 Р

стоимость пая

Параметры доходности

19,3%

доходность в первый год*
инвестирования

15%

внутренняя норма
доходности (IRR) за 10 лет**



АКТИВ
КОТОРЫЙ РАСТЕТ
В ЦЕНЕ

Влияние факторов возможностей / риска на доходность в % годовых:

- ▶ Индексация арендного потока (15-4%) ————— **+0,79%** (max) \ **-0,45%** (min)
- ▶ Сдача в аренду вакантных площадей (11-0%) ————— **+0,84%** (max) \ **-0,82%** (min)
- ▶ Сокращение доли скидок на аренду (100-0%) ————— **+0,29%** (max) \ **-0,87%** (min)

*Подробная таблица с разбором прогноза по месяцам на стр. 17

**Подробная таблица с разбором прогноза по годам на стр. 18

Все заявления о получении прибыли или дохода, а также примеры получения прибыли или дохода, которые могут быть указаны в данном документе, являются только прогнозируемой оценкой возможного заработка или дохода и не гарантируют его получения. Считая предполагаемую прибыль гарантированной, вы принимаете на себя также риск ее неполучения.

ТРК «Малина»



Инвестируйте в прибыльные и надежные объекты **коллективно**

- **Стоимость объекта разделяется** между инвесторами.
- Регулярные ежемесячные **выплаты** производятся инвесторам **после выкупа объекта.**
- Планируемый срок первой выплаты прибыли пайщикам — **в октябре 2022 года.**

Материал, представленный в презентации, не является гарантией и/или обещанием будущей эффективности и/или доходности от инвестиционной деятельности.

Нет никаких гарантий прибыли или доходов от финансовых инструментов, пока иная информация не указана в соответствующих публикациях, как достоверная.

На размер дохода могут повлиять, среди прочего, существенные рыночные и/или экономические условия в целом, конъюнктуры рынка, а также поведение и/или финансовая стабильность арендаторов и/или иных третьих лиц.

Данный материал создан исключительно в информационных и ознакомительных целях и не является:

- информацией, на которую его получатель может полагаться в связи с каким-либо контрактом, соглашением или договором;
- финансовым и/или инвестиционным советом и/или консультацией.



1. ФАП — фиксированная арендная плата;
2. РКО — расчетно-кассовое обслуживание;
3. ЧОД — чистый операционный доход;
* Арендный план составлен на основании
заключенных договоров.

	ОКТАБРЬ 2022	НОЯБРЬ 2022	ДЕКАБРЬ 2022	ЯНВАРЬ 2023	ФЕВРАЛЬ 2023	МАРТ 2023	АПРЕЛЬ 2023	МАЙ 2023	ИЮНЬ 2023	ИЮЛЬ 2023	АВГУСТ 2023	СЕНТЯБРЬ 2023	ИТОГО
ДОХОДЫ, Р	13 319 668	13 789 662	13 947 278	14 157 278	14 277 326	14 284 126	14 522 195	14 607 195	14 607 195	126 307 995	14 707 995	14 748 795	283 276 709
ФАП ¹	10 288 474	10 758 468	10 916 084	11 126 084	11 246 132	11 252 932	11 451 002	11 536 002	11 536 002	11 636 802	11 636 802	11 677 602	135 062 384
Платежи от РТО	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	450 885	5 410 619
Прочие доходы	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	986 626	11 839 511
Возмещение КП	1 593 683	1 593 683	1 593 683	1 593 683	1 593 683	1 593 683	1 633 683	1 633 683	1 633 683	1 633 683	1 633 683	1 633 683	19 364 194
Возмещение НДС										111 600 000			111 600 000
РАСХОДЫ, Р	(6 940 729)	(6 523 183)	(6 552 079)	(10 634 906)	(10 656 915)	(6 610 334)	(6 651 411)	(10 714 555)	(6 666 728)	(19 091 541)	(10 733 035)	(6 692 688)	(108 468 103)
Коммунальные расходы	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(2 183 127)	(26 197 526)
НДС к уплате	(1 470 418)	(1 547 926)	(1 573 670)	(1 608 670)	(1 628 278)	(1 629 388)	(1 668 787)	(1 682 724)	(1 682 724)	782 079	(1 699 188)	(1 705 852)	(17 115 543)
Налог на имущество				(3 892 907)	(3 892 907)			(3 892 907)			(3 892 907)		(15 571 627)
Земельный налог				(154 920)	(154 920)			(154 920)			(154 920)		(619 682)
РКО ²	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(8 000)	(96 000)
Страхование имущества	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)	(20 000)		(20 000)	(240 000)
Аудит и оценка	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(18 750)	(225 000)
Услуги охраны	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(426 400)	(5 116 800)
Эксплуатационные расходы	(2 296 148)	(2 301 094)	(2 304 246)	(2 304 246)	(2 306 647)	(2 306 783)	(2 308 461)	(2 309 841)	(2 309 841)	(2 311 857)	(2 311 857)	(2 312 673)	(27 683 694)
Текущий ремонт	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(17 886)	(214 631)
Капитальный ремонт										(14 887 600)			(14 887 600)
Прочие	(500 000)												(500 000)
ЧОД ³ , Р	6 378 938	7 266 479	7 395 199	3 522 372	3 620 411	7 673 791	7 870 784	3 892 640	7 940 468	107 216 454	3 974 960	8 056 108	174 808 605
Комиссия за управление, Р	(2 074 134)	(1 183 338)	(1 194 279)	(865 089)	(873 422)	(1 217 960)	(1 234 704)	(896 562)	(1 240 627)	51 976	(658 497)	(1 005 394)	(12 392 031)
ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, Р	4 304 804	6 083 141	6 200 920	2 657 283	2 746 988	6 455 832	6 636 080	2 996 078	6 699 840	107 268 431	3 316 464	7 050 714	162 416 574
ДОХОД НА ПАЙ, Р	1 811	2 559	2 609	1 118	1 156	2 716	2 792	1 260	2 819	45 128	1 395	2 966	68 328

Прогноз экономических показателей на 10 лет

Внутренняя норма доходности (IRR): 15%
До вычета НДС

1. ФАП — фиксированная арендная плата;
2. РКО — расчетно-кассовое обслуживание;
3. ЧОД — чистый операционный доход;
* Арендный план составлен на основании заключенных договоров.

	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32
ДОХОДЫ, Р	283 276 709	202 488 592	213 886 704	224 298 800	235 261 617	246 806 406	258 966 310	271 776 485	285 274 233	299 499 141
ФАП ¹	135 062 384	160 805 540	170 190 540	178 490 471	187 237 108	196 456 485	206 176 263	216 425 837	227 236 453	238 641 331
Платежи от РТО	5 410 619	6 194 077	6 565 722	6 959 665	7 377 245	7 819 880	8 289 072	8 786 417	9 313 602	9 872 418
Прочие доходы	11 839 511	13 298 139	13 830 064	14 383 267	14 958 598	15 556 941	16 179 219	16 826 388	17 499 443	18 199 421
Возмещение КП	19 364 194	22 190 836	23 300 378	24 465 397	25 688 667	26 973 100	28 321 755	29 737 843	31 224 735	32 785 971
Возмещение НДС	111 600 000									
РАСХОДЫ, Р	(108 468 103)	(108 511 887)	(114 284 640)	(120 091 432)	(126 201 090)	(132 629 783)	(139 394 563)	(146 513 420)	(154 005 331)	(160 890 319)
Коммунальные расходы	(26 197 526)	(29 707 994)	(31 193 394)	(32 753 064)	(34 390 717)	(36 110 253)	(37 915 766)	(39 811 554)	(41 802 132)	(43 892 238)
НДС к уплате	(17 115 543)	(23 488 076)	(24 852 862)	(26 025 876)	(27 261 326)	(28 562 884)	(29 934 457)	(31 380 206)	(32 904 557)	(34 512 224)
Налог на имущество	(15 571 627)	(16 350 209)	(17 167 719)	(18 026 105)	(18 927 410)	(19 873 781)	(20 867 470)	(21 910 844)	(23 006 386)	(24 156 705)
Земельный налог	(619 682)	(650 666)	(683 199)	(717 359)	(753 227)	(790 888)	(830 433)	(871 954)	(915 552)	(961 330)
РКО ²	(96 000)	(108 864)	(114 307)	(120 023)	(126 024)	(132 325)	(138 941)	(145 888)	(153 183)	(160 842)
Страхование имущества	(240 000)	(272 160)	(285 768)	(300 056)	(315 059)	(330 812)	(347 353)	(364 720)	(382 956)	(402 104)
Аудит и оценка	(225 000)	(255 150)	(267 908)	(281 303)	(295 368)	(310 136)	(325 643)	(341 925)	(359 022)	(376 973)
Услуги охраны	(5 116 800)	(5 826 628)	(6 143 345)	(6 477 167)	(6 829 014)	(7 199 851)	(7 590 701)	(8 002 635)	(8 436 786)	(8 894 345)
Эксплуатационные расходы	(27 683 694)	(31 607 733)	(33 318 446)	(35 118 784)	(37 016 493)	(39 016 844)	(41 125 397)	(43 348 011)	(45 690 864)	(48 160 472)
Текущий ремонт	(214 631)	(244 406)	(257 691)	(271 694)	(286 452)	(302 008)	(318 402)	(335 682)	(353 893)	(373 086)
Капитальный ремонт	(14 887 600)									
Прочие	(500 000)									1 000 000
ЧОД ³ , Р	174 808 605	93 976 705	99 602 064	104 207 368	109 060 527	114 176 624	119 571 747	125 263 065	131 268 903	138 608 822
Комиссия за управление, Р	(12 392 031)	(11 835 520)	(12 313 675)	(12 705 126)	(13 117 645)	(13 552 513)	(14 011 098)	(14 494 861)	(15 005 357)	(14 705 513)
ДОХОД НА РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, Р	162 416 574	82 141 185	87 288 389	91 502 242	95 942 883	100 624 111	105 560 648	110 768 204	116 263 546	123 903 309
ДОХОДНОСТЬ (до НДС)	19,3%	9,8%	10,4%	10,9%	11,4%	12,0%	12,6%	13,2%	13,8%	14,7%

ИТОГО

2 521 534 996

1 916 722 414

76 588 717

152 570 991

264 052 874

111 600 000

(1 310 990 567)

(353 774 638)

(276 038 013)

(195 858 257)

(7 794 290)

(1 296 396)

(3 240 990)

(3 038 428)

(70 517 273)

(382 086 738)

(2 957 945)

(14 887 600)

500 000

1 210 544 430

(134 133 339)

1 076 411 091



Ответим на ваши вопросы



🌐 aktivo.ru

📧 [aktivo_news](https://t.me/aktivo_news)

☎️ +7 495 150 64 64

✉️ welcome@aktivo.ru

📍 Москва, Пресненская наб., д. 12, МФК «Федерация Восток»

ИНВЕСТИРУЙТЕ С «АКТИВО»

Настоящее предложение не является публичной офертой и адресовано ограниченному кругу лиц.