

## Магазин с арендатором Персо

Торговый центр | Логатец, Среднесловенский регион, Словения

**1.380.000€**

Цена недвижимости

Прибыль  
5,84%

Арендный поток / год  
80.640€

Арендный поток / месяц  
6.720€

Арендная площадь  
560м<sup>2</sup>



Чистая площадь  
560м<sup>2</sup>



Год постройки  
2021



Арендаторы  
1

### Дополнительная информация

В городе Логатец, в 25 км на юго-запад от Любляны, предлагается к продаже помещение в торговом центре с арендатором не продовольственным ритейлером - PERCO

Магазин PERCO второй по величине арендатор данного ТЦ путем объединения площадей более мелких арендаторов, выполнен свежий ремонт и адаптация под арендатора.

Основным якорным арендатором для данного торгового центра является продуктовый ритейлер TUS, который гравитирует основной трафик посетителей.

ТЦ находится в центре города в небольшой торговой зоне, обладает собственным открытым паркингом, вокруг ТЦ располагаются локальные кафе, небольшие магазины потребительских услуг.

- монолитный жб фундамент, ограждающие конструкции из сендвич панелей
- открытая парковка

## Арендаторы



### Персо

Персо - это сеть магазинов текстиля и товаров для дома. С 2004 года компания вошла в состав холдинга Perkor, включенного в Steinhoff International Holdings Limited, группу, владеющую 42 розничными брендами в 44 странах Европы, Африки и Австралии. На 2017 год — 1243 магазина.

| Арендная площадь | Кредитная оценка | Арендный договор | Возможность отказа от аренды |
|------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| 560м²            | Высокий          | 5 лет            | Без возможности отказа       |

## Инвестиционный прогноз

- Объект имеет якорного арендатора крупного продуктового ритейлера
- Заключен свежий договор аренды
- Здание имеет собственный открытый паркинг
- ТЦ находится в центре города
- ТЦ гравитирует вокруг себя мелких арендаторов в сфере потребительских услуг и образует небольшую торговую зону

## Расчет кредита

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Стоимость объекта                                            | 1.380.000€ |
| Арендный поток / год                                         | 80.640€    |
| Арендный поток / месяц                                       | 6.720€     |
| ROI без финансирования                                       | 5,84%      |
| Срок окупаемости / гг.                                       | 17,11      |
| Эффективный ROI при использовании банковского финансирования | 8,69%      |

## Кредитные варианты

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Финансирование               | 50%      |
| Сумма кредита                | 690.000€ |
| Собственные средства         | 690.000€ |
| Процентная ставка            | 3%       |
| Период финансирования / гг.  | 12       |
| Период финансирования / мес. | 144      |
| Месячная сумма кредита       | 4.791,67 |
| Годовая сумма кредита        | 57.500   |

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,84%** годовых на вложенные собственные средства в размере **690.000€** и **2,84%** на банковские средства в размере **690.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **8,69%**.

За период кредитования **17,11** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **145.191,15€** в течение периода **17,11** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.380.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **690.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **835.191,15€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **145.191,15€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **690.000€**.

**РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРЕДИТУ при ежемесячном аннуитете (процент включен в ежемесячный платеж)**

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| <b>Ежемесячный платеж</b><br>из них %: 920,06€       | 5.711,73€  |
| <b>Баланс счета после оплаты</b>                     | 1.008,27€  |
| <b>Общий годовой платеж</b><br>из них %: 11.040,74€  | 68.540,74€ |
| <b>Годовой остаток на счете после оплаты</b>         | 12.099,26€ |
| <b>Всего % от суммы кредита за весь срок кредита</b> | 5.711,73€  |

**Разовые расходы**

Под разовыми расходами мы подразумеваем разовые, возникающие единовременно расходы, которые могут потребоваться в течение как минимум первого года. Это может быть стоимость регистрации Вашей компании (d.o.o.), агентские сборы и т.д.

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Агентское вознаграждение</b><br>В цену входит полное управление сделкой, организация осмотров, ведение переговоров, заключение договоров. Оплата производится после подачи документов на регистрацию прав собственности и осуществления приёма-передачи. | 3% +                                                                             |
| <b>Налог на имущество</b><br>Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.                                                                                                             | 2% +                                                                             |
| <b>Государственная пошлина за вписание прав собственности</b>                                                                                                                                                                                               | Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR. |
| <b>Перевод документов</b><br>Базовый перевод, специализированный, судебный                                                                                                                                                                                  | 15€ / 30€ / 50€                                                                  |
| <b>Услуги устного перевода</b>                                                                                                                                                                                                                              | 75€ / час                                                                        |
| <b>Открытие компании, получение ИНН</b>                                                                                                                                                                                                                     | 1.500€                                                                           |

**Регулярные расходы**

Под регулярными расходами мы подразумеваем расходы, которые периодически повторяются из месяца в месяц, в основном это расходы на налоги, бухгалтерские услуги и обслуживание банковского счета.

|                                                                                                                                      | в месяц     | в год         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Бухгалтерские услуги</b>                                                                                                          | 100€        | 1.200€        |
| <b>Обслуживание банковского счета</b>                                                                                                | 20€         | 240€          |
|                                                                                                                                      | <b>120€</b> | <b>1.440€</b> |
| <b>Налоги 4%</b><br>упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль) |             | 3.168€        |

## Микро локация

### Логатец

Логатец — город в западной части Словении. Население города — 7 616 человек по данным переписи 2002 года, население всей общины — 11 343.

Логатец расположен в 25 километрах к юго-западу от столицы страны Любляны. Через город проходит железная дорога Любляна — Копер, рядом с городом проходит автомагистраль того же направления. Другие автодороги ведут в сторону Идрии, Крани и Постойны.

## Макро локация

**Население**

535.375

**Занятость в сфере услуг**

69,70%

**Занятость в промышленности**

28,10%

**Занятость в сельском хозяйстве**

2,20%

### Среднесловенский регион

Среднесловенский регион (словен. Osrednjeslovenska regija) — статистический регион, расположенный в центральной Словении. Он включает в себя словенскую столицу Любляну и является самым густонаселённым регионом Словении. Население — 535 375 человек (2015).

По площади же он занимает второе место среди всех словенских регионов. Общая площадь Средней Словении составляет 2 334 км². Средняя Словения обладает хорошим транспортным сообщением со всеми районами Словении.

Это наиболее экономически развитый регион среди всех остальных регионов Словении. Зарплаты здесь в среднем выше, чем в любой другой части страны, и поэтому Средняя Словения привлекает внутренних мигрантов. Являясь наиболее экономически развитым регионом, в 2012 году он произвел более трети национального ВВП. Значение этого региона также подтверждается тем фактом, что количество рабочих мест в регионе намного больше, чем число занятых в нем людей. Заработок же является самым высоким в стране.

Структура занятости: 69,7 % сфера услуг, 28,1 % промышленность, 2,2 % сельское хозяйство.

Средняя Словения привлекает 13,2 % от общего числа туристов в Словении, большинство из них посещает Любляну (90,7 %).