



SimpleEstate

Офисы в «Neo Geo»

Отчёт за 2 кв. 2024 г.

Общая информация	
Адрес	ул. Бутлерова, 17, Москва
Площадь (GLA)	124,4 м²
Арендатор/-ы	Бизнес Альянс
Месячный арендный платеж (МАП)*	210 000 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	2 520 000 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	2 151 411 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Один»
Количество акций (привилегированных)**	24 123 шт.
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Декабрь 2019
Сумма покупки	74 800 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	47 300 000 руб.
Цена акции на момент покупки	980,4 руб.
Ожидаемая доходность при покупке (IRR)	14,6%
Ожидаемая средняя див. доходность	3%
Результат на 2 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	27 000 000 руб.
Текущий размер долга	- руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	27 308 270 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	1 132 руб.
Фактическая годовая доходность (IRR)	5%
Фактическая средняя див. доходность***	7%
Прогноз для новых инвесторов на 5 лет при покупке дату отчета	
Ожидаемая доходность (IRR)	11%
Средняя див. доходность	8%



Описание

- Дизайнерский проект от Stone Hedge с концепцией «город в городе» класса B+.
- Расположен в ЮЗАО, 10 минут пешком от **ст. метро Калужская**. Это активно развивающаяся часть столицы, где встречаются Новая и Старая Москва

События прошлых периодов:

- В 4 кв. 2022 г. **SE** получила денежные средства с продажи офисов №4024 и №4071 в размере 55 млн руб.;
- В апреле 2023 г. был завершен обратный выкуп акций в размере 24 123 шт. по цене 1 050 руб., совокупный объем выкупа составил 25 329 150 руб.;

Ключевые события за период:

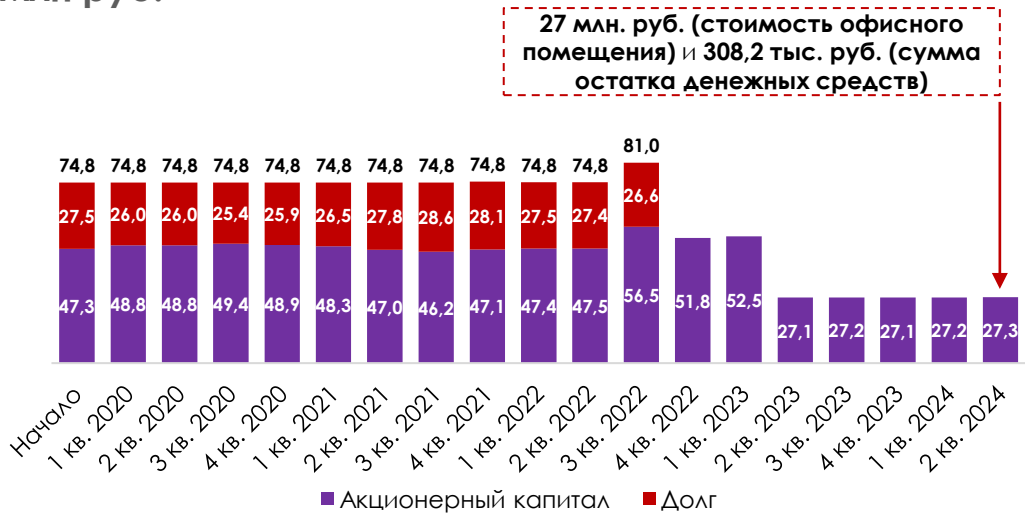
- В июле 2024 г. был продлен договор аренды с «Бизнес Альянс» сроком на 11 мес. по ставке 210 000 руб./мес. (+5%);
- По результатам 2 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 241,2 тыс. руб. (10 руб. / акцию)

*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

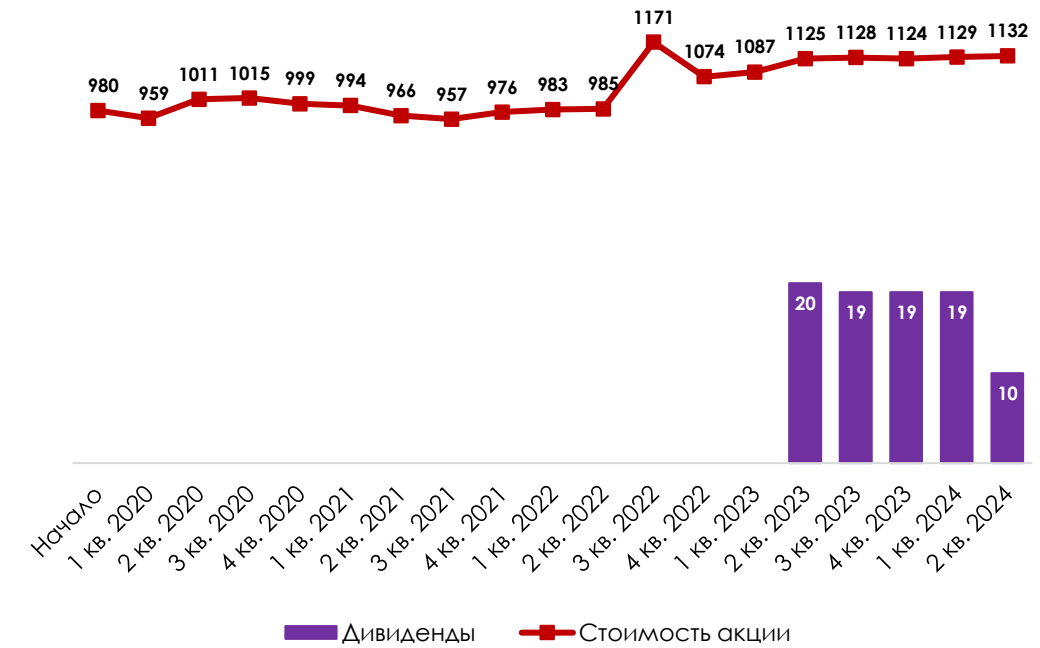
**С учетом обратного выкупа

*** Рассчитана как среднее значение дивидендов за последние 5 кварталов (17,4 руб. / акцию) деленное на цену покупки акции (980 руб.) и умноженное на 4 (для перевода в эквивалентное годовое значение)

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)*	0%	-64%
Рост стоимости капитала (Equity)**	0,3%	-42%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	14,6%	3%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (12.2019)
Фактические	5%	7%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.07.2024 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	11%	8%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.07.2024 г. по рекомендованной цене

*уменьшение EV (стоимость объекта) связано с продажей 2-х помещений
**уменьшение Equity (стоимости акционерного капитала) связано с обратным выкупом акций
***до вычета НДФЛ

«Бизнес Альянс»			
«Бизнес Альянс»	Номер помещения / № офиса	5-172 / 5036	- Арендатор сделал ремонт в офисе и планирует долгосрочно занимать офисные пространства - С компанией был продлен договор аренды сроком на 11 месяцев с июля 2024 года по ставке 210 тыс. руб. в месяц (+5%)
	Площадь (GIA), м²	124,4	
	МАП, руб.	210 000	
	Срок договора	11 месяцев	
	Индексация	По соглашению	
	Уведомление о расторжении	3 мес.	
	Арендная ставка, м²/год	20 257	

АО «Симпл Эстэйт Один» (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
Выручка от аренды помещения	600 000	600 000	600 000	410 000	630 000	630 000	630 000	630 000
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Налог на имущество	-67 953	-136 627	0	-68 314	-136 628	-68 314	-70 363	-70 363
Налог на землю	-10 842	-9 059	0	-4 530	-9 060	-4 530	-4 666	-4 666
Чистый операционный доход (NOI)	521 205	454 314	600 000	337 156	484 312	557 156	554 971	554 971
Комиссия SimpleEstate	0	0	0	0	0	0	0	0
Юридические услуги	-2 100	-19 600	-13 800	-15 900	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Прочие доходы	0	0	6 778	3 934	0	0	0	0
Прочие расходы	-6 347	-32 647	-30 652	-5 404	-5 000	-5 000	-40 000	-10 500
Доналоговая прибыль (EBT)	512 758	402 067	562 326	319 786	469 312	542 156	504 971	534 471
Налог на прибыль (УСН)	0	-27 103	0	0	0	-22 700	0	0
Чистая прибыль	512 758	374 964	562 326	319 786	469 312	519 456	504 971	534 471
Получение обеспечительных платежей	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Возврат обеспечительных платежей	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение капитала	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный поток до выплаты дивидендов	532 758	374 964	562 326	319 786	469 312	519 456	504 971	534 471
Дивиденды	-458 337	-458 337	-458 337	-241 230	-241 230	-530 706	-530 706	-530 706
Денежный остаток на начало периода	134 367	209 098	125 725	229 714	308 270	536 352	525 102	499 368
Денежный остаток на конец периода	209 098	125 725	229 714	308 270	536 352	525 102	499 368	503 133
Чистый денежный поток	74 730	-83 373	103 989	78 556	228 082	-11 250	-25 735	3 765
Стоимость объекта (EV)	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000
Долг (Debt & Interest)	0	0	0	0	0	0	0	0
Акционерный капитал (Equity)	27 209 098	27 125 725	27 229 714	27 308 270	27 536 352	27 525 102	27 499 368	27 503 133
Дивиденды на акцию, руб.	19	19	19	10	10	22	22	22
Цена акции, руб.	1 128	1 124	1 129	1 132	1 141	1 141	1 140	1 140
Ставка капитализации (Cap Rate)	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%

- 1

Арендная выручка от помещения
Договор аренды был продлен сроком на 11 мес. с июля 2024 г. по ставке 210 тыс. руб./мес.

Во 2 кв. 2024 г. арендная выручка меньше, так как обеспечительный платеж арендатора был учтен в счет аренды за июнь.
- 2

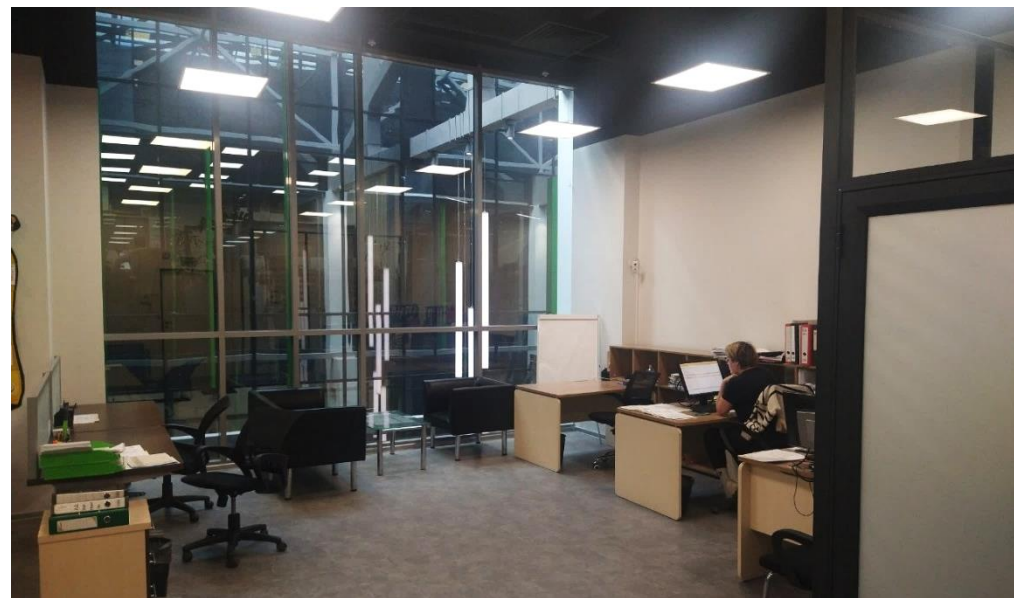
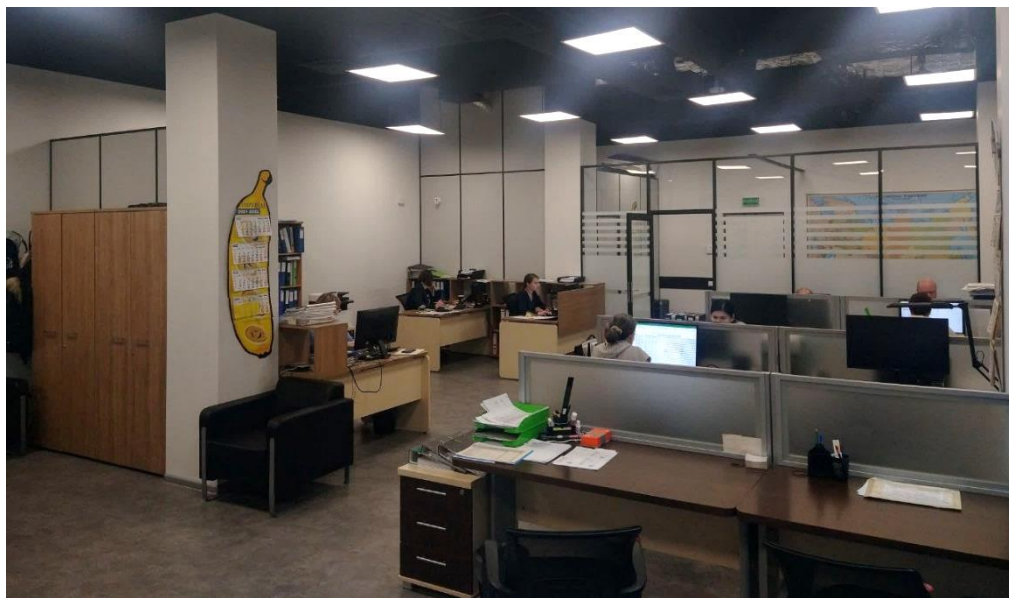
Налог на имущество и землю
Оплата налога на имущество и землю за 2 кв. 2024 запланирована на 3 кв. 2024.
- 3

Юридические расходы
Включают в себя расходы на услуги по ведению и хранению реестра акционеров и нотариальные расходы.
- 4

Прочие расходы
Включают в себя расходы на проведение аудита акционерного общества и оценку имущества. В 1 кв. 2024 г. оплачены услуги аудита с учетом предоплаты в 4 кв. 2023. Стоимость услуг снижена до 35 тыс. руб./год.
- 5

Налог на прибыль
В 4 кв. 2023 г. была произведена оплата налога за 2023 г. в размере 27 103 руб.
- 6

Дивиденды
Выплачены в размере 241 230 руб. по итогам 2 кв. 2024 г.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

