



SimpleEstate

Neo Geo

Отчёт за 1 кв. 2021 г.

Общая информация	
Адрес	ул. Бутлерова, 17, Москва
Площадь (GIA), 3 купленных блока	399 м ²
Арендатор/-ы	Компромисс-групп, Амбrella Капитал
Месячный арендный платеж (МАП)	263 700 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)	2 665 312 руб.
Чистый операционный доход (NOI)	1 963 513 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Один»
Количество акций (привилегированных)	49 776 шт.
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Декабрь 2019
Сумма покупки	74 800 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	48 800 000 руб.
Цена акции на момент покупки	980,4 руб.
Ожидаемая доходность при покупке	14,6%
Ожидаемая дивидендная доходность	2,9%
Результат на 1 кв. 2021	
Текущая цена объекта (EV)	74 800 000 руб.
Текущий размер долга	26 786 042 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	48 013 958 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	964,6 руб.
Текущая дивидендная доходность	-
Текущий Прогноз на 5 лет	
Ожидаемая доходность	13%
Средняя див. доходность	1%



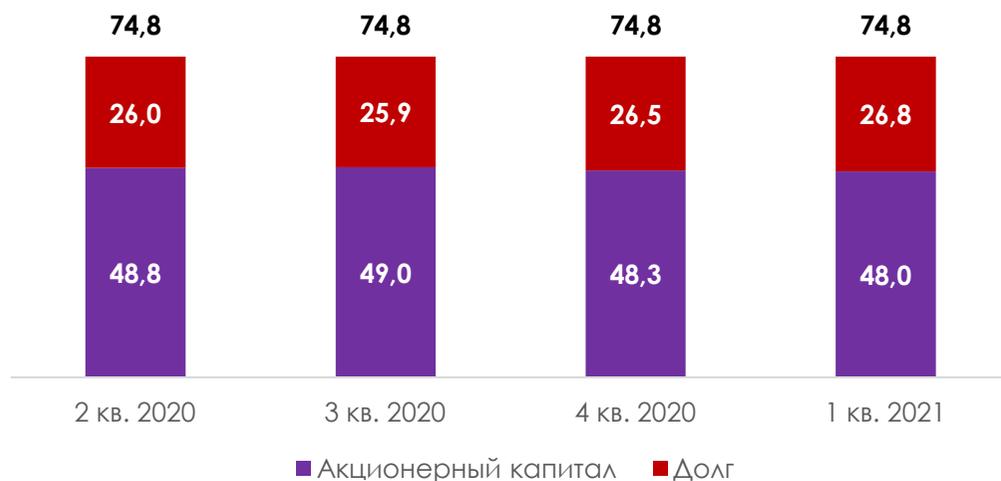
Описание

- Уникальный дизайнерский проект от одного из лучших девелоперов Stone Hedge с собственной профессиональной управляющей компанией
- Расположен в ЮЗАО, 7 минут пешком от **ст. метро Калужская**

Ключевые события

- **Пандемия 2020 г. катастрофично повлияла на офисный рынок** и в том числе на Neo Geo:
 1. Рекламное агенство «Эмоджо» **обанкротилось** в разгар пандемии
 2. Съехала компания «РТЛ Проект» без продления договора.
 3. В январе 2021 г. был **подписан договор с компанией Компромисс-групп**, однако в апреле компания решила съехать
В апреле 2021 г. был **подписан договор с компанией Амбrella Капитал**
 4. 2 блока общей площадью **272 м² на данный момент пустуют**, мы ведём активные переговоры с арендаторами для того, чтобы заполнить помещения
- Рынок офисной недвижимости только начал свое восстановление. Мы работаем над тем, чтобы заполнить офисы арендаторами **до середины 2021 г.**

Стоимость объекта инвестиций, млн руб.



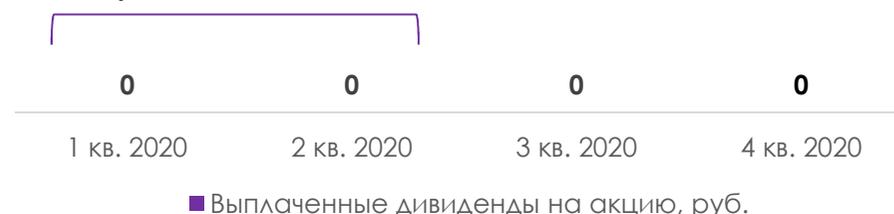
	За квартал	За год
Рост стоимости объекта (EV)	0%	0%
Рост стоимости капитала (Equity)	-1%	-2%

Выплаченные дивиденды на 1 акцию, руб.

Дивиденды не были выплачены за 3-4 кв. 2020 г. т. к. все арендаторы (разгар пандемии) съехали и не было новых на их замену

Денежных средств хватало только на покрытие операционных и финансовых расходов

Конвертация займов в акции



	IRR*	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	14,6%	3%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (12.2019)
Фактические	-4%	0%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.04.2021 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	13%	1%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.04.2021 г.

АО 1 (в рублях)	2 кв. 2020	3 кв. 2020	4 кв. 2020	1 кв. 2021	2 кв. 2021	3 кв. 2021	4 кв. 2021	1 кв. 2022
Выручка от аренды помещения	2 137 912	0	0	527 500	582 950	1 645 349	1 645 349	1 848 299
Выручка от аренды помещения '4-55	0	0	0	0	380 000	570 000	570 000	570 000
Выручка от аренды помещения 4-65	898 080	0	0	527 500	202 950	608 850	608 850	811 800
Выручка от аренды помещения '5-172	1 239 832	0	0	0	0	466 499	466 499	466 499
Эксплуатационные расходы	-356 529	-151 677	-24 053	-119 740	-97 448	0	0	0
Налог на имущество	0	0	0	-52 266	-590 709	-183 539	-183 539	-193 736
Налог на землю	0	0	0	0	-10 438	-15 657	-15 657	-15 657
Чистый операционный доход (NOI)	1 781 383	-151 677	-24 053	355 494	-115 645	1 446 153	1 446 153	1 638 906
Выплата процентов	-653 552	-651 311	-630 984	-620 563	-615 540	-589 500	-569 250	-548 583
Комиссия SimpleEstate	0	0	0	0	0	0	0	0
Юридические услуги	-82 000	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы	-53 045	-10 214	-17 679	-394 403	384 759	155 500	0	0
Доналоговая прибыль (ЕБТ)	992 786	-813 203	-672 716	-659 472	-346 426	1 012 153	876 903	1 090 323
Налог на прибыль (УСН)	0	0	0	0	-28 399	-16 453	-16 453	-18 483
Чистая прибыль	992 786	-813 203	-672 716	-659 472	-374 825	995 699	860 449	1 071 840
Капитальные вложения	0	-120 855	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	0	650 000	680 000	1 050 000	1 300 000	0	0	0
Выплата долга	-1 500 000	-600 000	-200 000	-540 000	-810 000	-810 000	-810 000	-790 000
Получение обеспечительных платежей	249 690	0	0	263 700	392 950	155 500	0	0
Возврат обеспечительных платежей	0	0	0	-50 000	0	0	0	0
Изменение капитала	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный поток до выплаты дивидендов	-257 524	-884 058	-192 716	64 228	508 125	341 199	50 449	281 840
Дивиденды	0	0	0	0	0	0	0	-236 949
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный остаток на начало периода	1 337 274	1 079 750	195 693	2 977	67 204	575 330	916 529	966 978
Денежный остаток на конец периода	1 079 750	195 693	2 977	67 204	575 330	916 529	966 978	1 011 869
Чистый денежный поток	-257 524	-884 058	-192 716	64 228	508 125	341 199	50 449	44 891
Стоимость объекта (EV)	74 800 000							
Долг (Debt & Interest)	26 000 000	25 850 000	26 531 517	26 786 042	27 313 900	26 550 800	25 787 700	25 074 600
Акционерный капитал (Equity)	48 800 000	48 950 000	48 268 483	48 013 958	47 486 100	48 249 200	49 012 300	49 725 400
Дивидендность (годовая)	-							
Ставка капитализации (Cap Rate)	9,7%							

1 Налог на имущество

Во 2 кв. 2021 г. вы планируем выплатить налог на имущество за 2020 г.

2 Прочие расходы

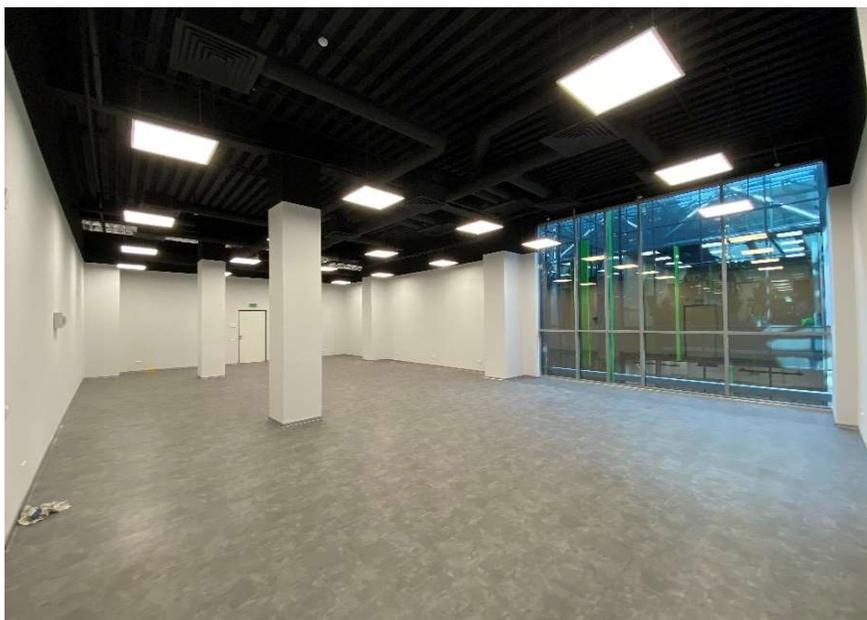
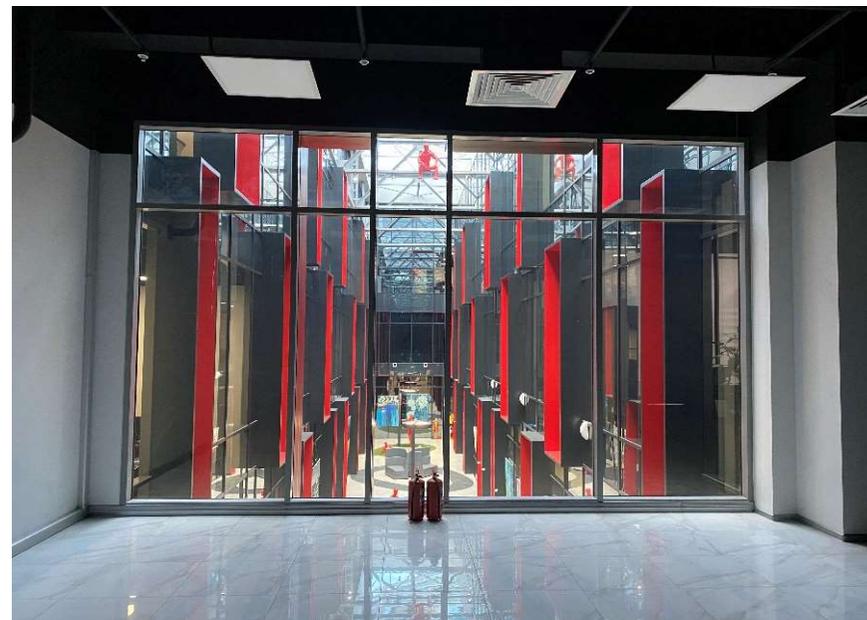
Входят расходы на услуги банков, госпошлины, бухгалтерские услуги и услуги регистратора, брокерские услуги по поиску новых арендаторов, аудит финансовой отчетности, страховочные платежи, а также расходы на переоценку

3 Выплата и привлечение долга

На данный момент, включает в себя выплату взносов по договору с Совкомбанк (изначальный займ, выданный на покупку объекта) Помимо этого, планируется погашение займов от акционеров, которые были выданы для погашения операционных расходов и финансовых расходов ввиду отсутствия арендаторов

4 Дивиденды

Ввиду пандемии 2020 г., у компании, на данный момент, тяжелое финансовое состояние, поэтому мы планируем выплату дивидендов не ранее 2022 г.



SimpleEstate

Качественная
коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

