

A photograph of a modern office building with a glass facade and red panels. The building is situated on a street corner, and the sky is blue with some clouds. The text is overlaid on the left side of the image.

SimpleEstate

Офисы в «Neo Geo»

Отчёт за 3 кв. 2024 г.

Общая информация	
Адрес	ул. Бутлерова, 17, Москва
Площадь (GLA)	124,4 м ²
Арендатор/-ы	Бизнес Альянс
Месячный арендный платеж (МАП)*	212 625 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)*	2 551 500 руб.
Чистый операционный доход (NOI)*	2 180 726 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 3 кв. 2024	
Текущая цена объекта (EV)	27 000 000 руб.
Текущий размер долга	- руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	27 684 183 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	1 148 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 В+.
- 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%);
- Низкие дивиденды за текущий и предыдущий кварталы обусловлены технической проблемой, связанной с отсутствием «бухгалтерской» чистой прибыли.** С начала 2025 года компания перейдет на модель переоценки объектов недвижимости в бухгалтерском учете, что позволит увеличить чистую прибыль и выплатить дивиденды в полном объеме;
- По результатам 3 квартала 2024 г. выплачены дивиденды в размере 386 тыс. руб. (16 руб. / акцию).**

*Средние показатели на ближайшие 12 месяцев

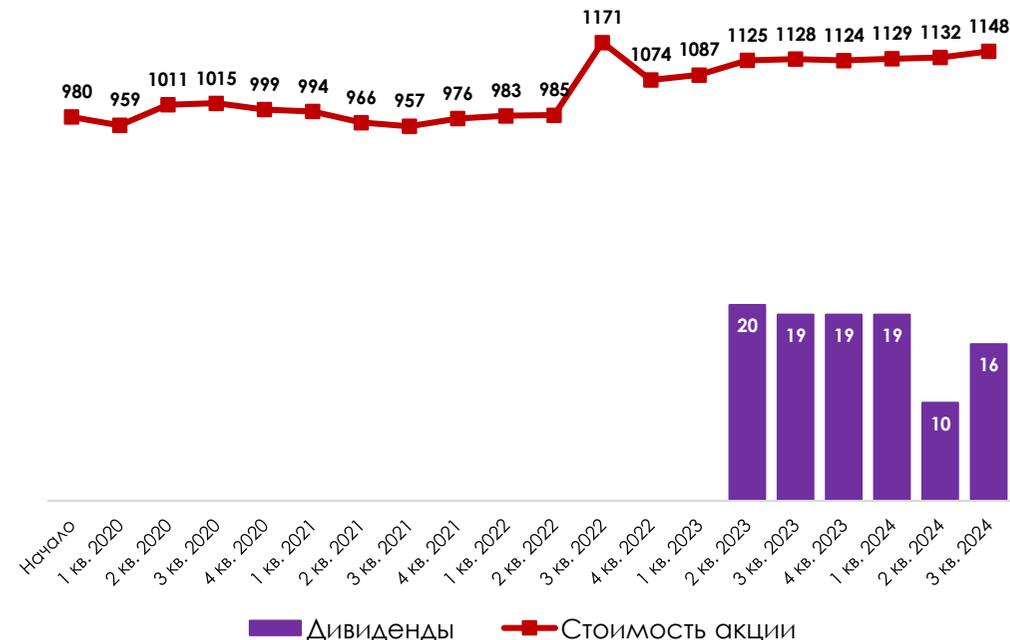
**С учетом обратного выкупа

*** Рассчитана как среднее значение дивидендов за последние 6 кварталов (17,2 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)**	1,4%	-41%

	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 01.10.2024 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	11%	8%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.10.2024 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	<ul style="list-style-type: none">Арендатор сделал ремонт в офисе и планирует долгосрочно занимать офисные пространстваС компанией был продлен договор аренды сроком на 11 месяцев с июля 2024 года по ставке 210 тыс. руб. в месяц (+5%)
	Площадь (GIA), м ²	124,4	
	МАП, руб.	210 000	
	Срок договора	11 месяцев	
	Индексация	По соглашению	
	Уведомление о расторжении	3 мес.	
	Арендная ставка, м ² /год	20 257	

АО «Симпл Эстейт Один» (в рублях)	4 кв. 2023	1 кв. 2024	2 кв. 2024	3 кв. 2024	4 кв. 2024	1 кв. 2025	2 кв. 2025	3 кв. 2025
1 Выручка от аренды помещения	600 000	600 000	410 000	840 000	630 000	630 000	630 000	661 500
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Налог на имущество	-136 627	0	-68 314	-64 892	-136 628	-70 363	-70 363	-70 363
Налог на землю	-9 059	0	-4 530	-4 530	-9 060	-4 666	-4 666	-4 666
Чистый операционный доход (NOI)	454 314	600 000	337 156	770 578	484 313	554 971	554 971	586 471
Комиссия SimpleEstate	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Юридические услуги	-19 600	-13 800	-15 900	-11 700	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Прочие доходы	0	6 778	3 934	14 890	0	0	0	0
4 Прочие расходы	-32 647	-30 652	-5 404	-11 887	-5 000	-40 000	-10 500	-5 000
Доналоговая прибыль (ЕВТ)	402 067	562 326	319 786	761 881	469 313	504 971	534 471	571 471
5 Налог на прибыль (УСН)	-27 103	0	0	0	-24 800	0	0	0
Чистая прибыль	374 964	562 326	319 786	761 881	444 513	504 971	534 471	571 471
Получение обеспечительных платежей	0	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	374 964	562 326	319 786	761 881	444 513	504 971	534 471	571 471
6 Дивиденды	-458 337	-458 337	-241 230	-385 968	-530 706	-530 706	-530 706	-530 706
Прочие поступления / (выплаты)	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный остаток на начало периода	209 098	125 725	229 714	308 270	684 183	597 989	572 255	576 020
Денежный остаток на конец периода	125 725	229 714	308 270	684 183	597 989	572 255	576 020	616 785
Чистый денежный поток	-83 373	103 989	78 556	375 913	-86 193	-25 735	3 765	40 765
Стоимость объекта (EV)	27 000 000							
Долг (Debt & Interest)	0							
Акционерный капитал (Equity)	27 125 725	27 229 714	27 308 270	27 684 183	27 597 989	27 572 255	27 576 020	27 616 785
Дивиденды на акцию, руб.	19	19	10	16	22	22	22	22
Цена акции, руб.	1 124	1 129	1 132	1 148	1 144	1 143	1 143	1 145
Ставка капитализации (Cap Rate)	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.

2 Налог на имущество и землю
Оплата налога на имущество и землю за 3 кв. 2024 запланирована на 4 кв. 2024.

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

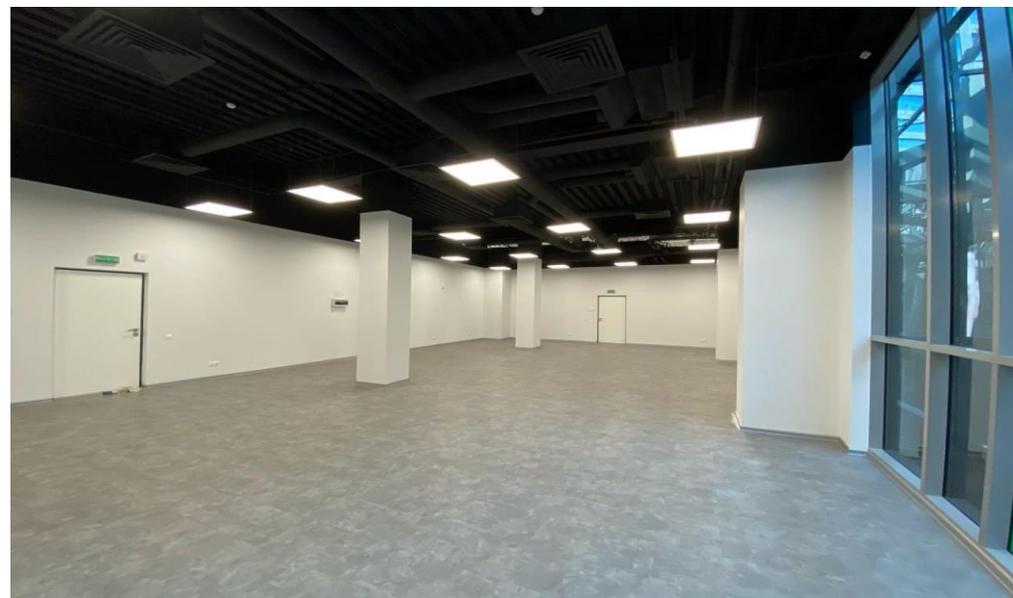
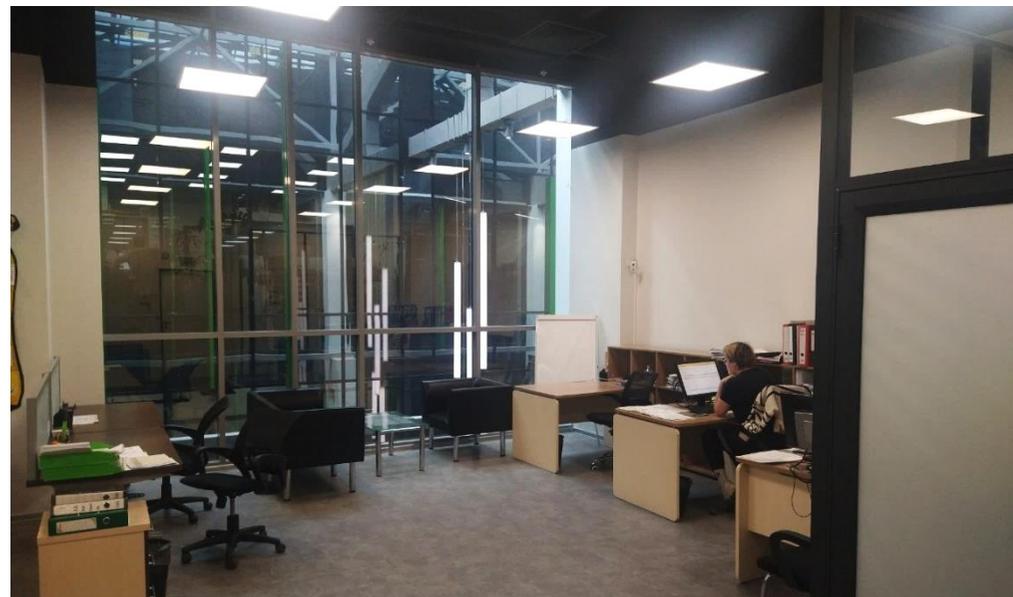
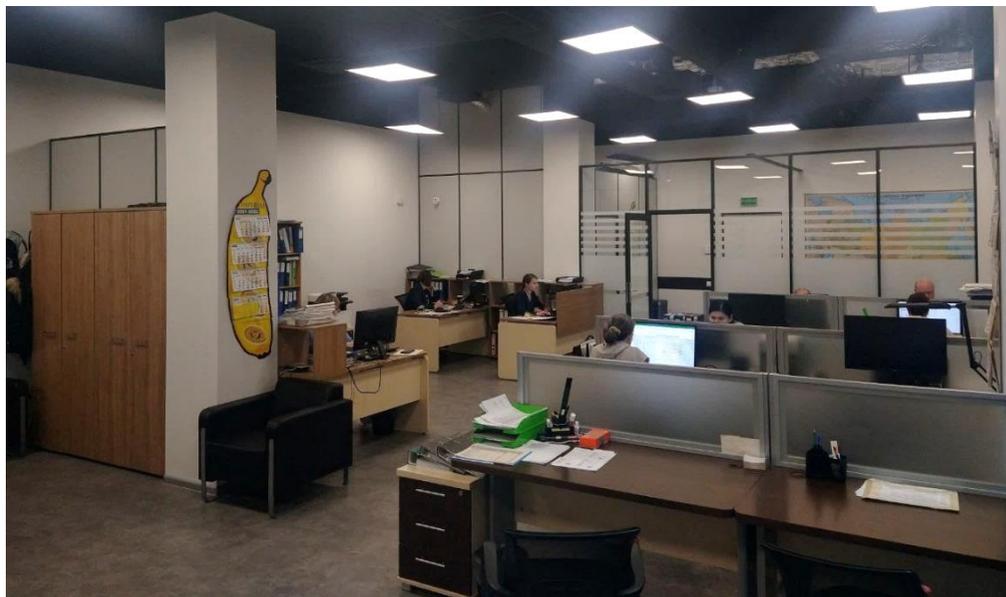
4 Прочие расходы
Включают в себя расходы на проведение аудита акционерного общества и оценку имущества. В 1 кв. 2024 г. оплачены услуги аудита с учетом предоплаты в 4 кв. 2023. Стоимость услуг снижена до 35 тыс. руб./год.

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

6 Дивиденды
Низкий уровень дивидендов за последние два квартала объясняется технической проблемой, связанной с отсутствием «бухгалтерской» чистой прибыли.

С начала 2025 года компания перейдет на модель переоценки объектов недвижимости в бухгалтерском учете, что позволит увеличить чистую прибыль и осуществить выплаты дивидендов в полном объеме.

По итогам 3 кв. 2024 г. дивиденды выплачены в размере 385 968 руб.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

