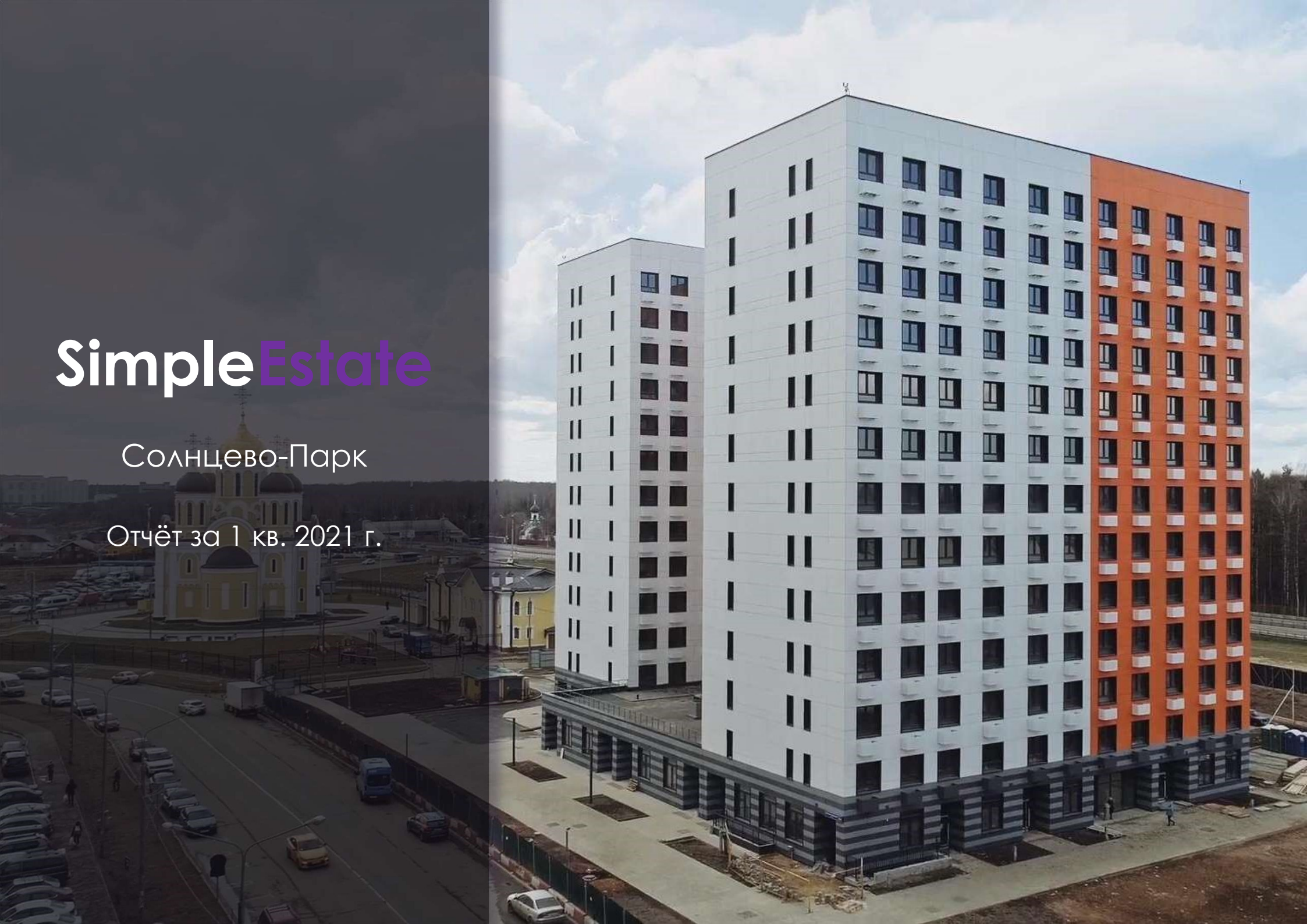


SimpleEstate

Солнцево-Парк

Отчёт за 1 кв. 2021 г.



| Общая информация | |
|--|-----------------------------------|
| Адрес | Новая Москва, Лётчика Ульянина 3А |
| Площадь (GLA) | 618 м ² |
| Арендатор/-ы | МясновЪ, Аптека, Цветы |
| Месячный арендный платеж (МАП) | 913 333 руб. |
| Годовой арендный платеж (ГАП) | 10 960 000 руб. |
| Чистый операционный доход (NOI) | - |
| Юр. Лицо | АО «Симпл Эстэйт Два» |
| Количество акций (привилегированных) | 26 452 шт. |
| Изначальные условия покупки объекта | |
| Дата покупки | Июнь 2020 |
| Сумма покупки (EV) | 128 000 000 руб. |
| Проинвестированный капитал (Equity) | 75 500 000 руб. |
| Цена акции на момент покупки | 2 854,2 руб. |
| Ожидаемая доходность при покупке | 15,2% |
| Ожидаемая дивидендная доходность | 7,1% |
| Результат на 1 кв. 2021 | |
| Текущая цена объекта (EV) | 165 000 000 руб. |
| Текущий размер долга | 66 000 000 руб. |
| Стоимость акционерного капитала (Equity) | 99 000 000 руб. |
| Текущая справедливая цена акции | 3 742,6 руб. |
| Текущий Прогноз на 5 лет | |
| Ожидаемая доходность | 17% |
| Средняя див. доходность | 6% |



Описание

- Помещение на 1-м этаже (5 блоков) нового дома от ПИК (апартаменты) на 1-й линии
- В 400 м от будущей станции метро **Пыхтино** (открытие запланировано на 2022 год)

Ключевые события

- **«Пятёрочка» отказалась** от открытия магазина в связи со сменой руководства компании
- Были найдены новые арендаторы:
 - МясновЪ и Отдохни
 - Аптека сети «Горздрав»
 - Цветочный магазин

Подробную информацию по арендаторам смотрите на следующем слайде

Текущий статус:

- **Рост стоимости объекта на +52% за год**
- **Есть предложение о покупке** аптеки по цене 26 млн руб., а также покупки цветов за 24 млн руб.
- Идет поиск покупателя на оставшиеся блоки
- Если объект не будет продан, **планируется начать выплату дивидендов со 2-3 кв. 2021 г.**

Аптека сети «Горздрав»



| | |
|--|-------------|
| Площадь (GIA), м ² | 66,4 |
| МАП за 1-й год, руб. | 158 333 |
| МАП за 2-й год, руб. | 166 250 |
| Срок договора | 5 лет |
| Индексация | 5% в год |
| Уведомление о расторжении | За 2 месяца |
| Арендная ставка, м ² /месяц | 2 385 |

- Аптечная сеть, входит в группу компаний 36.6, под управлением которой находится более 1,400 аптек

«МясновЪ» и «Отдохни»



| | |
|--|----------------------|
| Площадь (GIA), м ² | 287,9 |
| МАП за 1-й год, руб. | 600 000 или 7% от ТО |
| МАП за 2-й год, руб. | 650 000 или 7% от ТО |
| Срок договора | 7 лет |
| Индексация | – |
| Уведомление о расторжении | За 2 месяца |
| Арендная ставка, м ² /месяц | 2 084 |

- Компании входят в один бренд - КуулКлевер
- **МясновЪ** – это федеральная сеть магазинов здорового питания, которая включает более 200 магазинов
- **Отдохни** – сеть винных магазинов, работают напрямую с производителями вина из 23 стран

Цветочный магазин

Цветы

| | |
|--|--------------|
| Площадь (GIA), м ² | 67,5 |
| МАП за 1-й год, руб. | 155 000 |
| МАП за 2-й год, руб. | 170 000 |
| Срок договора | 5 лет |
| Индексация | 5% |
| Уведомление о расторжении | За 6 месяцев |
| Арендная ставка, м ² /месяц | 2 296 |

- Цветочный магазин является стабильным долгосрочным арендатором, т.к. обладает проверенной временем бизнес-моделью
- Арендатор вправе расторгнуть договор **не ранее чем через 1 год**

Пустующие помещения

| | |
|--|-------------|
| Площадь (GIA), м ² | 194 |
| МАП за 1-й год, руб. | 446 200 |
| МАП за 2-й год, руб. | 465 600 |
| Срок договора | 5 лет |
| Индексация | 5% |
| Уведомление о расторжении | За 2 месяца |
| Арендная ставка, м ² /месяц | 2 300 |

- На данный момент, мы подключили брокера **«Малина Проперти»** для поиска арендаторов

Стоимость объекта, млн руб.



Выплаченные дивиденды на 1 акцию, руб.

Дивиденды не были выплачены в 1 кв. 2021 г. т.к. вместо Пятерочки были заселены новые арендаторы и были предусмотрены арендные каникулы.

В случае если объект не будет продан, **планируется выплата дивидендов с 3 кв. 2021 г.**

| | За квартал | За год |
|---|------------|------------|
| Рост стоимости объекта (EV) | 29% | 29% |
| Рост стоимости капитала (Equity) | 46% | 46% |



| | IRR | Дивиденды | Комментарии |
|-------------------------------------|--------------|-----------|---|
| Изначально спрогнозированные | 15,2% | 7% | Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (06.2020) |
| Фактические | 38% | 0% | Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.04.2021 г. |
| Прогнозные на 5 лет вперед | 17% | 6% | Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.04.2021 г. |

| АО 2 (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 помещений | 0 | 0 | 19 919 | 718 911 | 2 321 249 | 3 185 999 | 4 077 999 | 4 281 750 |
| Мясновъ и Отдохни | 0 | 0 | 0 | 445 161 | 1 500 000 | 1 800 000 | 1 800 000 | 1 950 000 |
| Аптека | 0 | 0 | 19 919 | 118 750 | 356 249 | 474 999 | 474 999 | 498 750 |
| Цветочный магазин | 0 | 0 | 0 | 155 000 | 465 000 | 465 000 | 465 000 | 495 000 |
| Пустующие помещения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 446 000 | 1 338 000 | 1 338 000 |
| 1 Эксплуатационные расходы | 0 | 0 | 0 | 0 | -75 246 | -75 987 | -76 736 | -77 492 |
| Налог на имущество | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 706 400 | 0 |
| Налог на землю | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Чистый операционный доход (NOI) | 0 | 0 | 19 919 | 718 911 | 2 246 004 | 3 110 012 | 2 294 863 | 4 204 258 |
| 2 Выплата процентов | -9 137 | -10 383 | 0 | 0 | 0 | -1 681 532 | -1 674 032 | -1 666 532 |
| Комиссия SimpleEstate | -1 555 000 | 0 | -426 667 | 0 | -744 068 | -412 500 | -412 500 | -412 500 |
| Юридические услуги | 0 | 0 | -60 000 | -40 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 Прочие расходы | -187 971 | -185 186 | -147 116 | -628 457 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Доналоговая прибыль (ЕВТ) | -1 752 108 | -195 568 | -613 864 | 50 454 | 1 401 936 | 915 980 | 108 331 | 2 025 226 |
| Налог на прибыль (УСН) | 0 | 0 | 0 | 0 | -23 212 | -31 860 | -40 780 | -42 818 |
| Чистая прибыль | -1 752 108 | -195 568 | -613 864 | 50 454 | 1 378 723 | 884 120 | 67 551 | 1 982 408 |
| 4 Капитальные вложения | -128 000 000 | 0 | -320 659 | -616 147 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Привлечение долга | 140 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 Выплата долга | -1 700 000 | -500 000 | 0 | 600 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Получение обеспечительных платежей | 0 | 0 | 190 000 | 155 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возврат обеспечительных платежей | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Изменение капитала | 10 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 Денежный поток до выплаты дивидендов | 8 557 892 | -695 568 | -744 523 | 189 307 | 1 078 723 | 584 120 | -232 449 | 1 682 408 |
| Дивиденды | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -969 951 | -981 884 | -468 075 |
| Прочие поступления | 0 | 0 | 500 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие выплаты | -7 500 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежный остаток на начало периода | 0 | 1 057 892 | 362 324 | 117 801 | 307 108 | 1 385 831 | 1 000 000 | -214 333 |
| Денежный остаток на конец периода | 1 057 892 | 362 324 | 117 801 | 307 108 | 1 385 831 | 1 000 000 | -214 333 | 1 000 000 |
| Чистый денежный поток | 1 057 892 | -695 568 | -244 523 | 189 307 | 1 078 723 | -385 831 | -1 214 333 | 1 214 333 |
| Стоимость объекта (EV) | 128 000 000 | 128 000 000 | 128 000 000 | 165 000 000 | 165 000 000 | 165 000 000 | 165 000 000 | 165 000 000 |
| Долг (Debt & Interest) | 60 500 000 | 62 025 139 | 63 588 725 | 66 000 000 | 67 361 281 | 67 061 281 | 66 761 281 | 66 461 281 |
| Акционерный капитал (Equity) | 67 500 000 | 65 974 861 | 64 411 275 | 99 000 000 | 97 638 719 | 97 938 719 | 98 238 719 | 98 538 719 |
| Дивидендность (годовая) | - | - | - | - | - | 4,0% | 4,0% | 1,9% |
| Ставка капитализации (Cap Rate) | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% | 9,0% |

1 Эксплуатационные расходы.
Первые коммунальные платежи нам поступили в апреле 2021 г., а эксплуатационные расходы будут выставлены управляющей компанией в будущих периодах

2 Процентные расходы.
Планируется выплата процентов по займам акционеров с 3 кв. 2021 г.

3 Прочие расходы.
Входят расходы на услуги банков, госпошлины, бухгалтерские услуги и услуги регистратора, услуги по оценке, аудиту, а также страховочные платежи

4 Капитальные вложения связаны с расходами на проектные работы, на монтаж и установку инженерного об-ния для помещений

5 Выплата долга
Займ, который был выдан акционерами для покрытия расходов начального периода. Планируем равномерное погашение в будущих периодах

6 Дивиденды.
Планируется выплата первых дивидендов в 3 кв. 2021 г.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru

