



УНИВЕРСАМ
Тятёрочка

SimpleEstate

Орехово-Зуево

Отчёт за 1 кв. 2021 г.



Общая информация	
Адрес	Орехово-Зуево, Бугрова 8
Площадь (GLA)	580 м ²
Арендатор/-ы	Пятерочка
Месячный арендный платеж (МАП)	609 569 руб.
Годовой арендный платеж (ГАП)	5 581 201 руб.
Чистый операционный доход (NOI)	5 415 816 руб.
Юр. Лицо	АО «Симпл Эстэйт Три»
Количество акций (привилегированных)	27 806 шт.
Изначальные условия покупки объекта	
Дата покупки	Сентябрь 2020
Сумма покупки (EV)	54 700 000 руб.
Проинвестированный капитал (Equity)	40 500 000 руб.
Цена акции на момент покупки	1 456,5 руб.
Ожидаемая доходность при покупке	18%
Ожидаемая дивидендная доходность	10%
Результат на 1 кв. 2021	
Текущая цена объекта (EV)	62 000 000 руб.
Текущий размер долга	17 147 083 руб.
Стоимость акционерного капитала (Equity)	44 852 917 руб.
Текущая стоимость акции, руб.	1 613 руб.
Текущая дивидендная доходность	10%
Текущий Прогноз на 5 лет	
Ожидаемая доходность	16%
Средняя див. доходность	9,5%



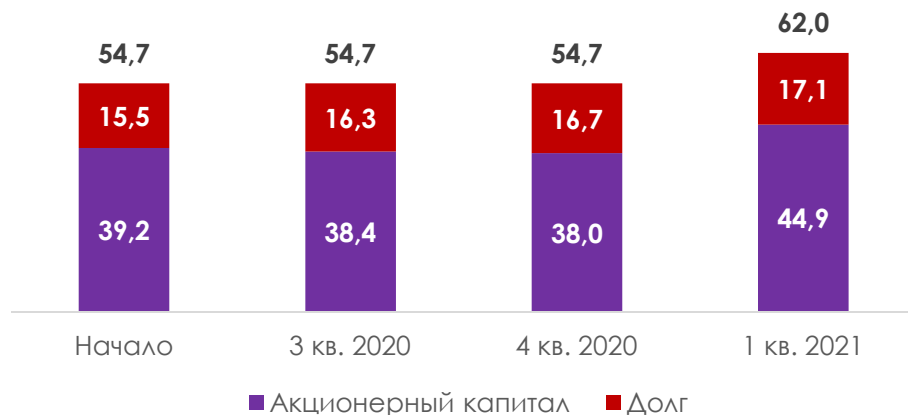
Описание

- Встроенно-пристроенное помещение 2009 года постройки
- Арендатор – «Пятерочка»
 - МАП составляет 609 569 руб./месяц
 - Договор до 15.10.2027 (6,5 лет)
 - Индексация безусловная на 5% в год
 - Выручка магазина составляет ~10-13 млн руб. / год

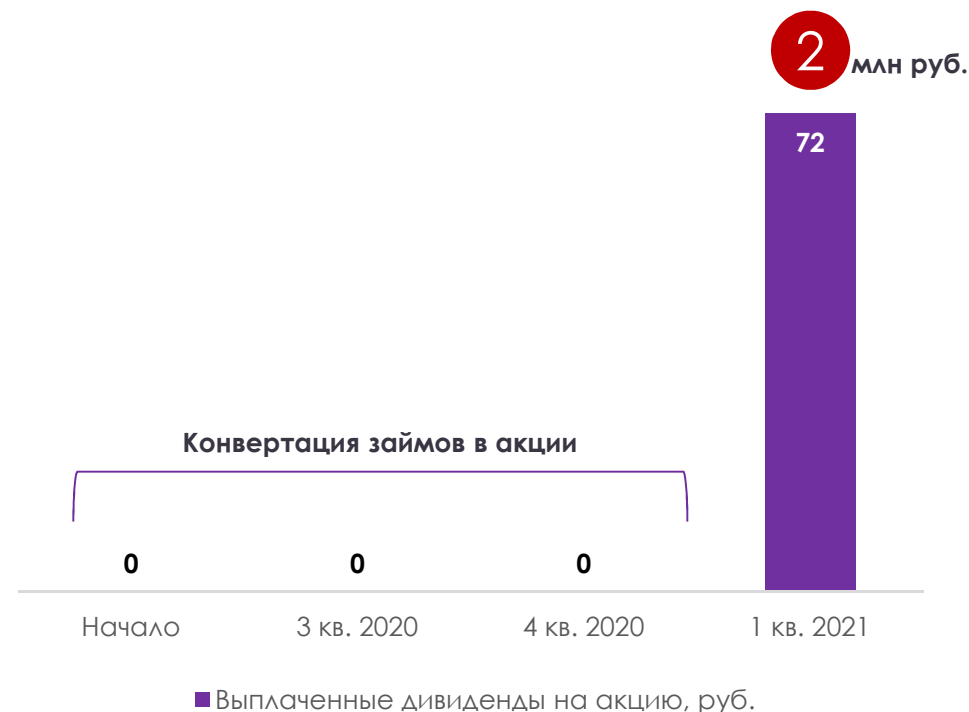
Ключевые события

- Были выплачены дивиденды в размере 2 млн руб. (72 руб. на акцию) за 3-4 кв. 2020 г.
- Была проведена переоценка объекта с учётом индексации арендных платежей

Стоимость объекта, млн руб.



Выплаченные дивиденды на 1 акцию, руб.



	За квартал	За год
Рост стоимости объекта (EV)	13%	13%
Рост стоимости капитала (Equity)	14%	14%

	IRR	Дивиденды	Комментарии
Изначально спрогнозированные	18%	10%	Изначально спрогнозированная общая и дивидендная доходность в момент покупки объекта (09.2020)
Фактические	18%	10%	Общая и дивидендная доходность с учётом выплаченных ранее дивидендов и стоимости объекта на 01.04.2021 г.
Прогнозные на 5 лет вперед	18%	10%	Общая и дивидендная доходность при условии покупки доли объекта 01.04.2021 г.

АО «Симпл Эстейт Три» (в рублях)	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	1 981 839	1 770 654	1 828 708	1 828 708	1 828 708	1 859 186
Выручка от аренды Пятёрочки	0	1 981 839	1 770 654	1 828 708	1 828 708	1 828 708	1 859 186
Эксплуатационные расходы	-1 594	-23 391	-231 139	-234 857	-242 871	-242 871	-245 919
Налог на имущество	0	0	0	0	0	0	0
Налог на землю	0	0	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход (NOI)	-1 594	1 958 448	1 539 514	1 593 851	1 585 837	1 585 837	1 613 268
Выплата процентов	-2 459	-5 000	0	-1 000	-426 250	-426 250	-426 250
Комиссия SimpleEstate	-547 000	-136 750	0	-227 915	-162 651	-166 333	-168 411
Юридические услуги	-170 000	-108 000	0	0	0	0	0
Прочие расходы	-233 472	-100 256	-325 019	-92 075	-70 200	-70 200	-70 200
Доналоговая прибыль (ЕВТ)	-954 525	1 608 442	1 214 495	1 272 860	926 736	923 054	948 407
Налог на прибыль (УСН)	0	0	-19 818	0	-18 287	-18 287	-18 592
Чистая прибыль	-954 525	1 608 442	1 194 677	1 272 860	908 449	904 767	929 815
Капитальные вложения	-54 700 000	0	0	0	0	0	0
Привлечение долга	57 500 000	0	0	0	0	0	0
Выплата долга	-1 500 000	-42 209 000	-600 000	0	0	0	0
Получение обеспечительных платежей	0	0	0	0	0	0	0
Возврат обеспечительных платежей	0	0	0	0	0	0	0
Изменение капитала	10 000	41 709 000	0	0	0	0	0
Денежный поток до выплаты дивидендов	355 475	1 108 442	594 677	1 272 860	908 449	904 767	929 815
Дивиденды	0	0	-2 002 032	0	-1 237 871	-904 767	-929 815
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0
Прочие выплаты	0	0	0	0	0	0	0
Денежный остаток на начало периода	0	355 475	1 463 917	56 562	1 329 422	1 000 000	1 000 000
Денежный остаток на конец периода	355 475	1 463 917	56 562	1 329 422	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Чистый денежный поток	355 475	1 108 442	-1 407 355	1 272 860	-329 422	0	0
Стоимость объекта (EV)	54 700 000	54 700 000	62 000 000	63 500 000	66 256 191	67 087 422	67 932 506
Долг (Debt & Interest)	16 294 583	16 720 833	17 147 083	17 572 333	17 572 333	17 572 333	17 572 333
Акционерный капитал (Equity)	38 405 417	37 979 167	44 852 917	45 927 667	48 683 857	49 515 088	50 360 173
Дивидендность (годовая)	-	-	17,9%	10,0%	10,2%	7,3%	7,4%
Ставка капитализации (Cap Rate)	11,5%	11,5%	11,0%	11,3%	11,0%	11,0%	11,0%

- 1 Налог на имущество и землю**
В соответствии с системой налогообложения УСН данный вид налогов не взимается при условии учета их по балансовой стоимости имущества, а не по кадастровой стоимости
- 2 Выплата процентов.**
Начиная со 2 кв. 2021 г. планируются выплаты процентов по кредиту
- 3 Прочие расходы.**
Входят расходы на услуги банков, госпошлины, бухгалтерские услуги, услуги регистратора, по аудиту, оценке и страховочные платежи
- 4 Дивиденды.**
В 1 кв. 2021 г. были выплачены дивиденды за 3-4 кв. 2020 г.



SimpleEstate

Качественная коммерческая
недвижимость теперь
доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru