

Этапы повышения стоимости актива

Приемка актива

Объект передан с обременением

Суть обременений

- На объект заключен краткосрочный договор аренды по ставке 300 USD/кв. м в год gross
- Условия краткосрочного договора предусматривают безусловное право арендатора на заключение 4-х летнего договора по существующей ставке
- Индексация ставки не предусмотрена
- Валюта договора – рубли
- Арендатор оплачивает только часть OpEx, а именно коммунальные расходы
- Расторжение договора возможно только через суд
- Не обозначена зона эксплуатационной ответственности, в частности за сложное технологическое оборудование бассейна
- На объект не оформлены эл.

Перезаключение договора аренды

Повышение денежного потока от аренды, улучшение параметров договора

Параметры нового договора аренды

- Ставка аренды 530 USD/кв. м в год (базовая), либо 22% от gross выручки Арендатора (в зависимости от того, что больше)
- Отдельно оплачиваются OpEx собственника (около 120 USD/кв. м), Арендатор страхует имущество выполняет текущий ремонт помещений
- Индексация ставки 6% в год
- Срок договора аренды – 5 лет, расторжение возможно в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения со стороны Арендатора
- Валюта договора – USD, коридор – 25-36 руб., пересматривается каждые три года и принимается равным среднегодовому курсу ± 5 руб.
- Переоформлено разрешение на эл. мощность

Продажа актива

Продажа актива в качестве финансового инструмента

Оферты до изменения договора

- Интересанты: сети фитнес-клубов, финансовые инвесторы
- Диапазон оферт: 4-5 млн. USD.

Оферты после реструктуризации

- Интересанты: финансовые инвесторы
- Диапазон оферт: 8-10 млн. USD.

Результаты работ

- Повышение денежного потока более чем в 2 раза
- Снижение операционных, финансовых и юридических рисков
- Улучшение коммерческих условий, создающих дополнительный upside для потенциального Покупателя