

Этапы повышения стоимости актива

Приемка актива

Объект передан с обременением

Суть обременений

- 3-х летний договор аренды, со ставкой, формирующей NOI в размере 0,5 млн. USD (ставка аренды 1340 USD/кв. м в год)
- Валюта договора – рубль.
- Отсутствие индексации
- Арендатор оплачивает только коммунальные расходы
- Отсутствие обязательств по проведению текущих ремонтных мероприятий
- Отсутствие возможности внесудебного расторжения при неисполнении обязательства Арендатора

Перезаключение договора аренды

Повышение денежного потока от аренды, улучшение параметров договора

Параметры нового договора аренды

- Ставка аренды 2240 USD/кв. м в год
- Отдельно оплачиваются OpEx собственника, Арендатор страхует имущество выполняет текущий ремонт помещений
- Индексация ставки составляет CPI, но в диапазоне 7-9% в год
- Срок договора аренды – 5 лет, расторжение возможно в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения со стороны Арендатора
- Валюта договора – USD, коридор – 27-33 руб.
- При неуплате аренды возможно ограничение энергоснабжения, перекрытие доступа к помещениям, арест продукции для погашения задолженности по арендной плате
- Арендные каникулы – 2 мес., зачет после приемки улучшений, снижением аренды в течение 1 года
- CapEx – более 1.700 USD/кв. м, согласования – за счет Арендатора

Экспонирование актива

Экспонирование актива в качестве финансового инструмента

Офферты до изменения договора

Интересанты: End users, финансовые инвесторы

- Диапазон офферт: до 8 млн. USD.

Офферты после реструктуризации

Интересанты: финансовые инвесторы

- Диапазон офферт: от 11 млн. USD.

Результаты работы

- Повышение денежного потока более чем в 2 раза

- Снижение операционных, финансовых и юридических рисков

- Улучшение коммерческих условий, создающих дополнительный upside для потенциального Покупателя

- Увеличение площади БТИ на 10% за счет оптимизации планировочных решений

Перспективы

- Разработаны предложения по дальнейшему развитию помещения и повышению его стоимости, что также повлияло на инвестиционную привлекательность