

Проект по консолидации
арендопригодных площадей и
созданию управляющей
компании
(площади ООО «ТЖС»)

Тамбов 2019 год

Описание проекта

Создание отдельного юридического лица, держателя активов в сфере недвижимости. Управление объектами и сдача в аренду помещений компаниям группы.

Бенефициары

Акционеры АО «ТСК» и АО «ТОСК»

Тамбовская Сетевая Компания. АО «ТСК» – это крупнейший системный региональный оператор, обеспечивающий производство и поставку коммунальных энергоресурсов на территории 6 городов Тамбовской области. Годовая выручка более 2 млрд.руб.

Тамбовская Областная Сбытовая Компания. АО «ТОСК» является с 1 сентября 2006 года Гарантирующим поставщиком электроэнергии на территории Тамбовской области.

Описание объектов

Помещения используемые управляющей компанией ООО «ТЖС» для собственных нужд и сдачи в аренду обслуживающим компаниям.

Никола Вирты ул. д.15 – офисные помещения, арендатор ООО «Энергостар» - обслуживание лифтового оборудования, ООО «ТамбовЭнергоСтрой» – обслуживание вентиляции, поверка счетчиков

Чичканова ул. д.55 – офисные помещения, арендатор ООО «ТЖС»

Мичуринская ул. д.86 – офисные помещения, арендатор ООО «ТЖС»

Решаемые задачи

Погашение текущей задолженности перед АО «ТОСК»

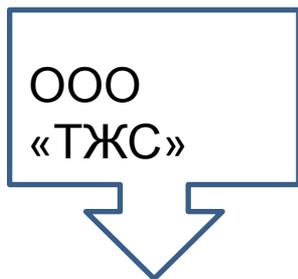
Консолидация активов для снижения издержек на обслуживание

Упрощение тарифного регулирования деятельности, путем отнесения затрат на содержание и прочих связанных платежей в арендный платеж

Наработка опыта для открытия управляющей компании в сфере краткосрочной аренды недвижимости

Движение денежных средств

ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ



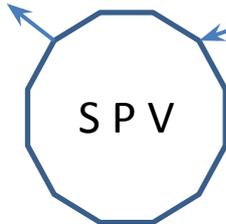
Покупка помещений по адресам: Н.Вирты д.15, Чичканова д.55, Мичуринская д.86 по цене **13,6 млн. руб.**

Погашение задолженности за э/э

Сумма 13,6 млн. руб.



Возможно поручительство АО «ТОСК» за SPV



Займ 20%

Кредит 80%

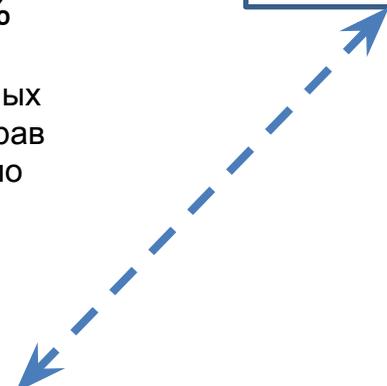
Залог приобретаемых объектов и прав требований по договорам аренды

Погашение кредита в ПАО «СБЕРБАНК», снятие залога со здания Студенецкая ул. д.10 (следующий этап)

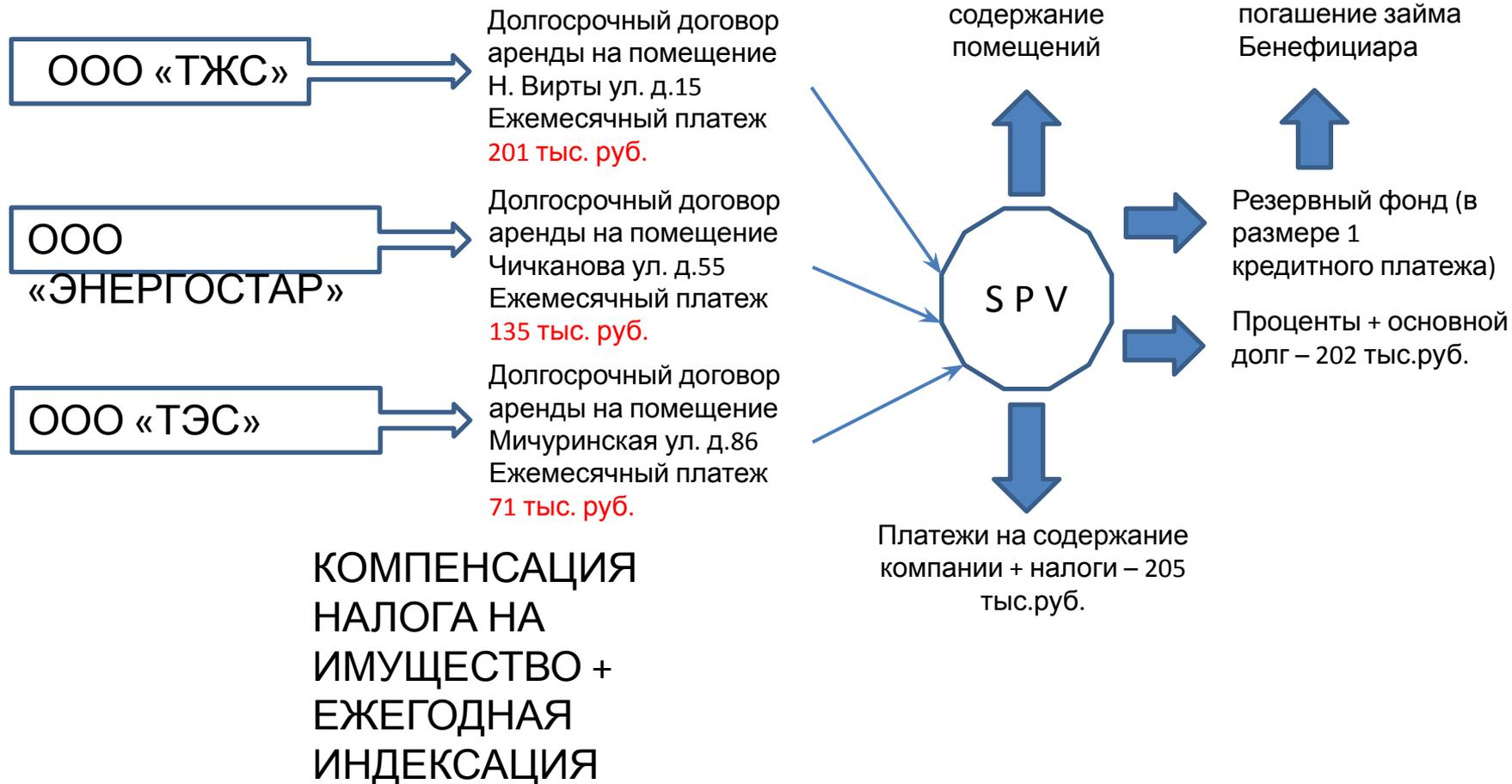
ФИНАНСИРОВАНИЕ



Дисконт рыночной стоимости к стоимости приобретения 30%



Источники погашения кредита



Данные по объектам недвижимости ООО "ТЖС"

Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь м2	Первоначальна я стоимость по данном бухгалтерского учета с учетом пожарно- охранной сигнализации	Начисленный износ на 31.12.2018	Остаточная стоимость на 31.12.2018	Кадастровая стоимость по данном Росреестра
нежилое помещение № 21 литер А Н. Вирты, д.15а	68:29:0207042:544	201,1	2 856 008,59	471 954,89	2 384 053,70	9 421 884,91
нежилое помещение № 65 г. Тамбов ул. Мичуринская д. 86	68:29:0206008:71	71	3 119 000,00	160 286,20	2 958 713,80	3 320 301,51
нежилое помещение № 167 г. Тамбов ул. Чичканова д. 55	68:29:0213006:109 2	135,8	3 640 784,52	194 285,64	3 446 498,88	6 690 574,03
ИТОГО			9 615 793,11	826 526,73	8 789 266,38	19 432 760,45

Предполагаемое КЭШ-ФЛО проекта без здания Студенецкая ул Л 10

	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	
Доходная часть						
Аренда Никола Вирты д.15	2 212 100	2 533 860	2 660 553	2 793 581	3 189 920	13 390 014
Аренда Чичканова д.55	1 493 800	1 711 080	1 796 634	1 886 466	2 154 108	9 042 088
Аренда Мичуринская д.86	781 000	894 600	939 330	986 297	1 126 227	4 727 454
Компенсация НИ	849 536	963 812	770 781	577 750	450 737	3 612 615
Итого доход	5 336 436	6 103 352	6 167 298	6 244 092	6 920 992	30 772 170
Расходная часть						
ФОТ (с налогами)	- 265 608	- 278 888	- 292 833	- 307 474	- 351 097	- 1 495 901
Содержание офиса	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 130 000	- 610 000
Налог на имущество	- 707 946	- 803 177	- 642 317	- 481 458	- 375 614	- 3 010 512
НДС	1 641 885	- 995 071	- 1 005 219	- 1 017 482	- 1 125 949	- 2 501 836
Налог на прибыль	- 98 708	- 228 182	- 307 266	- 392 466	- 616 270	- 1 642 892
Итого расходы	449 623	- 2 425 317	- 2 367 634	- 2 318 881	- 2 598 931	- 9 261 141
Операционный баланс	5 786 058	3 678 035	3 799 663	3 925 211	4 322 061	
Инвестиционная часть						
Получение займа	2 720 586	-	-	-	-	2 720 586
Получение кредита	10 882 346	-	-	-	-	10 882 346
Покупка недвижимости	- 13 602 932	-	-	-	-	- 13 602 932
Погашение кредита	- 2 543 395	- 2 774 612	- 2 774 612	- 2 774 612	- 3 005 830	- 13 873 061
Основной долг	- 1 611 894	- 1 934 644	- 2 137 227	- 2 361 022	- 2 837 559	- 10 882 346
Проценты	- 931 501	- 839 968	- 637 386	- 413 590	- 168 271	- 2 990 715
Погашение займа	- 2 761 395	-	-	-	-	- 2 761 395
Основной долг	- 2 720 586	-	-	-	-	- 2 720 586
Проценты	- 40 809	-	-	-	-	- 40 809
Общий баланс	481 269	903 422	1 025 051	1 150 599	1 316 231	4 876 572
Нарастающим итогом	481 269	1 384 691	2 409 742	3 560 341	4 876 572	