



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
о финансировании ООО «Перспектива»,
Российская Федерация , г. Челябинск

ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

ООО «ПЕРСПЕКТИВА» (<http://sinergia74.ru/>) – проектная компания, осуществляющая инвестиции в модернизацию и строительство энергетических центров на базе газопоршневых когенерационных установок, производящих тепловую энергию и электрическую энергию.

В данный момент, в Российской Федерации и в Челябинской области в частности объекты энергетики характеризуются высокой степенью износа, низкой эффективностью работы и отсутствием возможности обеспечить увеличение объемов производства в соответствии с требованиями населения и промышленных потребителей.

В указанных условиях, Администрация Челябинской области заинтересована в модернизации существующих неэффективных объектов энергетики и в качестве поддержки инвестора осуществляет на средства бюджета строительство подводящих энергетических сетей к построенным или модернизированным объектам (энергетические сети включают в себя: газопровод, канализацию, водопровод).

Данная ситуация создала рынок для осуществления проектов по строительству и модернизации объектов производства энергоресурсов на новой технической базе. ООО «Перспектива» работает на данном рынке и за счет устойчивого спроса на энергоресурсы имеет гарантированных потребителей.

ГЕОГРАФИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Деятельность Компании осуществляется на территории Челябинской области. Область находится в центре Российской Федерации, на расстоянии 1500 км от г. Москва.

Челябинская область является одним из наиболее экономически развитых субъектов Российской Федерации с высоким уровнем деловой, культурной и общественной активности, одним из наиболее привлекательных для инвестирования регионов России.

Промышленное развитие области определяют металлургический, машиностроительный, топливно-энергетический, строительный, аграрно-промышленный комплексы.

1-Й ЭТАП ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ

В 2013-2014 годах Предприятие реализовало 1-й этап Инвестиционной программы в рамках которого выполнена реконструкция неэффективных муниципальных объектов по производству энергоресурсов, расположенных в п.Октябрьский, г.Касли, г.Карабаш, с.Миасское Челябинской области.

Реконструкция объектов заключалась в приобретении и монтаже современных когенерационных газопоршневых установок производства Wartsila (Финляндия) и Guascor (Испания).

В результате реализации данного проекта Компания получила производственные мощности, которые позволяют реализовать 318 900 МВтч электрической энергии в год и 251 200 Гкал тепловой энергии в год.

За счет ввода в эксплуатацию указанных производственных мощностей произошло снижение дефицита электрической мощности. Покрытие дефицита позволяет гарантированно получить прибыль от основных потребителей, среди которых преимущественно население районов, расположенных в п.Октябрьский, г.Касли, г.Карабаш, с.Миасское Челябинской области.

Прогноз Profit and Loss (P&L) на период 2013-2024 г.г.

Показатель	2013-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ИТОГО
Выручка, млн.руб.	143	632	719	719	719	719	719	719	719	719	719	7 247
ЕБИТДА, млн. руб.	-11	163	271	267	265	263	266	269	273	276	279	2 581

Прогноз Cash Flow (CF) на период 2013-2024 г.г.

Показатель	2013-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ИТОГО
CF по операционной деятельности, млн.руб.	-31	330	270	282	279	277	281	284	287	290	294	2 843
CF по инвестиционной деятельности, млн. руб.	-2 291	-99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 390
Свободный денежный поток, млн.руб.	-2 322	231	270	282	279	277	281	284	287	290	294	453

ПРОГНОЗ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО 1-МУ ЭТАПУ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ

ФИНАНСИРОВАНИЕ 1-ГО ЭТАПА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ

Общий объем финансирования проекта составил 2 390 млн.руб., в т.ч.:

- за счет средств проектного кредитования ОАО «Сбербанк России» - 1 422,9 млн.руб.;
- за счет собственного финансирования - 967,1 млн.руб.

ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ

В рамках реализации 1-го этапа Инвестиционной программы Компании созданы следующие активы в виде основных средств:

Модульная когенерационная энергетическая установка	г. Карабаш, г. Касли	Производитель Wartsila (Финляндия)	4 ед.
Модульная когенерационная энергетическая установка	пос. Октябрьский, с. Миасское	Производитель Guascor (Испания)	4 ед.
Оборудование котельной	г. Карабаш, г. Касли, пос. Октябрьский, с. Миасское	Котлы водогрейные и сопутствующее оборудование	4 котельных
Модульная строительная конструкция GasCube	г. Касли	металлоконструкция	1 ед.
Земельные участки	г. Карабаш	В собственности	17 750 кв. м.
Здание котельной	г. Карабаш	В собственности	3 580 кв. м.
Инженерные сети – водовод	г. Карабаш	В собственности	протяженность 835 м
Сооружение - теплотрасса	г. Карабаш	В собственности	протяженность 7 590 м
Право аренды Центральных тепловых пунктов	г. Карабаш	срок аренды до 31.10.2016	486 кв. м.
Право аренды земельного участка	г. Касли	срок аренды до 16.06.2019	8 285 кв. м.
Право аренды земельного участка	г. Касли	срок аренды до 18.12.2017	1 500 кв. м.
Право аренды земельного участка	с. Миасское	срок аренды до 10.05.2027	1 216 кв. м.
Право аренды земельного участка	пос. Октябрьский	срок аренды до 26.03.2016	1 500 кв. м.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Текущая оценка стоимости бизнеса по нашему мнению по состоянию на 01.12.2014г. составляет **1 422,9** млн.руб. Стоимость создания вышеперечисленных активов (2 390 млн.руб.) за минусом заемного финансирования инвестиционных затрат, предоставленных собственниками Компании (967,1 млн.руб.).

2-Й ЭТАП ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ

ПРОГНОЗ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО 2-МУ ЭТАПУ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ

В 2015 году планируется построить энергетические центры для реализации тепловой и электрической энергии для нужд производственных площадок МУП ПОВВ (Муниципальное унитарное предприятие «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения») и ОАО ЧКПЗ (Открытое акционерное общество «Челябинский кузнечно-прессовый завод»).

Муниципальное унитарное предприятие «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» г. Челябинска (МУП ПОВВ) основано в 1912 году. В настоящее время предприятие входит в систему жизнеобеспечения Челябинского и Копейского городского округа, обеспечивая их жителей качественной водой, транспортируя и очищая хозяйственно-бытовые стоки.

ОАО «Челябинский кузнечно-прессовый завод» (ЧКПЗ) – одно из ведущих предприятий машиностроительной отрасли, основано в 1942 году. ЧКПЗ производит: поковки, штамповки и детали для автомобилестроения, тракторостроения, железнодорожного машиностроения, нефтегазового комплекса. ОАО «ЧКПЗ» – один из лидеров в СНГ по объему выпуска поковок и штамповок. Предприятие ежегодно увеличивает производственные мощности до 30% в год.

В результате реализации данного проекта Компания получает дополнительные производственные мощности, которые позволяют реализовать 193 880 МВтч электрической энергии в год и 80 000 Гкал тепловой энергии в год. Стабильная работа вышеуказанных потребителей гарантирует сбыт электрической энергии и тепловой энергии.

Прогноз P/L

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Выручка, млн.руб.	0	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	5 696
EBITDA, млн. руб.	0	338	317	317	317	317	317	318	318	318	318	3 195

Прогноз CF

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
CF по операционной деятельности, млн.руб.	0	381	316	314	311	309	308	306	304	302	301	3 153
CF по инвестиционной деятельности, млн. руб.	-2 215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 215
Свободный денежный поток, млн.руб.	-2 215	381	316	314	311	309	308	306	304	302	301	938

ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗАЕМНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

ПРОГНОЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ (РЕАЛИЗАЦИЯ ОБОИХ ЭТАПОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ КОМПАНИИ) НА УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА ПО СТАВКЕ 6%

Предложения:

- Акционеры Компании предлагают несколько вариантов инвестиций в ООО «Перспектива»:
 - 1-ый вариант: возможность вхождения Инвестора в капитал бизнеса с долей владения **30%**:
 - 25,1% доли обеспечивается вложением в капитал Компании **476,85** млн.руб.
 - 4,9% доли передается в качестве премии за предоставление Компании кредитных ресурсов в сумме **3 189,7** млн.руб. на следующих условиях: погашение тела долга в течение 7 лет, годовая процентная ставка 6%.
 - 2-ой вариант: привлечении кредитных ресурсов в сумме **3 666,55** млн.руб. (56,41 млн.USD по курсу 65 руб/USD) на следующих условиях: погашение тела долга в течение 10 лет, годовая процентная ставка 6%. Акционеры Компании готовы рассмотреть возможность передачи Организатору кредитования до **10%** доли капитала Компании.
 - Альтернативный вариант по предложению Инвестора с вхождением или без вхождения в капитал бизнеса.
- Запрашиваемые инвестиции направляются на:
 - частичное финансирование реализации 2-го этапа Инвестиционной программы - 2 193,65 млн.руб. (99% от необходимого объема инвестиций);
 - рефинансирование текущей задолженности перед ОАО «Сбербанк России» - 1 472,9 млн.руб (1 422,9 млн.руб. – рефинансирование текущей задолженности, 50 млн.руб. – комиссия за досрочное погашение).
- Обеспечением предоставленных Компании кредитных ресурсов будут являться текущие активы (1-ый этап Инвестиционной программы), высвобождаемые из под залога в ОАО «Сбербанк России» (указаны на слайде 4), и новые активы, создаваемые в рамках реализации 2-го этапа Инвестиционной программы.

Прогноз P/L

Показатель	2013-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Выручка:												
млн.руб.	774	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	1 289	13 662
млн.USD по курсу 65 руб/USD	12	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	210
ЕБИТДА:												
млн.руб.	163	609	585	582	580	583	587	590	593	597	600	6 069
млн.USD по курсу 65 руб/USD	2,51	9,37	9,00	8,95	8,92	8,97	9,03	9,08	9,12	9,18	9,23	93,37

- источником погашения и обслуживания кредита будет являться операционная прибыль по обоим этапам инвестиционной программы компании;
- с 2016 года ЕБИТДА в среднем 9,09 млн.USD.

СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА ООО «ПЕРСПЕКТИВА» НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

- Учредителями ООО «Перспектива» являются:
 - ООО «ЭйБиЭй ГРУП», размер доли уставного капитала 50%
 - ОАО «Челябэнергосбыт», размер доли уставного капитала 50%
- Информация об учредителях:
 - Основной вид деятельности ООО «ЭйБиЭй ГРУП» – управление недвижимостью.
 - Основной вид деятельности ОАО «Челябэнергосбыт» – Покупка электрической энергии на оптовом рынке с последующей реализацией потребителям. ОАО «Челябэнергосбыт» – гарантирующий поставщик электроэнергии на Южном Урале. Предприятие осуществляет обслуживание 1 млн. 293 тыс. физических и 39 тыс. юридических лиц, постоянно внедряет технологии, соответствующие современным требованиям. В Челябинской области ОАО «Челябэнергосбыт» представляют семь филиалов, для населения открыты более 40 расчетно-информационных центров. Штат предприятия – 1,4 тыс. человек.

ГАРАНТИЯ СБЫТА ПРОДУКЦИИ, ПРОИЗВЕДЕННОЙ НА ЭНЕРГОЦЕНТРАХ ООО «ПЕРСПЕКТИВА»

- По 1-ому этапу Инвестиционной программы основным потребителем тепловой энергии является преимущественно население, основным потребителем электрической энергии является ОАО «Челябэнергосбыт». Отсутствие альтернативного энергоцентра и альтернативных подводящих энергетических сетей позволяет гарантировать устойчивый спрос на тепловую энергию, произведенную на энергоцентрах ООО «Перспектива». Участие ОАО «Челябэнергосбыт» в капитале компании гарантирует сбыт электрической энергии, произведенной на энергоцентрах ООО «Перспектива».
- По 2-ому этапу Инвестиционной программы основными потребителями тепловой энергии и электрической энергии являются Муниципальное унитарное предприятие «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» г. Челябинска (МУП ПОВВ) и ОАО «Челябинский кузнечно-прессовый завод» (ОАО ЧКПЗ). ООО «Перспектива» предусмотрела техническую возможность в случае необходимости перевести продажу электрической энергии с МУП ПОВВ, ОАО «ЧКПЗ» на ОАО «Челябэнергосбыт». Участие ОАО «Челябэнергосбыт» в капитале компании гарантирует сбыт электрической энергии, произведенной на энергоцентрах ООО «Перспектива».