## ТРЕБОВАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

* Шаг расчетов – 1 квартал, с возможностью просмотра расчетов и результатов по годам;
* Расчеты выполняются в двух вариантах – в постоянных ценах (без учета инфляции) и в прогнозных ценах с учетом индексов-дефляторов, утвержденных Минэкономразвития РФ;
* Финансовая модель должна быть создана в формате Microsoft Excel;
* Не допускается использование макросов и программных надстроек;
* Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на версию финансовой модели;
* Финансовая модель не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений;
* Исходные данные, финансовые прогнозы и промежуточные расчеты должны быть визуально отделены друг от друга – разнесены на разные листы, но связаны между собой расчетными формулами;
* Все элементы, использующиеся при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся данные и допущения, или ячейки, содержащие формулы;
* Недопустимы ссылки на внешние файлы и циклические ссылки;
* Финансовая модель должна допускать внесение изменений в первоначально заложенные допущения и автоматически корректировать финансовые прогнозы в случае внесения таких изменений;
* Финансовая модель должна быть построена так, чтобы позволить проведение стресс-анализа влияния факторов риска (цены, объемы производства и продаж, размер инвестиций, стоимость сырья, материалов и энергоносителей, размер операционных расходов, норма инфляции, курсы валют, ставка по займам, задержка начала продаж) на показатели проекта – среднегодовая прибыль, чистая приведенная стоимость, срок окупаемости, потребность в займах, потребность в собственном капитале или средствах инвестора;
* Финансовая модель должна обладать достаточной степенью детализации, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, периодам, статьям доходов и затрат и т.п.;
* Прогнозный отчет о финансовых результатах, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств должны быть взаимосвязаны друг с другом;
* Формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу;
* Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели;
* Затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента прогнозного периода, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе получателя средств;
* По окончании каждого прогнозного шага сумма остатка денежных средств на расчётных и резервных счетах не могут принимать отрицательные значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительных источников финансирования с указанием источника);
* При привлечении заёмного финансирования должны прогнозироваться платежи по обслуживанию долга (с учётом возможной отсрочки выплаты начисленных процентов);
* Денежные потоки прогнозируются в валютах реализации (производятся поступления и платежи) с приведением к единой, итоговой валюте, в качестве итоговой валюты рекомендуется выбирать валюту, в которой поступает большая часть денежных потоков;
* Информацию о движении денежных средств, обусловленном получением и выплатой процентов и дивидендов, следует раскрывать отдельными строками;
* Если в конце срока жизни проекта предполагается ликвидация получателя средств или объекта инвестирования или передача прав на извлечение доходов и несение затрат от эксплуатации объекта инвестирования иному лицу, в денежных потоках получателя средств должны быть учтены затраты и доходы, связанные с указанной ликвидацией или передачей прав (в том числе, в соответствии с требованиями законодательства об экологии и недропользовании, а также трудового законодательства);
* Финансовая модель обязательно должна содержать описание со следующими пунктами:
* описание структуры финансовой модели;
* описание логики расчетов и операционных показателей, связанных со спецификой проекта, при необходимости.
* основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов, с указанием источников информации, если они не приведены в бизнес-плане проекта;
* формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в бизнес-плане проекта;
* Иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей финансовой модели.

## СОСТАВ РАСЧЕТНЫХ ТАБЛИЦ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

* Прогнозный график затрат на приобретение и подготовку земельных участков;
* Прогнозный график затрат на инженерные изыскания, проектирование и строительство;
* Прогноз привлечения соинвесторов и поступления средств;
* Прогноз продаж готовых площадей после ввода в эксплуатацию объекта;
* Прогноз поступления выручки;
* Прогнозный расчет заработной платы персонала и страховых взносов;
* Прогнозный расчет операционных расходов;
* Прогнозный расчет потребности в финансировании строительства и финансировании оборотных средств;
* Прогнозный расчет налогов (НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы на заработную плату, НДФЛ) и прогноз доходов бюджетной системы РФ;
* Прогнозный отчет о финансовых результатах (отчет о прибылях и убытках);
* Прогнозный отчет о движении денежных средств;
* Прогнозный баланс;
* Расчет аналитических показателей (рентабельность, ликвидность, оборачиваемость);
* Расчет показателей инвестиционной эффективности проекта (NPV, IRR, сроки окупаемости).