

Общие предпосылки

Проект "Строительство школы на основе концессии в _____", модель версии 44

ВРЕМЕННЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ФАЗЫ ПРОЕКТА

Общие временные предпосылки

Первый прогнозный период 01 июл 18
Дата окончания периода моделирования 31 дек 55

Фазы и очереди проекта

	Срок (лет)	Старт
Проектирование	0,75	01 июл 18
Строительство	2,00	01 апр 19
Операционная фаза	8,00	01 апр 21

Периодичность модели

Периодичность	Квартал	Q
Месяцев в периоде	3	
Периодов в году	4	
Дней в 360-дневном году	90	
Всего периодов - фаза проектирования	3	
Всего периодов - фаза строительства	8	
Всего периодов - операционная фаза	32	

ДОХОДЫ ПРОЕКТА

СУБСИДИЯ НА КОМПЕНСАЦИЮ ОПЕР. ЗАТРАТ И ПРОЦЕНТОВ

Компенс. налог на прибыль в субсидии на опер. затраты? Да 1

Максимальная компенсируемая процентная ставка

Тип ограничения Нет ограничения 4
NA 4,0%

СУБСИДИЯ НА КОМПЕНСАЦИЮ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ

Сценарий для субсидии на компенсацию инвест. затрат Обеспечение целевого IRR 3
Индексировать субсидию (по ИПЦ)? Нет 2

Доля компенсируемых инвестиций акционера 100,0%
Доля компенсируемых затрат на создание объекта 100,0%

Состав затрат на создание Объекта, учитываемых в компенсации:

Капитальные затраты инвестиционной стадии	Да	1
Операционные затраты инвестиционной стадии	Да	1
Уплата НДС на инвестиционной стадии	Да	1
Формирование DSRA на инвестиционной стадии	Нет	2
Проценты по старшему долгу на инвестиционной стадии	Да	1
Комиссии по старшему долгу на инвестиционной стадии	Да	1

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Схема передачи объекта

Арендная плата 2

Фикс. часть арендной платы, тыс. руб./мес., без НДС

Сумма Индексация

Уровень цен, в котором указана фикс. плата

- ИПЦ 1

Цены базового периода 1

Компенсация опер. расходов в составе арендной платы:

ФОТ

Нет 2

Арендная плата за землю

Нет 2

Содержание имущества

Нет 2

Коммунальные платежи (возмещаемые)

Да 1

Текущий ремонт

Нет 2

Прочие расходы

Нет 2

Структурирование КС

Нет 2

Обслуживание SPV на инвест фазе

Нет 2

Обслуживание БГ на опер фазе

Нет 2

Обслуживание SPV на опер фазе

Нет 2

Переменные затраты 7

Нет 2

Страхование

Нет 2

Налог на прибыль

Нет 2

Налог на имущество

Да 1

КОММЕРЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Коммерческая выручка в месяц, без НДС, тыс руб.

Сумма Индексация

- ИПЦ 1

РАСЧЕТ БЮДЖЕТНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Ставка дисконтирования бюджетных денежных потоков

Для потоков при концессии

10,5%

Для потоков при гос.заказе

10,5%

Применяемые коэффициенты рисков проекта

Риск проектирования и подготов. мероприятий

Риск на
концедента

0,3 7,0%

Риск создания объекта

0,3 5,0%

Риски эксплуатации объекта

0,3 15,0%

Риск получения доходов от использования объекта

0,0 -

Прочие риски

0,3 5,0%

Проверка:
ОК

КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

--> Лист "Input Ca

Метод расчета капитальных затрат

Детализированно

Общий объем кап. затрат, тыс. руб.

940 000

Статьи затрат:

Проектирование

Доля затрат

2,1%

Строительство

81,9%

Оборудование

9,8%

Мебель и инвентарь

6,2%

Индексация капитальных затрат

Нет

2

Капитальные затраты, не учтенные в смете

Непредвиденные расходы, %

0,0%

Банковские гарантии: размер, % от кап. затрат

0,0%

Банковские гарантии: стоимость, % в год

0,0%

Период действия гарантии, лет

- 0

Окончание

31 мар 19

31 мар 21

31 мар 29

ОПЕРАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ

Метод расчета операционных затрат

Детализированно

Уровень цен, в котором указаны затраты

Цены первого опе

Сумма

Объем опер. затрат, тыс. руб. в мес., без НДС

246

Статьи затрат, тыс. руб. в мес. без НДС

Сумма

ФОТ

100

Арендная плата за землю

100

Содержание имущества

100

Коммунальные платежи (возмещаемые)

100

Текущий ремонт

Прочие расходы

Структурирование КС

Обслуживание SPV на инвест фазе

Обслуживание БГ на опер фазе

Обслуживание SPV на опер фазе

Переменные затраты 7

Возврат возмещенного НДС

Да

1

Предпосылки расчета ФОТ

Отчисления в страховые фонды, % от з/п

30,4%

НДФЛ, % от з/п

13,0%

Страхование

Ставка, % от балансовой ст-ти ОС

В год

0,0%

Непредвиденные расходы

Ставка, % от общей суммы расходов

0,0%

БУХГАЛТЕРСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ**Срок амортизации, по категориям затрат****Лет**

Проектирование

30,0

Строительство

30,0

Оборудование

10,0

Мебель и инвентарь

7,0

Учет затрат на инвестиционной фазе

Операционные затраты

На расходы 2

Проценты и комиссии по кредитам

На расходы 2

Срок оборачиваемости**Дней**

Кредиторская задолженность

30

Дебиторская задолженность - арендная плата

30

Дебиторская задолженность - платежи концедента

30

Дебиторская задолженность - комм. выручка

-

Предусмотреть пред. фондирование обор. капитала

Нет 2

**Норм.
интервал**

[7-15%]

[5-12%]

[15-25%]

[20-40%]

[5-10%]

рех"

1

С НДС 1

Доля кап. гранта

0,0%
0,0%
0,0%
0,0%

1

р. периода 2

Индексация

Фазы

ИПЦ 1 Опер 1

Индексация

Фазы

ИПЦ	1	Опер	1
ИПЦ	1	Опер	1
ИЦП	2	Опер	1
ИПЦ	1	Опер	1
Без индексации	4	Опер	1
ИПЦ	1	Опер	1
Без индексации	4	Инв	3
Без индексации	4	Инв	3
Без индексации	4	Опер	1
ИПЦ	1	Опер	1
	#		#

За период
0,0%

Фазы
Инв+Опер 2

Периодов
120
120
40
28

Периодов
0,33
0,33
0,33
-

ФИНАНСИРОВАНИЕ

СТАРШИЙ ДОЛГ

Доля кредита в общем объеме внешнего фин.	70,0%	
Дата открытия кредитной линии	01 июл 19	
Дата закрытия выборки	31 мар 21	
Грейс-период, мес.	21	
Грейс-период, пер.	7	
Дата начала погашения кредита	01 апр 21	
Срок кредита, мес.	114	
Срок кредита, пер.	38	
Дата окончательного погашения кредита	31 дек 28	
Сценарий погашения кредита	Аннуитет	1
Процентная ставка, фикс./плавающая	Фиксированная	1
Фиксированная ставка	10,0%	
Маржа к ключевой ставке ЦБ РФ	3,0%	
Капитализация процентов на инвест. стадии	Нет	2
Сценарий выборки кредита	Рефинансирование	2
Комиссия за открытие кредитной линии	0,0%	
Комиссия за обязательство (% в год от лимита)	0,0%	
Капитализация комиссий	Нет	2
Создание резервного счета (DSRA)	Да	1
Срок DSRA, мес.	6	
Срок DSRA, пер.	2	
Эфф. доходность счета DSRA, % годовых	3,6%	
Минимальный DSCR	1,2	
Формирование DSRA только на проценты	Да	1

СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА

Доля акционерного займа в общем объеме фин.	100,0%	
Номин. ставка по акционерному займу (% годовых)	11,0%	
Проценты по акционерному займу	Отсрочка	2
Запрет на выплату дивидендов до погашения кредита	Да	1
Период запрета на выплаты акционеру (lock-up)	01 янв 22	
Запрет на погашение акц. займа быстрее кредита	Да	1
Lock-up DSCR	< 1,20	
Требуемый DSCR после выплат в пользу акционеров	1,00	
Совокупная требуемая доходность акционера	15,0%	

НАЛОГИ

Налог на прибыль

Базовая ставка	20,0%
Льготная ставка	15,5%
Срок льготы, X лет (с даты начала проекта)	10

Срок особого режима уплаты налога на прибыль	31 янв 20	
Сценарий налога на прибыль	Базовый	1
Налог на имущество		
Базовая ставка	2,2%	
Льготная ставка	0,0%	
Срок льготы, X лет (с даты начала проекта)	10	
Сценарий налога на имущество	Базовый	1
НДС		
Базовая ставка	20,0%	
Стратегия НДС по инвест. расходам	Не возмещается	3
Срок возмещения, мес.	0	
Срок возмещения, периодов	0	
Возмещение НДС на инвест. фазе возможно?	Нет	2
Возмещение НДС по операционным затратам	Нет	2
Уменьшение налог. базы для налога на прибыль на НДС в опер.затр.	Да	1
Обложение НДС отдельных составляющих платы концедента:		
Субсидия на компенсацию операционных затрат	Нет	2
Субсидия на компенсацию банковских процентов	Нет	2
Субсидия на компенсацию инвест. затрат	Нет	2
Налоги на ФОТ		
Отчисления в страховые фонды	30,4%	
НДФЛ	13,0%	

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Сценарий макропредпосылок и налоговых ставок	SberCIB - баз.	1
----------------------------------------------	----------------	---

АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА

Размер капитальных затрат, % от базового	0,0%
Размер операционных затрат, % от базового	0,0%



