



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Анализ модели движения денежных средств

УКА г. Воронеж

Октябрь 2013

Анализ модели движения денежных средств

СОДЕРЖАНИЕ

1. Методы анализа движения денежных средств
2. Анализ CF
3. Оценка обоснованности предпосылок, заложенных в прогнозе
4. Оценка результатов модели
5. Специфика анализа Альт-Инвест



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Методы анализа движения денежных средств

- **Цель анализа** – оценить способность предприятия генерировать денежные средства в размере и в сроки, необходимые для планируемых расходов
- **Методы анализа :**
 - прямой (используется в программном продукте Альт-Инвест)
 - косвенный (Используется в модели CF, кредитной заявке)

- **Прямой метод** - основывается на исчислении притока и оттока денежных средств, т.е. исходным элементом является выручка.
- **Преимущества** – позволяет оценить ликвидность организации, поскольку он детально раскрывает движение денежных средств на ее счетах, что дает возможность делать оперативные выводы относительно достаточности средств для уплаты по счетам текущих обязательств; возможности осуществления инвестиционной деятельности
- **Недостатки** – не раскрывает взаимосвязи полученного финансового результата и изменения величины денежных средств на счетах организации

- **Косвенный метод** основывается на идентификации и учете операций, связанных с движением денежных средств, и последовательной корректировке чистой прибыли, т.е. исходным элементом является прибыль.
- Суть косвенного метода состоит в преобразовании величины чистой прибыли в величину денежных средств

Анализ CF (косвенный метод)

В составе CF выделяются три основных раздела:
операционный, инвестиционный и финансовый денежный поток.
 Прогнозные показатели в каждом разделе формируются в квартальном или годовом формате. Рассмотрим разделы в соответствии с косвенным методом

Операционный денежный поток	Формат	1 кв.2012	2 кв.2012	3 кв.2012	4 кв.2012
Выручка (нетто) за кв.	тыс. руб.	6 453 014	14 964 054	24 662 447	39 840 307
Себестоимость за кв. (включая амортизацию, пост., и перем. расходы)	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	5 872 258	13 835 607	23 431 438	38 431 907
Общехозяйственные, административные, коммерческие и прочие операционные	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	474 297	891 858	865 652	1 086 844
Издержки на реализацию за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	6 346 555	14 727 465	24 297 090	39 518 751
Прибыль (убыток) от реализации за кв.	тыс. руб.	106 459	236 589	365 357	321 556
Проценты к получению за кв.	тыс. руб.	73 292	152 751	179 601	202 056
Проценты к уплате за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	3 000	5 736	5 206
Доходы от участия в других организациях	тыс. руб.	0	0	0	0
Прочие доходы / расходы за кв. (вкл. разовые расходы / доходы)	тыс. руб. (указывается со знаком '+' или '-' в зависимости от сальдо потока)	-60 658	-131 684	-81 386	-87 649
Прибыль/убыток до налогообложения за кв.	тыс. руб.	119 093	254 656	457 836	430 758
Налоговые обязательства, отложенные налоговые обязательства, налог на прибыль	тыс. руб.	67 665	94 782	135 355	128 939
Чистая прибыль (убыток) за кв.	тыс. руб.	51 428	159 874	322 481	301 818
Амортизация за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	104 315	105 691	106 923	105 944
Изменение оборотного капитала за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+' или '-' в зависимости от сальдо потока)	2 196 878	593 124	845 639	108 320
ИТОГО - Операционный денежный поток	тыс. руб.	2 352 621	858 689	1 275 043	516 082

Операционный денежный поток: Прогнозирование операционного денежного потока начинается с прогноза выручки, себестоимости, прочих доходов и расходов, в результате формируется прогнозное значение чистой прибыли. Для преобразования полученных данных в операционный денежный поток Чистая прибыль корректируется на амортизацию и на изменение оборотного капитала за прогнозируемый период (в примере квартал)

Элементы проверки при анализе прогноза делятся на обязательные и дополнительные.

Выручка:

Обязательные:

- 1) Сопоставить предпосылки модели с ретро-данными;
- 1) Выяснить причины отклонений от ретро-данных (изменение объема/изменение цены реализации);
- 2) Проверить, учтены ли особенности колебания выручки от квартала к кварталу (сезонность);
- 3) Логическая проверка: соответствует ли динамика выручки качественным показателям, утвержденным в рейтинговой модели, и тенденциям в отрасли.

Дополнительные:

- Если стресс-анализ показывает высокую чувствительность модели по выручке: провести анализ договоров с покупателями в части подтверждения минимально необходимого объема продаж и цен;
- Если планируется рост продаж в объеме более 15%: проверить достаточность производственных мощностей Заемщика; провести анализ договорной базы с покупателями в части подтверждения расширения рынка сбыта; провести анализ контрактной базы Заемщика.

Прямые затраты:

Обязательные:

- 1) Сопоставить предпосылки модели с ретро-данными;
- 2) Проверить пропорциональность изменения объемов затрат в сравнении с изменением объемов выручки;
- 3) Выяснить причины отклонений от ретро-данных;
- 4) Проверить обоснованность изменения стоимости сырья рыночным тенденциям.

Дополнительные:

- 1) Если стресс-анализ показывает высокую чувствительность модели по издержкам: проверить договорную базу с поставщиками основных видов сырья в части цен и объемов;
- Если планируется снижение/рост затрат в объеме более 15%: провести поэлементный анализ затрат.

Косвенные затраты и прочие доходы и расходы:

Обязательные:

- 1) Сопоставить предпосылки модели с ретро-данными;
- 2) Выяснить причины отклонений от ретро-данных;
- 3) Проверить сопоставимость запланированных расходов по уплате процентов с данными финансового денежного потока по привлечению и погашению обязательств;
- 4) Проверить сопоставимость запланированных процентов к получению с данными финансового денежного потока в части изменений в финансовых вложениях.

Дополнительные:

- Если планируется снижение/рост затрат в объеме более 10% от операционного денежного потока: провести по - элементный анализ затрат;
- Оценить необходимость отражения дополнительных судебных и прочих расходов в CF при наличии информации из открытых источников или из заключений служб Банка о судебных разбирательствах, проверках гос. органов и проч.

Амортизационные отчисления и налоговые обязательства:

- 1) Сопоставить предпосылки модели с ретро-данными;
- 2) Выяснить причины отклонений от ретро-данных;
- 3) Логическая проверка: рост АО должен сопровождаться отражением расходов на приобретение оборудования в инвестиционном денежном потоке либо информацией о приобретении оборудования в лизинг.

Инвестиционный денежный поток. Инвестиционной деятельностью предприятия является осуществление долгосрочных вложений (учитываются не только реальные, но и долгосрочные финансовые инвестиции). Денежные оттоки включают в себя оплату приобретаемых основных фондов, капитальные вложения в строительство новых объектов, приобретения предприятий или пакетов их акций с целью получения дохода либо контроля за их деятельностью. Предоставление долгосрочных займов другим предприятиям. Соответственно, притоки формируются за счет выручки от реализации основных фондов или незавершенного строительства, стоимости проданных пакетов акций других предприятий, сумм дивидендов, сумм % уплаченных должниками.

Инвестиционный денежный поток		1 кв. 2012	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012
Капитальные затраты без учета приобретений с учетом НДС за кв.	тыс. руб. (приобретение основных средств '-')	-17 642,0	-229 267,0	-2 067,0	11 630,0
Возмещение НДС по капитальным затратам	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0,0	0,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	тыс. руб. (приобретение дочерних организаций '-')	-553 885	-232 600	-159 230	-74 262
Прочие инвестиции, поступления от продажи активов за кв.	тыс. руб. (прочие инвестиции '-'; поступления от продажи основных средств, включая продажу дочерних организаций '+')	0	0	0	0
ИТОГО - Инвестиционный денежный поток	тыс. руб.	-571 527	-461 867	-161 297	-62 632

- инвестиционная деятельность в целом приводит к временному оттоку денежных средств

Инвестиционные затраты:

- 1) Сопоставить предпосылки модели с ретро-данными;
- 2) Выяснить причины отклонений от ретро-данных;
- 3) Проверить обоснованность прогнозных сумм возмещения НДС по капитальным затратам;
- 4) Если кредит выдается на приобретение движимого/недвижимого имущества:
 - сопоставить сумму кредита с запланированными инвестиционными расходами;
 - определить денежный поток от приобретаемого актива, который может быть учтен в CF.

Анализ CF (косвенный метод)

Финансовый денежный поток		1 кв. 2012	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012
Погашение обязательств, за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	0	0	0
Текущих обязательств в Сбербанке	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	0	0	0
Текущих обязательств в других банках	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	0	0	0
Изменения в привлеченных кредитах за кв.	тыс. руб.	0	218 208	-19 254	-19 254
Погашение обязательств по привлеченным кредитам за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	12 836	19 254	19 254
Запрашиваемых обязательств в Сбербанке	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	12 836	19 254	19 254
Других обязательств в будущем (в Сбербанке и в других банках)	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	0	0	0
Привлечение обязательств за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	231 044	0	0
Запрашиваемые обязательства в Сбербанке	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	231 044	0	0
Другие обязательства в будущем (в Сбербанке и в других банках)	тыс. руб. (указывается со знаком '+')	0	0	0	0
Изменение в финансовых вложениях за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+' или '-' в зависимости от сальдо потока)	-5 000 000	-700 000	-1 100 000	-499 607
Увеличение (снижение) уставного капитала за кв. (поступления от эмиссии ценных бумаг)	тыс. руб. (увеличение со знаком '+', снижение со знаком '-')	0	0	0	0
Денежные средства, направленные на выплату дивидендов за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '-')	0	-22 382	0	0
Прочие доходы (расходы) от финансовой деятельности за кв.	тыс. руб. (указывается со знаком '+' или '-' в зависимости от сальдо потока)	-325	-224	-129	0
ИТОГО - Финансовый денежный поток	тыс. руб.	-5 000 325	-504 398	-1 119 383	-518 861

- **Финансовый денежный поток включает в себя следующие статьи:**
- Погашение текущих обязательств и изменения в привлеченных кредитах (привлечение и погашение кредитов и займов). Данные статьи по имеющимся и запрашиваемым обязательствам формируются в кредитной заявке. Планируемые в будущем обязательства вводятся КИ самостоятельно

- Изменения в краткосрочных финансовых вложениях (приток/отток денежных средств)
- Увеличение уставного капитала
- Выплата дивидендов
- Прочие доходы и расходы от финансовой деятельности

Внимание! Расходы по выплате процентов за кредит (независимо от его срока) относятся к операционной деятельности предприятия.

Долговая нагрузка:

- 1) Сопоставить объем планируемых к погашению обязательств с текущей долговой нагрузкой и запрашиваемым кредитом;
- 2) Проверить корректность отражения графиков погашения и привлечения обязательств;
- 3) Если погашение обязательств запланировано за счет их рефинансирования:
 - оценить возможности Заемщика по рефинансированию;
 - оценить чистый денежный поток на период кредитования без учета рефинансирования.

Финансовая политика:

- Оценить динамику и возвратность финансовых вложений;
- 1) Логическая проверка: сроки и объемы погашения предоставленных займов должны соответствовать расшифровкам.

- Прогнозные показатели CF соотносятся с данными ретро-периода. В кредитной заявке трансформация введенной отчетности в CF производится автоматически, при этом формируются только денежный поток по операционной деятельности и остаток денежных средств на конец периода.
- Отчет о прибылях и убытках приводится к квартальным показателям. Чистая прибыль за квартал корректируется на квартальную величину амортизации (Информация вводится на основе данных Формы №5) и на изменение оборотного капитала за квартал (рассчитывается на основе данных бухгалтерского баланса).
- Изменение оборотного капитала определяется как разница между изменением за период кредиторской задолженности и изменением запасов и дебиторской задолженности. Положительное значение изменений оборотного капитала означает высвобождение денежных средств в анализируемом периоде, отрицательное – отвлечение денежных средств на финансирование операционной деятельности.

Изменение оборотного капитала	Код строки	1 кв. 2011	2 кв. 2011	3 кв. 2011	4 кв. 2011
Изменение дебиторской задолженности	-	-7 813 675	3 085 799	5 322 866	9 264 836
Изменение кредиторской задолженности	-	-6 721 495	4 494 651	6 519 116	4 310 778
Изменение в запасах	-	364 864	707 694	53 646	-521 783
Изменение оборотного капитала	-	727 316	701 158	1 142 604	-4 432 275

- 1) Проверить, положительный ли остаток ДС на конец каждого периода (лист "Денежные потоки").
- 2) На листе **"Предпосылки"** файла-модели "3_1_CF Модель" проверить правильность заполненной информации:
 - в ячейке D10 "выбрать опцию (не)сезонности модели";
 - в строке 231 "Ставка налога на имущество, %";
 - в строке 232 "Ставка налога на прибыль, %";
 - в строке 186 "Ставка амортизации, %";
 - в строках 158-172 «процентные ставки» (% год.)
- 3) На листе **"Предпосылки"** файла-модели проверить правильность отражения информации в разделе F "Финансовый долг"(строки 189-212): данные должны быть скопированы из стр. 1.5 и 1.6. Кредитной заявки.
- 4) На листе **"Коэффициенты"** файла-модели провести анализ плановых показателей Долг/Ebitda, ЗС/СС, рентабельности и проверить правильность этих значений в параметрах продуктового лимита.

5) Необходимо уточнить наличие субсидирования. В случае его присутствия проверить обоснованность субсидирования в части суммы выплат, сроков кредитования, соответствия нормативно-правовой базе РФ. Проверить данные о лизинговых платежах. При использовании лизинговых схем данные о лизинговой сделке должны быть отражены на листе "Предпосылки" в разделе F "Финансовый долг" (строки 214-215) и автоматически отображаться в отдельном разделе "Лизинговые обязательства" на листе "Денежные потоки" в файле-модели и на листе 3.6.1 файла-Заявки.

6) Лист 3.6 Ввод основного сценария прогноза движения денежных средств копируется из Excel файла в кредитную заявку. Необходимо проверить корректность переноса строк из модели ПДДС в заявку. Проверить совпадение чистого денежного потока, остатка ДС на конец периода с данными Excel модели. Проверка заполнения комментариев КП темпа роста выручки, темпа роста себестоимости.

7) Лист 3.7. Проверить, проведен ли стресс-анализ модели



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Специфика анализа Альт-Инвест

Данная модель преимущественно используется при построении модели движения денежных средств при рассмотрении сделок **по направлению финансирования недвижимости, проектного финансирования**, а так же при реализации **инвестиционных проектов** в рамках регламента №479-2-р.

В данных случаях в модели отдельно должен быть заполнен лист «Проект». В случае невозможности отделения денежных потоков по проекту от деятельности Заемщика, модель составляется по всей хозяйственной деятельности клиента с учетом потоков от проекта.

Модель позволяет провести анализ по двум направлениям:

- анализ финансовой состоятельности предприятия, реализующего Проект;
- анализ эффективности Проекта.

Финансовая состоятельность на **Инвестиционной фазе** Проекта означает обеспечение неотрицательного остатка денежных средств в каждом Интервале прогнозирования, начиная с даты первой выдачи кредитных средств. На **Эксплуатационной фазе** Проекта финансовая состоятельность означает способность Заемщика обслуживать обязательства по кредиту (с учетом комиссий и процентов) с заданным запасом прочности, выражаемым коэффициентом покрытия долга (DSCR).

Эффективность проекта определяется путем расчета показателей: чистой приведенной стоимости (**NPV**), внутренней нормы доходности (**IRR**), дисконтированного периода окупаемости (**DPBP**), индекса прибыльности инвестиций (PI). В модели Альт-Инвест результаты указанных показателей отражаются в разделе «Анализ эффективности Проекта с точки зрения всех инвесторов» или «Эффективность полных инвестиционных затрат».

При **отсутствии инвестиционных издержек** (Проект находится на эксплуатационной фазе) необходимо оценить **только финансовую состоятельность предприятия**.

Направления анализа:

Доходная часть

1. При проектном финансировании обратить внимание на наличие временного интервала по выходу на полную/ плановую мощность
2. Достижимость заданных параметров производства: сопоставление мощности проекта/ предприятия и планируемых объемов производства, оценка достижимости максимальной мощности оборудования;
3. Учет сезонных изменений продаж в модели;
4. Оценка спроса на производимую продукцию и возможности реализации всего планируемого к производству объема (источники: маркетинговые исследования, данные открытых источников, ретро-данные клиента и др.);
5. Соответствие прогнозных цен на продукцию фактически сложившемуся на рынке и прогнозам изменения на данную продукцию (источники: данные Министерства экономического развития, маркетинговые исследования рынка, данные открытых источников).

Расходная часть:

1. Соответствие инвестиционных затрат предоставленному бизнес-плану (периоды и объемы вложений денежных средств в проект);
2. Учесть возможные расходы на ремонт в течение срока кредитования;
3. Проверить увеличение амортизационных отчислений с момента ввода объекта в эксплуатацию;
4. Учесть в течение срока кредитования погашение действующих обязательств клиента (погашение кредитов, займов, лизинговых обязательств);
5. Учитывать изменение потребности в оборотном капитале: при проектном финансировании учитывать рост расходов для загрузки новых мощностей;
6. Проверить соответствие прогнозных периодов оборачиваемости ретро-данным (ДЗ, КЗ, Запасов), либо наличие обоснования при их существенном изменении;
7. Увеличение процентных платежей в период кредитования;
8. При проектном финансировании до выхода на эксплуатационную фазу необходимо учитывать ухудшение фин. состояния клиента, при этом важно, чтобы КПД от всей деятельности был больше 1 (если компания не SPV).

Обратить внимание на долю собственных средств, вкладываемых в проект, и подтверждение источников финансирования собственных средств, проверить соответствие ВНД.

«Традиционно» не учитываемые затраты, которые могут существенно повлиять на реализацию проекта

При формировании **бюджета проекта** забывают учитывать:

- Необходимость приобретения вспомогательного оборудования: по данным консалтинговой компании «Альт-Инвест» стоимость вспомогательного оборудования к технологическим линиям может колебаться от 20% до 80% от стоимости самой линии;
- Подведение новых коммуникаций под строящиеся площади; реконструкция существующих (в случае наращивания мощности);
- Не учитывается потребность в расширении складских площадей, а так же увеличение потребности в складском оборудовании и технике;

На стадии **проработки производственного плана:**

- Не учитывают расходы на содержание и эксплуатацию оборудования;
- Прогнозируется максимальная загрузка производственного оборудования;
- Не учитывается брак;
- Не учитывается увеличение затрат на содержание автотранспорта/ дополнительные транспортные расходы;
- Не учитываются дополнительные затраты на аренду и содержание складских помещений

Трансформация отчетных форм Альт-инвест в заявку – Операционный денежный поток

Вид	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Выручка (нетто)	тыс. руб.	0	64	64	64	4 927
Себестоимость	тыс. руб.	1 791	1 791	1 791	3 277	6 250
в том числе						
Сырье и материалы	тыс. руб.	0	0	0	0	1 697
Прочие переменные расходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Оплата производственного персонала	тыс. руб.	722	722	722	722	722
Лизинговые платежи	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Прочие производственные расходы	тыс. руб.	1 070	1 070	1 070	1 070	1 595
Амортизация	тыс. руб.	0	0	0	1 486	2 236
Валовая прибыль	тыс. руб.	-1 791	-1 727	-1 727	-3 213	-1 722
Оплата административного и коммерческого персонала	тыс. руб.	0	156	156	156	156
Административные расходы	тыс. руб.	16	16	16	16	16
Коммерческие расходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Проценты	тыс. руб.	63	156	250	344	2 418
Прибыль / убыток от строительной деятельности	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Налоги, кроме налога на прибыль	тыс. руб.	0	0	0	179	369
Прибыль (убыток) от операционной деятельности	тыс. руб.	-1 870	-2 056	-2 150	-3 908	-4 681
Прибыль / убыток от реализации внеоборотных активов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Курсовые разницы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Прочие доходы	тыс. руб.	1 138	2 295	6 616	2 400	4 835
Прочие расходы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	-732	239	4 466	-1 508	154
Налог на прибыль	тыс. руб.	0	0	747	0	0
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-732	239	3 719	-1 508	154

Вид	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Инвестиции в земельные участки	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Инвестиции в здания и сооружения	тыс. руб.	-13 271	-24 658	-6 622	0	0
Инвестиции в оборудование и прочие активы	тыс. руб.	-13 660	-10 700	-8 000	0	0
Инвестиции в нематериальные активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Инвестиции в финансовые активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Оплата расходов будущих периодов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Прирост чистого оборотного капитала	тыс. руб.	60	161	681	-10 651	-4 199
Выручка от реализации активов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	тыс. руб.	-26 870	-35 197	-13 941	-10 651	-4 199

Операционный денежный поток	Формат	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Выручка (нетто)	тыс. руб.	0	64	64	64	4 927
Себестоимость (включая амортизацию, пост., и перем. расходы)	тыс. руб. (указывается со знаком "+")	1 791	1 791	1 791	3 277	6 250
Обязательственные, административные, коммерческие и прочие операционные расходы	тыс. руб. (указывается со знаком "-")	16	172	172	352	541
Издержки на реализацию	тыс. руб. (указывается со знаком "+")	1 697	1 963	1 963	3 628	6 791
Прибыль (убыток) от реализации	тыс. руб.	-1 897	-1 900	-1 900	-3 565	-2 264
Проценты к получению	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	тыс. руб. (указывается со знаком "-")	558	1 701	2 230	2 324	2 418
Доходы от участия в других организациях	тыс. руб. (указывается со знаком "+")	0	0	0	0	0
Прочие доходы / расходы (вкл. равные расходы / доходы) или "-" в зависимости от сальдо потока	тыс. руб. (указывается со знаком "+")	1 138	2 295	6 616	2 400	4 835
Прибыль/убыток до налогообложения	тыс. руб.	-1 227	-1 306	2 486	-3 488	154
Налоговые обязательства, отложенные налоговые обязательства, налог на прибыль	тыс. руб.	0	0	747	0	0
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-1 227	-1 306	1 739	-3 488	154
Амортизация	тыс. руб. (указывается со знаком "+")	0	0	0	1 486	2 236
Изменение оборотного капитала	тыс. руб. (указывается со знаком "+" или "-" в зависимости от сальдо потока)	60	161	681	-10 651	-4 199
ИТОГО - Операционный денежный поток	тыс. руб.	-1 167	-1 145	2 420	-12 654	-1 810

Вид	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Поступления от продаж	тыс. руб.	0	75	75	75	4 988
Затраты на материалы и комплектующие	тыс. руб.	0	0	0	0	-1 867
Прочие переменные затраты	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Зарплата	тыс. руб.	-555	-675	-675	-675	-675
Общие затраты	тыс. руб.	-1 194	-1 194	-1 194	-1 194	-1 773
Налоги	тыс. руб.	-172	-335	-1 514	9 636	-1 195
Выплата процентов по кредитам	тыс. руб.	-558	-1 701	-2 230	-2 324	-2 418
Прочие поступления	тыс. руб.	1 251	2 525	7 277	2 640	5 319
Прочие затраты	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Денежные потоки от операционной деятельности	тыс. руб.	-1 227	-1 306	1 739	8 158	2 379

Трансформация отчетных форм Альт-инвест в заявку – Инвестиционный денежный поток

Инвестиции в земельные участки	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Инвестиции в здания и сооружения	тыс. руб.	-13 271	-24 658	-6 622	0	0
Инвестиции в оборудование и прочие активы	тыс. руб.	-13 660	-10 700	-8 008	0	0
Инвестиции в нематериальные активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Инвестиции в финансовые активы	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Оплата расходов будущих периодов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Прирост чистого оборотного капитала	тыс. руб.	60	161	681	-10 651	-4 199
Выручка от реализации активов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	тыс. руб.	-26 870	-35 197	-13 941	-10 651	-4 199

Инвестиционный денежный поток		2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Капитальные затраты без учета приобретений с учетом НДС	тыс. руб. (приобретение основных средств "-")	-26 931	-35 358	-14 622		
Возмещение НДС по капитальным затратам	тыс. руб. (указывается со знаком "+")				10 018	
Приобретения организаций	тыс. руб. (приобретение дочерних организаций "-")					
Прочие инвестиции, поступления от продажи активов	тыс. руб. (прочие инвестиции "-", поступления от продажи основных средств, включая продажу дочерних организаций "+")					
ИТОГО - Инвестиционный денежный поток	тыс. руб.	-26 931	-35 358	-14 622	10 018	0

НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ						
ставка	%					
период уплаты	дней					
способ зачета переплаченного НДС	возвращается из бюджета					
прямое возмещение налога через	периодов					
НДС полученный	тыс. руб.	114	241	673	251	954
НДС уплаченный	тыс. руб.	3 508	5 071	1 908	109	331
Платежи НДС в бюджет (или возврат из бюджета)	тыс. руб.	5	133	564	-10 018	623
зачтенный НДС на инвестиционные вложения	тыс. руб.	0	0	0	10 160	0
выплаченный, но еще не зачтенный НДС	тыс. руб.	3 399	8 361	10 160	0	0
НДС к уплате в бюджет (или к возврату из бюджета)	тыс. руб.	5	133	564	-10 018	623
прямое возмещение НДС из бюджета	тыс. руб.	0	0	0	-10 018	0
отложенный возврат НДС из бюджета	тыс. руб.	0	0	0	0	0

Трансформация отчетных форм Альт-инвест в заявку – Финансовый денежный поток

Поступления собственного капитала	тыс. руб.	17 243	358	122	0	0
Целевое финансирование	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Средства от инвесторов строительства	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Поступления кредитов	тыс. руб.	18 500	38 000	17 500	3 000	3 000
Возврат кредитов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Лизинговые платежи	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Выплата дивидендов	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Денежные потоки от финансовой деятельности	тыс. руб.	35 743	38 358	17 622	3 000	3 000

Финансовый денежный поток		2 кв. 2012	3 кв. 2012	4 кв. 2012	1 кв. 2013	2 кв. 2013
Погашение обязательств	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	0	0	0	0	0
Текущих обязательств в Сбербанке	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	0	0	0	0	0
Текущих обязательств в других банках	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	0	0	0	0	0
Изменения в привлеченных кредитах	<i>тыс. руб.</i>	35 743	38 358	17 622	3 000	3 000
Погашение обязательств по привлеченным кредитам	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	0	0	0	0	0
Запрашиваемых обязательств в Сбербанке	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	0	0	0	0	0
Других обязательств в будущем (в Сбербанке и в других банках)	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>					
Привлечение обязательств	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	35 743	38 358	17 622	3 000	3 000
Запрашиваемые обязательства в Сбербанке	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	18 500	38 000	17 500	3 000	3 000
Другие обязательства в будущем (в Сбербанке и в других банках)	<i>тыс. руб. (указывается со знаком '+')</i>	17 243	358	122		

Основные показатели, контролируемые AP при инвестиционном и проектном финансировании

Показатель	Порядок расчета	Нормативное значение
<p>NPV (Net Present Value)</p>	<p>Чистый дисконтированный доход.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Текущая стоимость денежных потоков инвестиционного проекта, рассчитанная с учетом дисконтирования, за вычетом инвестиций. ✓ Чистая приведенная стоимость рассчитывается с использованием прогнозируемых денежных потоков, связанных с планируемыми инвестициями, по следующей формуле: $NPV = \sum_{i=1}^N \frac{NCF_i}{(1+r)^i} - Inv$ <ul style="list-style-type: none"> ✓ Показывает размер дохода с учетом реальной стоимости денег. ✓ Положительное значение NPV показывает, что по результатам реализации проекта расходы на инвестированный капитал будут покрыты денежным потоком, генерируемым проектом. ✓ Сумма NPV представляет собой остаток свободных денежных средств в распоряжении владельца бизнеса после реализации проекта. ✓ При сравнении нескольких проектов с сопоставимыми объемными показателями инвестирования и денежного потока, предпочтительным будет тот, NPV которого больше 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ NPV больше 0. <p><i>Комментарий: NPV – сумма дохода инвестора (физ./юр. лицо) после реализации проекта.</i></p>

Основные показатели, контролируемые AP при инвестиционном и проектном финансировании

Показатель	Порядок расчета	Нормативное значение
<p>IRR (Internal Rate of Return, внутренняя норма доходности)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Это ставка, при которой чистый дисконтированный доход (NPV) равен 0, рассчитывается на основании потока платежей, дисконтированного к сегодняшнему дню. ✓ Определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. ✓ Эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под IRR процентов в какой либо финансовый инструмент с равномерным доходом. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ $IRR > WACC + \text{премия за риск}^*$ <p>*кроме строительных проектов</p>

Основные показатели, контролируемые АР при инвестиционном и проектном финансировании

Показатель	Порядок расчета	Нормативное значение
<p>Коэффициент покрытия долга (DSCR, Debt Service Coverage Ratio)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Чистый денежный поток для обслуживания долга/Сумма выплат по основному долгу и процентам по всем кредитам, привлеченным для реализации проекта. ✓ Показатель отражает то, с каким запасом обеспечиваются запланированные выплаты банку. ✓ Чем больше этот показатель, тем больше уверенность банка в том, что платежи будут совершаться своевременно. ✓ Значение меньше 1 означает отрицательный поток наличности 	<p><i>Проекты строительства жилой недвижимости 1,3.</i></p> <p><i>Проекты строительства коммерческой недвижимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - проектное финансирование 1,5; - инвестиционное кредитование 1,4. <p><i>Финансирование по ТС 2162-2-р:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 1,2 – 1,4 (см. п. 2.1.1.2) <p>До момента выхода проекта на эксплуатационную фазу показатель не рассчитывается.</p>

Основные показатели, контролируемые AP при инвестиционном и проектном финансировании

Показатель	Порядок расчета	Нормативное значение
<i>Коэффициент покрытия процентных выплат (ISCR)</i>	Чистый денежный поток для обслуживания долга / Сумма процентных выплат по всем кредитам, привлеченным для реализации проекта	До момента выхода проекта на эксплуатационную фазу показатель не рассчитывается.
<i>Простой срок окупаемости проекта</i>	<p>✓ Необходимое время для покрытия затрат на инвестиции (без учета дисконтирования). Формула расчета = Первоначальные инвестиции / Среднегодовая стоимость денежных поступлений от реализации инвестиционного проекта</p>	

Основные показатели, контролируемые АР при инвестиционном и проектном финансировании

Показатель	Порядок расчета	Нормативное значение
Средневзвешенная стоимость капитала (Weighted Average Cost of Capital, WACC)	<p>Экономический смысл - отражает уровень рентабельности инвестированного капитала, необходимого для обеспечения максимальной рыночной стоимости компании. Используется при оценке эффективности привлечения заемных средств, инвестирования в различные фондовые инструменты, проекты в сопоставлении со стоимостью капитала компании.</p> <p><u>Формула расчета:</u></p> $WACC = K_s * W_s + K_d * W_d * (1 - T),$ <p>где K_s - стоимость собственного капитала (%); W_s - доля собственного капитала (в %); K_d - стоимость заемного капитала (%); W_d - доля заемного капитала (в %); T - ставка налога на прибыль (в %).</p>	<p>Калькулятор для расчета размещен на портале (http://portal.ca.sbrf.ru). Решение КПКИ №722 п.29 от 22.08.2012г.</p>

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

