



Типовая форма бизнес-плана индустриального парка

1. Бизнес-план создания и (или) развития индустриального парка (далее – бизнес-план) должен включать следующие разделы:

- резюме проекта создания и (или) развития индустриального парка (далее – проект);
- описание проекта;
- информация об основных участниках проекта;
- описание услуг управляющей компании индустриального парка;
- анализ рынка;
- организационный план-график создания и (или) развития индустриального парка;
- маркетинговый план;
- финансовый план;
- анализ проектных рисков;
- прогноз денежных потоков проекта;
- расчет показателей экономической и бюджетной эффективности проекта.

2. Формат и структура бизнес-плана могут варьироваться в зависимости от характера проекта, но разделы, указанные в пункте 1, должны быть включены в бизнес-план в обязательном порядке.

3. Информация, включенная в бизнес-план, должна быть объективной, основываться на обоснованных данных и не противоречащих им разумных предположениях. Все числовые данные и ключевые предположения должны сопровождаться ссылками на источники информации с указанием даты, по состоянию на которую приведена информация.

4. Рекомендуется включить в бизнес-план справочный материал, в том числе:

- информацию о составителях бизнес-плана;
- содержание с указанием страниц;
- словарь ключевых технических и иных узкоспециализированных терминов, используемых в бизнес-плане;
- список определений и расчетных формул для финансовых показателей (коэффициентов), которые упоминаются в бизнес-плане и рассчитываются в финансовой модели;
- информацию о нормативно-методической базе, использованной при составлении бизнес плана и проведении анализа;
- краткую информацию о технико-экономических, маркетинговых и иных исследованиях, использованных при составлении бизнес-плана.

5. Резюме проекта

В данном разделе рекомендуется раскрыть в сжатой форме:

- суть проекта и целесообразность его реализации;
- ключевую информацию о получателе средств и Основных участниках проекта;
- результаты анализа потенциала рынка;
- стратегию реализации проекта (общий график реализации);
- ключевые прогнозные финансовые показатели (коэффициенты);
- общую стоимость проекта, общую потребность в финансировании и предполагаемые источники финансирования;
- ключевые факторы успеха и основные риски проекта (рекомендуется представить в виде SWOT-анализа);
- иную ключевую информацию по проекту.

6. Описание проекта

В данном разделе необходимо:

- изложить суть проекта, в том числе указать тип инвестиционного проекта (создание нового производства/объекта с «нуля»; реконструкция действующего производства/объекта; модернизация действующего производства/объекта; выпуск новой продукции на действующем производстве; расширение действующего производства; иное изменение с целью ведения коммерческой деятельности);
- указать стадию реализации проекта и фазу (конкретный этап внутри стадии), на которой находится проект в настоящее время;
- указать регион и отрасль, в которых будет реализован проект;

- обосновать целесообразность реализации проекта для получателя средств (например, возможность увеличить объём продаж и долю на рынке; снизить затраты; занять свободную нишу на рынке или создать новый рынок; учесть экологические требования и т.п.);
- описать положительный эффект для экономики и общества РФ, а также дать обоснование общегосударственной (региональной) значимости проекта.

7. Информация об основных участниках проекта должна включать следующие сведения:

- об управляющей компании индустриального парка, ее опыте реализации проектов девелопмента и управления аналогичными объектами;
- об инвесторах проекта, в том числе, о величинах их инвестиций в проект, подтверждение их готовности осуществить инвестиции в проект;
- о резидентах (в том числе предполагаемых) индустриального парка, подтвердивших свою готовность разместить производства на территории индустриального парка, в том числе информация о размерах их инвестирования в проект.

В составе суммы инвестиций резидентов индустриального парка указываются отдельно: инвестиции в выкуп/строительство зданий (строений) на территории парка, приобретение оборудования, прочие статьи.

8. Раздел «Анализ рынка» должен включать:

- анализ рынка производственно-складской недвижимости в субъекте Российской Федерации (муниципальном образовании), в том числе, определение диапазона ставок арендной платы и цен продажи за помещения производственно-складского назначения и за земельные участки промышленного назначения;
- сравнительный анализ деятельности конкурентных индустриальных парков и ценовой анализ их предложений резидентам.

В разделе должен быть представлен анализ текущего состояния рынка, включая:

- текущий и потенциальный (прогнозный) объем рынка;
- степень насыщенности;
- динамику развития (в том числе, появление новых игроков, динамику объёма продаж, ключевые изменения и тенденции, текущую стадию жизненного цикла рынка);
- описание структуры (основных сегментов) рынка;
- показатели рыночной концентрации;
- основных прямых конкурентов и конкурентов, производящих продукты-заменители;
- барьеры входа в отрасль (включая законодательные ограничения, ограничения доступа к ключевым ресурсам, ограничения по масштабу производства);
- данные о сезонности спроса или предложения;
- основные каналы продаж и методы стимулирования сбыта (реклама, мерчендайзинг и т.д.);
- принципы ценообразования, историческую динамику цены на продукт и прогнозы её изменения;
- скорость инноваций и технологических изменений в отрасли;
- степень государственного регулирования рынка (отрасли);
- иную существенную информацию.

Для выделения рыночных сегментов рекомендуется использовать географический, ценовой, социальный (отраслевой) признак и иные признаки, которые позволяют четко выделить целевую группу покупателей, на которую ориентирован продукт.

В случае значительной степени государственного регулирования рынка (отрасли), а также участия государственных органов и организаций в проекте, рекомендуется вынести обзор нормативно-правовой базы в отдельный раздел, в котором указать информацию о регулировании ценообразования (тарифов), антимонопольном регулировании, необходимых разрешениях для работы и иную существенную информацию.

В данный раздел также необходимо включить:

- прогноз объема продаж или иного показателя спроса по рынку в целом и по сегментам, в которых будет позиционироваться продукция (работы, услуги), предназначенные к реализации по проекту (период прогноза, как правило, должен составлять не менее пяти лет);
- анализ уровня конкуренции в отрасли (рекомендуется использовать схему «пяти сил конкуренции» М. Портера – рассмотреть «рыночную силу» поставщиков, потребителей, существующих и потенциальных прямых конкурентов, конкурентов, производящих продукты-заменители).

В разделе также рекомендуется привести данные:

- по основным конкурентам: позиция на рынке (местоположение, доля рынка), текущие и прогнозные производственные мощности, основная стратегия конкурентной борьбы, конкурентные преимущества и недостатки (обязательно в случае олигополистической структуры рынка – наличии нескольких крупных игроков на рынке);
- об отрасли в целом (общая динамика предприятий отрасли; уровень рентабельности, структура активов, оборачиваемость активов, типовая структура затрат, степень износа основных фондов, уровень загрузки производственных мощностей/технологического оборудования; другие важные факторы, характеризующие отрасль).

Если целью инвестиционного проекта является строительство заранее определенного количества объектов (производственных мощностей) для реализации заранее определенному заказчику, с которым достигнуто предварительное соглашение (заключен договор) о приобретении объектов (производственных мощностей), или реализация продукции/работ/услуг, предназначенных для единственного покупателя, анализ рынка рекомендуется заменить анализом потребностей ключевого заказчика (покупателя).

9. Организационный план

В данном разделе необходимо дать описание общей стратегии реализации проекта, привести временной график реализации проекта с указанием предполагаемого начала реализации проекта и продолжительности основных стадий (предынвестиционная, инвестиционная/стадия ввода мощностей, операционная, ликвидационная), а также промежуточных этапов (фаз).

- В разделе должна содержаться информация о плане ввода производственных мощностей или иных объектов инвестирования в эксплуатацию (в виде графика или блок-схемы), если применимо, с указанием критических (контрольных) точек;

- Также в разделе может содержаться план проектно-изыскательских, геологоразведочных, строительных, монтажных, пуско-наладочных и иных работ по проекту с указанием их продолжительности и /или календарный план выполнения работ по проекту (в виде графика или блок-схемы), иные организационные планы и схемы.

- Организационные графики и схемы и планы работ по проекту могут быть вынесены в приложения к бизнес-плану.

10. Раздел «Маркетинговый план» должен включать:

- определение целевых отраслей, на компании которых ориентирован индустриальный парк, обоснование выбора таких отраслей; определение сегмента компаний в рамках списка определенных отраслей (в том числе, по виду выпускаемой продукции, величине выручки, количеству работников, территориальному аспекту размещения до момента запуска проекта индустриального парка);
- определение конкретных компаний - потенциальных резидентов;
- обоснование ценовых условий на услуги управляющей компании индустриального парка с учетом проведенного анализа рынка, в том числе, цены продажи объектов недвижимости/земельных участков и ставки арендной платы за объекты недвижимости/земельные участки в индустриальном парке;
- план мероприятий по привлечению резидентов в индустриальный парк с указанием планируемого бюджета на такие мероприятия.

11. Анализ ресурсов

В данном разделе необходимо провести анализ материальных, организационных, человеческих и иных ресурсов, которые требуются для реализации проекта.

Необходимо отметить, какие ресурсы уже имеются у основных участников проекта и какие ресурсы будет необходимо привлечь дополнительно при реализации проекта (производственная/строительная площадка; инфраструктура (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, транспорт и т.д.); машины и оборудование; сырьё, материалы, энергия, комплектующие; услуги и работы подрядчиков; трудовые ресурсы/персонал; управленческий ресурс и т.д.).

Необходимо привести в бизнес-плане:

- анализ производственной/строительной площадки (в случае её необходимости для реализации проекта), который должен включать: расположение, в том числе близость к рынку сбыта и сырья; достаточность площади; наличие и качество прилегающей инфраструктуры и коммуникаций, в том числе складских помещений; степень изношенности здания и коммуникаций; требуемые изменения и улучшения; иные важные характеристики, которые обусловили её выбор;
- если проект относится к категории создания нового предприятия/производства/объекта с «нуля», информацию о том, как предполагается обеспечить устойчивое материально-техническое снабжение (указать предполагаемых поставщиков и их местоположение);
- анализ управленческих ресурсов проекта (резюме команды основных руководителей и разработчиков должны быть приложены к бизнес-плану), а также обосновать заинтересованность управленцев и разработчиков в успешной реализации проекта (к примеру, через передачу части акций/долей получателя средств в собственность, использование опционных схем и иных схем компенсации (оплаты труда) и т.д.).

Рекомендуется:

- выделить ключевые ресурсы и провести анализ соответствующих ресурсных рынков, в том числе проанализировать текущие и прогнозные объемы спроса и предложения ресурсов, рыночную структуру, динамику цен;

- если производство является трудоёмким или основным продуктом по проекту являются услуги или работы, можно выделить анализ трудовых ресурсов в отдельный раздел или приложение, в котором описать:

- необходимый для реализации проекта персонал, в том числе, количество персонала по категориям, необходимые навыки и квалификацию, предполагаемый уровень заработной платы;

- имеющийся персонал (в случае его наличия), в том числе, состав и квалификацию, потребность в обучении, текучесть кадров, уровень оплаты труда.

12. Воздействие проекта на окружающую среду

В данном разделе должна содержаться информация о воздействии проекта на окружающую среду и о соответствии проекта экологическому законодательству.

В разделе должны быть приведены основные результаты государственной экологической экспертизы, иных экологических экспертиз, экологического аудита (если они проводились).

Также необходимо привести описание планируемых мероприятий по охране окружающей среды (с указанием стоимости мероприятий и плана-графика их реализации).

13. Раздел «Финансовый план» должен включать, в том числе, план финансирования проекта.

13.1. В разделе «Финансовый план» представляется следующая информация:

- основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов;
- ключевые статьи доходов и затрат (в том числе, инвестиционных и эксплуатационных) по годам реализации проекта;
- результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы;
- иная информация, в том числе графический материал, иллюстрирующий и детализирующий результаты финансовых прогнозов.

13.2. Кроме того план финансирования проекта должен содержать следующую информацию:

- общая потребность в финансировании (в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат);
- предполагаемая структура источников финансирования;
- размер и форма участия управляющей компании;
- график предоставления, обслуживания и возврата заемных средств управляющей компанией;
- размер, форма и условия предоставления финансирования иными участниками проекта.

14. Анализ проектных рисков

Раздел должен содержать типы и описание основных рисков по проекту, их оценку (качественную оценку величины риска и/или количественную оценку вероятности реализации риска и степени потенциального ущерба), способы управления рисками (их снижения, распределения между участниками) и предлагаемые гарантии инвесторам.

Для проектов, реализуемых на принципах государственно-частного партнерства, необходимо привести матрицу рисков и предложения по распределению рисков между частным и государственным сектором с целью их минимизации.

15. Раздел «Прогноз денежных потоков проекта» должен быть выполнен с соблюдением следующих условий:

- срок прогнозирования должен составлять 5 лет;
- необходимо использовать индексы-дефляторы;
- для индексации ставок арендной платы, цен продажи объектов недвижимости/земельных участков рекомендуется использовать прогнозируемые рыночные темпы роста цен на указанные объекты. При отсутствии такой информации необходимо привести расчет ретроспективных темпов роста указанных показателей за последние три года, предшествующие году подачи заявки, с указанием источников информации;
- для индексации тарифов на услуги организаций коммунального комплекса следует использовать прогнозные индексы, на тарифы таких организаций, официально публикуемые Министерством экономического развития Российской Федерации в прогнозах социально-экономического развития. На период за пределами прогнозов Министерства экономического развития РФ следует использовать значение индекса последнего прогнозного года, по которому имеется прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации.

Указанные в данном разделе требования предъявляются к финансовой модели индустриального парка.

16. Раздел «Расчет показателей экономической и бюджетной эффективности проекта» должен содержать:

- а) расчет эффективности проекта:
 - без привлечения средств субсидии;
 - с привлечением средств субсидии;
- б) расчет WACC – средневзвешенной стоимости капитала;
- в) расчет критериев экономической и финансовой эффективности проекта:
 - чистая приведенная стоимость (NPV);
 - внутренняя норма доходности (IRR);
 - рентабельность инвестиций (RI) как соотношение NPV проекта и суммарной недисконтированной величины инвестиций субъекта, с точки зрения которого составлен прогноз денежных потоков (по умолчанию – управляющая компания);
 - дисконтированный и недисконтированный сроки окупаемости проекта;
- г) расчет бюджетной эффективности - прогноз денежных потоков, с разбивкой на статьи затрат и доходов бюджетов каждого из уровней бюджетной системы Российской Федерации;
- д) выводы об экономической целесообразности реализации проекта и обоснование использования средств субсидии.

17. Приложения

В бизнес-план рекомендуется включать приложения, иллюстрирующие, детализирующие или подтверждающие информацию, изложенную в основной части бизнес-плана. Ниже приведены типовые приложения к бизнес-плану:

а) Команда основных руководителей и разработчиков по проекту:

- в данном приложении рекомендуется привести резюме руководителей и разработчиков, которые будут участвовать в реализации проекта (информация об их квалификации, опыте, успешно реализованных проектах и полученных наградах и т.п.).

б) Покупатели и заказчики:

- список предполагаемых покупателей и заказчиков, стратегических партнеров, в том числе основных покупателей (заказчиков), давших гарантии покупки существенного объема продукции (услуг), реализуемых в рамках проекта. Предполагаемые условия поставки и оплаты;

- если имеется, предварительно согласованные или гарантируемые объемы закупки (портфель заказов).

в) Информация о конкурентах.

г) Общая стоимость проекта/Бюджет инвестиционных затрат по проекту:

- затраты на инвестиционной стадии по периодам в разбивке по основным категориям (затраты на подготовку проекта и предпроектные работы, проектные работы, капитальные вложения, подбор и обучение персонала, покрытие потребности в оборотном капитале и т.д.) и статьям затрат с указанием того, являются ли они предстоящими или уже были понесены (предстоящие инвестиции указываются с учетом прогнозной инфляции, осуществленные - по фактической величине).

д) Оборудование по проекту:

- список оборудования, которое планируется приобрести по проекту (должны быть приложены спецификации по основному оборудованию), основные характеристики, предполагаемые поставщики и подрядчики.

е) Поставщики и подрядчики (приложение является обязательным в случае его применимости):

- предполагаемые поставщики сырья, материалов, услуг и подрядчики для осуществления работ на инвестиционной стадии, предполагаемые условия поставки и оплаты работы. Обоснование выбора генерального подрядчика и компании, которая будет осуществлять шефмонтаж оборудования (если не выполняется поставщиком оборудования);

- предполагаемые поставщики сырья, материалов, услуг, составляющих значительную долю в операционных затратах или себестоимости готовой продукции/работ/услуг, предполагаемые схемы и условия работы на операционной (эксплуатационной) стадии;

- описание конкурсных процедур, которые будут применяться при выборе основных поставщиков и подрядчиков.

ж) Операционные затраты:

- расчет потребности в основных видах ресурсов для производства единицы продукции (оказания услуг, выполнения работ) с указанием источников информации для расчета;

- расчет себестоимости единицы продукции;

- информация об основных переменных и условно постоянных операционных затратах (с указанием факторов, которые определяют величину переменных затрат).

з) Трудовые ресурсы/затраты на персонал:

- проект штатного расписания по проекту и/или бюджет затрат на персонал по проекту, включая, если применимо, затраты на оплату труда производственного, коммерческого и административного персонала, затраты на подбор и обучение персонала, обеспечение безопасности труда, затраты на мероприятия, связанные с мотивацией работников, в том числе команды основных разработчиков и менеджеров по проекту и т.п.

и) Организационные графики, схемы и планы проектных работ.

к) Бюджеты затрат:

- бюджет маркетинга, медиа-план, бюджет затрат на экологические мероприятия, НИОКР (опытно-конструкторские разработки и исследования), страхование, бюджет консультационных, аудиторских и юридических услуг и т.д.

л) Лицензии и патенты, иные ключевые документы по проекту.

м) Расчет ставки дисконтирования.

18. Требования к финансовой модели

18.1. Требования к функциональным возможностям финансовой модели:

- Финансовая модель должна обладать понятной и логичной структурой. Последовательно должны быть представлены исходные данные (допущения), финансовые прогнозы и промежуточные расчеты, результаты финансовых прогнозов; указанные элементы должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами.

- Все элементы, используемые при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся допущения (исходные данные), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы ссылки на внешние файлы (не предоставленные в составе Проектного предложения) и циклические

ссылки. В исключительных случаях, факт и причина отступления от данных правил должны быть изложены в описании к финансовой модели.

- 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 анализа чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению всех допущений (исходных данных) модели.

- Если финансовые показатели, полученные в финансовой модели, основаны на одной или более базовых моделях, необходимо обеспечить динамические связи между этими базовыми моделями и финансовой моделью так, чтобы при внесении изменений в любую базовую модель, происходило обновление финансовой модели.

- Финансовая модель должна обладать достаточной степенью детализации, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, регионам, производственным единицам, периодам, статьям доходов и затрат и т.п. (если применимо). В то же время, финансовая модель должна предоставлять информацию в интегрированном виде, а именно, в её составе должны присутствовать взаимосвязанные друг с другом прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств.

- Формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу.

- Финансовая модель должна отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании. Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели.

18.2. Требования к составу исходных данных (допущений) финансовой модели:

- Исходные данные (допущения), на которых построены финансовые прогнозы, должны быть представлены в описании к финансовой модели или в бизнес-плане.

- Список рекомендуемых источников для исходных данных (допущений) указан ниже.

- В числе исходных данных (допущений) финансовой модели должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):

- а. основные методические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, в том числе:

- срок жизни проекта;
- длительность прогнозного периода (10 лет);
- начальный момент прогнозного периода;
- шаг прогноза (минимально: для инвестиционной стадии – один квартал, в случае наличия месячной сезонности – один месяц; для операционной стадии - один год);
- тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговая валюта денежных потоков;
- вид ставки дисконтирования и метод её расчета;
- методика расчета заключительной стоимости (с указанием ожидаемого темпа роста в постпрогнозный период);
- иные ключевые методические предположения.

- б. макроэкономические данные (прогнозы инфляции, обменных курсов, роста реальной заработной платы и т.п.);

- в. прогноз капитальных вложений;

- г. прогноз объема продаж и объема производства (иных количественных факторов, определяющих выручку);

- д. прогноз цен/тарифов на готовую продукцию/услуги;

- е. нормы расхода ресурсов на единицу выпуска;

- ж. прогноз цен на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных переменных затрат;

- з. прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учётом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата);

- и. прогноз условно постоянных затрат;

- к. условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) и/или нормативы оборачиваемости;

- л. налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т.п.), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством (налог, база, ставка, порядок уплаты), с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;

- м. предпосылки по учетной политике (политика по амортизации, капитализации затрат, созданию резервов, признанию выручки);

- н. прогнозная структура финансирования, условия по заёмному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга);

- о. данные фондового рынка для расчета ставки дисконтирования;

- п. иные исходные данные и предпосылки, важные для данной отрасли и типа проекта.

18.3. Требования к составу результатов финансовых прогнозов

Формы прогнозной финансовой отчетности.

- Прогнозная финансовая отчетность составляется для получателя средств и носит характер управленческой отчетности, в частности:
 - а. некоторые статьи, величина которых является относительно незначительной в масштабах проекта, могут быть объединены;
 - б. амортизация должна быть выделена отдельной строкой и не должна вычитаться из выручки при расчете валовой прибыли.
- В обязательном порядке должны быть представлены следующие формы прогнозной финансовой отчетности: прогнозный отчет о движении денежных средств, прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс.
- Прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления (accrual base) и содержать, в том числе, следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов), EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов), чистая прибыль, чистая рентабельность. Если в силу отраслевых или иных особенностей проекта данные показатели не представлены, следует указать факт и причины их отсутствия в описании к финансовой модели;
- Прогнозный отчет о движении денежных средств должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов, должны быть раскрыты в отдельных строках;
- В случае предполагаемого долгового финансирования, справочно должны быть приведены свободные денежные потоки до обслуживания долга (CFADS).
- Также могут быть предоставлены иные отчеты.
- Финансовые показатели (коэффициенты) рассчитываются в соответствии с «Методикой расчета показателей и применения критериев эффективности региональных инвестиционных проектов», утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 31 июля 2008 года № 117.
- Методические указания по составлению финансовых прогнозов
- Общие требования:
- Прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходоваться) получателем(ем) средств;
- Затраты, связанные с проектом, осуществленные до начального момента прогнозного периода, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе получателя средств;
- График привлечения финансирования должен быть привязан к графику инвестиций, денежные потоки по финансовой деятельности должны прогнозироваться на основе денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности;
- По окончании каждого прогнозного шага сумма остатка денежных средств на расчетных и резервных счетах не может принимать отрицательного значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительных источников финансирования);
- При привлечении заёмного финансирования должны прогнозироваться платежи по обслуживанию долга (с учётом возможной отсрочки выплаты начисленных процентов);
- Рекомендуется прогнозировать денежные потоки в тех валютах, в которых они реализуются (производятся поступления и платежи), и вслед за этим приводить их 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);
- Срок жизни проекта устанавливается по усмотрению Инициатора проекта. Рекомендуется определять срок жизни проекта как экономически целесообразный (максимизирующий $NPV_{project}$), технически осуществимый и юридически допустимый период, в течение которого предполагается создание, последующая эксплуатация и (если требуется в соответствии с законодательством или заключенными договорами между участниками проекта) ликвидация объекта инвестирования или передача прав на извлечение доходов и несение затрат от эксплуатации объекта инвестирования иному лицу. При определении срока жизни проекта рекомендуется принимать во внимание:
 - предполагаемый срок прекращения возможности доступа получателя средств к ключевым ресурсам (например, исчерпание сырьевых запасов, окончание срока аренды земельного участка и т.п.);

- предполагаемый срок потери контроля получателя средств над объектом инвестирования (например, окончание срока лицензии или срока, закрепленного в договоре концессии и т.д.);
 - предполагаемый срок прекращения возможности или целесообразности дальнейшей эксплуатации объекта инвестирования ввиду его физического или морального износа (в том числе, ввиду изменения технических и экологических стандартов и норм к производимому продукту, технологии производства или условиям труда, появления более эффективных средств производства);
 - предполагаемый срок прекращения потребности рынка в продукте ввиду его морального устаревания или потери конкурентоспособности (продолжительность жизненного цикла продукта).
- Продолжительность прогнозного периода устанавливается равным длительности государственного долгосрочного прогнозирования (10 лет);
- Ставка дисконтирования и дисконтируемые денежные потоки должны относиться к одному и тому же типу (рассчитаны для проекта целиком или только для собственников) и виду (с учётом инфляции или без учёта). Ставка дисконтирования должна отражать требуемую доходность для инвестиций, выраженных в той же валюте, что и валюта денежных потоков;
- При расчёте NPV_{project} все денежные потоки, включая заключительную стоимость (заключительный денежный поток) должны приводиться к начальному моменту прогнозного периода путем дисконтирования.

18.4. Оценка устойчивости финансовых показателей (коэффициентов)

Для оценки устойчивости финансовых показателей (коэффициентов) применяется метод анализа чувствительности – оценки степени воздействия изменения ключевых факторов чувствительности на результаты финансовых прогнозов. Если анализ чувствительности не позволяет измерить/проиллюстрировать отдельные риски, применяются иные методы, в том числе, расчет точки безубыточности, метод Монте-Карло, сценарный анализ, факторный анализ и т.п.

К ключевым факторам чувствительности относятся допущения (исходные данные) финансовой модели, фактические значения которых в ходе реализации проекта (ввиду невозможности их точной оценки или присущей им волатильности) могут значительно отклониться от значений, заложенных в финансовую модель. В частности, к типичным факторам чувствительности можно отнести:

- а. цены на готовую продукцию и тарифы на услуги;
- б. объем продаж (интенсивность эксплуатации, число покупателей/пользователей);
- в. объем капитальных затрат;
- г. задержки ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию и выхода на проектную мощность;
- д. цены на основное сырьё и материалы, топливо, трудовые ресурсы;
- е. величину постоянных операционных затрат;
- ж. ставку дисконтирования;
- з. прогнозные темпы инфляции;
- и. обменные курсы валют, и т.п.

В обязательном порядке необходимо провести анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования, цены реализации продукта, цены ключевого ресурса и объёма продаж.

К типичным результатам финансовых прогнозов, волатильность которых может быть измерена в ходе анализа чувствительности, относятся показатели эффективности региональных инвестиционных проектов, рассчитанные в соответствии с указанной выше Методикой.

18.5. Требования к описанию финансовой модели

В описание должны быть включены:

- а. описание структуры финансовой модели;
- б. основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов, с указанием источников информации, если они не приведены в бизнес-плане;
- в. формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в бизнес-плане;
- г. контактные данные лиц, ответственных за предоставление разъяснений по финансовой модели;
- д. иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей финансовой модели.

19. Рекомендуемые источники информации

Рекомендуемые источники информации для подготовки бизнес-плана и исходных данных (допущений) для финансовой модели включают:

- документы, выданные или подписанные третьими лицами, которые не являются аффилированными с получателем средств (разрешительно-согласовательная документация; договоры, сметы и калькуляции; спецификации, прайс-листы, иные документы);
- исторические данные по финансово-хозяйственной деятельности получателя средств (на основе управленческой и финансовой отчетности);
- действующие нормативно-правовые акты;
- официальные данные отраслевой и макроэкономической статистики;

- результаты аналитических исследований, произведенных независимыми экспертами, обладающими необходимой квалификацией и опытом, в том числе специально проведенных исследований по проекту;
- данные специализированных отраслевых, маркетинговых, финансовых и иных аналитических изданий и Интернет-сайтов;
- аналитическая и статистическая информация общепризнанных информационно-аналитических агентств, банков, фондовых и товарных бирж.

Будем рады нашему сотрудничеству.

С уважением к Вам,

**Руководитель компании
ООО «Верное решение»**



С. В. Маслехин