

Тренинг

«Финансовое моделирование строительных проектов в Excel: данные, формулы, отчеты и показатели»

Аудитория тренинга

Тренинг ориентирован на тех, кто:

- руководит инвестиционным проектом в области строительства,
- готовит для строительных проектов бизнес-планы и ТЭО для руководства, инвесторов,
- работает в банке в подразделениях кредитования или управления рисками.

Это курс для тех, кто прежде всего хочет научиться понимать экономику проекта, смысл отчетов и показателей, взаимосвязи и ключевые аспекты в оценке инвестиций.

Цель обучения

Научиться строить корректную и понятную модель инвестиционного проекта в сфере строительства жилой и коммерческой недвижимости в Excel, которую можно предоставлять всем заинтересованным сторонам для принятия решения о реализации проекта и его финансировании.

Структура и особенности тренинга

День 1: Основы грамотной финансовой модели. Начало построения финансовой модели строительного проекта: параметры и планирование затрат на создание объекта.

День 2: Финансовая модель строительного проекта: планирование продаж, счета эскроу, учет понесенных затрат.

День 3: Финансовая модель строительного проекта: финансовая состоятельность и эффективность как итоговый результат моделирования, рассмотрение второй очереди проекта.

Тренинг проходит в компьютерном классе. Участники под руководством преподавателя строят в Excel финансовую модель на примере реального проекта строительства жилого дома с паркингом и делают все необходимые расчеты для эффективности, формирования отчетных форм и подбора финансирования. В результате каждый участник получает модель, которая построена полностью им самим, а потому понятна и может тиражироваться на все последующие проекты. Каждый участник имеет возможность обсудить индивидуальные вопросы.

Окончание последнего дня учебного курса отведено для сдачи раздела «Инвестиционный анализ» (B1) экзамена на сертификат Alt-Invest Project Analysis Specialist, уровень B.

Почему «Альт-Инвест»

Специалисты «Альт-Инвест» с 1993 года разрабатывают как серийные, так и заказные финансовые модели на базе MS Excel. Марка «Альт-Инвест» является стандартом де-факто в моделировании инвестиционных проектов в России.

Лучшей рекомендацией для нас может послужить упоминание тех компаний и организаций, которые используют наши финансовые модели: Группа компаний «ПИК», «КрокусГрупп», «РЖДСтрой», Группа ЛСР, СТД «Петрович», «Метахим», «КамаСтройИнвест», Группа компаний «Конти», Ипотечное агентство Югры и другие.

ПРОГРАММА ТРЕНИНГА

1 день

10:00–12:00	<p>Финансовая модель проекта в Excel: лучшие практики моделирования:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Основные правила построения модели проекта в Excel. Структура модели. Используемые функции и формулы.▪ Исходные данные модели: состав, ключевые характеристики, типовые ошибки.▪ Результирующие показатели модели: состав, экономический смысл, типовые ошибки.▪ Взаимосвязанная модель, готовая к многочисленным пересчетам и корректировкам.
12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<p>Создание структуры модели проекта в Excel и ввод основных параметров:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Настройка листов модели. Оформление листов и структура колонок.▪ Выбор шага планирования и горизонта планирования.▪ Учет инфляции в модели. Темпы инфляции и индексы изменения цен в расчете на шаг планирования. Варианты индексации цен.▪ Налоговое окружение проекта. <p>Строительство объекта:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Параметры объекта: полезная и общая площадь▪ Категории площадей: для продажи на этапе строительства, для продажи готовых площадей, для собственного использования▪ Этапы строительства. План ввода объекта в эксплуатацию.
14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<p>Планирование затрат на создание объекта:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Затраты, относимые на стоимость объекта.▪ Планирование и учет затрат на земельный участок.▪ Планирование и учет затрат на изменение вида разрешенного использования.▪ Планирование и учет затрат на строительство, расходов на застройщика.▪ Учет ранее понесенных затрат.▪ Учет движения НДС по затратам на создание объекта.

2 день

10:00–12:00	<p>Планирование продаж проекта на стадии строительства:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Формирование графика продаж.▪ Цены продаж, их индексация.▪ Формирование счетов эскроу.▪ Передача проданных площадей, раскрытие счетов эскроу.▪ Формирование выручки и поступления денежных средств.▪ Учет НДС при продажах на этапе строительства <p>Планирование продаж готовых площадей:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Формирование графика продаж. Планирование цен.▪ Учет предоставляемой рассрочки.▪ Передача проданных площадей, формирование выручки и денежных поступлений.▪ Учет НДС при продажах готовых площадей.
-------------	--

12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<p>Планирование прочих доходов проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Доходы от сдачи площадей в аренду. ▪ Прочие доходы. <p>Планирование затрат проекта, не относимых на стоимость объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Расходы на персонал. ▪ Расходы на продажи и эксплуатацию объекта. <p>Формирование структуры таблиц финансирования проекта для их увязки с отчетными формами:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Таблица для планирования собственных средств. ▪ Таблица для планирования кредитов. Бридж кредит. Проектное финансирование.
14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<p>Учет понесенных затрат на создание объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Учет понесенных затрат на долю объекта, передаваемую дольщикам или соинвесторам. ▪ Учет понесенных затрат на продаваемые готовые площади. ▪ Учет затрат на площади для собственного использования. Расчет амортизации, остаточной стоимости, незавершенных инвестиций и кредиторской задолженности. Связи с отчетными формами проекта. <p>Расчет налоговых платежей проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Расчет НДС к уплате в бюджет или к возмещению из бюджета. ▪ Расчет налога на прибыль. Учет убытков предыдущих периодов. ▪ Расчет налога на имущество.
3 день	
10:00–12:00	<p>Построение отчетных форм по проекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Построение Отчета о прибылях и убытках. ▪ Построение Отчета о движении денежных средств. ▪ Построение Баланса. <p>Подбор графика финансирования проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Определение суммы финансирования проекта. ▪ Отражение финансирования проекта за счет собственных средств. Учет требований банка о доле собственных средств. ▪ Планирование графика привлечения кредита. Расчет задолженности ко кредиту и процентам. ▪ Планирование графика погашения кредита. Расчет коэффициента покрытия долга. Определение срока кредитования.
12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<p>Расчет эффективности проекта и акционерного капитала:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Денежные потоки, участвующие в расчетах эффективности. ▪ Расчет NPV без использования встроенной функции Excel. ▪ Расчет дисконтированного срока окупаемости проекта. ▪ Расчет IRR проекта с использованием встроенной функции Excel. Пересчет IRR в годовую ставку с учетом инфляции. ▪ Анализ полученных показателей эффективности и их интерпретация.

14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<p>Вторая очередь проекта:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Моделирование второй очереди.▪ Учет высвобождающихся денежных средств одной очереди для финансирования второй. <p>Анализ рисков проекта:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Анализ чувствительности через таблицы подстановки. Определение критических границ изменения исходных параметров проекта.▪ Формирование сценариев проекта. Оценка влияния сценариев на график кредитования проекта. <p>Формирование итоговых выводов и их представление в модели:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Выводы о финансовой состоятельности проекта.▪ Выводы об эффективности проекта с учетом результатов анализа рисков.▪ Представление основных результатов финансовой модели проекта. <p>Сдача раздела «Инвестиционный анализ» (B1) экзамена на сертификат AI PAS'B (продолжительность экзамена 45 минут).</p>