

Практический семинар

«Инвестиционные проекты в строительстве: анализ, риски, финансирование»

Вы научитесь и отработаете на практике решение задач:

- как привлечь финансирование для проекта в строительной отрасли;
- как обосновать проект для руководства;
- как составить подробный бюджет;
- как проанализировать риски реализации проекта.

Семинар специально разработан для тех, кто:

- формирует бюджеты/прогнозы деятельности строительных и девелоперских компаний;
- определяет направления стратегических инвестиций в области строительства;
- принимает решения о капитальных вложениях компании;
- готовит бизнес-планы для руководства, инвесторов, банков;
- анализирует перспективные проекты с точки зрения целесообразности инвестирования.

Особенности семинара

Семинар носит интерактивный характер — материал представлен в виде кейсов. Участники получают комплект раздаточных материалов: слайды семинара и примеры расчетов проектов/предприятий в области строительства коммерческой и жилой недвижимости.

Мы не рассматриваем элементарных базовых понятий и методик, а переходим сразу к тем проблемам и задачам, с которыми приходится встречаться практику. В основном наши слушатели — это специалисты, которые либо сами занимаются анализом проектов и компаний в строительстве, либо непосредственно руководят этим процессом.

В течение всего семинара у слушателей есть возможность предлагать для анализа собственные кейсы. Их можно обсуждать с преподавателем в перерывах или прямо на занятии вместе с другими участниками, чтобы максимально подробно разобрать и просчитать решения.

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»

Компания «Альт-Инвест» на рынке с 1992 года. За это время наши консультанты разработали и провели экспертизу более 300 инвестиционных проектов и обучили на семинарах по инвестициям и финансам примерно 8000 специалистов. Десятки строительных проектов были реализованы при содействии экспертов «Альт-Инвест». Лучшей рекомендацией для нас может послужить упоминание тех компаний и организаций, которые пользовались нашими услугами и решениями: Группа компаний «ПИК», «КрокусГрупп», «РЖДСтрой», Группа ЛСР, СТД «Петрович», «Метакхим», «КамаСтройИнвест», Группа компаний «Конти», Ипотечное агентство Югры и другие.

ПРОГРАММА СЕМИНАРА

1 день	
10:00–12:00	<ul style="list-style-type: none">▪ Понятие инвестиционного проекта и цели его оценки. Основные этапы реализации строительного проекта и подходы к его анализу.▪ Анализ концепции проекта: формулирование идеи, определение типа проекта и выявление интересов основных участников: девелоперов, инвесторов, подрядчиков. Выявление особенностей проекта: характеристики объектов жилой, коммерческой и промышленной недвижимости, правовые аспекты. Схема реализации проекта как метод его анализа.▪ Анализ рынка для целей оценки эффективности проекта. Определение места проекта на рынке с учетом факторов, влияющих на выбор оптимальной концепции.
12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<ul style="list-style-type: none">▪ Выбор основных параметров модели проекта: горизонт планирования, шаг и детальность планирования, точки зрения на проект.▪ Основные отчетные формы как результат моделирования. Их использование для расчета показателей и формирования выводов по проекту.▪ Источники информации.
14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<ul style="list-style-type: none">▪ Сбор и анализ исходных данных. Общий подход к выбору данных для разных типов проектов.▪ Доходы проекта: основные методы построения прогноза продаж. Сегментирование рынка, выбор класса объекта и определение достижимых ставок. Выбор стратегии: продажа на стадии строительства и механизм эскроу, продажа готовых объектов. SWOT-анализ.▪ Текущие и инвестиционные затраты проекта: выявление затрат через изучение схемы реализации проекта, технологических, правовых и иных аспектов проекта. Учет переменных и постоянных затрат, его влияние на результат расчетов. Учет налогов.
2 день	
10:00–12:00	<ul style="list-style-type: none">▪ Расчет потребности проекта в оборотном капитале. Нюансы его учета в моделировании.▪ Источники финансирования проекта: классификация, требования, итоговая стоимость и особенности учета при моделировании и оценке эффективности. Показатели покрытия долга и долговой нагрузки.
12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<ul style="list-style-type: none">▪ Оценка эффективности проекта: цели и решаемые задачи.▪ Формирование свободного денежного потока для разных участников (FCFF, FCFE, CFADS). Временная стоимость денег. Метод дисконтирования.▪ Ставка дисконтирования, ее смысл и принцип выбора. Определение ставки дисконтирования для FCFF, FCFE. Показатель WACC и его применение.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Учет инфляции в расчетах: оценка проекта в реальных и номинальных терминах. Корректировка ставки дисконтирования. Плюсы и минусы каждого метода. ▪ Показатели эффективности (NPV, IRR, MIRR, PBP, PI): границы применимости, методики расчета, экономический смысл показателей, их использование разными участниками. Особенности интерпретации показателей при нестандартном денежном потоке. Сравнение проектов при противоречащих показателях.
14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Показатели эффективности (NPV, IRR, MIRR, PBP, PI): границы применимости, методики расчета, экономический смысл показателей, их использование разными участниками. Особенности интерпретации показателей при нестандартном денежном потоке. Сравнение проектов при противоречащих показателях. ▪
3 день	
10:00–17:00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Методики оценки бизнеса: доходный, затратный, сравнительный подход. ▪ Использование смешанных методик оценки. Продленная и терминальная стоимость. ▪ Анализ рисков проекта: выявление рисков и их описание. Моделирование рисков: определение ключевых факторов, анализ чувствительности, сценарный анализ, стресс-тесты.
12:00–12:15	Перерыв
12:15–14:00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа над кейсами: полный разбор проектов, основанных на реальных данных в сегментах жилой и коммерческой недвижимости. Проекты подбираются преподавателем с учетом состава группы и основаны на актуальных материалах. ▪ Слушатели могут предложить свои кейсы для разбора (необходимо заранее сообщить об этом преподавателю). <p>Работа над кейсами включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ построение финансовой модели проекта в программе «Альт-Инвест»; ▪ подбор источников финансирования, исходя из требований потенциальных инвесторов; ▪ анализ рисков проекта: выявление ключевых рисков, анализ чувствительности, сценарный анализ проекта; ▪ подведение итогов.
14:00–15:00	Обед
15:00–17:00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Продолжение работы над кейсами ▪ Сдача раздела «Инвестиционный анализ» (B1) экзамена на сертификат AI PAS'В (продолжительность экзамена 45 минут)