

ПОЧЕМУ ОДОБРЕННЫЙ КРЕДИТ ЕЩЕ НЕ ГАРАНТИРУЕТ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА: 7 РАЗРЫВОВ МЕЖДУ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛЬЮ И РЕАЛИЗАЦИЕЙ

**ОЛЕЙНИКОВ
ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Партнер ИКГ SRG, генеральный директор направления «Финансы и Инжиниринг»

7 РАЗРЫВОВ БЫЛИ ВСЕГДА. НО СЕГОДНЯ ЦЕНА КАЖДОГО ИЗ НИХ СТАЛА ВЫШЕ



Дорогие деньги

↑ стоимость
финансирования



Инфляция

↑ инфляционное
давление



**Рост
себестоимости**

↑ стоимость
реализации



**Быстро
меняющийся
рынок**

цены и спрос
меняются



Запас финансовой прочности проекта



Влияние отклонений на экономику

7 РАЗРЫВОВ МЕЖДУ БАЗОВОЙ МОДЕЛЬЮ И ФАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРОЕКТА

Три экспертных взгляда SRG:

Департамент Группы SRG «ФТА»



01 Бюджет $\neq$ фактическая стоимость реализации

02 Плановый срок $\neq$ прогнозный срок завершения

03 План финансирования $\neq$ фактическая потребность и использование средств

Департамент Группы SRG «Генеральное проектирование»



04 Исходные данные и проектные решения $\neq$ фактические условия реализации

Ошибки или неполнота исходных данных, выявленные ограничения и изменения решений влияют на CAPEX и сроки

Департамент Группы SRG «Оценка и Финансовый консалтинг»



05 Базовые рыночные предпосылки $\neq$ актуальный рынок

06 Первоначальная структура финансирования $\neq$ актуальная потребность в капитале

07 Первоначальная финансовая модель $\neq$ актуальная экономика проекта

ФТА ПОКАЗАЛ ПРОБЛЕМЫ ПРОЕКТА — ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ ИЗМЕНИЛА СЦЕНАРИЙ РЕАЛИЗАЦИИ

Кейс Группы SRG:

Проблемный актив

Производственно-складской комплекс (Московская область)

- Первый этап завершен
- Проект остановлен
- Первоначальный бюджет оказался недостаточным
- Банк передал объект SRG на ФТА

SRG предложил не ограничиваться ФТА, а пересчитать бюджет и экономику проекта

Что показало ФТА

 **5,7 млрд руб.**
стоимость завершения

 **33 мес.**
срок II этапа

- Слабая рабочая документация
- Нарушения технологии работ
- Проблемы водоотведения и грунтов
- Около 1/3 здания — зона возможного подтопления
- Нужны дополнительные решения, изыскания и обследования

Что показала Финмодель

Исходный сценарий — full BTS

 **- 43 млн руб.**
NPV инвестора

Экономика проекта не подтверждается

Альтернатива — крупные блоки

 **+ 157 млн руб.**
NPV инвестора

Экономика становится положительной, но запас прочности ограничен

У БАНКА И ИНВЕСТОРА ДОЛЖНА БЫТЬ ЕДИНАЯ АКТУАЛЬНАЯ КАРТИНА ЭКОНОМИКИ ПРОЕКТА

Техническая часть:

CAPEX, срок завершения, проектные решения, готовность



Рынок:

цены, спрос, темпы реализации



Финансирование:

ставка, объем долга, equity, график, финансирования



Актуальная финансовая модель:

- Cash Flow
- Потребность в капитале
- Прибыль / NPV
- Запас финансовой прочности

Банк

Сможет ли проект завершиться и вернуть долг?

Решение по финансированию и уровню кредитного риска

Инвестор

Сохраняется ли экономика проекта и что необходимо изменить?

Решение по концепции, CAPEX, срокам и капиталу

ЧЕТЫРЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ВЗГЛЯДА СНИЖАЮТ РИСК ДОРОГОЙ ОШИБКИ

Не все компетенции обязательно должны быть внешними — критические предпосылки проекта должны быть профессионально проверены.

ФТА

Что реально происходит с проектом?

- Бюджет,
- сроки,
- готовность.



Генеральный проектировщик

Что происходит с проектными решениями?

- Решения,
- стоимость,
- сроки.



Технический заказчик

Что необходимо изменить в реализации?

- Организация,
- контроль,
- действия.



Финансовый консультант

Что изменения сделали с экономикой?

- Cash Flow,
- капитал,
- NPV.



Независимый внешний взгляд — дополнительная страховка от поздно выявленной дорогой ошибки, а не замена команде инвестора.





ОЛЕЙНИКОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ

Партнер ИКГ SRG, генеральный директор направления «Финансы и Инжиниринг»



✉ OleynikovVA@srgroup.ru

☎ +7 (985) 928-90-02