

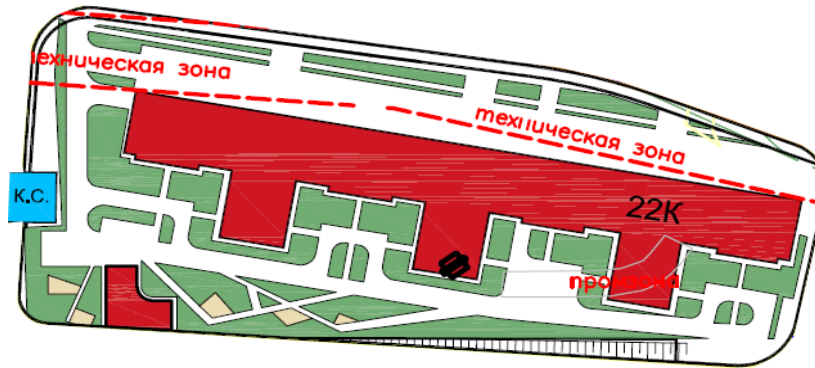


Корпорация S.Holding
Комплексное
освоение территорий

121099, Москва, Смоленская пл., д. 3
БЦ «Смоленский пассаж», офис 601
Тел: +7 (495) 782-19-24
www.s-holding.ru

Финансовая модель
проекта
Сигнальный проезд, вл. 12





Сигнальный проезд, вл. 12
1,4 га

Жилой дом

Апартаменты + гостиница

Общая площадь – 48 400 кв.м.

Количество квартир АО «Корпорация «МИТ»–168

Количество квартир инвестора – 216

Количество машиномест - 384

Общая площадь – 94 500 кв.м.

Площадь гостиницы АО «Корпорация «МИТ»– 18 000 кв.м.

Количество апартаментов – 1376

Количество машиномест - 344

NPV от продажи квартир и машиномест - 801,5 млн. руб.;
Доля АО «Корпорация «МИТ» - 14 400 кв.м.

NPV от продажи квартир и машиномест- 1 153,3 млн.руб.;
площадь гостиничных номеров АО «Корпорация «МИТ» -18 000 кв.м.

Технико-экономические показатели		
	Апартаменты	Жилье
Общая площадь (кв.м)	94 500	44 600
Надземная площадь (кв.м)	79 200	35 000
Подземная площадь (кв.м)	15 300	9 600
Этажность	22	17
Площадь одного этажа (кв.м)	3 600	2 059
Жилые площади ,кв.м, в том числе:	75 600	32 941
Апартаменты (Жилье)	40 320	21 792
Гостиничные номера	12 600	-
Неиспользуемые площади (30%)	22 680	11 149
Нежилые площади (кв.м)	3 600	2 059
Торговые площади (1 этаж)	2 520	1 441
Неиспользуемые площади (30%)	1 080	618
Подземный паркинг (кв.м)	15 300	9 600
Количество машиномест (@25кв.м)	344	384



Оценка капитальных затрат (Апартаменты)			
	Площадь (кв.м)	Стоимость 1го кв.м (руб.)	Общая стоимость (руб., с НДС)
Стадия 1 - получение ГПЗУ			23 850 000
Стадия 2 – проектирование + освобождение площади	94 500		140 800 500
Стадия 3 - СМР			2 947 500 000
Жилая площадь	75 600	35 000	2 646 000 000
Нежилая площадь	3 600	20 000	72 000 000
Подземный паркинг	15 300	15 000	229 500 000
Кадастровая стоимость земельного участка			157 772 898
ИТОГО			3 269 923 398

Оценка капитальных затрат (Жилье)			
	Площадь (кв.м)	Стоимость 1го кв.м (руб.)	Общая стоимость (руб., с НДС)
Стадия 1 - получение ГПЗУ			23 850 000
Стадия 2 – проектирование + освобождение площади	44 600		85 461 400
Стадия 3 - СМР			1 338 117 647
Жилая площадь	32 941	35 000	1 152 941 176
Нежилая площадь	2 059	20 000	41 176 471
Подземный паркинг	9 600	15 000	144 000 000
Кадастровая стоимость земельного участка			157 772 898
ИТОГО			1 605 201 945



Инвестиционный план (апартаменты)

	2015	2016	2017	2018	ВСЕГО
Стадия 1 - получение ГПЗУ	20 630 000	3 220 000			23 850 000
Стадия 2 - проектирование		140 800 500			140 800 500
Стадия 3 - СМР			1 768 500 000	1 179 000 000	2 947 500 000
Земельный участок под строительство			157 772 898		157 772 898
Инвестиции АО "Корпорации "МИТ", в том числе:	20 630 000	144 020 500	157 772 898	0	322 423 398
Денежные средства	20 630 000	144 020 500			164 650 500
Земельный участок под строительство			157 772 898		157 772 898
Инвестиции СП			353 700 000	235 800 000	589 500 000
Заемные средства			1 414 800 000	943 200 000	2 358 000 000
ВСЕГО	20 630 000	144 020 500	1 926 272 898	1 179 000 000	3 269 923 398

Инвестиционный план (жилье)

	2015	2016	2017	2018	ВСЕГО
Стадия 1 - получение ГПЗУ	20 630 000	3 220 000			23 850 000
Стадия 2 - проектирование		89 675 600			89 675 600
Стадия 3 - СМР			837 070 588	558 047 059	1 395 117 647
Земельный участок под строительство			157 772 898		157 772 898
Инвестиции АО "Корпорации "МИТ", в том числе:	20 630 000	88 681 400	157 772 898	0	267 084 298
Денежные средства	20 630 000	88 681 400			109 311 400
Земельный участок под строительство			157 772 898		157 772 898
Инвестиции СП			160 574 118	107 049 412	267 623 529
Заемные средства			642 296 471	428 197 647	1 070 494 118
ВСЕГО	20 630 000	88 681 400	960 643 486	535 247 059	1 605 201 945

Расчет доли АО "Корпорация "МИТ"

Статья затрат	Апартаменты	Жилье
Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	157 772 898	157 772 898
Затраты на получение ГПЗУ (руб.)	23 850 000	23 850 000
Затраты на проектирование (руб.)	140 800 500	89 675 600
Общие инвестиции АО "Корпорация "МиТ" (руб.)	322 423 398	271 298 498
Стоимость строительства 1 кв.м. жилой площади (руб.)	35 000	35 000
Ставка дисконтирования годовая (%)	17%	17%
Срок до ввода в эксплуатацию (лет)	3	3
Стоимость строительства 1 кв.м. жилой площади, приведенная к текущей дате (руб.)	20 013	20 013
Количество метров АО "Корпорация "МиТ" (исходя из общих инвестиций и приведенной стоимости 1 кв.м.)	16 111	13 556
Количество метров за 1м этаже	3 600	2 059
Количество этажей АО "Корпорация "МиТ"	4,48	6,58
Количество полных этажей АО "Корпорация "МиТ"	5,00	7,00
Итоговое количество метров АО "Корпорация "МиТ"	18 000	14 412

Структура доходов СП

Прогноз продаж по годам				
	2016	2017	2018	2019
Апартаменты (жилье)	0%	20%	60%	20%
Торговые площади	0%	25%	70%	5%
Парковочные места	0%	0%	30%	70%

Прогноз выручки по годам (апартаменты)				
	2016	2017	2018	2019
Апартаменты	0	967 680 000	2 903 040 000	967 680 000
Торговые площади	0	189 000 000	529 200 000	37 800 000
Парковочные места	0	0	153 000 000	357 000 000
ВСЕГО	0	1 156 680 000	3 585 240 000	1 362 480 000

Прогноз выручки по годам (жилье)				
	2016	2017	2018	2019
Апартаменты	0	523 008 000	1 569 024 000	523 008 000
Торговые площади	0	108 088 235	302 647 059	21 617 647
Парковочные места	0	0	115 200 000	268 800 000
ВСЕГО	0	631 096 235	1 986 871 059	813 425 647

		()			
		млн. руб.			
		2016	2017	2018	2019
		0,0	1 156,7	3 585,2	1 362,5
Апартаменты		0,0	967,7	2 903,0	967,7
Торговые площади		0,0	189,0	529,2	37,8
Паркинг		0,0	0,0	153,0	357,0
		5,0	11,6	35,9	13,6
		0,0	1 768,5	1 179,0	0,0
		(1,0)	133,9	711,4	372,1
НДС к уплате		0,0	176,4	546,9	207,8
НДС к возмещению		0,0	271,5	185,3	2,1
Налог на прибыль		(1,0)	229,0	349,8	166,3
		(4,0)	(757,3)	1 659,0	976,8
Ставка по кредиту	15%				
Процент заемных средств	80%				
Срок кредита (лет)	10				
Поступление кредита		0,0	167,8	0,0	0,0
Обслуживание кредита		0,0	25,2	25,2	22,7
Выплата тела		0,0	0,0	16,8	151,0
Остаток кредита		0,0	167,8	151,0	0,0
		0,0	142,6	(42,0)	(173,7)
		(4,0)	(614,7)	1 617,0	803,1
Ставка дисконтирования, годовая	17%				
Период дисконтирования		0	1	2	3
Фактор дисконтирования		1,00	0,85	0,73	0,62
		(4,0)	(525,4)	1 181,3	501,4
		(4,0)	(618,7)	998,3	1 801,4
		(4,0)	(529,4)	651,9	1 153,3



()

		млн. руб.			
		2016	2017	2018	2019
		0,0	631,1	1 986,9	813,4
Апартаменты		0,0	523,0	1 569,0	523,0
Торговые площади		0,0	108,1	302,6	21,6
Паркинг		0,0	0,0	115,2	268,8
		5,0	6,3	19,9	8,1
		0,0	802,9	535,2	0,0
		(1,0)	97,8	484,6	244,4
НДС к уплате		0,0	96,3	303,1	124,1
НДС к возмещению		0,0	123,4	84,7	1,2
Налог на прибыль		(1,0)	125,0	266,2	121,5
		(4,0)	(275,9)	947,2	560,9
Ставка по кредиту	15%				
Процент заемных средств	80%				
Срок кредита (лет)	10				
Поступление кредита		0,0	8,3	0,0	0,0
Обслуживание кредита		0,0	1,2	1,2	1,1
Выплата тела		0,0	0,0	0,8	7,4
Остаток кредита		0,0	8,3	7,4	0,0
		0,0	7,0	(2,1)	(8,5)
		(4,0)	(268,9)	945,1	552,4
Ставка дисконтирования, годовая	17%				
Период дисконтирования		0	1	2	3
Фактор дисконтирования		1,00	0,85	0,73	0,62
		(4,0)	(229,8)	690,4	344,9
		(4,0)	(272,9)	672,2	1 224,6
		(4,0)	(233,8)	456,6	801,5

Резюме финансовой модели проекта

	млн. руб	Апартаменты	Жилье
Чистый денежный поток		1 801,4	1 224,6
Ставка дисконтирования, годовая		17,0%	17,0%
NPV		1 153,3	801,5
IRR		200,6%	283,3%
Срок окупаемости проекта (лет Проекта)		2,0	2,0
Дисконтированный срок окупаемости, (лет Проекта)		2,0	2,0
Капитальные вложения		2 947,5	1 338,1
Выручка от продажи		6 104,4	3 431,4