

Что нового в этой версии

Новая версия программы Альт-Инвест Строительство получила расширенные возможности моделирования сложных строительных проектов, учета кредитов с применением счетов эскроу, а также предлагает пользователю все сервисы и технические новинки, которые ранее появились в моделях Альт-Инвест 9-го поколения.

Вот некоторые ключевые изменения в новой версии.

1. Удобная работа с объектами

Если в рамках строительного проекта планируется возвести несколько объектов, то каждый из них может быть смоделирован в Альт-Инвест Строительство отдельно. Раньше эти отдельные модели были простым списком в настройках. Теперь для управления объектами создан отдельный лист, на котором можно увидеть, как общие планы распределены по объектам, как выглядит календарь строительства.

| ... | ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТОВ | Полезная площадь | Общая площадь | | | |
|-----|------------------------------|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| | Первая очередь | 19 600 | 21 400 | кв. м | | |
| | Вторая очередь | 17 800 | 20 300 | кв. м | | |
| | Итого | 37 400 | 41 700 | кв. м | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| ... | СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ | Дата начала строительства | Дата окончания | 1 кв. 2023 | 2 кв. 2023 | 3 кв. 2023 |
| | Первая очередь | 01.01.2023 | 01.01.2024 | | | |
| | Вторая очередь | 01.01.2024 | 01.01.2025 | | | |

Новый формат особенно удобен в ситуациях, когда программа используется для моделирования планов развития целых районов или создания моделей сложного строительного бизнеса. За последние годы мы неоднократно сталкивались с ситуациями, когда модель в программе Альт-Инвест Строительство насчитывала несколько десятков зданий. В таких ситуациях очень важно, чтобы все расчеты были упорядочены и понятны как для самой компании, так и для банков. Новая версия программы заметно упростит представление сложных и крупных проектов.

2. Общие для всех объектов затраты

В строительных проектах встречаются ситуации, когда компания несет общие затраты на подготовку строительной площадки, создание инфраструктуры, маркетинг и другие цели, а затем эти затраты надо разнести на объекты, чтобы правильно определить себестоимости и эффективность отдельных зданий. В новой версии Альт-Инвест Строительство это делается элементарно — теперь у модели есть отдельный лист «Общие расходы», на котором могут быть представлены эти инвестиции или затраты.

По умолчанию общие расходы распределяются по объектам пропорционально площади (эти пропорции модель вычисляет автоматически), но аналитик может указать и любое другое правило разнесения затрат:

| ... | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЪЕКТА | Изменить | 1 кв. 2023 | 2 кв. 2023 | 3 кв. 2023 |
|---|---------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|
| Собственность | | | | | |
| Земля | | | | | |
| График оплаты, без индексации | 300 000 | тыс. руб. | 0 | 300 000 | 0 |
| Деньги, ранее потраченные на покупку | 200 000 | тыс. руб. | 200 000 | | |
| График оплаты, с учетом индексации | 304 903 | тыс. руб. | 0 | 304 903 | 0 |
| Итого стоимость земельного участка | 504 903 | тыс. руб. | 504 903 | | |
| Кадастровая стоимость | 504 903 | тыс. руб. | 504 903 | 504 903 | 504 903 |
| Ставка земельного налога, % в год | | % | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| Земельный налог | | тыс. руб. | 1 893 | 1 893 | 1 893 |
| Итого: затраты на земельный участок, без НДС | 342 771 | тыс. руб. | 1 893 | 306 797 | 1 893 |
| Деньги, ранее потраченные на покупку | 200 000 | тыс. руб. | | | |
| Распределение расходов по объектам: | 100% | | | | |
| Первая очередь | 51% | % | | | |
| Вторая очередь | 49% | % | | | |

3. Финансирование с учетом счетов эскроу

Вскоре после того, как в постоянную практику сделок с недвижимостью вошли счета эскроу, возможность их моделирования была реализована и в Альт-Инвест. Но моделирование продаж оказалось только первой проблемой аналитиков. Кредиты на строительство стали сложнее, так как процентные ставки теперь зависят от состояния счетов эскроу.

Мы учли это, и в Альт-Инвест 9 Строительство появился отдельный тип кредита — кредит с эскроу. У такого кредита есть три уровня процентных ставок. Модель автоматически вычисляет соотношение остатков на счетах эскроу и задолженности по кредиту и определяет процентную ставку с учетом полученных результатов. Сложная схема кредитования теперь не потребует от аналитика ни одной минуты дополнительного времени, а расчет такого кредита будет максимально прозрачным и понятным.

| Кредит с эскроу | | | | | |
|---|-------|-----------|-------|---------|-----------|
| Кредит с эскроу | | тыс. руб. | | | |
| задолженность по кредиту на начало планирования | 0 | тыс. руб. | 0 | | |
| льготная ставка по кредиту | 4,0% | % в год | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| базовая ставка по кредиту | 10,0% | % в год | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| минимальная ставка по кредиту | 0,1% | % в год | 0,1% | 0,1% | 0,1% |
| итоговая ставка по кредиту | | % в год | 10,0% | 10,0% | 7,1% |
| отсрочка выплаты процентов | 0 | периодов | | | |
| капитализация невыплаченных процентов | 1 | Да | | | |
| срок кредитования | 2,0 | лет | | | |
| поступление денег от кредита | | тыс. руб. | 0 | 490 000 | 530 000 |
| погашение кредита | | тыс. руб. | 0 | 0 | 0 |
| задолженность по кредиту | | тыс. руб. | 0 | 490 000 | 1 020 000 |
| начисленные проценты | | тыс. руб. | 0 | 12 250 | 18 182 |

4. Рекомендованные параметры макроэкономики

Все макропоказатели в новой версии вынесены на отдельный лист «Макро»: прогноз инфляции, курсов валют, настройки налогов и ставки дисконтирования. Так их удобнее редактировать и переносить из проекта в проект. Но самое главное новшество на этом листе: кнопка «Загрузить». Достаточно нажать её — и программа обратится к аналитической базе «Альт-Инвест», чтобы загрузить рекомендуемые значения всех используемых в проекте показателей.

| | | | | |
|----|--|------------|------------|------------|
| 1 | | 1 кв. 2023 | 2 кв. 2023 | 3 кв. 2023 |
| 2 | Макроэкономика :: Строительство многофункционального комплекса | 1 | 2 | 3 |
| 3 | | | | |
| 4 | ... ЗАГРУЗКА МАКРО ПОКАЗАТЕЛЕЙ | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | Страна для загрузки налоговых ставок | | | |
| 7 | Тип проекта для ставки дисконтирования | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | ... КУРСЫ, ИНФЛЯЦИЯ | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | Инфляция - основная валюта расчетов | | | |
| 14 | Темп изменения цен в основной валюте | | | |
| 15 | Детализация; темпы роста цен в отдельных | | | |
| 16 | Стоимость строительства | | | |
| 17 | Продажи на стадии строительства | | | |
| 18 | Продажи готового объекта | | | |
| 19 | Сдача площадей в аренду | | | |
| 20 | Персонал | | | |
| 21 | Затраты на продажу и эксплуатацию | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | Инфляция и курс - вторая валюта | | | |
| 24 | Темп изменения цен во второй валюте | | | |
| 25 | Курс к основной валюте, тыс. руб. / \$ | | | |

Загрузить рекомендуемые показатели

Страна для налоговых ставок:

Тип проекта для ставки дисконтирования

Крупный бизнес или проекты ГЧП

Развитие производства среднего бизнеса

Новый проект или малый бизнес

OK

Отмена

Альт-Инвест (версия Строительство)

Рекомендованные показатели успешно загружены.

OK

Рекомендованные значения готовят консультанты «Альт-Инвест», которые ежемесячно изучают прогнозы ЦБ РФ, Минэкономки, международных организаций, чтобы всегда предлагать наилучшие оценки макроэкономики от самых авторитетных источников. Разумеется, пользователь может редактировать эти прогнозы.

5. Больше форматов кредитования

Финансирование проекта не всегда основано на простом кредите или вкладе акционера. Часто инвесторы применяют довольно сложные схемы, влияющие и на финансовую отчетность компании, и на то, как следует рассчитывать показатели эффективности. Мы изучили все специальные случаи, которые в прошлом требовали дополнения модели своими формулами, и теперь Альт-Инвест может реализовать их для вас одним нажатием кнопки.

В новые настройки финансирования вошли:

- **Займы от акционеров**
Такой вид финансирования, который необходимо отразить как долг в финансовом учете, но при оценке эффективности и расчете ряда финансовых показателей его следует учитывать как вариант собственного капитала. Сделать это вручную не так просто, но программа Альт-Инвест уже всё предусмотрела.
- **Учет специальных банковских комиссий**
Банк получает доход не только в виде процентов. Он может брать с заемщика комиссию за одобрение кредита или, например, получать небольшой процент за ту часть кредитной линии, которая одобрена, но

пока не использована заемщиком. Раньше такие платежи надо было моделировать вручную. Теперь все они есть в готовой модели.

6. Новые возможности оформления

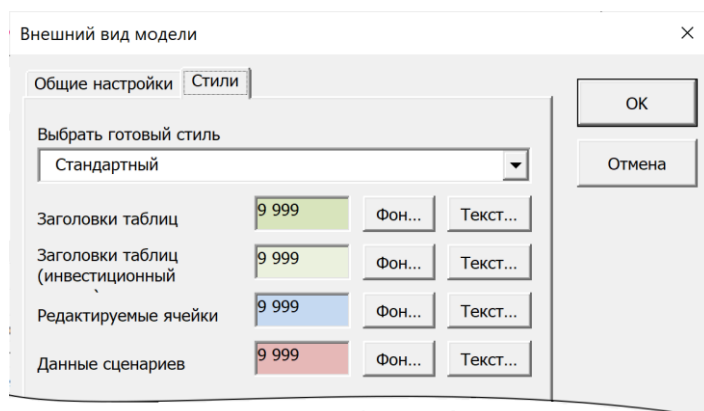
Мы хорошо знаем, что модель должна быть не только подробной и точной, она также красивой и удобной. И с каждой новой версией мы тратим много сил на доработку каждой мелочи в интерфейсе. В этой версии появились такие, например, детали:

- **Полноценные стили ячеек**

В Альт-Инвест давно появилась возможность настраивать внешний вид ячеек. Если раньше эти настройки касались только цвета фона ячейки, то сейчас каждый вид ячейки получил в Excel свой стиль и пользователь может настроить любые ее характеристики.

- **Порядок таблиц**

Мы проанализировали, какие таблицы чаще всего используют аналитики и изменили их порядок так, чтобы в первую очередь они видели самые нужные данные и отчеты.



7. И многие другие новшества

Теперь в портфеле проектов при консолидации нескольких бюджетов пользователь может выбирать между объединением файлов с помощью макросов (это не замедляет расчетов и позволяет создавать очень сложные модели крупных холдингов) или включением прямых ссылок на файлы проектов (позволяет создавать модели, которые остаются активными даже на компьютерах, где не установлен Альт-Инвест).

На листе «Параметры» появилась таблица ПРОВЕРКИ. Она содержит некоторые основные средства контроля корректности модели: сходится ли баланс, достаточно ли денег, обеспечивается ли рентабельность и возврат кредита. Стандартные показатели можно дополнить индивидуальными критериями корректности.

| ... ПРОВЕРКИ | | |
|--|----|---|
| Кредиты полностью погашены к концу срока | OK | 0 |
| Активы = Обязательства | OK | 0 |
| Положительный остаток денежных средств | OK | 0 |
| NPV проекта ≥ 0 | OK | 0 |
| NPV для акционерного капитала ≥ 0 | OK | 0 |

И это только часть изменений. Работая с Альт-Инвест 9 Строительство, вы постоянно будете замечать, что целый ряд функций и отчетов стали удобнее, интуитивно понятнее, точнее.