**Кейс: девелоперский проект по построению многофункционального комплекса   
(гостиница, апартаменты, торговый центр)**

Девелопер владеет землей площадью 1500 кв. м. в исторической части города. Земля оценивается в 15 млн. долл. США.

Для создания многофункционального проекта девелопер имеет договоренность с банком о выделении кредитной линии в размере 20 млн. долл. США при условии, что проект будет финансироваться собственным капиталом (equity).

Необходимо определить:

* + Объем необходимого equity финансирования
  + Долю, которую готов отдать девелопер инвестору в проекте
  + Рассчитать IRR проекта, девелопера и инвестора

Данные для составления финансовой модели:

* Гостиница Marriot – 90 номеров
* Общая площадь строительства - 14600 кв. м.
* Площадь гостиницы – 4800 кв. м.
* Площадь апартаментов – 2400 кв. м.
* Коммерческая площадь – 3400 кв. м.
* Супермаркет – 2000 кв. м.
* Подземная парковка – 1000 кв. м.
* Техническая площадь – 1000 кв. м.
* Период строительства - 24 мес.
* Начало строительства - 2013 г.
* Выход из проекта - 2018 год
* Ставка капитализации – 9%
* Ставка по кредиту – 11%
* Генеральный подрядчик объекта предоставил следующие цифры по строительству:
  + Строительство под ключ – $2300 за кв. м.
  + В первый год расходы на строительство составят 60% от суммарных расходов
* Команда Marriot предлагает использовать следующие допущения:
  + Гостиница начинает функционировать с 2015 года
  + Ежегодная выручка гостиницы составит $4,0 млн.
  + Ежегодный темп роста выручки от гостиницы составит 10%
  + Рентабельность AGOP\* (adjusted gross operating profit) прогнозируется на уровне 46%
* Девелопер планирует доходы от продажи апартаментов, используя следующие допущения:
  + Всего будет 8 апартаментов по 300 кв. м. каждый
  + Стоимость 1-го апартамента аналогичного типа сейчас составляет $5 млн.
  + По прогнозам апартаменты будут расти в цене 8% годовых
  + На этапе строительства стоимость будет на 30% ниже
  + График продаж апартаментов:
    - 2014 – 1 апартамент
    - 2015 – 2 апартамента
    - 2016 – 2 апартамента
    - 2017 – 3 апартамента
* Площади для сдачи в аренду:
  + Аналогичная коммерческая недвижимость сдается в аренду по ставке $700 за кв. м. год и прогнозируется 5% рост.
  + Супермаркету площадь сдается в аренду по ставке $500 за кв. м. в год. Рост ставки аренды прогнозируется на уровне 5%.
* Операционные расходы девелопера на этапе строительства составят $200 тыс. в год, а начиная с 2015 года $900 тыс. в год. Прогнозируется, что операционные расходы с 2015 года будут расти на уровне 6% в год. Операционные расходы включают налог на имущество и земельный налог. Амортизация не входит в операционные расходы.
* Амортизация начисляется линейным методом и срок составляет 20 лет.
* Налоги
  + НДС – 18%. Все цифры в кейсе указаны без НДС.
  + Налог на прибыль – 20%