



Утверждено

Приказом № _____

от _____

Инструкция работы с Финансовой моделью

C4.1

ИНСТРУКЦИЯ

ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ ГРУППЫ АСК-СТРОИТЕЛЬСТВО В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ, КОРРЕКТИРОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

1. Порядок создания модели проекта

- 1.1 Инициация создания модели – Директор по управлению проектами (ДУП)
- 1.2 Создание модели в общем доступе – Дирекция финансов и экономики (ДФЭ)
- 1.3 Заполнение базовой модели проекта:

Руководитель проекта (РП) – формирования листов модели «Исходные», «Операционный бюджет»
Дивизион девелопмент, отдел по управлению предложением – лист «График реализации» (жилая площадь, коммерческие площади, паркинг, кладовки)
Дирекция финансов и экономики, отдел бюджетирования и финансово-экономического анализа –
заполнение разделов БДР, БДДС, консолидация данных модели проекта, формирование общей модели по площадке.

- 1.4 Закрытие задачи по заполнению модели - ДУП
- 1.5 Инициация совещания по обсуждению модели на комитете по девелопменту - ДУП
- 1.6 Утверждение либо отправка модели на доработку – Комитет по девелопменту. При утверждении базового сценария модели Комитет по девелопменту также утверждает предельные значения отклонений от утвержденных параметров модели, при достижении которых требуется уточнение или пересмотр модели.
- 1.7 Инициация и контроль внесения объекта в таблицу «Земельный банк» - ДУП
- 1.8 Инициация и контроль внесения объекта в утвержденную программу строительства - ДУП

2. Порядок уточнения базовой модели инвестиционного проекта при изменении концепции (до внесения объекта в строительную программу)

- 2.1 Мониторинг изменения показателей существенности модели проекта - РП;
- 2.2 При превышении порога существенности показателей проекта, инициация внесения изменений в модель – ДУП
- 2.3 Пересчет модели (по правилам п. 1.3)
- 2.4 Закрытие задачи по заполнению/изменению базовой модели инвестиционного проекта - ДУП
- 2.5 Инициация совещания по обсуждению новой итерации модели проекта на комитете по девелопменту - ДУП
- 2.6 Согласование и утверждение, либо отправка на доработку модели – Комитет по девелопменту. При утверждении модели Комитет по девелопменту также утверждает предельные значения отклонений от утвержденных параметров модели, при достижении которых требуется уточнение или пересмотр модели.

3. Порядок уточнения базовой модели инвестиционного проекта после внесения объекта в утвержденную программу строительства

- 3.1 Ежеквартальная актуализация сроков реализации и расчета стоимости проекта (РСП) - РП;

- 3.2 Ежеквартальная корректировка бюджетов по актуальным данным от руководителя проекта – Дирекция экономики и финансов, отдел бюджетирования и финансово-экономического анализа;
- 3.3 Мониторинг изменения показателей существенности модели проекта - РП;
- 3.4 При отклонении показателей бюджета проекта менее установленного порога существенности, пересчет модели не производится;
- 3.5 При достижении показателей проекта значений выше утвержденного порога существенности, инициируется пересчет модели – ДУП;
- 3.6 Пересчет модели (по правилам п. 1.3);
- 3.7 Закрытие задачи по уточнению базовой модели инвестиционного проекта – ДУП;
- 3.8 ДУП инициирует совещание по обсуждению отклонений показателей от первоначальной модели;
- 3.9 Согласование и утверждение, либо отправка модели на доработку – Комитет по девелопменту. При утверждении модели Комитет по девелопменту, при необходимости утверждает обновленные предельные значения отклонений от утвержденных параметров модели, при достижении которых требуется уточнение или пересмотр модели.

4. Порядок внесения изменений в модель проекта

- 4.1 После утверждения комитетом по девелопменту базового сценария финансовой модели проекта, данный сценарий модели фиксируется, как эталонный и закрывается для редактирования пользователями;
- 4.2 Для внесения корректировок в финансовую модель проекта, создается новый сценарий финансовой модели проекта путем копирования из базового сценария;
- 4.3 Для нейминга сценария финансовой модели используются: шифр объекта, наименование объекта, дата сценария.

5. Матрица распределения ролей и ответственности в рамках работы с финансовой моделью инвестиционного проекта

№ п/п	Функция	ДУП	РП	Отдел управления предл-ем	Дирекция экономики и финансов	Комитет по девелоп-ту
1	Инициация создания, корректировки финансовой модели инвестиционного проекта	+				
2	Ежеквартальный мониторинг существенных показателей модели инвестиционного проекта от установленного порога существенности		+			
4	Заполнение рабочих листов модели: Исходные, Операционный бюджет		+			
7	Заполнение листа модели: Показатели		+			
6	Заполнение листов: Продажи (Квартиры, Коммерция, паркинги, кладовки), график реализации			+		
3	Создание в общем доступе Excel файла финансовой модели по объекту, пусковому комплексу, площадке				+	
5	Заполнение рабочих листов: БДР, БДДС Средневзвешенная ставка				+	
8	Заполнение данных по площадке (консолидатор)				+	
9	Согласование и утверждение, отклонение фин. модели проекта					+