

CBRE

**БИЗНЕС-ПЛАН ПРОЕКТА:
КАКИЕ РИСКИ
УЧИТЫВАТЬ СЕГОДНЯ**

2016

КЛАССИФИКАЦИЯ РИСКОВ: ПОДХОД 1

МАКРО

- насыщенность рынка
- доля свободных площадей
- объемы ввода площадей
- объемы сделок аренды и покупки
- ставки аренды
- цены продажи

долговое

финансирование

собственный капитал

МИКРО

- расположение
- форма участка
- транспортная и пешая доступность
- конкуренция
- обременения и юридические ограничения
- структура капитала

Что
делать?

За счет
чего?

КЛАССИФИКАЦИЯ РИСКОВ: ПОДХОД 2

Юридические:
обременения и юр.
ограничения;
due diligence

Коммерческие:
ликвидность объекта –
оценка денежных потоков

Финансовые:
структура капитала
долг vs equity

Рыночные:
конкуренция и внешние
риски

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Определение стратегии:

- исследование рынка и макро анализ

Выбор участка:

- анализ конкуренции
- доступность
- юридический и технический due diligence
- оценка наилучшего использования

Формирование концепции:

- анализ концепции
- поэтажные планы
- прогноз арендных потоков

Инвестиционный анализ:

- финансовая модель
- рекомендации по структуре финансирования

ЧТО НОВОГО В ОЦЕНКЕ РИСКОВ?

- Внимание к макро показателям и динамике рыночных параметров (аналитика!)
- Консерватизм в долговой нагрузке
- Хеджирование валютных рисков
- Снижение арендных рисков и необходимого собственного капитала через фазирование / строительство под клиента
- Консерватизм в ожиданиях по денежным потокам
- Стресс тесты финансовых моделей

ЕЛЕНА ПОДЛЕСНЫХ

Директор, Отдел рынков капитала и инвестиций

Т +7 495 258 3990

Ф +7 495 258 3980

Email: Elena.Podlesnykh@cbre.com

CBRE

