

PŘÍLOHA Č. 15

POŽADAVKY NA FINANČNÍ MODEL

Pro účely této přílohy se pod pojmem „projekt“ rozumí plánovaná ekonomika Koncesionáře související s plněním Smlouvy do Dne uplynutí, tj. zejména Projektování, Inženýringu, dodání Mobiliáře, Objektu a poskytování Služeb.

1. Požadavky na podobu Finančního modelu

- Finanční model (dále též jen „**FM**“) bude zpracován v programu MS Office Excel, nebo bude dodán v souboru s MS Excel plně kompatibilním
- FM bude plně funkční, tzn. fungující vzorce, odkazy a provazby (nebude se jednat o „snímek“ číselných hodnot z Finančního modelu)
- Soubor, stejně jako jeho jednotlivé součásti, bude odemčen pro čtení i úpravy (obsah všech buněk bude viditelný – hodnoty i vzorce)
- FM i případná makra nebudou chráněna heslem, nebo heslo bude oznámeno Zadavateli
- Všechny listy, řádky, sloupce a buňky budou viditelné (skryté smí být jen sloupce a řádky bez obsahu a odkazů na koncích listů)
- FM bude obsahovat všechny potřebné vstupy a nebude odkazovat na externí soubory a data

2. Principy konstrukce Finančního modelu

- FM bude sestaven v souladu s Právními předpisy a s všeobecně uznávanými účetními postupy v ČR
- FM bude zobrazovat celou plánovanou vnitřní ekonomiku projektu (účelové společnosti)
- FM bude pokrývat celou plánovanou dobu projektu ode Dne účinnosti do Dne uplynutí
- FM bude sledovat náklady a výnosy a odvozeně též finanční toky (cash-flow) související s projektem
- FM bude samostatně zobrazovat financování projektu, a to:
 - Úvěry (zvláště Seniorní úvěr a ostatní financování) – splátka úroku, čerpání/splátka jistiny, stav úvěru a jiné podstatné informace
 - Vklad vlastních zdrojů a jejich vyplácení
- FM bude zobrazovat daňové důsledky ekonomiky projektu (zejména DPH a DPPO – daně z příjmu právnických osob) a předpokládané daňové sazby
- FM bude pracovat s předpokládanou inflací (dle dlouhodobého inflačního cíle ČNB), a bude zřejmé, do jakých položek je tato inflace promítnuta

3. Minimální úroveň detailu Finančního modelu

- FM bude sestaven na roční bázi, tzn., bude samostatně zobrazovat každý jednotlivý rok projektu počínaje Dnem účinnosti
- FM bude sestaven v Kč (nebo v tis. Kč)
- FM bude samostatně zobrazovat nejméně tyto kategorie:
 - Počet lůžek a předpokládaná obsazenost v procentech celkového počtu
 - Náklady v členění
 - Celkové investiční náklady Objektu
 - Náklady přípravy, zejména Projektování a Inženýringu (zpracování veškeré potřebné dokumentace apod.)
 - Investiční náklady (rozdělené minimálně na Objekt, případně jeho jednotlivé části, a Mobiliář) a jejich plánovaný vývoj v čase
 - Náklady financování (do Dne Otevření)
 - Provozní náklady projektu
 - Osobní náklady
 - Materiálové náklady
 - Náklady na údržbu a facility management
 - Spotřeby energií a vody
 - Náklady životního cyklu (na obnovu infrastruktury)
 - Pachtovné
 - Náklady financování (úrokové i ostatní)
 - Ostatní náklady (např. pojištění Objektu, pojištění přerušení provozu atp.)
 - Cena lůžka (N) – jakožto výsledkový parametr, který je předmětem hodnocení nabídek a uvedení způsobu jeho výpočtu (není-li to zřejmé z viditelných funkcí excelu)
 - Výnosy v členění:
 - Příjmy od Uživatelů, nebo vázané na Uživatele
 - Poplatek za ubytování a stravu
 - Příspěvek na péči
 - Příjmy od zdravotních pojišťoven
 - Vyrovnávací platba - podpora dle § 101a a § 105 ZSS (dotace dle pravidel financování KSSS)

- Příjmy za Doplnkové služby
- Služebné:
 - Investiční část Služebného
 - Neinvestiční část Služebného:
 - Dotace provozní na krytí příjmové mezery
 - Pacht
 - DPH z Pachtu
- Výnosy z dalšího komerčního využití (např. pronájem prostor)
- Nespecifické dotace a dary
- Ostatní (případné další typy dotací apod.)
- Peněžní toky (cash-flow) minimálně v členění:
 - Provozní cash-flow
 - Investiční cash-flow
 - Změna úvěrů
 - Výplata dividendy / vkladu investora
- Struktura financování
 - Podíl vlastních a cizích zdrojů a jeho vývoj
 - Požadovaná míra výnosnosti vlastního kapitálu
 - Úrokovou míru Seniorního úvěru, případně ostatních úvěrů a půjček, ve složení:
 - marže Seniorního věřitele a
 - základní fixní sazba IRS Y20 CZK
 - Změna a stav jednotlivých úvěrů

Základní fixní sazba IRS představuje pouze tržní hodnotu bez započtení jakýchkoliv marží bank či jiných subjektů. Tato sazba bude ve Finančním modelu jasně identifikována a oddělena od jakýchkoliv marží (exekučních, kreditních či jakýchkoliv jiných marží).

Model bude konstruován tak, aby se změna výše sazby IRS projevila pouze v Ceně lůžka (N) a byla zachována stejná výše požadované míry návratnosti vlastního kapitálu Koncesionáře.

4. Robustnost Finančního modelu

- FM musí demonstrovat schopnost Koncesionáře splácet Seniorní úvěr včetně příslušenství na Investiční náklady

- FM by měl demonstrovat schopnost Koncesionáře vyrovnat se s neočekávaným nárůstem nákladů (např. vícenákladů při Stavbě Objektu), nebo s krátkodobým výpadkem příjmů (způsobených např. sníženým aktuálním Měsíčním Služebným) bez zásadního vlivu na stabilitu celého projektu, zejména jeho financování
- FM by měl reflektovat současnou a očekávanou budoucí situaci na pracovním trhu a rizika růstu osobních nákladů
- FM by měl reflektovat současnou a očekávanou budoucí situaci na finančním trhu a reálné možnosti získání dlouhodobého financování pro účely projektu
- FM by měl počítat s dostatečnou průběžnou likvidní rezervou pro případ přerušení finančních toků