SFEDUCATION

Домашнее задание: Оценка проекта по созданию регионального ЦОД

К вам пришел собственник крупного IT агрегатора с целью создания нового регионального участника рынка облачных центров обработки данных (ЦОД, data center).





Ключевым драйвером и активами бизнеса ЦОД – являются стойки для сдачи в аренду. ЦОД формирует доход за счет сдачи на ежемесячной основе стоек в аренду. При этом ключевой добавленной стоимостью является именно предоставление компонентой группы и персонала, которая предоставляет комплексные услуги и следит за стойками. Ключевые затраты в бизнесе – это потребление электроэнергии.

Задачи кейса:

1. Рассчитать NPV проекта (использовать для базового сценария ставку аренды стойки – 120 тыс. руб. / мес. на 1 ед. стойки)
2. Найти минимальную ставку аренду, обеспечивающую безубыточность проекта
3. Найти ключевые показатели проекта: IRR, MIRR, PI, PP, DPP

SFEDUCATION

Ключевые допущения для оценки проекта

Общие вводные данные	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Стойки (ед.)	-	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Индексация аренды	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Индексация расходов	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

Проект предполагает строительство строек в 2021 г. и ввод их в эксплуатацию в середине года. Ключевые покупатели (арендаторы) уже найдены и сразу после ввода стоек в эксплуатацию будут сданы. Проект будет действовать по 2030 год.

Ключевые капитальные затраты на проект отражены в таблице далее.

Затраты на проект, млн руб (без НДС)	СПИ, лет	2020	2021
Услуги по проектированию		20	
Общестрой	10	50	200
Энерг. Оборудование	10	100	300
Охлаждение	10	50	200
Пожаротушение	10	50	200
Оборудование связи	10	50	150

Движение штата и ставки ФОТ отражены в таблице далее (тыс. руб.).

Персонал	Ставка/мес	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Страховые взносы	**35%**											
Служба эксплуатации												
Инженер по клим.	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Инженер по элект.	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Инженер по безоп.	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Дежурный	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Инженер по сетям	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Администратор	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Администрация												
CEO	300	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Комм. директоре	200	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Технический директор	200	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Главный бухгалтер	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Отдел продаж												
МОП	70	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Описание ключевых операционных затрат:

1. Электроэнергия
    a. Потребление электроэнергии на 1 стойку в зиму – 13 КВт
    b. Потребление электроэнергии на 1 стойку летом – 16 КВт
    c. Стоимость на 1 КВт-час – 6 руб.
    d. Работа 1 стойки – 24 часа

2. Интернет
    a. Стоимость на 1 стойку в месяц – 13 000 руб.
3. Расходы на аренду помещения
    a. 2 млн руб. в месяц

Дополнительные допущения для оценки проекта

1. Проект будет финансироваться на 80% из банковского финансирования под ставку «ключевая ставка + 3,5%» на 10 лет. Погашение начинается со 2 года равномерными платежами (grace-period – 1 год на тело долга).
2. Проект расположен на ОЭЗ со ставкой по налогу на имущество на всем протяжении срока реализации проекта – 0%.