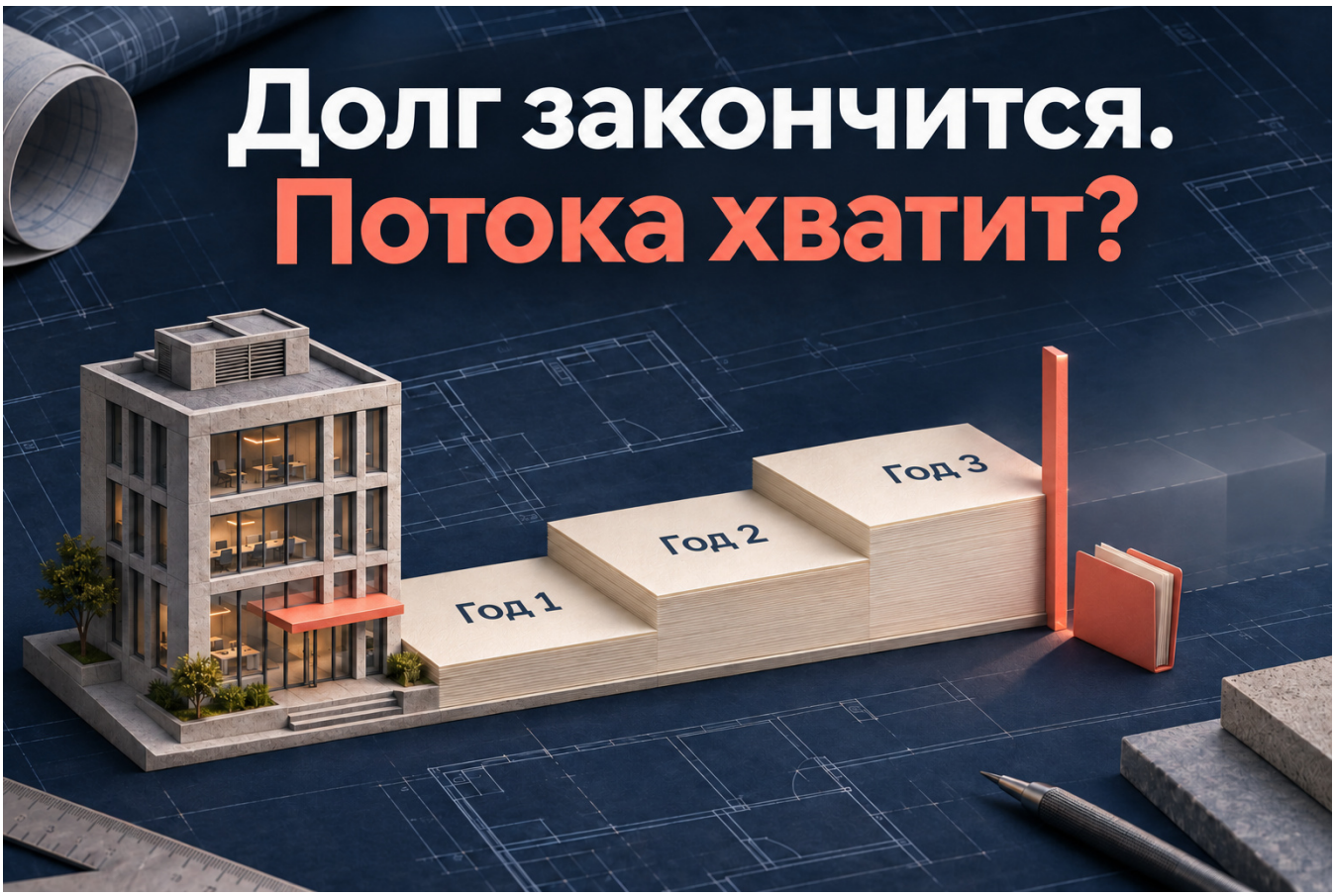
Будущий поток и срок кредита: рабочая проверка LLCR

Прочитайте кредитный горизонт, проверьте дисконтирование и перенос поступлений. Внутри расчёт по строкам, три сценария и вопросы к автору модели.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Какую ошибку помогает найти LLCR

Проект способен работать десять лет, а кредит заканчивается через три. Доход после третьего года нельзя автоматически считать источником своевременного погашения прежнего долга. Эта тетрадь помогает риелтору прочитать чужую модель и подготовить вопросы её автору, кредитору и покупателю.

На выходе	Практический смысл
Паспорт горизонта	Показывает дату среза и границу кредитного срока
Реестр исходных данных	Отделяет подтверждения от допущений
Расчёт по периодам	Открывает формулу вместо одного итогового числа
Три сценария	Проверяет снижение и перенос поступлений
Карточка вывода	Фиксирует ограничения и следующий вопрос

Ограничение задачи
Это учебная модель, а не кредитное заключение или рекомендация купить объект. Все суммы вымышлены. Ставка 10% выбрана для упражнения и не описывает рыночную стоимость кредита.

2. Паспорт расчёта

Условие	Учебная модель
Дата среза	Начало первого из трёх будущих годовых периодов
Остаток основного долга	12 миллионов рублей
Окончание кредита	Конец третьего периода
Поток до обслуживания долга	По 6 миллионов в конце каждого года
Дисконтирование	10% в год, один шаг на год
Резервный счёт	Не добавляется; в примере 0
Новые выдачи кредита	Нет
Поток после окончания	Не включён в LLCR

Для реального расчёта замените относительные периоды конкретными датами. Запросите определение доступного для обслуживания долга потока и требования к ставке. Если методика кредитора учитывает резерв, согласуйте состав и дату его величины, не добавляя те же деньги второй раз.

Сравнение объектов
Сначала выровняйте определения, валюту, дату и конвенцию периодов. Похожее название коэффициента не гарантирует одинаковую методику.

3. Реестр источников и вопросов

Параметр	Источник	Вопрос
Остаток долга	Данные кредитора на дату	Это основной долг или сумма будущих платежей?
Кредитный срок	Договор и актуальный график	Подтверждены ли изменения срока?
Доступный поток	Финансовая модель с составом строк	Какие расходы и налоги включены?
Прогноз аренды	Договоры и отдельные допущения	Какая часть относится к свободным площадям?
Ставка	Требование методики	Какая величина нужна и почему?
Резерв	Подтверждение счёта и правил	Для какого долга предназначен и где уже учтён?

Не считайте обещание новой аренды действующим договором. Пометьте допущения, дату прогноза и ответственного за их подтверждение. Неизвестные обязательные расходы сохраняйте как открытый вопрос, а не как нулевую строку.

4. Дисконтирование на понятном примере

При поступлениях в конце года приведённая сумма равна потоку, делённому на (1 + ставка) в степени номера периода. В нашем примере ставка равна 0,10. Суммы в миллионах рублей.

Год	Поток	Делитель	Приведённая сумма
1	6	1,10	5,454545
2	6	$1{,}10^2 = 1{,}21$	4,958678
3	6	$1{,}10^3 = 1{,}331$	4,507889
Всего	18	Не складываем делители	14,921112

Сохраните в расчётной таблице полную точность. Округление в этой печатной форме предназначено только для чтения. Будущие 18 миллионов и приведённые 14,921 миллиона не являются двумя вариантами банковского остатка: это суммы на разных временных основаниях.

Контроль
При положительной ставке и положительных будущих потоках приведённая сумма меньше их простого сложения. Если получилось наоборот, проверьте знак ставки, степень и умножение вместо деления.

5. Итоговый коэффициент и его смысл

LLCR = 14,9211119459 ÷ 12 = 1,2434259955. Для презентации можно показать 1,243, сохранив исходные числа в приложении. Приведённый прогнозный поток в выбранном горизонте превышает остаток основного долга в 1,243 раза.

Утверждение	Корректность
Покупатель заработает 24,3%	Неверно: это не доходность собственного капитала
Приведённый поток больше долга при данных условиях	Верно для учебной модели
Денег хватит в любую дату	Не следует из LLCR: нужен календарь
Банк точно одобрит проект	Не следует из LLCR: критерии и проверки отдельные
Будущие потоки гарантированы	Неверно: прогноз зависит от допущений

Критерий кредитора
Не подставляйте универсальный проходной порог из интернета. Запрашивайте требование для конкретного проекта вместе с определением расчёта.

6. Снижаем поток, сохраняем остальные условия

Первый стресс-сценарий: вместо 6 миллионов ежегодно доступны 5 миллионов. Срок, ставка и остаток долга остаются прежними. Причины снижения для реального объекта нужно раскрывать отдельно.

Показатель	База	Меньше потока
Потоки за 3 года	6; 6; 6	5; 5; 5
Приведённая сумма	14,921112	12,434260
Долг на дату	12	12
LLCR	1,243426	1,036188

Проверка: при одинаковом снижении всех потоков до 5/6 базовых значений коэффициент также умножается на 5/6. Это полезная арифметическая сверка для данного сценария, а не правило любого изменения модели.

Что спросить у автора
Снижение связано с арендой, загрузкой, расходами или сроками? Как подтверждено допущение? Не объединяйте несколько причин в нерасшифрованный «коэффициент риска».

7. Переносим деньги за границу кредита

Второй стресс-сценарий: первые два потока остаются по 6 миллионов, а третий переносится после окончания кредита. В пределах прежнего горизонта третья строка теперь равна нулю. Сам проект может продолжать работу.

Год	В пределах срока	Приведённая сумма
1	6	5,454545
2	6	4,958678
3	0	0
Всего	12	10,413223

LLCR = 10,413223 ÷ 12 ≈ 0,867769. Нельзя включить деньги четвёртого года в прежний трёхлетний показатель. Подтверждённое продление кредита создаёт новую модель с новым горизонтом и условиями; предполагаемое продление не меняет текущий график.

Отдельное действие
Проверьте, какой источник обеспечит обязательный платёж в срок. Поток после даты погашения и обещание будущего рефинансирования не равны уже доступному финансированию.

8. Проверки против скрытой ошибки

Риск	Контроль
Долг учтён дважды	В числителе поток до обслуживания данного долга
Резерв добавлен повторно	Одна сумма не включена одновременно в поток и отдельный резерв
Смешаны даты	Остаток долга и приведённая сумма относятся к одной дате
Удобная ставка	Есть определение и подтверждённое основание ставки
Новый кредит скрыт в поступлениях	Выдачи отделены от операционного потока
Поток за сроком кредита	Есть явный фильтр по граничной дате
Потеря точности	Вычисления до финального отображения не округлены

Если остаток основного долга равен нулю, формула деления неприменима. Отрицательные потоки не удаляются ради улучшения результата. При переменных ставках и неравных периодах запросите согласованный порядок расчёта, не растягивая учебную годовую формулу на неподходящую модель.

9. Ваша модель по строкам

Объект / версия: _____. Дата среза: _____. Погашение кредита: _____. Остаток основного долга: _____. Определение ставки: _____.

Дата / период	Поток	Коэффициент приведения	Приведённая сумма

Сумма в пределах кредита: _____. Резерв по согласованной методике: _____. Долг на дату: _____. LLCR: _____.

Не меняйте смысл при заполнении
Таблица имеет пять строк для удобства записи, а не задаёт кредиту пять периодов. Добавьте или уберите периоды по реальным датам.

10. Вопросы к автору модели и вывод клиенту

Открытый вопрос	Кто отвечает	Документ / срок

Заполненный вывод
В учебной трёхлетней модели при ставке 10% и потоке по 6 миллионов LLCR равен примерно 1,243. При потоке по 5 миллионов он снижается до 1,036. Перенос третьего поступления за срок кредита даёт около 0,868. Эти значения требуют отдельной проверки прогноза и своевременности платежей.

Сохраните использованную версию и отправляйте результат вместе с исходными условиями. После изменения договора аренды или кредита обновите связанные строки и объясните клиенту причину. Если после отправки материалов не возникает следующего разговора, диагностика Нейросистемы поможет разобрать этот переход. Самостоятельные расчёты и проверки доступны в этом гайде.

Источники и проверка

World Bank PPPRC: Loan Life Cover Ratio