

## REIKALAVIMAI KONCESIJOS FINANSINIAM VEIKLOS MODELIIUI

1. Dalyvis turi pateikti Finansinį veiklos modelį (toliau – FVM), kuris yra neatsiejama Dalyvio Pasiūlymo dalis, ir turi atitikti šiuos reikalavimus:
  - 1.1. Finansinis veiklos modelis turi būti parengtas pagal šio dokumento Priedėlyje Nr. 1 pateikiamas formas, užpildant visas reikalaujamas dalis bei pateikiant visus formoje nurodytus finansinį veiklos modelį pagrindžiančius dokumentus.
  - 1.2. Finansiniame veiklos modelyje turi būti pateikiami Dalyvio pasiūlymai ir aiškūs aprašymai dėl visų Sąlygose išvardintų Projekto bendrovės įsipareigojimų.
  - 1.3. Finansiniame veiklos modelyje pateikti aprašymai turi būti pakankamai išsamūs ir detalūs, kad bet kuris kompetentingas finansų analitikas be papildomos informacijos galėtų įvertinti prielaidų logiškumą ir pagrįstumą.
  - 1.4. Finansinis veiklos modelis turi būti parengtas visam Sutarties laikotarpiui.
  - 1.5. Finansiniame veiklos modelyje pateikti skaičiavimai turi būti pagrįsti, t.y. finansinio veiklos modelio sudarymui naudojamos prielaidos turi būti detalios aprašytos ir pagrįstos gerą verslo praktiką, finansų rinkų duomenimis, finansinių institucijų prognozėmis, plačiai naudojamomis finansinių duomenų bazėmis, komerciniais pasiūlymais, rinkos kainų analize ir pan. Finansinio veiklos modelio skaičiavimus pagrindžiantys dokumentai turi būti pateikti kartu su Finansiniu veiklos modeliu. Dalyvis yra išimtinai pats atsakingas dėl Finansinio veiklos modelio sudarymui naudojamų prielaidų galimo klaidingumo ir prisiima visą su tuo susijusią riziką.
  - 1.6. Finansiniame veiklos modelyje turi būti įvertintos visos Projekto įgyvendinimui būtinos išlaidos, įskaitant bet neapsiribojant visas su Projekto bendrovės įsipareigojimais susijusias išlaidas, mokėtinus mokesčius ir Projekto įgyvendinimo riziką, už kurias atsakinga Projekto bendrovė, valdymo sąnaudas. Finansiniame veiklos modelyje nenumačius valdyti Projekto bendrovei priskirtų rizikų, šių rizikų valdymo sąnaudų rizika pilna apimtimi priskiriama Projekto bendrovei.
  - 1.7. Finansinis veiklos modelis privalo būti parengtas pagal Sąlygose nustatytus reikalavimus įskaitant bet neapsiribojant Sutarties priede „Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka“ nustatytus reikalavimus ir Komisijos išaiškinimus, neatsižvelgiant į tuos Dalyvio teiktus siūlymus Derybų metu, kurie nebuvo perkelti į Sutarties projektą ar kitus procedūrinius dokumentus.
  - 1.8. Suteikiančiosios institucijos Pasiūlymo vertinimo metu gali reikalauti papildomų įrodymų dėl pateiktų duomenų ir prielaidų tikslumo ir patikimumo, taip pat prašyti papildomai paaiškinti kitus Finansinio veiklos modelio aspektus, ištaisyti klaidas (kiek tai neprieštarauja imperatyvioms teisės aktų normoms).
  - 1.9. Finansinis veiklos modelis turi būti sudaromas atsižvelgiant, bet neapsiribojant, į techninius reikalavimus nurodytus kituose Sąlygų dokumentuose bei žemiau šiame dokumente pateiktus punktus.
2. Papildomai Dalyvis turi pateikti šiuos dokumentus prie Finansinio veiklos modelio:
  - 2.1. Vartotojo instrukciją;
  - 2.2. Prielaidas pagrindžiančius dokumentus (pvz., sąmatos, komerciniai pasiūlymai);
  - 2.3. Kitus papildomus dokumentus.
3. Finansinio veiklos modelio sudarymo pagrindas:

## Finansinio veiklos modelio sudarymo pagrindas

<b>3.1. Finansinio veiklos modelio sudarymo prielaidos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti prielaidų rinkinį, kuriame būtų aprašytos visos FVM naudojamos prielaidos ir kurių detalumo turėtų pakakti norint parengti analogišką FVM.</p> <p>Aprašant prielaidas turi būti aiškiai nurodyta, ar sumos yra pateikiamos su pridėtinės vertės mokesčiu, ar be.</p> <p>FVM prielaidų rinkinys turi pagrįsti ir paaiškinti Dalyvio nurodytas numatomas patirti sąnaudas (Daugiafunkcio komplekso sukūrimo ir įrengimo, Naujo turto įrengimo, Paslaugų teikimo, veiklos vykdymo, finansavimo, kt.) ir jų apskaičiavimo principus.</p> <p>Kartu su FVM turi būti pateikiami atitinkamas išlaidas pagrindžiantys dokumentai (pvz., sąmatos, komerciniai pasiūlymai) arba turi būti paaiškinta, koku pagrindu ir iš kokių sudedamųjų dalių susideda nurodytos išlaidos.</p> <p>FVM gali būti nurodytos tiksliai su Projekto įgyvendinimu susijusios išlaidos, kurios bus patirtos po Sutarties įsigaliojimo. Iki Sutarties įsigaliojimo Dalyvio patirtos išlaidos nekompensuojamos.</p>
<b>3.2. Pagrindinės datos</b>	<p>Bazinė data yra 201[●] m. [●][●] d. (toliau – Bazinė data)</p> <p>Daryti prielaidą, kad Sutarties pasirašymo data yra 201[●] m. [●][●] d. (toliau – Prognozuojama sutarties pasirašymo data)</p>
<b>3.3. Valiuta</b>	<p>Pateikti kainas eurais atsižvelgiant į Bazinę datą.</p>
<b>3.4. Indeksavimas</b>	<p>Skaičiavimo ir Pasiūlymo pateikimo tikslais daryti prielaidas, kad:</p> <p>a) Projekto investicinės sąnaudos, reikalingos Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimui bei įrengimui, kurios, remiantis Sutarties priedu „Atsiskaitymo ir mokėjimo tvarka“, dengiamos Metinio atlyginimo dalimi M1, nėra indeksuojamos, todėl teikdamas Pasiūlymą Dalyvis turi įvertinti Projekto investicines sąnaudas atsižvelgdamas į Prognozuojamą sutarties pasirašymo datą, kaip numatyta 3.2 punkte;</p> <p>b) Projekto bendrovės Paslaugų teikimo sąnaudos bei ūkinės–komercinės veiklos, kuri susijusi su Daugiafunkciame komplekse teikiamomis paslaugomis ir / ar kuri užtikrina Daugiafunkcio komplekso funkcionavimą, pajamos indeksuojamos metiniu suderintu vartotojų kainų indekso pokyčiu. Šie dydžiai pradedami indeksuoti nuo Bazinės datos ir indeksavimas atliekamas kas metus naudojant indeksavimo rodiklius, numatytus šio dokumento Priedėlyje Nr. 1.</p> <p>c) Projekto bendrovės planuojamas gauti Metinis atlyginimas, skirtas Daugiafunkcio komplekso Paslaugų (išskyrus komunalinių paslaugų sąnaudas visuose Objektuose bei eksploatavimo ir priežiūros bei administravimo ir valdymo sąnaudas Sporto muziejuje ir Papildomame nekilnojamame turte) teikimo kompensavimui ir kuris, remiantis Sutarties priedu „Atsiskaitymo ir mokėjimo tvarka“, atitinka metinio atlyginimo dalį M2, nėra indeksuojamas ir kiekvienais Projekto metais ši Metinio atlyginimo dalis M2 negali viršyti 2016 m. vasario 3 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendime Nr. 1-326 numatytos maksimalios metinės Projekto bendrovei mokėtinos sumos;</p> <p>d) Projekto bendrovės planuojamas gauti Metinis atlyginimas, skirtas Viešųjų</p>

## Finansinio veiklos modelio sudarymo pagrindas

kultūros ir sporto renginių infrastruktūroje organizuojamų renginių apmokėjimui ir Sporto muziejaus aptarnavimo išlaidoms padengti ir kuris, remiantis Sutarties priedu „Atsiskaitymo ir mokėjimo tvarka“, atitinka Metinio atlyginimo dalį M3, indeksuojamas metiniu suderintu vartotojų kainų indekso pokyčiu. Šis dydis pradedamas indeksuoti nuo Bazinės datos ir indeksavimas atliekamas kas metus naudojant indeksavimo rodiklius, numatytus šio dokumento Priedėlyje Nr. 1.

Suteikiančiosios institucijos pasilieka teisę derybų metu derėtis dėl kitokių indeksavimo prielaidų.

### 3.5. Investicijų gražos norma

Investicijų gražos norma (angl. Internal Rate of Return, IRR) – tai tokia gražos norma, kuriai esant Dalyvio gautinų pajamų srautų dabartinė vertė prilyginama nuliui ir kuri apskaičiuojama pagal tokią formulę:

$$0 = \sum_{n=1}^n \frac{IPS_n}{(1 + IGN)^n}$$

kur:

$IPS_n$  – pinigų srautai  $n$ -taisiais metais. Tai nuosavo kapitalo srautai Projekto finansavimui (pvz., Projekto bendrovės akcijų apmokėjimo ir Projekto bendrovės akcininkų subordinuotų paskolų suteikimo dydžiai  $n$ -aisiais metais) ir nuosavo kapitalo gražos srautai (pvz., Projekto bendrovės paskirstytojo pelno ir gražintų subordinuotų paskolų srautai ir už Projekto bendrovės suteiktas subordinuotas paskolas sumokėtos palūkanos). Formulėje pavaizduoti pinigų srautai apima tiek neigiamus (pinigų srautas Projekto finansavimui, į Projektą), tiek teigiamus (pinigų srautas iš Projekto) pinigų srautus.

$N$  – Sutarties galiojimo laikotarpis.

$n$  – Sutarties  $n$ -ieji metai.

$IGN$  – Investicijų gražos norma.

Investicijų gražos norma naudojama kaip diskonto norma kompensacijos apskaičiavime Sutarties nutraukimo atveju.

### 3.6. Diskonto norma

Skaičiavimo ir Pasiūlymo pateikimo tikslais daryti prielaidas, kad diskonto norma lygi 4,00%.

### 3.7. Vidutinė svertinė kapitalo kaina

Vidutinė svertinė kapitalo kaina (angl. weighted average cost of capital, WACC) atspindi Projektui reikalingo kapitalo kainą, įvertinus numatomą finansavimo struktūrą (skolintą ir nuosavą kapitalą), ir yra apskaičiuojama pagal formulę:

$$WACC = \frac{E}{V} \times R_E + \frac{D}{V} \times R_D \times (1 - tax) + \frac{H}{V} \times R_H \times (1 - tax)$$

kur:

$E$  – investuoto nuosavo kapitalo dydis

$D$  – finansuotojo suteiktos paskolos (suteiktų paskolų) dydis

$H$  – investuoto mišraus kapitalo (įskaitant subordinuotas paskolas, konvertuojamas obligacijas, mezanino paskolas ir kt.) dydis

$V$  – Daugiafunkcio komplekso sukūrimo laikotarpiu iki Paslaugų teikimo

## Finansinio veiklos modelio sudarymo pagrindas

	<p>pradžios datos investuota (pagal finansuotojo suteiktą kreditą, atitinkamo finansuotojo suteiktą subordinuotą ar nesubordinuotą paskolą ar mišrų kapitalą bei nuosavą kapitalą) suma, <math>V = E + D + H</math></p> <p><math>R_E</math> – nuosavo kapitalo grąža</p> <p><math>R_D</math> – finansuotojo suteiktos paskolos palūkanos</p> <p><math>R_H</math> – suteiktos subordinuotos ar nesubordinuotos paskolos ar mišraus kapitalo palūkanos</p> <p><math>Tax</math> – pelno mokesčio tarifas</p> <p>Vidutinė svertinė kapitalo kaina naudojama kompensacijos apskaičiavime kaip numatyta Sutarties priede „Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka“</p>
<b>3.8. Investicijų projekte nurodyti statiniai/objektai</b>	<p>Šiame dokumente naudojama Daugiafunkcio komplekso sąvoka apima pagal investicijų Projektą Daugiafunkciam kompleksui priskiriamus žemiau nurodytus objektus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teritorija, magistraliniai tinklai;</li><li>- Vaikų darželis;</li><li>- Neformaliojo ugdymo veiklai skirti sporto infrastruktūros objektai;</li><li>- Kultūrinio ugdymo centras ir biblioteka;</li><li>- Sporto muziejus;</li><li>- Viešųjų kultūros ir sporto renginių infrastruktūra.</li></ul>
<b>3.9. Pradinių investicinių sąnaudų padengimas</b>	<p>Dalyvis turi parengti FVM vadovaujantis prielaida, kad Projekto investicinės sąnaudos, reikalingos Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimui bei įrengimui ir kurios, remiantis Sutarties priedu „Atsiskaitymo ir mokėjimo tvarka“, dengiamos Metinio atlyginimo dalimi M1, bus sumokamos pilna suma per trejus metus nuo Paslaugų teikimo pradžios datos kaip numatyta Sutarties priede „Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka“.</p> <p>Skaičiavimo ir Pasiūlymo pateikimo tikslais daryti prielaidą, kad Projekto investicijų sąnaudos, dengiamos Metinio atlyginimo dalimi M1, bus proporcingai sumokamos pilna suma per trejus metus nuo Paslaugų teikimo pradžios datos. Suteikiančiosios institucijos pasilieka teisę derybų metu derėtis dėl kitokio Pradinių investicijų apmokėjimo pasiskirstymo per trejus metus nuo Paslaugų teikimo pradžios datos.</p>
<b>3.10. Metinio atlyginimo apskaičiavimas</b>	<p>Dalyvio siūlomas Metinis atlyginimas turi būti apskaičiuotas nepritaikant jokių papildomų modifikacijų, t.y. atlikdamas skaičiavimus, Dalyvis turi daryti prielaidą, kad Projekto bendrovė teiks Paslaugas pilna apimtimi, t.y. nebus pritaikytas Metinio atlyginimo išskaitų mechanizmas.</p>

### 4. Reikalavimai finansavimo planui ir finansinio pajėgumo pagrindimui:

## Finansavimo planas ir finansinio pajėgumo pagrindimas

<b>4.1. Finansavimo poreikio įvertinimas ir</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti Projekto finansavimo struktūros aprašymą ir pagrindžiančius dokumentus, kuriais įrodytų, kad Dalyvis pritraukė pakankamai lėšų Projekto finansavimui ir, kad numatomas Projekto finansavimo</p>
---	--

## Finansavimo planas ir finansinio pajėgumo pagrindimas

<b>numatoma kapitalo struktūra</b>	<p>planas atitinka toliau nurodytus punktus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Apima visą finansavimo struktūrą bei siūlomus instrumentus;</li><li>(b) Pateiktas visų finansavimo šaltinių išsamus aprašymas;</li><li>(c) Pateiktos visų laidavimo garantijų sąlygos ir išsami informacija, kaip projekto bendrovė vykdys šias sąlygas;</li><li>(d) Pateiktas aprašymas apie Dalyvio / Projekto bendrovės numatomą vykdyti apsidraudimo strategiją ir reikalavimus.</li></ul>
<b>4.2. Finansavimo sąlygos (skolintas kapitalas)</b>	<p>FVM nurodytos Projekto finansavimo paskolomis bei kitais finansavimo šaltiniais sąlygos turi būti pagrįstos ir įgyvendinamos.</p> <p>Dalyvis FVM privalo nurodyti / pateikti žemiau nurodytą informaciją apie kiekvieną paskolą ar kitą skolintą finansavimą suteikiantį finansuotoją:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Paskolos teikėjo juridiniai duomenys ir kredito reitingas (jei reitinguojama);</li><li>(b) Skiriama ar įsipareigota skirti lėšų suma;</li><li>(c) Lėšų išmokėjimo grafikas;</li><li>(d) Detali informacija apie atidėjimo laikotarpį, įskaitant jo trukmę ir nenumatytus atvejus;</li><li>(e) Gražinimo ar išpirkimo grafikas, su išpirkimo datomis, išankstinio gražinimo sąlygomis (įskaitant negražintos paskolos dalies apmokėjimo sąlygas);</li><li>(f) Užstatų, garantijų ar kitų užtikrinimų reikalavimai (iš patronuojančios bendrovės ar trečiųjų šalių);</li><li>(g) Sutarties parengimo, įsipareigojimo, tarpininkų ir kiti panašūs mokesčiai;</li><li>(h) Palūkanų normos ir maržos, įskaitant didėjimo / mažėjimo mechanizmus;</li><li>(i) Esminius apribojimus, įsipareigojimus ir kitus reikalavimus, jei numatoma;</li><li>(j) Reikalavimus rezervų sąskaitoms, jei numatoma;</li><li>(k) Nemokumo ar kitus panašius susitarimus, jei numatoma;</li><li>(l) Teisių ir pareigų perdavimo susitarimus, jei numatoma;</li><li>(m) Išankstines sąlygas, jei numatoma;</li><li>(n) Veiklos vertinimo (angl. Due diligence) reikalavimus, jei numatoma;</li><li>(o) Kitus apribojimus, reikalavimus ar sąlygas, kurios finansiškai turėtų įtakos Dalyvio galimybei pritraukti finansavimą;</li><li>(p) Detali informacija apie finansavimo (numatytų Projektui skirti lėšų) prieinamumą ir finansavimo teikėjo finansinę būklę (jeigu finansuotoju yra ne kredito įstaiga).</li></ul> <p>Dalyvis, pildydamas FVM formą, turi pateikti aukščiau nurodytą finansavimo sąlygų santrauką ir pridėti jas pagrindžiančius dokumentus.</p>
<b>4.3. Finansavimo sąlygos (nuosavas kapitalas)</b>	<p>FVM nurodytos Projekto finansavimo nuosavu kapitalu sąlygos privalo būti pagrįstos ir įgyvendinamos.</p>

## Finansavimo planas ir finansinio pajėgumo pagrindimas

	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi nurodyti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Nuosavo kapitalo teikėjus, akcininkus ir laiduotojus;</li><li>(b) Nuosavo kapitalo teikėjų juridinius duomenis ir kredito reitingą (jei reitinguojama);</li><li>(c) Numatomą įnešti kiekvieno nuosavo kapitalo teikėjo(-ų) kapitalo dydį;</li><li>(d) Išsamias nuosavo kapitalo teikimo sąlygas, įskaitant taikomas palūkanų normas, maržas, laukiamą nuosavo kapitalo grąžą, kitus esminius apribojimus ir reikalavimus;</li><li>(e) Detalią informaciją apie nuosavo kapitalo finansavimo prieinamumą ir nuosavo kapitalo teikėjo(-ų) finansinę būklę (finansavimo šaltinių, grynųjų pinigų arba kito likvidaus turto, kuris bus prieinamas siekiant užtikrinti numatytą nuosavo kapitalo lygį, aprašymus);</li><li>(f) Informaciją apie visus reikšmingus finansinius ir kitus įvykius, kurie paveikė, paveiks ir (ar) gali paveikti Projekto bendrovės nuosavo kapitalo bet kurio teikėjo finansinę būklę, lyginant su būkle buvusia paskutinių teiktų metinių finansinių ataskaitų sudarymo metu.</li></ul> <p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti aukščiau nurodytų finansavimo sąlygų santrauką ir pridėti nuosavo kapitalo teikimą pagrindžiančius dokumentus.</p>
<b>4.4. Refinansavimas</b>	Jei Dalyvis planuoja naudoti refinansavimo instrumentus, jis turi aprašyti refinansavimo planą ir pateikti refinansavimo prielaidas dėl refinansavimo struktūros ir laikotarpio, palūkanų normos, maržos, refinansavimo grąžinimo laikotarpio, mokėjimų grafiko, rezervų sąskaitų, refinansavimo padengimo ir kitų reikalaujamų rodiklių.
<b>4.5. Finansavimo pajėgumo patikslinimas</b>	Suteikiančiosios institucijos savo nuožiūra gali reikalauti papildomų įrodymų dėl finansavimo pajėgumo.
<b>4.6. Atitikimas mokesčiniams reikalavimams</b>	Dalyvis turi pateikti mokesčių reikalavimų atitikimo pagrindimą, kuris yra pateikiamas pagal šio dokumento Priedėlyje Nr. 1 pateikiamą formą.

### 5. Reikalavimai investicijų ir sąnaudų pagrindimui:

#### Investicijų ir išlaidų pagrindimas

<b>5.1. Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimo sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie Daugiafunkcio komplekso projektavimo, sukūrimo ir įrengimo bei Naujo turto įrengimo ir Daugiafunkcio komplekso pripažinimo tinkamu naudoti sąnaudas.</p> <p>Daugiafunkcio komplekso sukūrimo sąnaudos turi būti detalizuotos pagal sąnaudų grupes bei objektus, kaip numatyta 3.8 punkte, nurodant mato vnt. (pvz., kv. m., salės tipas), kiekį ir vieneto kainą bei bendras sumas.</p> <p>Daugiafunkcio komplekso sukūrimo sąmata papildomai turi būti išreikšta kaip vieno kvadratinio metro įkainis (Viešųjų kultūros ir sporto renginių infrastruktūros atveju, vienai sėdimai žiūrovo vietai).</p> <p>Kartu su FVM Dalyvis turi pateikti Daugiafunkcio komplekso sukūrimo</p>
--	--

## Investicijų ir išlaidų pagrindimas

	sąnaudų apskaičiavimą pagrindžiančius duomenis ir dokumentus (sąmatas, komercinius pasiūlymus, nuorodas į rinkos kainas, kt.).
<b>5.2. Paslaugų teikimo sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie Projekto bendrovei Sutartimi perduodamų Paslaugų teikimo sąnaudas, apskaičiuotas atsižvelgiant į Sąlygų priede „Specifikacijos“ pateiktus reikalavimus.</p> <p>Paslaugų teikimo sąnaudos turi būti detalizuotos pagal sąnaudų grupes bei Objektus, kaip numatyta 3.8 punkte, nurodant jų sudedamąsias dalis, išreikštas vieneto ir jo įkainio sandauga bei pateikiant mėnesines ir metines sumas.</p> <p>Metinės Paslaugų teikimo sąnaudos papildomai turi būti išreikštos kaip vieno kvadratinio metro arba kito vieneto (apgyvendinimo paslaugų vieneto, salės vieneto) įkainis (Viešųjų kultūros ir sporto renginių infrastruktūros atveju, vienai sėdimai žiūrovo vietai).</p> <p>Kartu su FVM Dalyvis turi pateikti Paslaugų teikimo sąnaudų apskaičiavimą pagrindžiančius duomenis ir dokumentus (sąmatas, komercinius pasiūlymus, nuorodas į rinkos kainas, kt.).</p>
<b>5.3. Administravimo ir valdymo sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie sąnaudas, susijusias su Projekto bedrovės veikla, valdymu bei administravimu (pvz., Projekto bendrovės administracijos darbuotojų darbo užmokesčio, buhalterinės apskaitos, audito paslaugų, patalpų nuomos ir kt. sąnaudos).</p> <p>Kartu su FVM Dalyvis turi pateikti administravimo ir valdymo sąnaudų apskaičiavimą pagrindžiančius duomenis ir dokumentus (sąmatas, komercinius pasiūlymus, nuorodas į rinkos kainas, kt.).</p>
<b>5.4. Finansavimo sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie visas Projekto finansavimo sąnaudas, įskaitant bazines palūkanų normas, maržas, finansavimo mokesčius ir kt.</p> <p>Kartu su FVM Dalyvis turi pateikti finansavimo sąlygas pagrindžiančius dokumentus (kaip tai nurodyta šio dokumento 4.2 ir 4.3 punktuose).</p>
<b>5.5. Rizikos eliminavimo sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie riziką, kurios yra perduodamos Projekto bendrovei, eliminavimo sąnaudas arba paaiškinti, kaip jos bus sumažintos / eliminuotos be papildomų sąnaudų.</p>
<b>5.6. Kitos sąnaudos</b>	<p>Dalyvis, rengdamas FVM, turi pateikti išsamią informaciją apie visas kitas sąnaudas, susijusias su įsipareigojimų pagal Sutartį vykdymu.</p>

### 6. Reikalavimai pajamų pagrindimui:

## Pajamų pagrindimas

<b>6.1. Metinis atlyginimas</b>	<p>Dalyvis turi pateikti detalią informaciją apie Projekto bendrovės planuojamą gauti Metinį atlyginimą, kurį, kaip numatyta Sutarties priede „Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka“, sudaro Metinio atlyginimo dalys:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>M1, kuri skirta Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimo išlaidoms padengti;</li><li>M2, kuri skirta Daugiafunkcio komplekso Paslaugų teikimo (išskyrus</li></ol>
---------------------------------	--

## Pajamų pagrindimas

	<p>komunalinių paslaugų sąnaudas visuose Objektuose bei eksploatavimo, priežiūros, reinvesticijų, administravimo bei valdymo sąnaudas Sporto muziejuje ir Papildomame nekilnojamame turte) kompensavimui;</p> <p>c) M3, kuri skirta viešųjų kultūros ir sporto renginių infrastruktūroje Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos ir Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijos arba pagal poreikį kitų valstybės institucijų organizuojamų renginių, kurių bendra trukmė negali būti ilgesnė nei 20 dienų per metus, aptarnavimo išlaidų apmokėjimui bei eksploatavimo ir priežiūros, reinvesticijų bei administravimo ir valdymo sąnaudų Sporto muziejuje, patiriamų nuo Paslaugų teikimo pradžios iki Sutarties galiojimo pabaigos, apmokėjimui</p>
<b>6.2. Paslaugų teikimo pajamos</b>	<p>Dalyvis turi pateikti detalią informaciją apie Projekto bendrovės planuojamas gauti pajamas už Projekto bendrovės Projekto apimtyje teikiamas ūkinės–komercinės veiklos, kuri susijusi su Daugiafunkciame komplekse teikiamomis paslaugomis ir / ar kuri užtikrina Daugiafunkcio komplekso funkcionavimą, pajamas.</p> <p>Planuojamos gauti su ūkine–komercine veikla, kuri susijusi su Daugiafunkciame komplekse teikiamomis paslaugomis ir / ar kuri užtikrina Daugiafunkcio komplekso funkcionavimą, susijusių paslaugų teikimo pajamos turi būti pagrįstos detaliai aprašant skaičiavimuose taikytas prielaidas dėl Daugiafunkcio komplekso objektuose teikiamų paslaugų apimties ir kiekio. Planuojamos gauti ūkinės–komercinės veiklos pajamos iš viešųjų kultūros ir sporto renginių infrastruktūroje planuojamos veiklos turi būti pagrįstos detaliai aprašant šioje infrastruktūroje planuojamų renginių skaičių ir jų įkainius.</p>
<b>6.3. Kitos pajamos</b>	<p>Dalyvis turi pateikti detalią informaciją apie kitas Projekto bendrovės planuojamas gauti pajamas (be numatytų 6.2 ir 6.2 punktuose), detaliai aprašant skaičiavimams taikytas prielaidas.</p>

## 7. Reikalavimai finansiniam veiklos modeliui (skaičiuoklei):

### Finansinis veiklos modelis

<b>7.1. Finansinis veiklos modelis</b>	<p>Dalyviai turi pateikti parengtą FVM elektroniniu ir popieriniu formatais lietuvių kalba.</p> <p>Dalyvį pripažinus laimėtoju, FVM taps neatskiriamu Sutarties priedu. Prieš pasirašant Sutartį, Dalyvis savo sąskaita turės užsakyti išorinį FVM auditą, kaip tai numatyta Sutarties priede „Atsiskaitymų ir mokėjimų tvarka“.</p>
<b>7.2. Finansinio veiklos modelio formatas</b>	<p>FVM sudarymas yra paties Dalyvio atsakomybė, tačiau parengtas FVM turi atitikti šias prielaidas, skaičiavimų principus ir struktūrą:</p> <p>(a) FVM turi būti parengtas Microsoft Excel 2007 skaičiuokle arba naujesne jos versija arba šiai skaičiuoklei atitinkama skaičiuokle;</p> <p>(b) kiekvienas FVM darbalapis turi turėti numerį (darbalapių eilės pateikimo tvarka) ir pavadinimą, atspindintį darbalapio turinį;</p> <p>(c) finansinės prognozės turi būti pateiktos metiniu periodiškumu (periodo</p>

## Finansinis veiklos modelis

pradžią – sausio 1 d., periodo pabaiga – gruodžio 31 d.), nuo Sutarties įsigaliojimo datos iki Projekto pabaigos datos;

- (d) skaičiavimai atliekami eurais;
- (e) įvesties bei išvesties duomenys pateikiami eurų tikslumu;
- (f) įvesties duomenys turi būti įvesti skaitine išraiška;
- (g) visos FVM naudojamos prielaidos turi būti surašytos specialiai tam skirtame viename darbalapyje ir jokie įvesties duomenys skaičiavimo darbalapiuose neturi būti vedami;
- (h) skaičiavimai, skaičiavimų seka darbalapiuose atliekami „iš kairės į dešinę ir nuo viršaus žemyn“;
- (i) formulėse negali būti ciklinių nuorodų (angl. circular reference);
- (j) rengiant FVM stengtis naudoti kuo mažiau sąlygos funkcijos IF konstrukcijų;
- (k) FVM neturi būti jokių paslėptų ar slaptažodžiu apsaugotų celių, darbalapių ar makrokomandų;
- (l) FVM neturi būti jokių nuorodų į kitus dokumentus (angl. automatic links);
- (m) FVM turi būti parengtas taip, kad atliekant keitimus įvesties laukeliuose (prielaidose), automatiškai persiskaičiuotų visi išvesties duomenys (rezultatai). Jeigu dėl tam tikrų prielaidų pakeitimo ne visi skaičiavimai persiskaičiuoja automatiškai, Dalyvis FVM naudotojo instrukcijoje turi pateikti aiškią instrukciją, kokius papildomus veiksmus reikia atlikti tam, kad FVM rezultatai logiškai ir teisingai atspindėtų pasikeitusias prielaidas;
- (n) visi FVM darbalapiai turi būti paruošti (sumaketuoti) spausdinimui A4 arba A3 formate, juose pateikta informacija turi būti aiški ir įskaitoma bei kiekviename lape turi matytis eilučių bei stulpelių pavadinimai.

### 7.3. Įvesties duomenys

Įvesties duomenys turi apimti prielaidų sąrašą visai Projekto trukmei ():

- a) Projekto terminai (Daugiafunkcio komplekso sukūrimo pradžia, pabaiga ir trukmė, Paslaugų teikimo pradžia, pabaiga ir trukmė);
- b) Makroekonominės prielaidos (indeksavimo prielaidos, mokesčių tarifai, kt.);
- c) Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimo, kaip numatyta 5.1 punkte, sąmata, detalizuojant pagal investicijų grupes ir objektus, nurodant mato vnt. (pvz., kv.m.), kiekį ir vieneto kainą bei bendras sumas;
- d) Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto sukūrimo sąmatos (visų investicijų) išsidėstymas laike;
- e) Detali Daugiafunkcio komplekso ir Naujo turto reinvesticijų sąmata, detalizuojant pagal reinvesticijų grupes ir objektus, išdėstant reinvesticijas per visą Sutarties įgyvendinimo laikotarpį;
- f) Paslaugų teikimo sąnaudos, detalizuojant pagal sąnaudų grupes bei Objektus, nurodant jų sudedamąsias dalis, išreikštas vieneto ir jo įkainio sandauga bei pateikiant mėnesines ir metines sumas;
- g) Administravimo ir valdymo sąnaudos, detalizuojant pagal sąnaudų

## Finansinis veiklos modelis

grupės, nurodant jų sudedamąsias dalis;

- h) Finansavimo poreikio (įskaitant apyvartines lėšas) įvertinimas ir numatoma finansavimo struktūra;
- i) Kredito sąlygos (įskaitant finansavimo sumą, bazines palūkanų normas, maržas, finansavimo suteikimo mokesčius, refinansavimo prielaidas);
- j) Nuosavo kapitalo teikimo sąlygos (įskaitant nuosavo kapitalo formas, kiekvienos jų esmines sąlygas);
- k) Numatomos gauti ūkinės–komercinės veiklos, kuri susijusi su Daugiafunkciame komplekse teikiamomis paslaugomis ir / ar kuri užtikrina Daugiafunkcio komplekso funkcionavimą, paslaugų teikimo pajamos;
- l) Mokestinių reikalavimų atitikimas (Priedėlyje Nr. 1 yra pateikiama pavyzdinė forma);
- m) Taikomos bazinės prielaidos rengiant FVM (Priedėlyje Nr. 1 yra pateikiama pavyzdinė forma);
- n) Daugiafunkcio komplekso bei Naujo turto, išskaidant pagal Objektus, kaip numatyta 3.8 punkte, nusidėvėjimo ir amortizacijos prielaidos su reikalingais paaiškinimais;
- o) Finansavimo šaltinių duomenys Projekto laikotarpiu (Priedėlyje Nr. 1 yra pateikiama pavyzdinė forma);
- p) Kitos, Dalyvio nuomone, reikalingos prielaidos skaičiavimams atlikti.

### 7.4. Tarpinių skaičiavimų duomenys

Tarpinių skaičiavimų duomenys turi apimti įvesties duomenų apdorojimą siekiant pateikti išvesties duomenis visai Projekto trukmei. Dalyvis turi pateikti visus reikšmingus tarpinius skaičiavimus, kad būtų galima logine seka nustatyti išvesties duomenų pagrindus. Priedėlyje Nr. 1 yra pateikiamos šių tarpinių skaičiavimų pavyzdinės formos:

- a) Ilgalaikio turto skaičiavimo pavyzdys;
- b) Mokesčių skaičiavimo pavyzdys.

### 7.5. Išvesties duomenys

Išvesties duomenys turi apimti skaičiavimus ir skaičiavimų rezultatus visai Projekto trukmei.

Reikalaujami išvesties duomenys:

- a) Šio dokumento Priedėlio Nr. 1 Finansinio veiklos modelio formos;
- b) Projekto finansinės ataskaitos (balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita), parengtos vadovaujantis Lietuvoje galiojančiais verslo apskaitos standartais.
- c) Projekto pinigų srautų paskirstymo ataskaita (angl. Cash flow waterfall), atspindinti pinigų srautų prieigos pirmenybę, pagrįstą koncesininko apribojimais ir Dalyvio Projekto finansavimo plane numatytais reikalavimais (Priedėlyje Nr. 1 yra pateikiamos pavyzdinės formos);
- d) Finansavimo šaltiniai ir jų panaudojimas, atsižvelgiant į Daugiafunkcio komplekso bei Naujo turto, sukūrimo sąnaudų vertės išsidėstymą laike;
- e) Paskolų aptarnavimas, pateikiant Projekto finansuotojų suteikiamų paskolų gražinimo terminus, gražintinas kredito sumas ir susijusius

## Finansinis veiklos modelis

- kredito aptarnavimo mokesčius;
- f) Skaičiavimuose taikoma vidutinė svertinė kapitalo kaina, investicijų gražos norma;
  - g) Detalizuota Daugiafunkcio komplekso bei Naujo turto, sukūrimo sąnaudų vertė, paslaugų teikimo, valdymo ir administravimo sąnaudos;
  - h) Detalizuotos pajamos;
  - i) Detalizuotas ilgalaikis turtas, nuosavybės teise priklausantis Projekto bendrovei, ir jo nusidėvėjimas / amortizacija;
  - j) Skolos – nuosavybės koeficiento (angl. Debt-to-equity ratio), metinių finansinių skolų aptarnavimo koeficientų (angl. Annual debt service cover ratios (DSCR)), įskaitant ir neįskaitant grynuosius pinigus, paskolos trukmės aptarnavimo koeficiento (angl. Loan life cover ratio (LLCR)), projekto trukmės aptarnavimo koeficiento (angl. project life cover ratio (PLCR)) ir kitų finansinių rodiklių, kurių reikalauja Projekto finansuotojai, ir apribojimų (angl. Covenants) skaičiavimai ir rezultatai;
  - k) Nuosavo kapitalo teikėjų investicijų gražos norma;
  - l) Finansinio modelio rezultatų santrauka;
  - m) Papildantys rezultatai, kurie, Dalyvio nuomone, yra reikalingi.

### 8. Reikalavimai finansinio modelio naudotojo instrukcijai:

#### Finansinio veiklos modelio naudotojo instrukcija

**8.1. Finansinio veiklos modelio naudotojo instrukcija** Dalyvis turi parengti ir pateikti FVM instrukciją, kurioje turi būti paaiškintas FVM funkcionalumas bei pagrindiniai principai, kuriais remiantis sudarytas FVM, įskaitant, bet neapsiribojant:

- a) Finansinio modelio struktūrą;
- b) Sąryšius tarp atskirų darbalapių;
- c) Reikalingus atlikti veiksmus atidarant modelį bei koreguojant įvesties duomenis, tam, kad FVM sugeneruotų perskaičiuotas rezultatų reikšmes;
- d) Reikalingus atlikti veiksmus kiekvienai nestandartinei operacijai atlikti, užtikrinant, kad FVM veiktų tinkamai ir efektyviai bei būtų išvengta klaidų perspėjimų (įskaitant bet kokius priedėlius (add-ons) ir kitus pasirinkimus, kurie turi būti aktyvuoti prieš pradėdant naudoti F).

Dalyvis turi pateikti išsamų aprašymą mechanizmo, pagal kurį FVM ir Metiniai atlyginimai bus optimizuoti pasikeitus bazinei palūkanų normai (pvz., EURIBOR) finansavimo uždarymo momentu. Taip pat nurodyti tas FVM celes, kurios turės būti patikslintos dėl palūkanų normos pasikeitimo, tam, kad būtų perskaičiuoti paskolos aptarnavimo rodikliai bei atstatoma Dalyvio Pasiūlyme nurodyta Investicijų gražos norma.

Naudotojo instrukcijoje pateikta informacija turi būti pakankamai išsami, kad bet kuris kompetentingas finansų analitikas, keisdamas įvesties duomenis (prielaidas), galėtų savarankiškai atlikti

## Finansinio veiklos modelio naudotojo instrukcija

perskaičiavimus FVM.

### 9. Priedai:

#### 9.1. Priedėlis Nr.1. „Finansinio veiklos modelio formos“.

- Dalyvis privalo užpildyti ir pateikti Formas A1-A7 nurodytame formate.
- Dalyvis privalo pateikti ormos A8-A9, tačiau Priedėlyje Nr. 1 jų nurodytas formatas ir išdėstymas yra pavyzdinis ir Dalyvis gali šias formas gali pildyti ir koreguoti pagal jo FVM struktūros, įvesties duomenų ar kitos informacijos poreikius.
- Likusios Priedėlyje pateikiamos lentelės yra rekomenduojamos panaudoti FVM, tačiau Dalyvis gali jas pildyti ir koreguoti pagal jo FVM struktūros, įvesties duomenų ar kitos informacijos poreikius.