ΒΙΙ Φάση Διαγωνισμού

Εγκαταστάσεις φοιτητικών εστιών Πανεπιστημίου Κρήτης

Intrakat

Εγχειρίδιο παραδοχών και δεδομένων (Assumptions Book)

Φεβρουάριος 2023

Περιεχόμενα

Συντομεύσεις 3
1. Εισαγωγή 4
2. Γενικές παραδοχές 4
3. Παραδοχές μηχανισμού πληρωμών 7
4. Παραδοχές κεφαλαιουχικών δαπανών 8
5. Παραδοχές λειτουργικών εξόδων 11
6. Παραδοχές χρηματοδότησης 16
7. Λογιστικές και φορολογικές παραδοχές 22

Συντομεύσεις

Συντόμευση	Περιγραφή
Έργο	Η μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία και συντήρηση φοιτητικών εστιών και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Κρήτης στο Ρέθυμνο και το Ηράκλειο
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Φορέα
ΙΦΣ	Ιδιωτικός Φορέας Σύμπραξης
ΔΠΧΑ	Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΒΑ	Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης
ΚΠΑ	Καθαρή Παρούσα Αξία

1. Εισαγωγή

Αντικείμενο του έργου («Έργο») είναι η μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία και συντήρηση φοιτητικών εστιών και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Κρήτης στο Ρέθυμνο και το Ηράκλειο. Η υλοποίηση του Έργου θα πραγματοποιηθεί μέσω Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Πιο συγκεκριμένα, στο Έργο περιλαμβάνεται η ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων, όπως κατοικίες φοιτητών, χώροι διδασκαλίας, καταστήματα, χώροι εστίασης, ψυχαγωγίας και άθλησης, καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Επιπλέον, προβλέπεται η ανέγερση νέου αμφιθεάτρου στο Ρέθυμνο, συνοδευόμενο από πρόσθετες αίθουσες διδασκαλίας, καταστήματα και χώρους εστίασης.

Το Έργο αυτό αναμένεται να δώσει λύση στο έντονο στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι φοιτητές στην Κρήτη και να διευκολύνει το Πανεπιστήμιο Κρήτης στη λειτουργία, συντήρηση και διαχείριση των υποδομών στέγασης. Η δυνατότητα φοιτητικής στέγασης έχει περιοριστεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια και σε περιπτώσεις οικονομικής στενότητας των φοιτητών, αποτελεί σοβαρό εμπόδιο για την πραγματοποίηση των σπουδών τους. Παράλληλα, το Έργο αναμένεται να οδηγήσει στην ανάπτυξη εκπαιδευτικών, πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων, γεγονός που θα ενισχύσει τη λειτουργία, την εξωστρέφεια και την κοινωνική συνοχή του Πανεπιστημίου.

Αναθέτουσα αρχή είναι το Πανεπιστήμιο Κρήτης. Η πρόταση υπαγωγής του Έργου στις διατάξεις του Ν. 3389/2005 εγκρίθηκε από τη Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΔΕΣΔΙΤ) το Μάιο του 2019 (ΑΔΑ: 97ΤΜ465ΧΙ8-Ψ17). Η διαγωνιστική διαδικασία που ακολουθείται είναι ο δημόσιος διεθνής ηλεκτρονικός διαγωνισμός με ανταγωνιστικό διάλογο. Στην πρώτη φάση του Διαγωνισμού (Φάση Α), προεπελέγησαν πέντε (5) υποψήφιοι προσφέροντες, βάσει ποιοτικών απαιτήσεων που ορίστηκαν στην πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι προεπιλεγέντες συμμετείχαν σε εκτεταμένο ανταγωνιστικό διάλογο (τέσσερις (4) κύκλοι και μια (1) επιτόπια επίσκεψη) με το Πανεπιστήμιο Κρήτης, προκειμένου να καθοριστούν οι τελικές προδιαγραφές και βασικοί όροι της σύμβασης ΣΔΙΤ. Με την ανάρτηση της Πρόσκλησης Υποβολής Προσφορών τον Ιούνιο του 2022, εκκινεί η Φάση Β2 του διαγωνισμού που αφορά την υποβολή δεσμευτικών προσφορών από τους υποψήφιους προσφέροντες και η οποία θα ολοκληρωθεί με την ανακήρυξη του Προτιμώμενου Αναδόχου (προσωρινός ανάδοχος).

Η παρούσα έκθεση αποτελεί μέρος του Φακέλου Γ (Οικονομική Προσφορά) που πρόκειται να υποβληθεί στο πλαίσιο της δεσμευτικής προσφοράς. Στόχος της έκθεσης αυτής είναι η καταγραφή και ανάλυση των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των πληρωμών διαθεσιμότητας, των κεφαλαιουχικών δαπανών, των λειτουργικών εξόδων, των πηγών χρηματοδότησης καθώς και των λογιστικών παραδοχών. Τέλος, αποτυπώνονται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες.

2. Γενικές παραδοχές

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης ορίζεται σε 30 έτη. Το φυσικό αντικείμενο του Έργου περιλαμβάνει την κατασκευή 3 κτιριακών συγκροτημάτων, του Ρεθύμνου, του Ηρακλείου και

του αμφιθεάτρου στο Ρέθυμνο. Λόγω της σταδιακής διαθεσιμότητας των τριών αυτών κτιριακών συγκροτημάτων, η διάρκεια περιόδου εργασιών για μελέτες και κατασκευή διαρκεί από 31 έως 36 μήνες, με μέγιστη διάρκεια τους 36 μήνες. Πιο συγκεκριμένα, η περίοδος εργασιών για το Ρέθυμνο και για το Ηράκλειο διαρκεί 36 μήνες και για το αμφιθέατρο Ρεθύμνου 31 μήνες. Ως εκ τούτου, η διάρκεια περιόδου υπηρεσιών αφορά το υπόλοιπο χρονικό διάστημα της Σύμπραξης.

Η Σύμβαση Σύμπραξης προγραμματίζεται να υπογραφεί την 1η Ιουλίου 2023. Ως ημερομηνία βάσης αναπροσαρμογής ορίζεται η 1η Ιανουαρίου 2021, η οποία συμπίπτει με την ημερομηνία προεξόφλησης. Ο ετήσιος πληθωρισμός υπολογίζεται σε 2% ετησίως και παραμένει σταθερός κατά τη διάρκεια της Σύμπραξης ενώ το επιτόκιο προεξόφλησης ανέρχεται σε 7,53%, όπως ορίζεται από τη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και ΣΔΙΤ.

Αναφορικά με το δημοσιονομικό περιβάλλον, ο υφιστάμενος συντελεστής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων ανέρχεται σε 22% και ο συντελεστής προκαταβολής φόρου νομικών προσώπων, έχει μειωθεί στο 80% από 100%. Οι φορολογικές αλλαγές δημοσιεύτηκαν στο ΦΕΚ Ν. 4799/2021 και ισχύουν για χρήσεις από το 2021 και έπειτα. Ο συντελεστής ΦΠΑ παραμένει στο 24%.

Το βασικό επιτόκιο αναφέρεται στο επιτόκιο SWAP του διατραπεζικού επιτοκίου EURIBOR, βάσει της πλατφόρμας Bloomberg, όπως κοινοποιήθηκε στις 2 Φεβρουαρίου 2023 από το Πανεπιστήμιο Κρήτης μέσω του ΕΣΗΔΗΣ. Το βασικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται, είναι 2,7120% για σταθμισμένη μέση διάρκεια ζωής δανείου 25 ετών. Περαιτέρω παραδοχές χρηματοδότησης παρατίθενται στην ενότητα “Παραδοχές Χρηματοδότησης”.

Οι εγγυητικές επιστολές που περιλαμβάνονται στο χρηματοοικονομικό μοντέλο είναι η εγγυητική επιστολή δεσμευτικής επένδυσης, η εγγυητική επιστολή περιόδου εργασιών και η εγγυητική επιστολή περιόδου υπηρεσιών. Σύμφωνα με την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, προσδιορίζεται ότι το ελάχιστο ποσό της εγγυητικής επιστολής δεσμευτικής επένδυσης δε δύναται να είναι μικρότερο από € 18.000.000. Το ποσό της εγγυητικής επιστολής δεσμευτικής επένδυσης που υπολογίζεται στο χρηματοοικονομικό μοντέλο ανέρχεται σε € 65.186.986. Επιπροσθέτως, η εγγυητική επιστολή περιόδου εργασιών και η εγγυητική επιστολή περιόδου υπηρεσιών ανέρχονται σε € 9.000.000 και € 4.000.000 αντίστοιχα.

Ο ΙΦΣ επιβαρύνεται με έξοδα προμηθειών. Πιο συγκεκριμένα, η προμήθεια διοργάνωσης για την ανάληψη δανείου ορίζεται στο 1,10% του ύψους του δανείου και η προμήθεια αδράνειας ισούται με το 0,30% του ποσού του δανείου που δεν έχει ακόμα εκταμιευθεί. Σημειώνεται ότι οι προμήθειες αυτές εφαρμόζονται επίσης στο δάνειο χρηματοδότησης του ΦΠΑ. Παράλληλα, η μέση τιμή της προμήθειας εγγυητικών επιστολών είναι στο 1,25% τριμηνιαίως, βάσει έρευνας της τιμολογιακής πολιτικής των τραπεζικών ιδρυμάτων.

Τέλος, ακολουθούν παραδοχές που αφορούν το χρονισμό σχετικά με την πληρωμή υποχρεώσεων και την είσπραξη απαιτήσεων. Σημειώνεται ότι για τη δημιουργία τακτικού αποθεματικού προβλέπεται το ελάχιστο ποσοστό ίσο με 5% επί των κερδών εις νέον.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικές γενικές παραδοχές, όπως διαμορφώνονται από το γενικό μακροοικονομικό περιβάλλον και την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών.

Πίνακας 1: Γενικές παραδοχές

Κατηγορία	**Τιμή**
Διάρκεια	
Διάρκεια Σύμβασης Σύμπραξης (έτη)	30
Περίοδος εργασιών – Ρέθυμνο	36
Περίοδος εργασιών – Ηράκλειο	36
Περίοδος εργασιών – Αμφ. Ρεθύμνου	31
Μέγιστη περίοδος εργασιών Έργου (έτη)	3
Περίοδος λειτουργίας Έργου (έτη)	27
Ημερομηνίες	
Ημερομηνία έναρξης Σύμβασης Σύμπραξης	1/7/2023
Ημερομηνία βάσης αναπροσαρμογής	1/1/2021
Ημερομηνία προεξόφλησης	1/1/2021
Ημερομηνία διαθεσιμότητας υπηρεσιών – Ρέθυμνο	1/7/2026
Ημερομηνία διαθεσιμότητας υπηρεσιών – Ηράκλειο	1/7/2026
Ημερομηνία διαθεσιμότητας υπηρεσιών – Αμφ. Ρεθύμνου	1/2/2026
Αναπροσαρμογή	
Ποσοστό Πληθωρισμού (%)	2
Φορολογία	
Φορολογικός συντελεστής (%)	22
ΦΠΑ (%)	24
Επιτόκια	
Επιτόκιο βάσης (Euribor Swap Rate, %)	2,7120
Επιτόκιο προεξόφλησης (%)	7,53
Προμήθειες	
Προμήθεια αδράνειας (% του περιθωρίου επιτοκίου)	30
Προμήθεια διοργάνωσης (% του ύψους δανείου)	1,10
Προμήθεια Εγγυητικών Επιστολών (%τριμηνιαίως)	1,25
Εγγυητικές επιστολές	
Εγγυητική επιστολή δεσμευτικής επένδυσης (€)	65.186.986
Εγγυητική επιστολή περιόδου εργασιών (€)	9.000.000
Εγγυητική επιστολή περιόδου υπηρεσιών (€)	4.000.000
Λοιπές γενικές παραδοχές	
Τακτικό αποθεματικό (%)	5,00
Ημέρες είσπραξης απαιτήσεων	60
Ημέρες πληρωμής υποχρεώσεων	60
Επιστροφή ΦΠΑ (μήνες)	6
Έτη αντιστάθμισης φορολογικών ζημιών	5
Τέλος χαρτοσήμου μετοχικού κεφαλαίου (%)	0,50

3. Παραδοχές μηχανισμού πληρωμών

Το Έργο εντάσσεται στην κατηγορία των μη ανταποδοτικών έργων ΣΔΙΤ. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι ο ΙΦΣ θα λαμβάνει πληρωμές διαθεσιμότητας από την Αναθέτουσα Αρχή καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας των τριών κτιριακών συγκροτημάτων καθώς οι υπηρεσίες θα προσφέρονται στους τελικούς χρήστες χωρίς χρέωση.

Κάθε πληρωμή διαθεσιμότητας, δηλαδή η ετήσια ενιαία χρέωση, αποτελείται από το μη αναπροσαρμοστέο στοιχείο και το αναπροσαρμοστέο στοιχείο. Το μη αναπροσαρμοστέο στοιχείο της ετήσιας ενιαίας χρέωσης παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης και ισούται με το 70% της ετήσιας ενιαίας χρέωσης. Αξίζει να σημειωθεί πως σε περίπτωση μεταβολής της ημερομηνίας υπογραφής της Σύμβασης Σύμπραξης και, κατ' επέκταση, μετατόπισης της έναρξης περιόδου υπηρεσιών, το μη αναπροσαρμοστέο στοιχείο της ετήσιας ενιαίας χρέωσης δε δύναται να αναμορφωθεί. Το αναπροσαρμοστέο στοιχείο αντιστοιχεί στο 30% της ετήσιας ενιαίας χρέωσης και διαμορφώνεται βάσει του προβλεπόμενου πληθωρισμού, ύψους 2% ετησίως. Επί της ετήσιας ενιαίας χρέωσης υπολογίζεται και αφαιρείται παρακράτηση ύψους 0,06% υπέρ της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημόσιων Συμβάσεων (Ε.Α.Α.ΔΗ.ΣΥ) πριν την καταβολή της στον ΙΦΣ. Σύμφωνα με το Ν. 4412/2016, αυτή η παρακράτηση αφορά δημόσιες συμβάσεις ίσες ή μεγαλύτερες από € 2.500,00 ανεξάρτητα από την πηγή χρηματοδότησης και υπολογίζεται επί της αξίας κάθε πληρωμής προ φόρων και κρατήσεων.

Στη συγκεκριμένη οικονομική προσφορά, η ετήσια ενιαία χρέωση έχει εκτιμηθεί σε € 23.094.000. Σύμφωνα με την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, στο κτιριακό συγκρότημα Ρεθύμνου κατανέμεται το 55% της ετήσιας ενιαίας χρέωσης και ακολουθεί το κτιριακό συγκρότημα Ηρακλείου με 35% και το αμφιθέατρο Ρεθύμνου με 10%. Αυτό συνδέεται με το γεγονός πως τη μεγαλύτερη έκταση καταλαμβάνει το κτιριακό συγκρότημα Ρεθύμνου και εν συνεχεία ακολουθεί το κτιριακό συγκρότημα Ηρακλείου και Αμφιθέατρο Ρεθύμνου.

Πίνακας 2: Παραδοχές μηχανισμού πληρωμών

Κατηγορίες	**Ποσά**
Μη αναπροσαρμοστέο ποσοστό ετήσιας ενιαίας χρέωσης (%)	70
Αναπροσαρμοστέο ποσοστό ετήσιας ενιαίας χρέωσης (%)	30
Κατανομή ετήσιας ενιαίας χρέωσης ανά κτιριακό συγκρότημα	
Ρέθυμνο (%)	55,00
Ηράκλειο (%)	35,00
Αμφιθέατρο Ρεθύμνου (%)	10,00
Ποσοστό παρακράτησης υπέρ Ε.Α.Α.ΔΗ.ΣΥ	0,06
Ετήσιος πληθωρισμός (%)	2,00
Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	7,53
Ετήσια ενιαία χρέωση (€,πραγματικές τιμές)	23.094.000
Μέγιστη ΚΠΑ του συνόλου των ετήσιων ενιαίων χρεώσεων (€)	205.940.000
ΚΠΑ του συνόλου των ετήσιων ενιαίων χρεώσεων (€)	195.659.334
Έκπτωση (%)	-5,00
Σύνολο πληρωμών διαθεσιμότητας (€, ονομαστικές τιμές)	710.089.895

Η μέγιστη ΚΠΑ των ετήσιων ενιαίων χρεώσεων στη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης έχει εκτιμηθεί σε € 205.940.000, σύμφωνα με την απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα. Στη συγκεκριμένη οικονομική προσφορά, η Καθαρή Παρούσα Αξία των συνολικών ετήσιων ενιαίων χρεώσεων έχει υπολογιστεί βάσει της ημερομηνίας προεξόφλησης (1/1/2021) με προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 7,53% και ανέρχεται σε € 195.659.334. Προσδιορίζεται ότι το σύνολο των πληρωμών διαθεσιμότητας σε ονομαστικές τιμές ανέρχεται σε € 710.089.895.

4. Παραδοχές κεφαλαιουχικών δαπανών

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες του Έργου περιλαμβάνουν το κόστος μελετών και κατασκευής των κτιριακών συγκροτημάτων, της διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου καθώς και την απόκτηση εξοπλισμού των εν λόγω κτιριακών συγκροτημάτων. Βάσει των κτιριολογικών προγραμμάτων, προβλέπονται πέραν των φοιτητικών εστιών, βοηθητικοί χώροι, γραφεία προσωπικού, καφετέριες, καταστήματα, εστιατόρια, χώροι ψυχαγωγίας καθώς και χώροι στάθμευσης. Ειδικότερα, στο αμφιθέατρο Ρεθύμνου προβλέπονται επιπρόσθετοι χώροι διδασκαλίας, αίθουσες συσκέψεων, χώροι για εκδηλώσεις και διαμορφωμένη σκηνή για εκδηλώσεις.

Η ωφέλιμη επιφάνεια των χώρων αυτών διαφοροποιείται σε κύριους και δευτερεύοντες χώρους. Ενδεικτικά, κύριοι χώροι είναι τα δωμάτια φοιτητικών εστιών, τα γραφεία, οι αίθουσες διδασκαλίας και τα καταστήματα, ενώ δευτερεύοντες χώροι είναι οι αποθηκευτικοί χώροι, οι χώροι υγιεινής και οι διάδρομοι.

Το σύνολο του κατασκευαστικού κόστους και για τα τρία κτιριακά συγκροτήματα ανέρχεται σε € 207.496.933 σε πραγματικές τιμές. Το σύνολο αυτό προκύπτει από τις κάτωθι ομάδες εργασιών, οι οποίες είναι:

- Προεργασίες – υποδομή
- Φέρουσα κατασκευή
- Κτιριακές εγκαταστάσεις
- Η/Μ εγκαταστάσεις
- Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου
- Διάφορες αμοιβές
- Απρόβλεπτα έξοδα
- Γενικά έξοδα και εργολαβικό όφελος

Οι υψηλότερες δαπάνες αφορούν τις κτιριακές και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που καταλαμβάνουν πάνω από το 86% του συνολικού κατασκευαστικού κόστους.

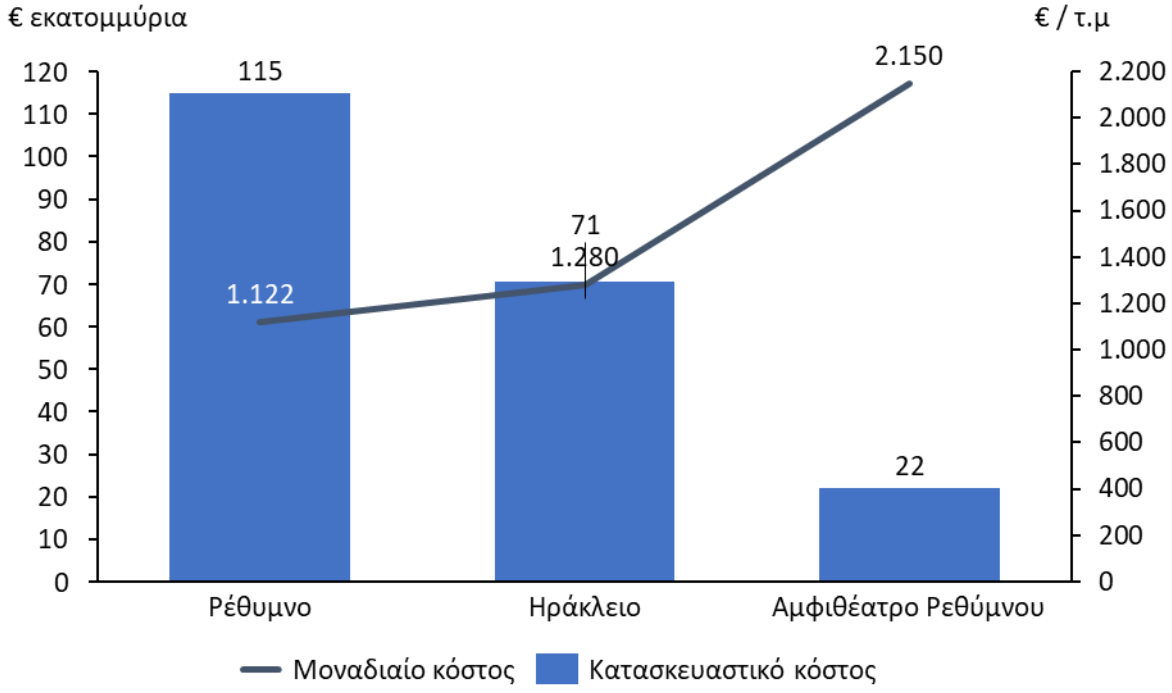
Πίνακας 3: Κόστος κατασκευής σε πραγματικές τιμές ανά κτιριακό συγκρότημα (ποσά σε €)

Κατηγορία	**Φοιτητικές Εστίες Ρεθύμνου**	**Φοιτητικές Εστίες Ηρακλείου**	**Αμφιθέατρο Ρεθύμνου**
Προεργασίες – υποδομή	3.703.630	1.262.569	1.068.272
Φέρουσα Κατασκευή	58.325.390	33.406.635	9.866.967
Κτιριακές εγκαταστάσεις	0	0	0
Η/Μ εγκαταστάσεις	39.584.625	28.234.239	9.456.353
Περιβάλλων χώρος	0	0	0

Κατηγορία	Φοιτητικές Εστίες Ρεθύμνου	Φοιτητικές Εστίες Ηρακλείου	Αμφιθέατρο Ρεθύμνου
Αμοιβές	6.608.118	3.498.141	259.485
Απρόβλεπτα έξοδα	2.164.435	1.328.032	413.022
Γενικά έξοδα και εργολαβικό όφελος	541.109	332.008	103.255
Κόστος ανά κτιριακό συγκρότημα	4.037.356	2.569.227	734.065
Συνολικό κόστος			**207.496.933**
Μοναδιαίο κόστος ανά κτιριακό συγκρότημα	**1.122**	**1.280**	**2.150**	**1.122**

Λαμβάνοντας υπόψιν τη δομημένη επιφάνεια των κτιριακών συγκροτημάτων, δύναται να προσδιοριστεί το μοναδιαίο κατασκευαστικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο.

Διάγραμμα 1: Κατασκευαστικό κόστος ανά κτιριακό συγκρότημα

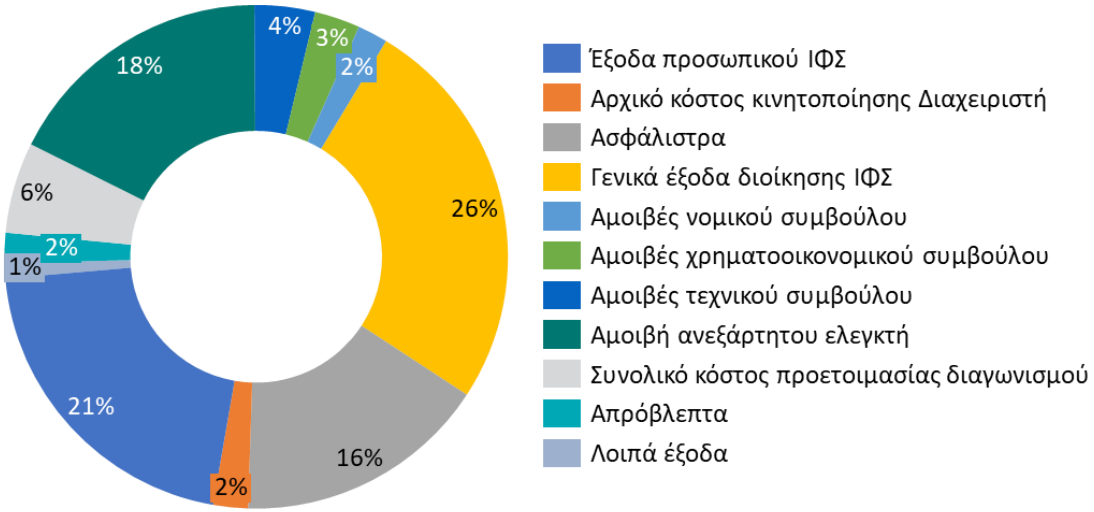


Από το διάγραμμα που προηγήθηκε, παρατηρείται πως το αμφιθέατρο Ρεθύμνου κατέχει το υψηλότερο κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο δομημένης επιφάνειας. Αυτό οφείλεται στις απαιτήσεις του αμφιθεάτρου καθώς θα αποτελεί στην ουσία ένα πολυχώρο υψηλών προδιαγραφών για τη διοργάνωση διαφόρων τύπων εκδηλώσεων στο πλαίσιο της λειτουργίας του Πανεπιστημίου. Γενικότερα τα τελευταία έτη, καταγράφεται ανοδική αναθεώρηση των τιμών των υλικών. Οι βασικότεροι παράγοντες αφορούν την πανδημία του Covid-19 και την αύξηση του κόστους ενέργειας λόγω πολέμου. Σημειώνεται ότι το μοναδιαίο κατασκευαστικό κόστος στην προκειμένη περίπτωση εμπερικλείει και το κόστος απόκτησης εξοπλισμού.

Τα κόστη ανάπτυξης αποτελούν άλλη μια κατηγορία κεφαλαιουχικών δαπανών και προορίζονται για την ίδρυση και λειτουργία της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού. Γι’ αυτό το λόγο στα κόστη αυτά περιλαμβάνονται γενικά έξοδα, ασφάλιστρα, έξοδα προσωπικού και αμοιβές

συμβούλων. Τα έξοδα προσωπικού και τα γενικά έξοδα διοίκησης του ΙΦΣ καταλαμβάνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά ανάμεσα στις κατηγορίες του κόστους ανάπτυξης.

Διάγραμμα 2: Ανάλυση κόστους κινητοποίησης



Στις συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες του Έργου λαμβάνονται υπόψιν και οι προμήθειες των εγγυητικών επιστολών για τη δεσμευτική επένδυση και την περίοδο εργασιών καθώς και το τέλος χαρτοσήμου εισφοράς μετοχικού κεφαλαίου. Η εγγυητική επιστολή περιόδου εργασιών έχει προσδιοριστεί από την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών σε € 9.000.000, ενώ για την εγγυητική επιστολή δεσμευτικής επένδυσης προσδιορίζεται ότι δε δύναται να είναι μικρότερη από € 18.000.000. Βάσει του χρηματοοικονομικού μοντέλου, η δεσμευτική επένδυση ανέρχεται σε € 65.186.986. Σύμφωνα με τη μέση τιμολογιακή πολιτική των συστημικών τραπεζών, η προμήθεια για αμφότερες εγγυητικές επιστολές υπολογίζεται σε 1,25% σε τριμηνιαία βάση.

Σύμφωνα με το IAS 23, τα κόστη δανείων που προκύπτουν στο πλαίσιο απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός περιουσιακού στοιχείου που θα αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη, δύναται να κεφαλαιοποιηθούν. Κόστη δανείων είναι οι τόκοι και οι προμήθειες στο πλαίσιο λήψης και αξιοποίησης τους. Ειδικότερα, τα δάνεια συνοδεύονται από προμήθεια διοργάνωσης που λαμβάνει χώρα στην έναρξη της περιόδου εργασιών και υπολογίζεται στο 1,10% επί του συνολικού ύψους του δανείου. Επίσης, συνοδεύονται από προμήθεια αδράνειας για το εκκρεμές ποσό του δανείου που δεν έχει εκταμιευθεί στον ΙΦΣ ανά περίοδο αναφοράς, το οποίο σύμφωνα με το “term sheet”, όπου αναγράφονται οι ενδεικτικοί όροι χρηματοδότησης της συνεργαζόμενης τράπεζας, ανέρχεται σε 30% επί του περιθωρίου επιτοκίου. Τέλος, η αμοιβή της τράπεζας διαμορφώνεται σταθερά, χωρίς να υπόκειται σε αναπροσαρμογή λόγω πληθωρισμού, σε € 60.000 ετησίως κατά το διάστημα της περιόδου εργασιών. Σημειώνεται ότι τα κεφαλαιοποιημένα κόστη δανείων αναφέρονται τόσο την κύρια πίστωση του Έργου όσο και στο δάνειο εξυπηρέτησης ΦΠΑ.

Πίνακας 4: Κεφαλαιοποιημένες δαπάνες περιόδου κατασκευής (ποσά σε €)

Κατηγορία	Κόστος	%
Κόστη ανάπτυξης	5.503.606	17,72%
Προμήθεια ΕΕ δεσμευτικής επένδυσης	5.136.940	16,54%
Προμήθεια ΕΕ περιόδου εργασιών	1.350.000	4,35%
Τέλος χαρτοσήμου μετοχικού κεφαλαίου	65.187	0,21%
Τόκοι δανείου κύριας σύμβασης πίστωσης	12.320.668	39,68%
Τόκοι δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ	1.171.990	3,77%
Προμήθεια διοργάνωσης	2.551.139	8,22%
Προμήθεια αδράνειας και αμοιβές τράπεζας	2.950.676	9,50%
Σύνολο	**31.050.207**	**100,00%**

5. Παραδοχές λειτουργικών εξόδων

Τα λειτουργικά έξοδα λαμβάνουν χώρα κατά την περίοδο υπηρεσιών μέχρι τη λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης και αφορούν την τακτική συντήρηση και λειτουργία των κτιριακών συγκροτημάτων και τα γενικά έξοδα λειτουργιάς. Στα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται επιπλέον και η προμήθεια της εγγυητικής επιστολής περιόδου υπηρεσιών καθώς και τα κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου.

Υπηρεσίες συντήρησης

Στην κατηγορία αυτή εμπίπτει η συντήρηση κτιρίων, εξοπλισμού και περιβάλλοντα χώρου.

Πίνακας 5: Ετήσια έξοδα συντήρησης σε πραγματικές τιμές (ποσά σε €)

Κατηγορία	Ρέθυμνο	Ηράκλειο	Αμφιθέατρο Ρεθύμνου
Κτίρια και εξοπλισμός	825.915	730.464	88.360
Περιβάλλοντας χώρος	88.150	52.004	9.736
Σύνολο	**914.065**	**782.468**	**98.096**
Μοναδιαίο κόστος ανά τ.μ.	**8,92**	**14,18**	**9,63**

Πίνακας 6: Έξοδα συντήρησης σε ονομαστικές τιμές (ποσά σε €)

Έτος	Συνολικά έξοδα
2023	0
2024	0
2025	0
2026	1.073.267
2027	2.021.044
2028	2.061.465
2029	2.102.694
2030	2.144.748
2031	2.187.643
2032	2.231.396
2033	2.276.024
2034	2.321.544
2035	2.367.975
2036	2.415.334
2037	2.463.641
2038	2.512.914

Έτος	Συνολικά έξοδα
2039	2.563.172
2040	2.614.436
2041	2.666.724
2042	2.720.059
2043	2.774.460
2044	2.829.949
2045	2.886.548
2046	2.944.279
2047	3.003.165
2048	3.063.228
2049	3.124.493
2050	3.186.982
2051	3.250.722
2052	3.315.737
2053	1.691.026
Σύνολο	**70.814.66**

Υπηρεσίες λειτουργίας

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι υπηρεσίες διαχείρισης, καθαριότητας, διαχείρισης απορριμμάτων και απολύμανσης, ασφάλειας – φύλαξης καθώς και υγιεινής και ασφάλειας.

Πίνακας 7: Ετήσια έξοδα λειτουργίας σε πραγματικές τιμές (ποσά σε €)

Κατηγορία	Ρέθυμνο	Ηράκλειο	Αμφιθέατρο Ρεθύμνου
Διαχείριση	147.965	50.721	16.441
Καθαριότητας, διαχείριση απορριμμάτων και απολύμανση	210.499	199.815	23.389
Ασφάλεια / Φύλαξη	287.186	216.470	31.910
Υγιεινή και Ασφάλεια	3.960	4.400	440
Σύνολο	**649.610**	**471.406**	**72.179**
Μοναδιαίο κόστος ανά τ.μ.	**6,34**	**8,54**	**7,09**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά έτος τα συνολικά έξοδα για τη λειτουργία των τριών κτιριακών συγκροτημάτων, τα οποία ανέρχονται σε € XXX σε ονομαστικές τιμές.

Πίνακας 8: Έξοδα λειτουργίας σε ονομαστικές τιμές (ποσά σε €)

Έτος	Συνολικά έξοδα
2023	0
2024	0
2025	0
2026	713.583
2027	1.343.732
2028	1.370.606
2029	1.398.019

Έτος	Συνολικά έξοδα
2030	1.425.979
2031	1.454.498
2032	1.483.588
2033	1.513.260
2034	1.543.525
2035	1.574.396
2036	1.605.884
2037	1.638.002
2038	1.670.762
2039	1.704.177
2040	1.738.260
2041	1.773.026
2042	1.808.486
2043	1.844.656
2044	1.881.549
2045	1.919.180
2046	1.957.563
2047	1.996.715
2048	2.036.649
2049	2.077.382
2050	2.118.930
2051	2.161.308
2052	2.204.534
2053	1.124.313
Σύνολο	**47.082.561**

Γενικές έξοδα λειτουργίας

Στα γενικά έξοδα λειτουργίας ανήκουν τα ασφάλιστρα που αφορούν όλα τα έτη της περιόδου λειτουργίας, οι διοικητικές δαπάνες του ΙΦΣ ως εταιρεία ειδικού σκοπού καθώς και λοιπές δαπάνες που έχουν προϋπολογιστεί για την εύρυθμη λειτουργία των συγκροτημάτων.

Πίνακας 9: Ετήσια γενικά έξοδα λειτουργίας σε πραγματικές τιμές (ποσά σε €)

Κατηγορία	Ρέθυμνο	Ηράκλειο	Αμφιθέατρο Ρεθύμνου
Ασφάλιστρα	9.270	5.899	1.685
Διοικητικές Δαπάνες ΙΦΣ	162.096	103.152	29.472
Λοιπά έξοδα	255.200	162.400	46.400
Αμοιβές τράπεζας	0	0	50.000
Σύνολο	426.566	271.451	127.557

Αξίζει να σημειωθεί πως στα ετήσια έξοδα λειτουργίας προβλέπονται επίσης αμοιβές διαχείρισης του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος με το οποίο θα συναφθεί η κύρια σύμβαση πίστωσης, τα οποία έχουν υπολογιστεί σε € 50.000 ετησίως και αφορούν την περίοδο υπηρεσιών. Ωστόσο, οι αμοιβές αυτές παραμένουν σταθερές και δεν υπόκεινται σε πληθωρισμό όπως οι υπόλοιπες κατηγορίες εξόδων.

Πίνακας 10: Γενικά έξοδα λειτουργίας σε ονομαστικές τιμές (ποσά σε €)

Έτος	Συνολικά έξοδα
2023	0
2024	0
2025	0
2026	490.911
2027	923.423
2028	940.891
2029	958.709
2030	976.883
2031	995.421
2032	1.014.329
2033	1.033.616
2034	1.053.288
2035	1.073.354
2036	1.093.821
2037	1.114.697
2038	1.135.991
2039	1.157.711
2040	1.179.865
2041	1.202.463
2042	1.225.512
2043	1.249.022
2044	1.273.003
2045	1.297.463
2046	1.322.412
2047	1.347.860
2048	1.373.817
2049	1.350.294
2050	1.377.300
2051	1.404.846
2052	1.432.942
2053	730.801
Σύνολο	**31.730.644**

Εγγυητική επιστολή περιόδου υπηρεσιών

Η μέση τιμή της προμήθειας της εγγυητικής επιστολής περιόδου υπηρεσιών ορίζεται σε 1,25% τριμηνιαίως, σύμφωνα με την τιμολογιακή πολιτική των συστημικών τραπεζών στην Ελλάδα. Όπως προσδιορίζεται από την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, η εγγυητική επιστολή περιόδου υπηρεσιών ανέρχεται σε € 4.000.000. Κατ' επέκταση, το ετήσιο κόστος προμήθειας για την εν λόγω επιστολή ανέρχεται σε € 200.000 και το συνολικό ποσό προμήθειας καθ' όλη την περίοδο υπηρεσιών ανέρχεται σε € 7.891.845 σε ονομαστικές τιμές.

Κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής Έργου

Τα κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής Έργου αντιπροσωπεύουν τη βαριά συντήρηση που υποχρεούται να πραγματοποιήσει ο ΙΦΣ στα κτίρια και τον εξοπλισμό των τριών κτιριακών συγκροτημάτων. Σε πραγματικές τιμές τα κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου ανέρχονται σε € 55.975.256, αντιπροσωπεύοντας σχεδόν το 28% του συνολικού κατασκευαστικού κόστους. Σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική για παρόμοια έργα ΣΔΙΤ στην Ελλάδα, το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 20% και 30% επί του κατασκευαστικού κόστους, επομένως θεωρείται εύλογο. Εφόσον, η δεδομένη κατηγορία κόστους σκοπό έχει να επιμηκύνει τη διάρκεια ζωής των παγίων, κρίνεται σκόπιμη η πραγματοποίηση του προς τα τελευταία έτη της Σύμβασης Σύμπραξης. Το πρώτο κόστος προβλέπεται να λάβει χώρα σχεδόν 10 έτη μετά την έναρξη της Σύμβασης Σύμπραξης, ενώ στην ουσία το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κόστους προγραμματίζεται να λάβει χώρα από το 2042 και έπειτα. Σημειώνεται ότι τα τελευταία επτά (7) έτη πριν τη λήξητης Σύμβασης Σύμπραξης, υλοποιούνται τα ¾ του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου.

Πίνακας 11: Κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου και χρονισμός

Έτη	Ποσό (€)	Ποσοστό (%)
2023	0	0,00%
2024	0	0,00%
2025	0	0,00%
2026	0	0,00%
2027	0	0,00%
2028	0	0,00%
2029	0	0,00%
2030	0	0,00%
2031	0	0,00%
2032	91.388	0,10%
2033	186.432	0,19%
2034	0	0,00%
2035	0	0,00%
2036	45.928	0,05%
2037	93.693	0,10%
2038	47.783	0,05%
2039	0	0,00%
2040	0	0,00%
2041	4.708.837	4,92%
2042	9.606.027	10,04%
2043	9.798.148	10,24%
2044	0	0,00%
2045	0	0,00%
2046	0	0,00%
2047	6.513.932	6,81%
2048	6.644.211	6,94%
2049	6.961.597	7,27%
2050	14.201.658	14,84%
2051	14.485.691	15,14%
2052	14.775.405	15,44%

Έτη	Ποσό (€)	Ποσοστό (%)
2053	7.535.456	7,87%
Σύνολο	**95.696.185**	**100,00%**

6. Παραδοχές χρηματοδότησης

Το χρηματοδοτικό σχήμα περιλαμβάνει ίδια και ξένα κεφάλαια. Συγκεκριμένα, το χρηματοδοτικό σχήμα του Έργου αποτελείται κατά 20% από ίδια κεφάλαια και κατά 80% από τραπεζικό δανεισμό. Ειδικότερα, τα ίδια κεφάλαια συνίστανται σε μετοχικό κεφάλαιο κατά 20% και δευτερογενές χρέος κατά 80%.

Η ζητούμενη χρηματοδότηση καθορίζεται από το ύψος του κατασκευαστικού κόστους, του κόστους ανάπτυξης, των κεφαλαιοποιημένων δαπανών, καθώς και την αρχική χρηματοδότηση του αποθεματικού λογαριασμού εξυπηρέτησης χρέους (DSRA) που απαιτούνται κατά την περίοδο εργασιών. Σημειώνεται ότι το κατασκευαστικό κόστος υπερβαίνει το 80% των συνολικών χρηματοδοτικών αναγκών. Επιπλέον, σύμφωνα με την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, τυχόν θετικές λειτουργικές ροές κατά την περίοδο υπηρεσιών δε δύναται να χρησιμοποιηθούν για χρηματοδότηση του Έργου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι κύριες παραδοχές και τα αποτελέσματα του συγκεκριμένου χρηματοδοτικού σχήματος.

Πίνακας 12: Χρηματοδοτικές παραδοχές

Κατηγορία	Τιμή
Ίδια κεφάλαια (%)	27%
Μετοχικό κεφάλαιο (% ιδίων κεφαλαίων)	20%
Δευτερογενές χρέος (% ιδίων κεφαλαίων)	80%
Δανεισμός (%)	74%
Απαιτήσεις Χρηματοδότησης	
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	207.496.933
Κόστη ανάπτυξης	5.503.606
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	6.486.940
Χαρτόσημο μετοχικού κεφαλαίου	65.187
Τόκοι δευτερογενούς χρέους	0
Τόκοι δανείου κύριας σύμβασης πίστωσης	12.320.668
Προμήθεια διοργάνωσης	1.988.818
Προμήθεια αδράνειας και αμοιβές τράπεζας	2.350.010
Χρηματοδότηση αποθεματικού λογαριασμού εξυπηρέτησης χρέους	7.441.488
Τόκοι δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ	1.171.990
Προμήθειες δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ	1.162.987
Λοιπές χρηματοδοτικές παραδοχές	
Μετοχικό κεφάλαιο (€)	13.037.397
Δευτερογενές χρέος (€)	52.149.589
Δάνειο κύριας σύμβασης πίστωσης (€)	180.801.641
Δάνειο χρηματοδότησης ΦΠΑ (€)	51.120.130

Κατηγορία	Τιμή
Επιτόκιο δευτερογενούς χρέους (%)	6,00%
Επιτόκιο βάσης κύριας σύμβασης πίστωσης (%)	2,71%
Περιθώριο επιτοκίου κύριας σύμβασης πίστωσης (περίοδος εργασιών, %)	2,40%
Περιθώριο επιτοκίου κύριας σύμβασης πίστωσης (περίοδος υπηρεσιών, %)	2,30%
Περιθώριο επιτοκίου δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ (%)	2,30%
Επιτόκιο δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ (%)	1,35
Στοχευμένο DSCR για sculpting	- Έτος 1: 100,00% - Έτος 2: 66,67% - Έτος 3: 33,33%
Προφίλ αποθεματικού Λογαριασμού αντικαταστάσεων και συντήρησης (%)	50,00%
Αποθεματικός λογαριασμός δανειακών υποχρεώσεων (% των δανείων του επόμενου έτους)	27%

Ίδια κεφάλαια

Τα ίδια κεφάλαια θα χρηματοδοτήσουν το 20% των χρηματοδοτικών αναγκών του Έργου με χρήση μετοχικού κεφαλαίου και δευτερογενούς χρέους. Σύμφωνα με την Πρόσκληση Υποβολής Προσφορών, η δεσμευτική επένδυση που θα υποβάλλουν οι μέτοχοι δεν δύναται να είναι μικρότερη από € 18.000.000. Το τελικό ύψος της δεσμευτικής επένδυσης ανέρχεται σε € 48.453.512. Η διανομή μερισμάτων λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε έτους κατά την περίοδο υπηρεσιών και υπολογίζεται ως το ελάχιστο μεταξύ των καθαρών ταμειακών ροών και του καθαρού κέρδους (μετά και από την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού). Σημειώνεται ότι οι τελικές παραδοχές σχετικά με το χρονισμό των μερισμάτων θα οριστικοποιηθούν κατά το χρηματοοικονομικό κλείσιμο της Σύμβασης Σύμπραξης.

Πίνακας 13: Κινήσεις του μετοχικού κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης (ποσά σε €)

Year	Υπόλοιπο έναρξης	Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	Ρευστοποίηση μετοχικού κεφαλαίου	Υπόλοιπο λήξης
2023	0	2.011.075	0	2.011.075
2024	2.011.075	3.027.541	0	5.038.616
2025	5.038.616	4.916.966	0	9.955.582
2026	9.955.582	3.081.815	0	13.037.397
2027	13.037.397	0	0	13.037.397
2028	13.037.397	0	0	13.037.397
2029	13.037.397	0	0	13.037.397
2030	13.037.397	0	0	13.037.397
2031	13.037.397	0	0	13.037.397
2032	13.037.397	0	0	13.037.397
2033	13.037.397	0	0	13.037.397
2034	13.037.397	0	0	13.037.397
2035	13.037.397	0	0	13.037.397
2036	13.037.397	0	0	13.037.397

Year	Υπόλοιπο έναρξης	Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	Ρευστοποίηση μετοχικού κεφαλαίου	Υπόλοιπο λήξης
2037	13.037.397	0	0	13.037.397
2038	13.037.397	0	0	13.037.397
2039	13.037.397	0	0	13.037.397
2040	13.037.397	0	0	13.037.397
2041	13.037.397	0	0	13.037.397
2042	13.037.397	0	0	13.037.397
2043	13.037.397	0	0	13.037.397
2044	13.037.397	0	0	13.037.397
2045	13.037.397	0	0	13.037.397
2046	13.037.397	0	0	13.037.397
2047	13.037.397	0	0	13.037.397
2048	13.037.397	0	0	13.037.397
2049	13.037.397	0	0	13.037.397
2050	13.037.397	0	0	13.037.397
2051	13.037.397	0	0	13.037.397
2052	13.037.397	0	0	13.037.397
2053	13.037.397	0	-13.037.397	0

Πίνακας 14: Διανομή μερισμάτων κατά τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης (ποσά σε €)

Έτος	Ποσό
2023	0
2024	0
2025	0
2026	0
2027	867.140
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0
2032	0
2033	0
2034	0
2035	0
2036	0
2037	0
2038	0
2039	0
2040	0
2041	0
2042	0
2043	0
2044	0

Έτος	Ποσό
2045	0
2046	0
2047	0
2048	0
2049	0
2050	4.010.753
2051	10.681.826
2052	14.826.285
2053	0
Σύνολο	**82.884.662**

Ξένα κεφάλαια

Τα ξένα κεφάλαια προέρχονται από τραπεζικό δανεισμό, για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών του Έργου, στις οποίες περιλαμβάνεται τόσο η κύρια σύμβαση πίστωσης όσο και το δάνειο χρηματοδότησης του ΦΠΑ.

Σύμφωνα με τους ενδεικτικούς όρους χρηματοδότησης που παρασχέθηκαν από την τράπεζα χρηματοδότησης, επισημαίνεται ότι το επιτόκιο της κύριας σύμβασης πίστωσης αποτελείται από το επιτόκιο βάσης το οποίο είναι το Euribor 6 μηνών πλέον ενός περιθωρίου επιτοκίου το οποίο διαφοροποιείται για την περίοδο εργασιών και την περίοδο υπηρεσιών. Το επιτόκιο βάσης διαμορφώνεται σε 2,7120% και αντιστοιχεί σε σταθμισμένη μέση διάρκεια χρηματοδότησης 20 ετών σύμφωνα με την εκτύπωση της οθόνης «Bloomberg BTMM, Countries/Region: Eurozone, EUR Swaps table» που παρασχέθηκε από την Αναθέτουσα Αρχή (Πανεπιστήμιο Κρήτης). Το περιθώριο επιτοκίου ορίζεται σε 2,40% ετησίως για την περίοδο εργασιών και σε 2,30% ετησίως την περίοδο υπηρεσιών. Η προμήθεια διοργάνωσης ορίζεται στο 1,10% επί του συνολικού ποσού της κύριας σύμβασης πίστωσης και η προμήθεια αδράνειας στο 30% του περιθωρίου επιτοκίου επί του μη εκταμιευμένου ποσού της κύριας σύμβασης πίστωσης κατά την περίοδο υπηρεσιών. Τέλος, προβλέπονται αμοιβές για την τράπεζα, οι οποίες ανέρχονται σε € 60.000 ετησίως για την περίοδο εργασιών, οι οποίες παραμένουν σταθερές καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης.

Το πρόγραμμα αποπληρωμής δανείου είναι δομημένο σε μη ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε ο ετήσιος Δείκτης Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων (DSCR) να ισούται με 1,34. Η συνολική διάρκεια του δανείου ορίζεται σε 25 έτη, ενώ η περίοδος χάριτος ανέρχεται σε 3 έτη, όσο δηλαδή διαρκεί η μέγιστη περίοδος εργασιών του Έργου. Οι εκταμιεύσεις και αποπληρωμές του δανείου πραγματοποιούνται στο τέλος κάθε έτους.

Πίνακας 15: Κινήσεις δανείου κύριας σύμβασης πίστωσης (ποσά σε €)

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Εκταμιεύσεις	Αποπληρωμές	Υπόλοιπο λήξης
2023	0	27.889.434	0	**27.889.434**
2024	27.889.434	**41.985.707**	0	69.875.141
2025	69.875.141	**68.188.118**	**0**	**138.063.259**
2026	138.063.259	42.738.383	-3.123.511	177.678.130
2027	177.678.130	0	-5.619.585	172.058.545

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Εκταμιεύσεις	Αποπληρωμές	Υπόλοιπο λήξης
2028	172.058.545	0	-5.955.005	166.103.540
2029	166.103.540	0	-6.308.450	159.795.090
2030	159.795.090	0	-6.680.857	153.114.233
2031	153.114.233	0	-7.073.209	146.041.024
2032	146.041.024	0	-7.413.608	138.627.416
2033	138.627.416	0	-7.777.779	130.849.637
2034	130.849.637	0	-8.374.719	122.474.918
2035	122.474.918	0	-8.852.215	113.622.702
2036	113.622.702	0	-9.323.656	104.299.046
2037	104.299.046	0	-8.679.136	95.619.910
2038	95.619.910	0	-9.228.694	86.391.216
2039	86.391.216	0	-9.834.056	76.557.160
2040	76.557.160	0	-10.303.200	66.253.960
2041	66.253.960	0	-7.030.964	59.222.996
2042	59.222.996	0	-4.158.386	55.064.609
2043	55.064.609	0	-4.342.647	50.721.962
2044	50.721.962	0	-12.216.114	38.505.848
2045	38.505.848	0	-12.410.616	26.095.232
2046	26.095.232	0	-12.990.987	13.104.245
2047	13.104.245	0	-8.570.524	4.533.721
2048	4.533.721	0	-4.533.721	0
2049	0	0	0	0
2050	0	0	0	0
2051	0	0	0	0
2052	0	0	0	0
2053	0	0	0	0

Ο ΙΦΣ θα καλύψει το ΦΠΑ του κατασκευαστικού κόστους και κόστους ανάπτυξης στην περίοδο εργασιών με διακριτό δάνειο για τη χρηματοδότηση του ΦΠΑ. Το ποσό της εκταμίευσης κάθε μήνα στη διάρκεια της περιόδου εργασιών καθορίζεται από τις δαπάνες επιστρεπτέου ΦΠΑ. Η διάρκεια του δανείου χρηματοδότησης ΦΠΑ είναι $3\frac{1}{2}$ έτη και το επιτόκιο βάσης είναι το ίδιο με το επιτόκιο της κύριας σύμβασης πίστωσης. Το περιθώριο επιτοκίου είναι 2,30% ετησίως, ενώ οι προμήθειες διοργάνωσης και αδράνειας ακολουθούν την ίδια πολιτική με αυτή της κύριας σύμβασης πίστωσης. Αξίζει να σημειωθεί πως οι όροι χρηματοδότησης αναφορικά με την κύρια σύμβαση πίστωσης και το δάνειο χρηματοδότησης ΦΠΑ θα οριστικοποιηθούν κατά το χρηματοοικονομικό κλείσιμο της Σύμβασης Σύμπραξης.

Λογαριασμοί αποθεματικών (MRA, DSRA)

Στους όρους χρηματοδότησης, προβλέπεται επίσης η χρηματοδότηση δυο λογαριασμών αποθεματικών, του Αποθεματικού Λογαριασμού Αντικαταστάσεων και Συντήρησης (MRA Account) και του Αποθεματικού Λογαριασμού Δανειακών Υποχρεώσεων (DSRA Account). Ο Αποθεματικός Λογαριασμός Αντικαταστάσεων και Συντήρησης διασφαλίζει τη χρηματοδότηση των μελλοντικών εργασιών αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου. Η δομή του είναι μελλοντοστραφής, με την έννοια ότι το ποσό που υπολογίζεται κάθε εξάμηνο

προκύπτει από το μελλοντικό ύψος (πρόβλεψη) του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου ως εξής:

- Για το πρώτο έτος, ο λογαριασμός λαμβάνει υπόψιν το 100% του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου
- Για το δεύτερο έτος, ο λογαριασμός λαμβάνει υπόψιν το 66,67% του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου
- Για το τρίτο έτος, ο λογαριασμός λαμβάνει υπόψιν το 33,33% του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου

Εξίσου μελλοντοστραφής είναι και ο Αποθεματικός Λογαριασμός Δανειακών Υποχρεώσεων, ο οποίος υπολογίζεται για κάθε εξάμηνο ως το 50% των μελλοντικών δανειακών υποχρεώσεων των επόμενων δυο εξαμήνων. Δανειακές υποχρεώσεις θεωρούνται οι τόκοι και αποπληρωμές της κύριας σύμβασης πίστωσης, η προμήθεια διοργάνωσης και αδράνειας και οι αμοιβές της τράπεζας.

Πίνακας 16: Κινήσεις λογαριασμών MRA και DSRA κατά τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης (ποσά σε €)

Έτος	(-) Προσθήκες/ (+) Μειώσεις MRA	(-) Προσθήκες/ (+) Μειώσεις DSRA
2023	0	0
2024	0	0
2025	0	0
2026	0	7.227.624
2027	0	24.807
2028	0	25.303
2029	25.385	25.809
2030	87.430	26.326
2031	92.611	-9.613
2032	-8.941	-5.502
2033	-168.191	99.833
2034	28.403	25.954
2035	62.470	10.740
2036	11.436	-558.773
2037	-75.011	54.184
2038	1.252.406	67.680
2039	3.858.035	-15.352
2040	6.727.278	-1.897.954
2041	4.490.939	-1.570.294
2042	-6.057.744	-12.907
2043	-9.509.994	2.427.328
2044	1.173.836	1.139.927
2045	4.201.683	-25.166
2046	5.601.210	-2.507.751
2047	3.803.105	-2.228.536
2048	5.032.068	-2.323.668
2049	7.854.594	0
2050	-1.264.104	0

Έτος	(-) Προσθήκες/ (+) Μειώσεις MRA	(-) Προσθήκες/ (+) Μειώσεις DSRA
2051	-6.622.858	0
2052	-11.829.307	0
2053	-8.766.740	0
Σύνολο	**0**	**0**

Βασικοί δείκτες

Οι δείκτες κάλυψης που υπολογίζονται στο χρηματοοικονομικό μοντέλο είναι ο Δείκτης κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων (DSCR), ο δείκτης κάλυψης δανείων κατά τη διάρκειά τους (LLCR) και ο δείκτης κάλυψης δανείων κατά τη Σύμπραξη (PLCR). Οι δείκτες αυτοί υπολογίζονται τόσο απολογιστικά όσο και μελλοντικά σε ετήσια βάση, προκειμένου να διασφαλιστεί η δυνατότητα εξυπηρέτησης των δανειακών υποχρεώσεων καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης. Όπως αναφέρθηκε πρωτύτερα, το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου της κύριας σύμβασης πίστωσης διαμορφώθηκε κατά τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ετησίως για το Δείκτη Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων (DSCR) τιμή ίση με 1,34, που είναι υψηλότερη από το 1,20 που συνήθως θέτουν ως κριτήριο χρηματοδότησης τα τραπεζικά ιδρύματα. Οι δείκτες κάλυψης διάρκειας ζωής του δανείου και διάρκειας ζωής του Έργου αποτυπώνουν βιώσιμη εξυπηρέτηση του χρέους.

Πίνακας 17: Βασικοί δείκτες κάλυψης

Δείκτης κάλυψης	Απολογιστικός (Μέσος όρος/ ελάχιστος)	Μελλοντικός (Μέσος όρος/ ελάχιστος)
Δείκτης κάλυψης δανειακών υποχρεώσεων (DSCR)	1,35/ 1,34	1,38/ 1,34
Δείκτης κάλυψης ζωής δανείου (LLCR)	1,36/ 1,35	1,36/ 1,35
Δείκτης κάλυψης ζωής Έργου (PLCR)	1,91/ 1,41	1,92/ 1,41

7. Λογιστικές και φορολογικές παραδοχές

Οι Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα αποτελούν μακροχρόνιες συμβάσεις μεταξύ του Δημόσιου Φορέα Σύμπραξης και του Ιδιωτικού Φορέα Σύμπραξης. Στο πλαίσιο της εν λόγω Σύμπραξης, αντικείμενο του Έργου είναι η μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία και συντήρηση φοιτητικών εστιών και λοιπών κτιριακών εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου Κρήτης, του οποίου η συνολική διάρκεια ορίζεται σε 30 έτη. Ως αντάλλαγμα, ο Ιδιωτικός Φορέας Σύμπραξης λαμβάνει πληρωμές διαθεσιμότητας από το Δημόσιο Φορέα Σύμπραξης, ήτοι το Πανεπιστήμιο Κρήτης.

Το Πανεπιστήμιο Κρήτης κατέχει στην ιδιοκτησία του τις εκτάσεις που εισφέρει στο πλαίσιο της Σύμπραξης, επί των οποίων θα πραγματοποιηθεί η ανέγερση των κτιριακών εγκαταστάσεων. Παράλληλα, λόγω της φύσης των ΣΔΙΤ, τα οικονομικά οφέλη και κίνδυνοι μεταφέρονται στον ΙΦΣ. Δεδομένης της εν λόγω σχέσης, κρίνεται απαραίτητη η αποσαφήνιση της λογιστικής αντιμετώπισης του Έργου υπό το πρίσμα του ΙΦΣ.

Το σύνολο των χρηματοροών του Έργου συνθέτει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Σε αυτή την περίπτωση, για την κατάταξη και επιμέτρηση του Έργου, εφαρμόζεται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (Χρηματοοικονομικά Μέσα), ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δύναται να αναγνωριστεί και επιμετρηθεί σε μια από τις κάτωθι κατηγορίες:

- Στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων (FVTOCI)
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL)

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ταξινόμηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι η εξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας (δηλ. του ΙΦΣ) καθώς και η εξέταση των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών του Έργου, όπως προβλέπονται συμβατικά. Ειδικότερα, το επιχειρηματικό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο ΙΦΣ διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Εφόσον ο ΙΦΣ, πέραν της κατασκευής, θα λειτουργεί και συντηρεί τα κτιριακά συγκροτήματα με αντάλλαγμα την είσπραξη των πληρωμών διαθεσιμότητας, συμπεραίνεται πως σκοπό έχει τη διακράτηση του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών. Παράλληλα, οι ταμειακές εισροές που προβλέπονται συμβατικά, δηλαδή οι πληρωμές διαθεσιμότητας, είναι προγραμματισμένες να λαμβάνουν χώρα σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους και πιο συγκεκριμένα σε μηνιαία βάση, όπως προσδιορίζεται στο σχετικό εδάφιο της Σύμβασης Σύμπραξης (Παράγραφος 27.4). Σημειώνεται ότι στις ταμειακές ροές των κεφαλαιουχικών δαπανών, του κόστους ανάπτυξης, του λειτουργικού κόστους και του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής περιλαμβάνεται περιθώριο κέρδους ύψους 10%.

Το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στο αποσβεσμένο κόστος. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι στην αρχή της περιόδου λειτουργίας δημιουργείται μια απαίτηση στον ισολογισμό, η οποία βαίνει μειούμενη κάθε έτος με την είσπραξη της πληρωμής διαθεσιμότητας και αποσβένεται πλήρως στη λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης. Παράλληλα, στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κάθε έτος αναγνωρίζονται λειτουργικά έσοδα καθώς και χρηματοοικονομικά έσοδα που υπολογίζονται βάσει του πραγματικού επιτοκίου.

Πίνακας 18: Κινήσεις λογαριασμού περιουσιακού στοιχείου (ποσά σε €)

Έτη	Υπόλοιπο έναρξης	Προσθήκες	Μειώσεις	Υπόλοιπο λήξης
2023	0	37.576.279	0	37.576.279
2024	37.576.279	60.797.512	0	98.373.791
2025	98.373.791	100.928.798	0	199.302.590
2026	199.302.590	64.787.638	-12.891.823	251.198.404
2027	251.198.404	17.393.858	-23.953.180	244.639.083
2028	244.639.083	17.160.612	-24.109.128	237.690.566
2029	237.690.566	16.909.692	-24.268.196	230.332.062
2030	230.332.062	16.640.089	-24.430.445	222.541.706
2031	222.541.706	16.350.740	-24.595.939	214.296.507
2032	214.296.507	16.141.053	-24.764.743	205.672.818
2033	205.672.818	15.920.967	-24.936.922	196.656.862

Έτη	Υπόλοιπο έναρξης	Προσθήκες	Μειώσεις	Υπόλοιπο λήξης
2034	196.656.862	15.368.527	-25.112.546	186.912.843
2035	186.912.843	14.989.200	-25.291.682	176.610.362
2036	176.610.362	14.634.476	-25.474.400	165.770.438
2037	165.770.438	14.258.242	-25.660.773	154.367.907
2038	154.367.907	13.751.672	-25.850.874	142.268.705
2039	142.268.705	13.208.956	-26.044.776	129.432.885
2040	129.432.885	12.685.395	-26.242.557	115.875.723
2041	115.875.723	17.307.655	-26.444.293	106.739.086
2042	106.739.086	22.494.066	-26.650.064	102.583.088
2043	102.583.088	22.629.674	-26.859.950	98.352.812
2044	98.352.812	11.638.048	-27.074.034	82.916.827
2045	82.916.827	10.996.252	-27.292.399	66.620.679
2046	66.620.679	10.313.816	-27.515.132	49.419.363
2047	49.419.363	16.843.060	-27.742.320	38.520.103
2048	38.520.103	16.583.452	-27.974.051	27.129.504
2049	27.129.504	16.359.324	-28.210.417	15.278.410
2050	15.278.410	24.071.044	-28.451.511	10.897.944
2051	10.897.944	24.320.217	-28.697.426	6.520.735
2052	6.520.735	24.578.954	-28.948.259	2.151.430
2053	2.151.430	12.450.625	-14.602.055	0

Ο συντελεστής ΦΠΑ παραμένει σταθερός στο 24%. Το χρονικό διάστημα για την επιστροφή του ΦΠΑ υπολογίζεται σε 6 μήνες τόσο για τις κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα κόστη ανάπτυξης κατά την περίοδο εργασιών όσο και για το συμψηφισμό του ΦΠΑ εσόδων και του ΦΠΑ εξόδων κατά την περίοδο υπηρεσιών. Σε επίπεδο ταμειακών ροών, θεωρείται ότι η πληρωμή των ετήσιων ενιαίων χρεώσεων και των εξόδων λαμβάνει χώρα κάθε 60 ημέρες σε εξάμηνη βάση.

Ο φορολογικός συντελεστής ισούται με 22%, παραμένει σταθερός καθ' όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης και καταβάλλεται στο τέλος κάθε φορολογικού έτους, Ταυτόχρονα, προβλέπεται προπληρωμή φόρου σε ποσοστό 80% του πληρωτέου φόρου ετησίως, η οποία συμψηφίζεται με την προπληρωμή φόρου που πραγματοποιήθηκε το προηγούμενο φορολογικό έτος. Οι διαφορές που προκύπτουν μεταξύ του φόρου που υπολογίστηκε επί των καθαρών κερδών και του φόρου που εν τέλει αποπληρώθηκε καταγράφεται στον ισολογισμό είτε ως εισπρακτέος φόρος στο κυκλοφορούν ενεργητικό (αρνητική διαφορά), είτε ως πληρωτέος φόρος στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (θετική διαφορά). Τυχόν ζημίες σε κάποιο από τα έτη της περιόδου υπηρεσιών επιφέρουν μηδενική φορολόγηση. Σύμφωνα με το Άρθρο 27 του Ν. 4172, οι ζημίες δύναται να συμψηφιστούν με τα κέρδη διαδοχικά στα επόμενα 5 φορολογικά έτη.

Αξίζει να σημειωθεί πως σε φορολογική βάση, τα κατασκευαστικά κόστη, τα κόστη ανάπτυξης, το κεφαλαιοποιημένο χρηματοοικονομικό κόστος και τα κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής του Έργου αποσβένονται ακολουθώντας τη συνήθη πρακτική για νομικά

πρόσωπα[1]. Ειδικότερα, ορίζονται 25 έτη για την πλήρη απόσβεση του κατασκευαστικού κόστους και 10 έτη για την πλήρη απόσβεση του κόστους ανάπτυξης, του κεφαλαιοποιημένου χρηματοοικονομικού κόστους και του κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής Έργου. Αυτό, κατά συνέπεια, οδηγεί σε συντελεστή απόσβεσης 4% κατ' έτος για το κατασκευαστικό κόστος και 10% για τις υπόλοιπες κατηγορίες αντίστοιχα.

Τέλος, τα τακτικά αποθεματικά υπολογίζονται επί των καθαρών κερδών ως ποσοστό ύψους 5%, που είναι το ελάχιστο ποσοστό, με μέγιστη συγκέντρωση το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Πίνακας 19: Λογιστικές και φορολογικές παραδοχές

Κατηγορία	**Τιμή**
Ονομαστικό περιθώριο – κεφαλαιουχικές δαπάνες (%)	10%
Ονομαστικό περιθώριο – κόστη ανάπτυξης (%)	10%
Ονομαστικό περιθώριο – κόστη αντικατάστασης κύκλου ζωής (%)	10%
Ονομαστικό περιθώριο – λειτουργικές δαπάνες(%)	10%
Συντελεστής ΦΠΑ (%)	24
Επιστροφή ΦΠΑ (μήνες)	6,00
Ημέρες είσπραξης απαιτήσεων	60,00
Ημέρες πληρωμής υποχρεώσεων	60,00
Συντελεστής απόσβεσης κατασκευαστικού κόστους (%)	4
Συντελεστής απόσβεσης κόστους ανάπτυξης (%)	10
Συντελεστής απόσβεσης κεφαλαιοποιημένου χρηματοοικονομικού κόστους (%)	10
Συντελεστής απόσβεσης κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής Έργου (%)	10
Ωφέλιμη ζωή κατασκευαστικού κόστους	25,00
Ωφέλιμη ζωή κόστους ανάπτυξης	10,00
Ωφέλιμη ζωή κεφαλαιοποιημένου χρηματοοικονομικού κόστους	10,00
Ωφέλιμη ζωή κόστους αντικατάστασης κύκλου ζωής Έργου	10,00
Φορολογικός συντελεστής (%)	24
Διάστημα μεταφοράς ζημιών	5,00
Προπληρωμή φόρου (%)	80,00
Τακτικό αποθεματικό (% μετοχικού κεφαλαίου)	5,00
Μέγιστο ύψος τακτικού αποθεματικού (% μετοχικού κεφαλαίου)	33,33

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΕΞΑΡΧΟΥ
Digitally signed by ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΕΞΑΡΧΟΥ
Date: 2023.02.14 16:42:53 +02'00'

[1] Άρθρα Πάγια και αποσβέσεις (Λογιστική και φορολογική βάση - Ομοιότητες και διαφορές) - Πίνακας συντελεστών φορολογικών αποσβέσεων (Κατά λογαριασμό λογιστικής) (taxheaven.gr)