

Лекция 2.

Экономическое содержание проектного ФИНАНСИРОВАНИЯ

Д.э.н., проф. Семенюта
О.Г.

План

- 1. Система финансирования инвестиционной деятельности и ее элементы
- 2. Структура ТЭО проекта
- 3. Понятие проектного финансирования
- 4. Преимущества проектного финансирования
- 5. Синдицированное кредитование в проектном финансировании

Система финансирования инвестиционной деятельности

представляет совокупность экономических отношений

- по поводу принятия инвестиционных решений;
- по поводу определения методов мобилизации ресурсов, выработки правил и принципов финансирования;
- по поводу установления порядка наблюдения со стороны банков за расходованием ресурсов и др.

Основные условия финансирования капитальных вложений

- обеспечение каждого объекта проектно-сметной документацией;
- неизменность принятого инвестиционного решения; целевой характер капитальных вложений, основанный на прямом финансировании объектов;
- выдача средств по мере осуществления работ с ориентацией на достижение конечного результата (как количественного, так и качественного).

Строительный комплекс —

- это система организаций и фирм, осуществляющих весь объем строительно-монтажных работ, начиная от проектирования до завершения всей совокупности работ по строительству объектов, необходимых для обеспечения ввода производственных мощностей и основных фондов в эксплуатацию

Продукция строительного комплекса

Очередь
строительств
а, сданная в
эксплуатаци
ю

Пусковой
комплекс

Законченный
объект
строительств
а

Особенности продукции строительного комплекса

- **неподвижна** и может использоваться только по месту создания.
- **крупногабаритна**. Производство единицы такой продукции требует значительных материальных, денежных и трудовых затрат и отвлечения ресурсов на длительное время, что удлиняет срок возмещения использованных ресурсов (срок окупаемости).
- **имеет особенности рыночного кругооборота** как товара. Если обычный товар в акте купли-продажи перемещается из сферы производства в сферу обращения (или наоборот), то в отношении строительной

Два способа капитального строительства

Подрядный способ строительства

- предполагает возникновение рыночных отношений между покупателем строительно-монтажных работ (заказчиком) и их продавцом – исполнителем работ (подрядчиком).

Хозяйственный способ строительства

- отношения между покупателем и продавцом строительно-монтажных работ реализуются на уровне внутривозрастных отношений экономического субъекта.

Виды работ, включенные в ПИР

составление схем развития экономических зон и размещения в них производств;

разработка проектов районной планировки размещения производств на территории республик, краев, областей;

проектирование, в том числе типовое;

ПИР, выполняемые для конкретныхстроек и объектов как текущих периодов, так и будущих лет.

Этапы создания ПИР

	Цель этапа	Содержание, задачи этапа
Этап 1	Создание ТЭО	<ol style="list-style-type: none">1. Технико-экономические анализ2. Финансовый анализ3. Общеэкономические анализ
Этап 2	Создание документации ПИР	<ol style="list-style-type: none">1. Показатели эффективности не могут снижаться2. Стоимость строительства не может увеличиваться
Этап 3	Утверждение документации ПИР	<ol style="list-style-type: none">1. Государственная экспертиза2. Утверждение документации ПИР заказчиком

финансирования капитальных вложений

- обеспечение каждого объекта проектно-сметной документацией;
- неизменность принятого инвестиционного решения;
- целевой характер капитальных вложений, основанный на прямом финансировании объектов - выдача средств по мере осуществления работ с ориентацией на достижение конечного результата (как количественного, так и качественного).

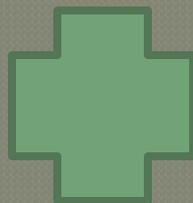
ценообразования в строительстве

- в формировании цен одновременно участвуют проектировщик, заказчик и подрядчик
- характер строящихся объектов индивидуальный
- стоимость зависит от местных условий строительства (как территориальных, так и рыночных)
- высокая материалоемкость и длительность производственного цикла
- стоимость строительной продукции определяется сметой, составленной на основе проекта, сметных норм и др. данных.

Цена строительной продукции

=

Стоимость
строительно-
монтажных работ



Прибыль
строительной
организации

Методы определения сметной стоимости СМР .

- ◎ Цена как результат переговоров
- ◎ Использование цен уже реализованных проектов
- ◎ Расчетная цена на основе нормативных сборников, издаваемых ассоциациями генеральных подрядчиков

В практике учета и планирования
строительные и монтажные работы
объединены в единую статью – СМР

- $S_{смр} = ПЗ + ПР + Пн + НДС + ДФ$, где
- ПЗ – прямые затраты
- ПР – накладные расходы
- Пн - сметная прибыль (плановые накопления)
- НДС - налог на добавленную стоимость
- ДФ – платежи в дорожный фонд

Формирование цены на строительную продукцию

Сметная или
базовая
(расчетная)
цена

Рыночная цена

Цена контракта
или договорная
цена

Балансовая
цена
(балансовая
стоимость
построенного
объекта)

-
- Деятельность подрядных рынков осуществляется на конкурентной основе посредством тендерных торгов заказов на строительные работы, по результатам которых заключается договор подряда. Организация тендерных торгов регулируется «Положением о подрядных торгах в РФ» (№660-р/18-7).

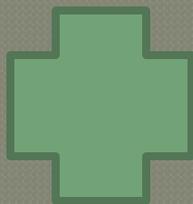
Участники торгов

- **Тендерная документация** – комплект документов, содержащий исходную информацию о технологических, коммерческих, организационных и иных характеристиках объекта и предмета торгов, а также об условиях и процедуре торгов
- **Оферта** – предложение заключить договор на условиях, определяемых в тендерной документации

Цена строительной продукции

=

Стоимость
строительно-
монтажных работ



Прибыль
строительной
организации

Технико-экономическое обоснование проекта

- ТЭО проекта – это документ, характеризующий сложное проектное решение в разрезе всех восьми аспектов проектного анализа

Структура ТЭО проекта

1. Основные исходные данные и цели проекта
2. Рыночная ориентация проекта
 - 2.1. Состояние рынка
 - 2.2. Оценка конкурентоспособности существующего предприятия
- 2 3. Маркетинговая стратегия и ценовая политика проекта
3. Выбор площадки для строительства

Структура ТЭО проекта

Обоснование основных технических решений и выбор технологического оборудования

4.1. Структура и состав технологического оборудования

4.2. Выбор технологического оборудования

4.3. Оценка использования отечественного оборудования

Структура ТЭО проекта

**5. Архитектурно-планировочные,
строительные и инженерные
решения:**

5.1. Генплан.

**Архитектурно-планировочное
решение**

5.2. Инженерное

обеспечение

5.3. Строительное

решение

5.4. Противопожарная

Структура ТЭО проекта

6. Мощность технологического оборудования и план реализации продукции:

6.1. Режим работы оборудования

6.2. Расчетная мощность оборудования

6.3. Суточные и сезонные колебания продаж продукции

6.4. План реализации продукции

7. График поставок оборудования и материалов для строительства

8 Потребность в материально-технических и трудовых ресурсах и источники их покрытия на стадии эксплуатации

9 Охрана окружающей среды

Структура тэо проекта

10 Объемы работ по сооружению объектов и инвестиционные затраты:

10. Состав инвестиционных затрат

10.2. Предпроектные расходы

10.3 Разработка рабочего проекта

10.4 Затраты на согласование и экспертизу рабочего проекта

10.5 Затраты на содержание дирекции

10.6 Затраты на проведение конкурса (тендера)

10.7 Затраты на авторский надзор

10.8 Стоимость СМР

10.9 Стоимость оборудования

10.10 Таможенные платежи при поставках импортного оборудования

Структура ТЭО проекта

11 Эксплуатационные расходы и затраты:

11.1 Коммунальные услуги

11.2 заработная плата персонала и аппарата управления

11.3 Расходы на доставку материалов и др.

11.4 Расходы по аренде земельного участка

11.5 Расходы на рекламу

и др.

12 Оборотные средства

13. Доходы проекта:

14. Налоговое окружение проекта

Структура ТЭО проекта

15. Структура и источники финансирования проекта
16. Схема и организация финансирования
17. Оценка рисков и мероприятия по их ограничению
18. Финансово-экономическая оценка:
19. Анализ чувствительности
20. Управление проектом
21. Взаимодействие с местными властями и общественностью
22. Социальная оценка проекта
23. Основные выводы

Задачи финансирования проекта

Финансирование проекта должно обеспечить решение двух основных задач:

1. Создание такой динамики инвестиций, которая позволила бы выполнять проект в соответствии с временными и финансовыми (денежными) ограничениями

2. Снижение затрат финансовых средств и риска проекта за счет соответствующей структуры инвестиций и максимальных налоговых льгот.

Проектное финансирование

Под проектным финансированием понимается предоставление компании финансовых ресурсов для реализации инвестиционного проекта в виде различных каналов заимствования средств и долевого участия инвесторов в деятельности проектной компании.

Признаки проектного финансирования

- ◎ создание отдельного юридического лица в виде проектной компании;
- ◎ целевое кредитование заемщика для реализации инвестиционного проекта без права регресса или с ограниченным регрессом на заемщика;
- ◎ источником погашения обязательств являются денежные потоки, генерируемые проектом;
- ◎ мобилизация финансовых ресурсов осуществляется за счет различных источников финансирования;
- ◎ множественность участников процесса проектного финансирования;
- ◎ повышенные риски;
- ◎ распределение рисков между участниками проектного финансирования.

Особенности проектного финансирования

- 1 Передача заемных средств происходит специально созданной компании - самостоятельному юридическому лицу
- 2 Учредители специально созданной под проект компании не несут ответственности за погашение кредита
3. Доходы проекта, остающиеся после покрытия всех издержек, являются базой выплаты процентов и основного долга
- 4 Кредитором могут выступать субъекты различных форм кредита - коммерческого, банковского государственного, лизинга и других (промышленные предприятия, поставщики и покупатели продукции, банки, инвестиционные и лизинговые компании, венчурные фирмы и т.п.)
- 5 Возможность использования нескольких источников заимствований, включая, например, средства международных финансовых рынков, долгосрочные кредиты МБРР, ЕБРР

Особенности проектного финансирования

6 Возможность привлечения заемных средств в значительных объемах с высоким финансовым рычагом (отношение заемных средств компании к собственному капиталу).

7 Возможность учредителям специальной компании переносить часть своих рисков на других участников проекта

8 Возможность получения кредитных ресурсов без отражения задолженности в балансе инициатора проекта и отнесением задолженности на баланс специально созданной под проект компании

9 Стоимость кредитных ресурсов, в большинстве случаев, выше стоимости ресурсов при обычном кредитовании (процент по проектному кредиту складывается из рыночной процентной ставки, комиссии за обязательство предоставить ссуд, за резервирование средств и маржа банка за дополнительные риски) капитала

Особенности принятия решения в банке

- При инвестиционном кредитовании в основе принятия решения лежит кредитоспособность заемщика, эффективность проекта, деловая репутация исполнителя проекта
- При проектном финансировании в основе принятия решения лежит кредитоспособность проекта (оценка эффективности денежных потоков по проекту)

Возможные участники проектного финансирования

Участники	Роль в проекте
Спонсоры проекта (инициаторы)	Юридические и физические лица, непосредственно заинтересованные в результатах проекта. Продвигают проект.
Поставщики и подрядчики	Юридические лица, имеющие договорные обязательства поставлять товар и оказывать услуги
Покупатели	Получают результат проекта в соответствии с ранее заключенными контрактами
Правительство	Участие в качестве гаранта по отдельным рискам, спонсора проекта, акционера, покупателя.
Менеджмент проекта	Команда организующая исполнение проекта
Финансирующие лица	Любые участники финансового рынка, финансирующие проект
Консультанты и	Специализированные компании и физические лица,

Корпоративное проектное финансирование

Источники финансирования: взносы учредителей,
эмиссия ценных бумаг



Смешанное проектное финансирование

Источники финансирования: взносы учредителей, банковские кредиты, Эмиссия ценных бумаг и др.



Преимущества проектного финансирования

- Детальная проработка инвестиционного проекта
- Возможность привлечения значительных объемов финансирования
- Множественность источников финансирования
- Распределение рисков между участниками
- Погашение обязательств за счет денежных потоков по проекту

Недостатки проектного финансирования

Банковский консалтинг в области проектного финансирования

- Поиск и оценка инвестиционных проектов
- Подготовка документации ПИР, ТЭО и бизнес-плана проекта и т.п.
- Разработка оптимальной схемы финансирования проекта
- Подготовка полного пакета документов по предварительным соглашениям с поставщиками, подрядчиками, покупателями будущей продукции
- Консультации и содействие в заключении соответствующих договоров и соглашений

Синдицированный кредит

- Предоставляется банками, временно объединенными на договорной основе (сидикатом банков), для совместного предоставления кредита одному заемщику.
- Сидицированным признается кредит, в связи с предоставлением которого принят риск двумя или более банками в соответствии с заключенным между ними договором (договорами)

Алгоритм сдвинутого кредитования

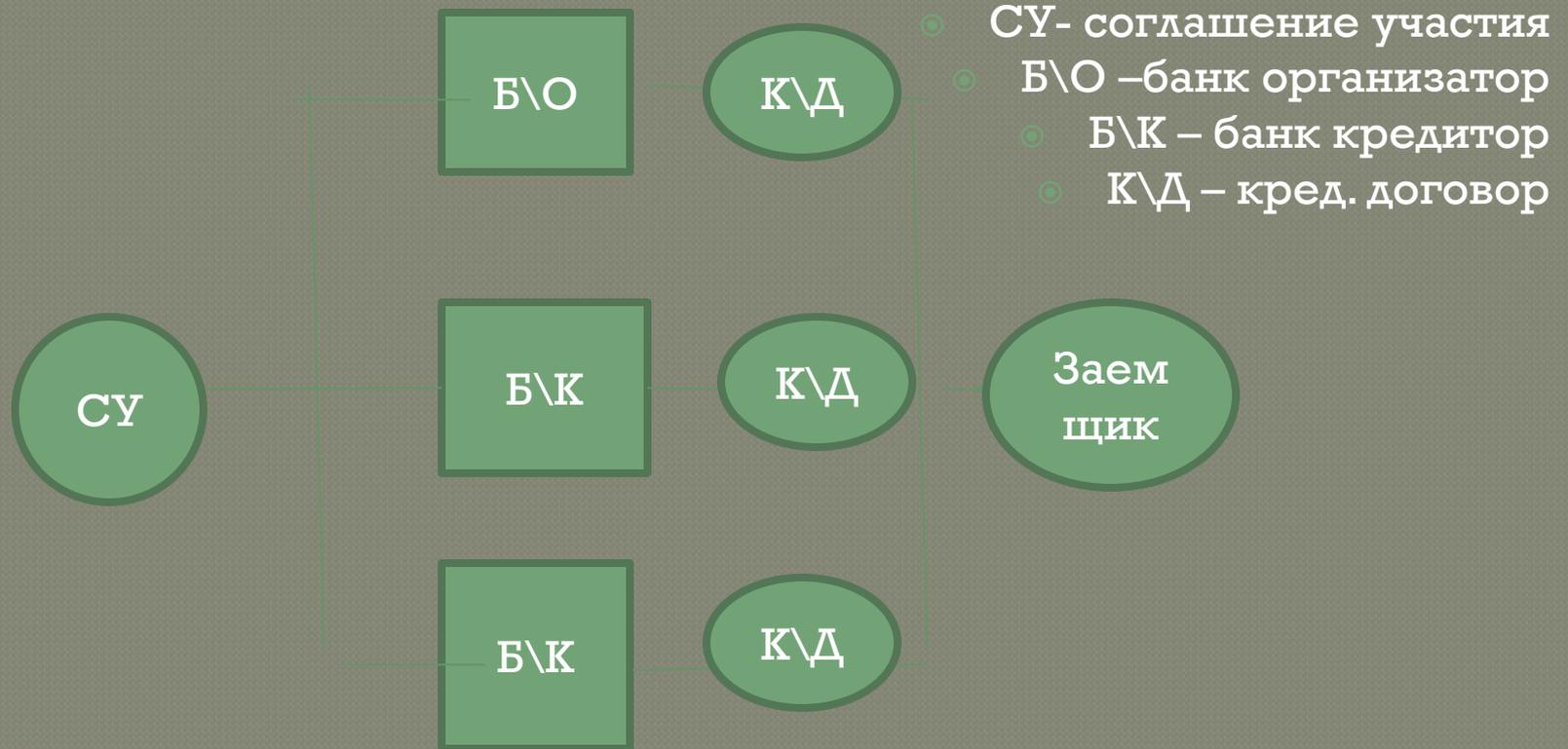
Алгоритм синдицированного кредитования

- Банк-организатор синдиката готовит информационный меморандум с условиями сделки
- Синдицирование на основе договора участия (факт создания объединения, состав участников, затраты на организацию, свод ресурсов по сделке, порядок руководства синдикатом, финансовые обязательства перед всеми участниками, права и обязанности участников)
- Подписание стандартного кредитного договора с заемщиком
- Выдача кредита, кредитный мониторинг, завершение сделки

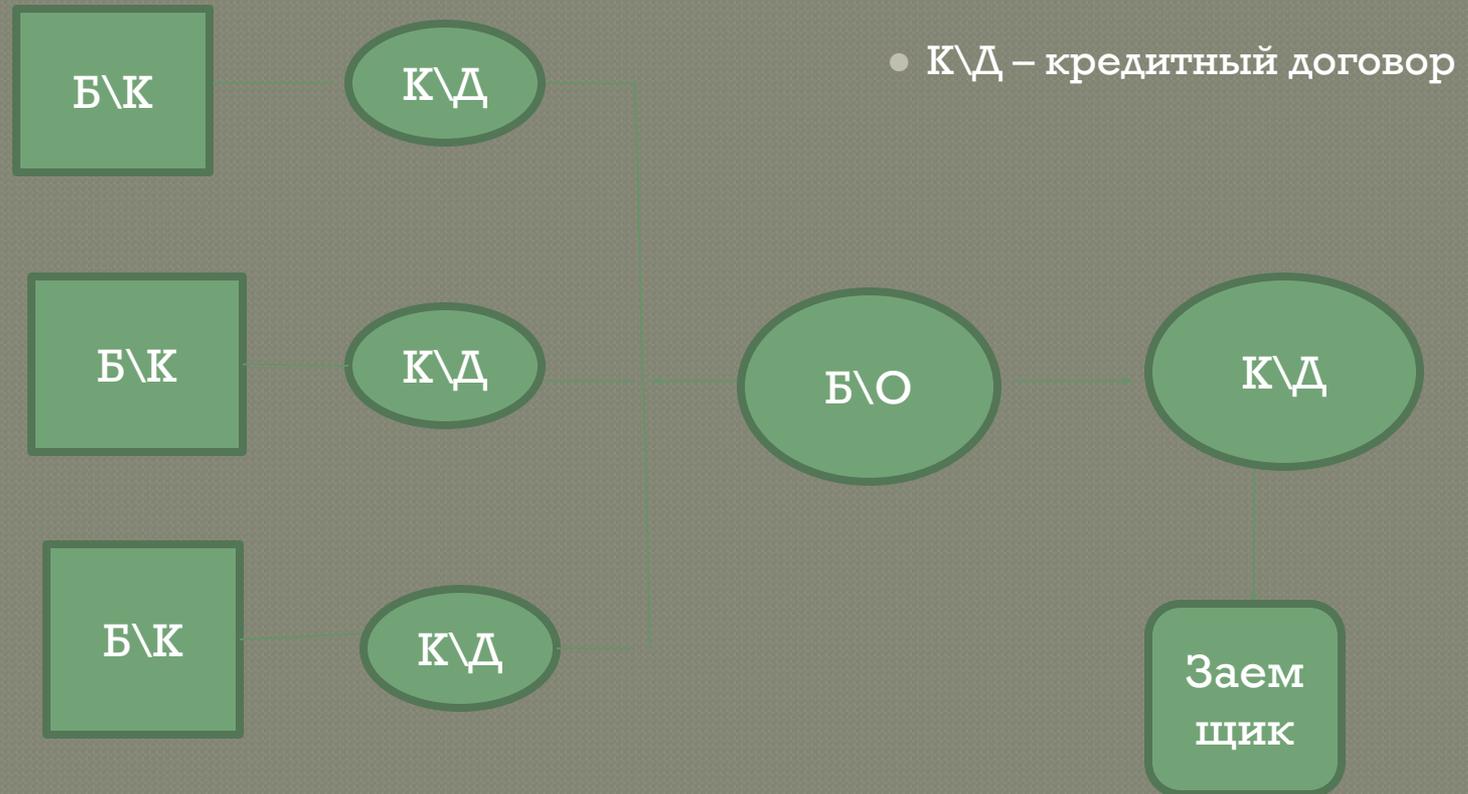
Виды синдицированного кредита

- Совместно синдицированный кредит
- Индивидуально синдицированный кредит
- Синдицированный кредит без определения долей участия

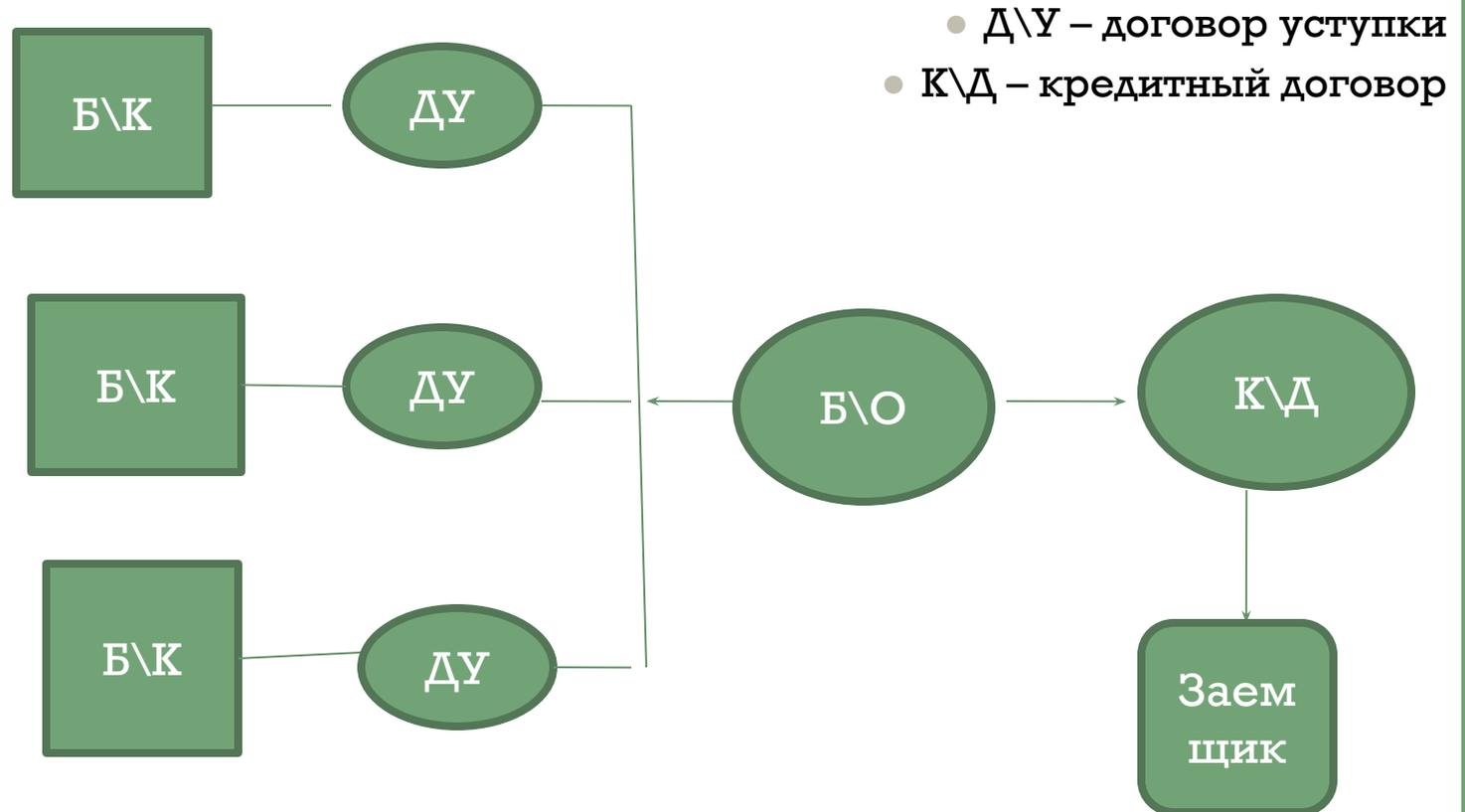
Совместно инициированный синдицированный кредит



синдицированный кредит без определенных долей участия



инициированный синдицированный кредит



-
- **Спасибо за внимание**