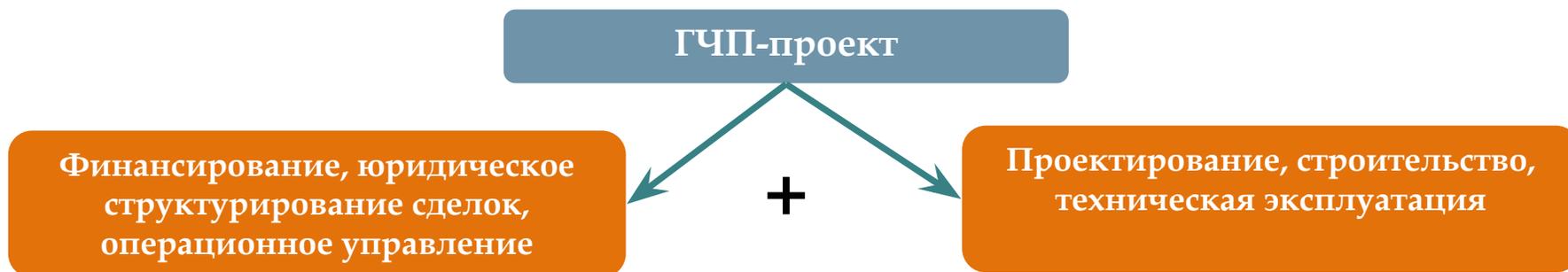




Предложение по созданию инвестиционной группы «Структура Капитал»

Функции компании



Цель компании: взять на себя все блоки задач, не связанных с проектированием и строительством объектов, сформировав соответствующие центры компетенций

- Инициация инфраструктурных проектов государственно-частного партнерства
- Привлечение финансирования проектов со стороны финансирующих организаций в виде банковских кредитов и выпуска облигаций проектных компаний
- Формирование центров компетенций в операционном управлении объектами инфраструктуры: медицинские объекты, переработка ТКО, дорожные концессии
- Формирование партнерских отношений с органами власти регионов присутствия, федеральными органами власти (Минтранс, Минздрав, Минобороны, МинстройЖКХ, Минобрнауки)

Являясь инвестиционным партнером крупного строительного холдинга, компания «Структура Капитал» будет обеспечивать привлечение крупных строительных проектов и финансирования для их реализации

Бизнес-стратегия компании «Структура Капитал»

- Основная роль компании во взаимодействии с крупной строительной группой– выполнение функций кэптивного инвестиционного подразделения - юридическое и финансовое структурирование проектов, управление отношениями с органами власти и финансирующими организациями в рамках проектов
- В текущей бизнес-модели основным доходом на проектах государственно-частного партнерства и строительстве жилой и коммерческой недвижимости будет **строительная маржа** генподрядчика
 - Генеральным подрядчиком в проектах компании будет выступать строительный партнер
 - Целевой уровень маржи генподрядчика – 20% от суммы капитальных затрат по проекту
- Доход компании формируется из комиссии генподрядчика:
 - Комиссия за подписанный контракт в сумме 2% от объема капитальных затрат по проекту
 - Комиссия за управление портфелем проектов в размере 0,25% в год от стоимости проектов под управлением
- Дополнительным доходом по ГЧП-проектам может быть участие в доходах оператора объекта ГЧП-соглашения (в проектах по переработке и захоронению ТКО, технической эксплуатации медицинских объектов и др.) – в прогнозном бюджете компании «Структура Капитал» не учитываются
- «Структура Капитал» может получать дополнительные доходы от инвестиционной деятельности (приобретение участков земли под девелопмент и др.), инвестиционный доход от размещения средств в ценные бумаги проектных компаний, в том числе получение миноритарной доли (10%-20%) в проектных компаниях, получение доходов от оказания консультационных услуг органам власти и др.

Формирование доходной части бюджета компании

ГЧП-проекты/Концессии

	1 год	2 год	3 год
Портфель ГЧП проектов в работе			
Количество проектов	20	30	30
Сумма по кап.затратам, млрд. руб.	251,3	300	300
Портфель проектов подписанных			
Количество проектов	1	3	3
Количество проектов, накопл.	1	4	7
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., консервативно	10	20	20
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., ожидаемо	15	30	50
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., накопл., консервативно	10	30	50
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., накопл., ожидаемо	15	45	95
Валовая строительная маржа 20% (генподрядчика), консервативно	2	4	4
Валовая строительная маржа 20% (генподрядчика), ожидаемо	3	6	10
Комиссия за контракт (2%)	0,3	0,6	1
Комиссия за управление проектами (0,25% в год)		0,0375	0,1125

Строительство жилой и коммерческой недвижимости

	1 год	2 год	3 год
Портфель коммерч./жилой недв. в работе			
Количество проектов	3	5	5
Сумма по кап.затратам, млрд. руб.	32,5	50	50
Портфель проектов подписанных			
Количество проектов	2	2	2
Количество проектов, накопл.	2	4	6
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., консервативно	5	5	5
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., ожидаемо	15	15	15
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., накопл., консервативно	5	10	15
Сумма по кап.затратам, млрд. руб., накопл., ожидаемо	15	30	45
Валовая строительная маржа 20% (генподрядчика), консервативно	1	1	1
Валовая строительная маржа 20% (генподрядчика), ожидаемо	3	3	3
Комиссия за контракт (2%)	0,3	0,3	0,3
Комиссия за управление проектами (0,25% в год)		0,0375	0,075

Сводный бюджет

- Бюджет первого года 100 млн. руб. – необходимый и достаточный для формирования офиса и базовой команды для ведения 3-5 проектов до подписания 1-2 проектов
- В последующем планируется увеличение команды для сопровождения подписанных проектов (взаимодействие с финансирующими организациями, органами власти, генеральным подрядчиком) и инициации новых проектов с соответствующим увеличением бюджета компании
- Бюджет компании первого года обеспечивается за счет акционерного займа, который погашается после получения комиссии за подписание первого ГЧП или девелоперского проекта. Исходя из нормативных сроков и реальной практики, заключение ГЧП-соглашения осуществляется в течение 12-18 мес. после начала работы над проектом
- Дополнительным источником доходов может быть получение консалтинга от органов власти на подготовку проектов гчп-соглашений и конкурсной документации

	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес.	7 мес.	8 мес.	9 мес.	10 мес.	11 мес.	12 мес.	1 год	2 год	3 год
РАСХОДЫ	4 890 000	5 500 000	5 405 000	5 405 000	5 405 000	7 935 000	8 935 000	8 935 000	8 935 000	8 935 000	8 935 000	8 935 000	88 150 000	153 292 500	223 323 125
Административные расходы	3 160 000	1 660 000	1 565 000	1 565 000	1 565 000	1 665 000	1 665 000	1 665 000	1 665 000	1 665 000	1 665 000	1 665 000	21 170 000	26 462 500	33 078 125
Аутсорсинг	230 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	1 730 000	1 730 000	1 730 000	1 730 000	1 730 000	1 730 000	14 260 000	21 390 000	32 085 000
ФОТ	1 500 000	3 110 000	3 110 000	3 110 000	3 110 000	5 540 000	5 540 000	5 540 000	5 540 000	5 540 000	5 540 000	5 540 000	52 720 000	105 440 000	158 160 000
ДОХОДЫ													600 000 000	975 000 000	1 487 500 000
Комиссия за новые проекты ГЧП													300 000 000	600 000 000	1 000 000 000
Плата за управление портфелем ГЧП														37 500 000	112 500 000
Комиссия за новые проекты девелопмент													300 000 000	300 000 000	300 000 000
Плата за управление портфелем девелоп.														37 500 000	75 000 000
Бонус команды (20%)													102 370 000	164 341 500	252 835 375
ИТОГО													409 480 000	557 366 000	1 011 341 500
ИТОГО накопл.													409 480 000	966 846 000	1 978 187 500
Акционерный займ	100 000 000												100 000 000		
Возврат акционерного займа														100 000 000	

Потенциальные финансовые партнеры

Потенциальными финансовыми партнерами в проектах будут выступать крупнейшие российские банки и управляющие пенсионными фондами компании, уже имеющие опыт финансирования ГЧП-проектов

