НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ

Методические рекомендации по формированию и рассмотрению инвестиционных проектов в рамках взаимодействия с НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИЕЙ ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ

СБЕРБАНК

НАОРЦ

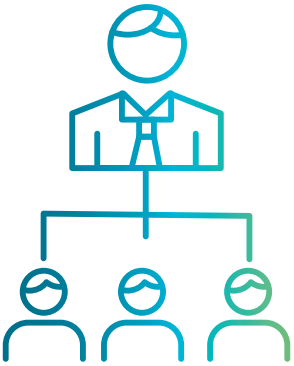
Организационный комитет Конкурса
“Регионы - устойчивое развитие”

8 (800) 775 10 73
info@infra-konkurs.ru
www.infra-konkurs.ru

Участники процесса

Государственные
и муниципальные
предприятия
(МУП и АО)

Частные
предприятия
(ООО, АО)



Смешанные
предприятия (ООО,АО
с государственным
участием в уставном
капитале)

Органы
государственной
власти
(бизнес инициативы)

Категории проектов

оптово-распределительные центры и СВХ

- Строительство нового Центра и СВХ
  (с разработанным ПСД/без разработанного ПСД)
- Реконструкция действующего Центра и СВХ
- Модернизация действующего Центра и СВХ
  (включая закупка оборудования)
- Незавершенное строительство Центра и СВХ
- Перепрофилирование Центра и СВХ
- Другие связанные объекты

Отраслевые направления

- Агро - промышленные предприятия
- Промышленные предприятия
- Экспортные услуги (медицинские, транспортные, IT)
- Предприятия по обращению с твердыми коммунальными и промышленными отходами
- Прочие

Дорожная карта

Участники:

- РЕГИОНАЛЬНЫЙ КООРДИНАТОР
  Должностное лицо органа исполнительной власти Субъекта РФ, назначенное руководителем Субъекта РФ для взаимодействия с Оргкомитетом
- СУБЪЕКТ
  Орган исполнительной власти субъекта РФ
- ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА
  Юридическое лицо, получатель заемных средств
- БАНК
  Кредитно-финансовое учреждение
- ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
  Коллегиальный орган, состоящий из профильных экспертов, включая представителей НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ осуществляющих рассмотрение проекта и выдачу формализованных заключений

1 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ОБОБЩЕННОЙ ЗАЯВКИ СУБЪЕКТА РФ

Региональный координатор осуществляет отбор заявок инвестиционных Проектов, формирует и направляет обобщенную заявку Субъекта РФ (с заявками инвестиционных Проектов)

2 этап

ФОРМИРОВАНИЕ СТАНДАРТИЗИРОВАННОГО ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ПРОЕКТА

Оргкомитет по каждой заявке при взаимодействии с инициатором Проекта формирует стандартизированный пакет документов по каждому инвести - ционному Проекту (финансовые, юридические документы по проекту)

3 этап

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО ПРОЕКТУ

Заключение Корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства на предмет предоставления гарантии по Проекту
(член Попечительского совета Оргкомитета Конкурса «Регионы-устойчивое развитие»)
Заключение Российского экспертного центра на предмет финансирования Проекта
(член Попечительского совета Оргкомитета Конкурса «Регионы-устойчивое развитие»)
Заключение Субъекта РФ по формам государственной поддержки по Проекту

4 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Попечительский совет принимает решение о необходимости реализации инвестиционного Проекта и заключения инвестиционного соглашения с перечнем типовых (рекомендуемых форм) договоров по Проекту (включая конкурсную документацию, возможно без разработанной ПСД)

5 этап

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

Заключение инвестиционного соглашения между Инициатором Проекта, Со-инвестором (при необходимости), Банком, Субъектом РФ.
Формирование и фиксация обязательств Субъекта РФ, Банка, Инициатора Проекта

6 этап

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Реализация инвестиционного Проекта (проектирование, строительство, выход на показатели)

Финансовый продукт

КОМБИНИРОВАННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

(реализация собственных инвестиционных программ)

КОНТРАКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

(рассрочка платежа)

ЛИЗИНГ

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

КОНЦЕССИЯ

БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ

Инвестиционное соглашение

(стандартизированные формы договоров и соглашений)

- ДОГОВОР НА РАЗРАБОТКУ ПСД *
- ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА *
- ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ *
- КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР
- КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ *
- ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ *
- РЕКОМЕНДАЦИИ К КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ *
- ДОГОВОР ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА И ФИНАНСОВОЙ СДЕЛКИ
- ДОГОВОР О ПРОВЕДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ *
- ПРЯМОЕ СОГЛАШЕНИЕ

* - и др приложения к Инвестиционному соглашению
Ссылка: www.sberbank.ru/ru/legal/credits/award_regions
Сайт: www.infra-konkurs.ru

Схема реализации проекта

по механизму Контрактное финансирование (рассрочка платежа)

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

Схема реализации проекта

по механизму Комбинированного финансирования (реализация собственных инвестиционных программ)

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

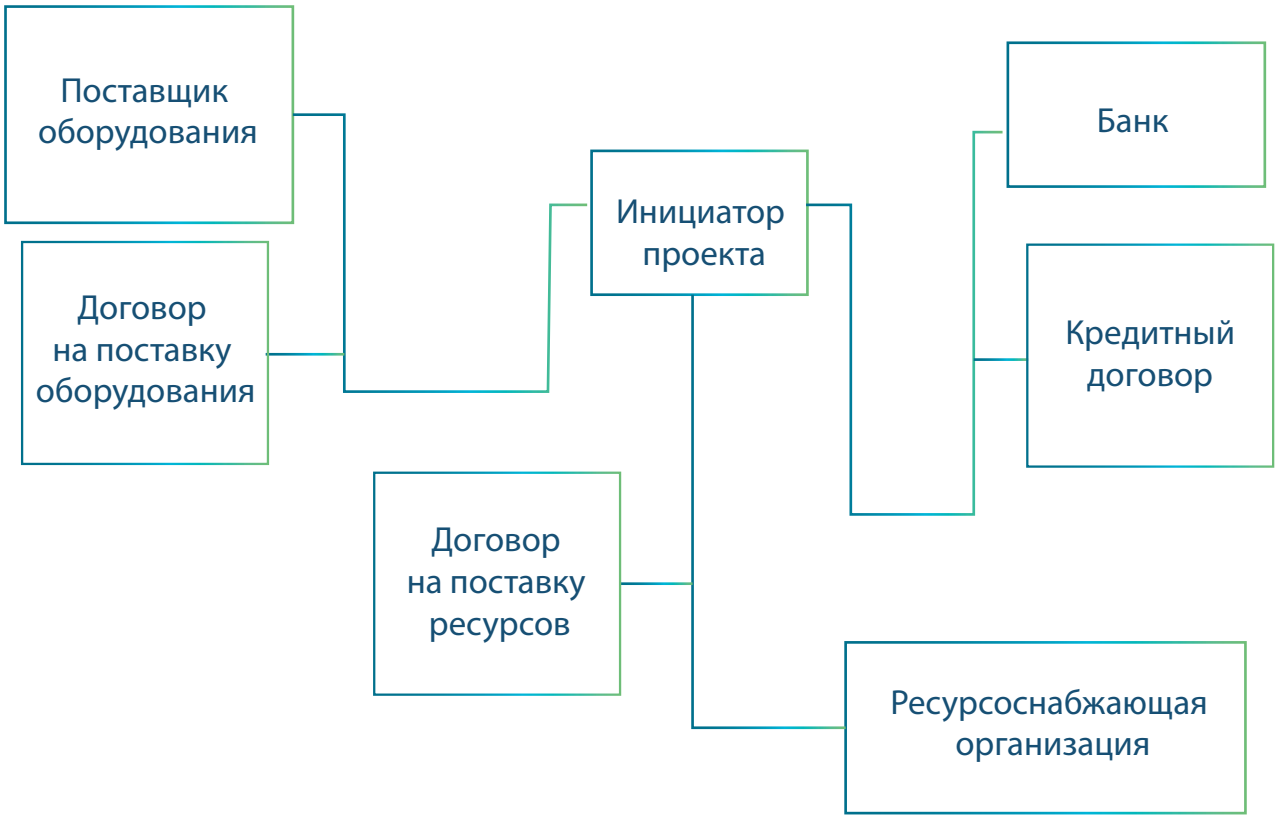


СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

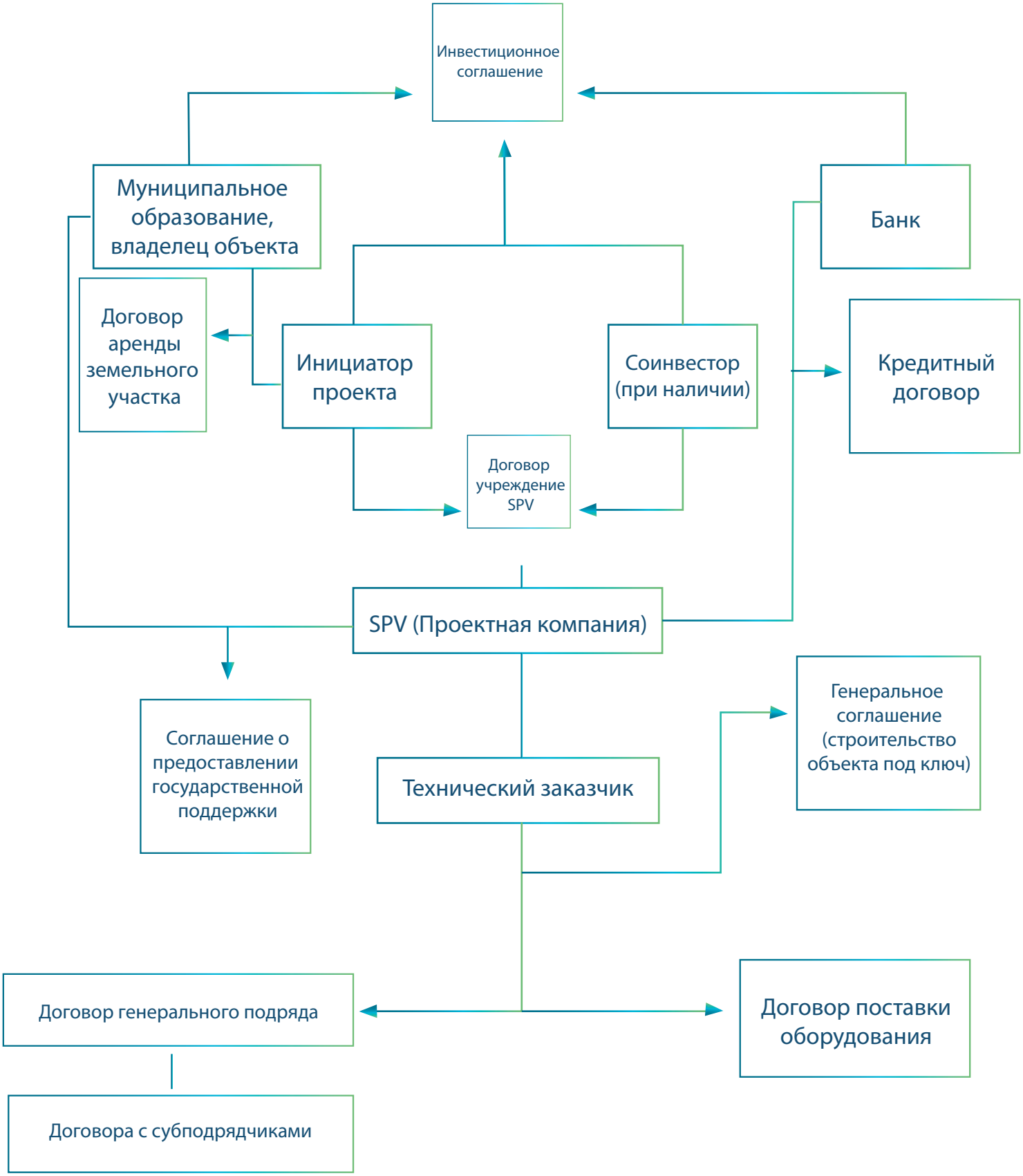
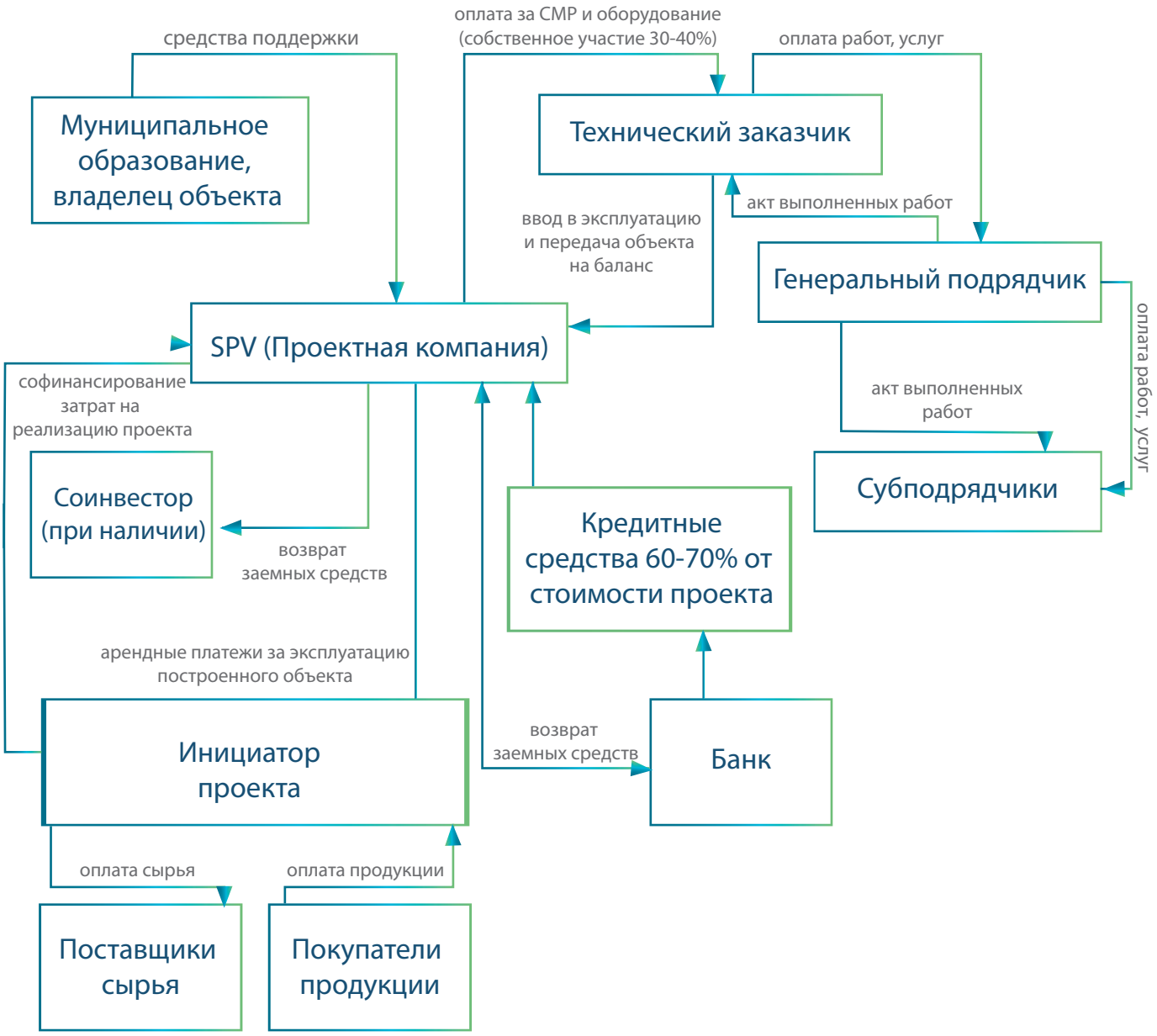


Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



Условия кредитования

Условия	Общие условия Проектного финансирования	Специальные условия финансирования Инвестиционных проектов с господдержкой (проектное финансирование)
Залоговое обеспечение	Залоговый дисконт рассчитывается Банком при оценке предмета залога	Минимальный залоговый дисконт не ниже 20% от оценочной стоимости имуществ
Коэффициент покрытия долга (обслуживание обязательств по кредиту с учетом процентов)	Не менее 1,5	Не менее 1,4
Земельный участок	Земельный участок в собственности или аренде у Заемщика при оценке предмета залога	Земельный участок может быть в субаренде у Заемщика**
Источники собственных средств	Уставной капитал должен быть полностью оплачен	Учитываются планируемые взносы в уставный капитал
Минимальный размер собственных средств, подлежащих вложению в Проект	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта, уменьшенного на сумму бюджетных грантов/субсидий
Поэтапное вложение собственных средств	15% первоначально	10% первоначально
Заемные средства	- Банк - единственный кредитор Проекта	Допускается привлечение заемных средств путем заключения договоров займа****
Срок кредитования	Не более 10 лет	Не более 15 лет
Стоимость средств	Действующая процентная ставка кредитования	Минус 1% от действующей процентной ставки кредитования проектов на общих условиях
Отсрочка по уплате процентов и долга	До 2 лет	До 3 лет (не более инвестиционной фазы)
Срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию	Не более 2 лет	Требование отсутствует