

«УТВЕРЖДЕНО»
Решением Наблюдательного совета
Фонда развития Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры
(Протокол от 21.07.2017 № 65/17)

**Положение
об участии Фонда развития
Ханты - Мансийского автономного округа – Югры
в проектах создания и (или) развития индустриальных
(промышленных) парков, промышленных технопарков и технопарков
в сфере высоких технологий на территории
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
(далее – Положение)**

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет условия, порядок и формы участия Фонда развития Ханты - Мансийского автономного округа – Югры (далее – Фонд) в проектах создания и (или) развития индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – инвестиционные проекты).

1.2. Целью участия Фонда в инвестиционных проектах является создание необходимых условий для прохождения проверки и получения статуса создаваемых или действующих индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий согласно действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Настоящее Положение разработано с учетом требования федерального закона Российской Федерации от 31.12.2014 №488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 04.08.2015 №794 «Требования к индустриальным паркам и управляющим компаниям индустриальных парков», национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 56425-2015 «Технопарки. Требования», постановления Правительства Российской Федерации от 30.10.2014 №1119 «Об отборе субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание, модернизацию и (или)

реконструкцию объектов инфраструктуры индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий».

1.4. Используемые в настоящем Положении понятия, применяются в соответствии с терминами и определениями, указанными в постановлении Правительства Российской Федерации от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 04.08.2015 №794 «Требования к индустриальным паркам и управляющим компаниям индустриальных парков», постановления Правительства Российской Федерации от 30.10.2014 «Об отборе субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание, модернизацию и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий»:

создание и развитие индустриального (промышленного) парка – деятельность по развитию территории индустриального (промышленного) парка, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, капитального строительства, реконструкции и (или) модернизации промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка, в целях размещения резидентов индустриального (промышленного) парка;

коммунальная инфраструктура – комплекс объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроэнергетики, связи до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам связи, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, обеспечивающих деятельность резидентов индустриального (промышленного) парка, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов;

транспортная инфраструктура – совокупность объектов недвижимого имущества индустриального (промышленного) парка, предназначенных для обеспечения движения транспортных средств резидентов индустриального (промышленного) парка, в том числе автомобильных дорог, железнодорожных путей, портов, тоннелей, эстакад, мостов, переездов, путепроводов, а также иных лиц, обеспечивающих объекты индустриального

(промышленного) парка водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением, газоснабжением и связью в целях обеспечения промышленной деятельности резидентов индустриального (промышленного) парка;

эксплуатация индустриального (промышленного) парка – деятельность по предоставлению в аренду и (или) продаже в собственность объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка и их частей, включая земельные участки, входящие в состав территории индустриального (промышленного) парка, а также по обеспечению объектов индустриального (промышленного) парка водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, газоснабжением, электроснабжением и связью в целях обеспечения промышленного производства резидентов индустриального (промышленного) парка;

резидент индустриального (промышленного) парка – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией индустриального (промышленного) парка договор аренды и (или) договор купли-продажи объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка или их частей и (или) земельного участка, находящихся в границах территории индустриального (промышленного) парка, в целях ведения промышленного производства промышленной продукции;

потенциальный резидент индустриального (промышленного) парка – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией индустриального (промышленного) парка предварительный договор, предусматривающий обязанность управляющей компании предоставлять объекты промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю и обязанность юридического лица или индивидуального предпринимателя осуществлять размещение и ведение промышленного производства промышленной продукции на территории создаваемого индустриального (промышленного) парка после ввода в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка;

действующий индустриальный (промышленный) парк – парк, резиденты которого осуществляют промышленное производство и перечисляют налоговые и (или) таможенные платежи в федеральный бюджет;

создаваемый индустриальный (промышленный) парк – парк, имеющий потенциальных резидентов, объекты промышленной инфраструктуры

которого находятся на этапе строительства, модернизации и (или) реконструкции;

территория индустриального (промышленного) парка – совокупность объединенных единым назначением земельных участков, находящихся на расстоянии не более 2 км друг от друга и связанных технологически, в границах которых размещены и (или) планируется разместить объекты индустриального (промышленного) парка;

промышленная инфраструктура – комплекс технологически взаимосвязанных объектов, обеспечивавших осуществление производственной деятельности на территории парка.

индустриальный (промышленный) парк – совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства и управляемых управляющей компанией - коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – индустриальный парк);

промышленный технопарк – совокупность объектов транспортной, коммунальной и технологической инфраструктуры, предназначенных для выпуска субъектами промышленной деятельности ранее не производимой ими промышленной продукции и (или) промышленной продукции, не имеющей произведенных в Российской Федерации аналогов, и управляемых управляющей компанией;

технопарк в сфере высоких технологий – управляемый управляющей компанией комплекс объектов коммунальной, транспортной и технологической инфраструктуры, зданий, строений, сооружений и оборудования, предназначенный для обеспечения полного цикла услуг по размещению и развитию инновационных компаний, являющихся резидентами технопарка, а также запуска и вывода на рынок высокотехнологичной продукции, услуг и технологий, в том числе за счет территориальной интеграции с научными и (или) образовательными организациями.

1.5. Дополнительные понятия, используемые в настоящем Положении:

управляющая компания – юридическое лицо, осуществляющее управление комплексом объектов недвижимости, организационной деятельностью индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка высоких технологий, в том числе оказанием услуг резидентам, осуществляющим (планирующим осуществить) инвестиции в реконструкцию

(создание) объектов коммунальной и (или) транспортной инфраструктуры земельных участков;

девелопер (застройщик) – юридическое лицо, в собственности или долгосрочной аренде которого находятся земельные участки, где расположен парк, которое осуществило инвестиции в создание (реконструкцию и (или) капитальный ремонт) объектов инженерной и (или) энергетической и (или) транспортной инфраструктуры парка (далее – девелопер). Девелопер может одновременно являться управляющей компанией.

инвестиционный проект – комплекс мероприятий по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов коммунальной, транспортной, промышленной инфраструктуры индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий включающий в себя следующие виды инвестиционных расходов:

- разработка проектной документации;
- закупка оборудования, относящегося к коммунальной и транспортной инфраструктуре, а также обеспечивающего функционирование индустриального (промышленного) парка;
- технологическое присоединение объектов инфраструктуры к инженерным сетям;
- строительство зданий и сооружений для пользования резидентами индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий.

1.6. Фонд участвует в инвестиционных проектах создания и (или) развития на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ) следующих индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий:

- индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий, которые удовлетворяют требованиям, предусмотренным настоящим Положением;
- индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий, не являющихся частными, при условии вхождения автономного округа и (или) муниципального образования автономного округа в уставный капитал специализированной управляющей компании, осуществляющую эксплуатацию индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, которые удовлетворяют требованиям настоящего Положения.

1.7. Отбор проектов с участием Фонда осуществляется в заявительном порядке. При этом применяются принципы равенства прав заявителей и не дискриминации заявок.

Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие в Фонд. По заявкам Фондом проводится предварительная и комплексная экспертиза проектов в порядке, установленном настоящим Положением.

Все заявки, соответствующие требованиям, изложенным в настоящем Положении, и получившие положительное заключение комплексной экспертизы проектов, претендуют на участие Фонда в проектах.

В случае недостаточности средств Фонда для участия Фонда в проектах, получивших положительное заключение по итогам комплексной экспертизы, приоритет имеют заявки, которые были поданы ранее.

Решение об участии Фонда в проектах принимается в соответствии с Уставом Фонда, настоящим Положением и иными актами Фонда.

Глава 2. Требования к инвестиционным проектам

2.1. Право на подачу заявления об участии Фонда в инвестиционных проектах действующего или создаваемого индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий имеют управляющие компании, отвечающие требованиям настоящего Положения;

2.2. Требования к инвестиционным проектам действующего или создаваемого индустриального парка применяются в соответствии с требованиями, указанными в постановлении Правительства Российской Федерации от 04.08.2015 №794 «Требования к индустриальным паркам и управляющим компаниям индустриальных парков».

2.3. Требования к инвестиционным проектам действующего или создаваемого промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий применяются в соответствии с требованиями, указанными в Национальном стандарте Российской Федерации ГОСТ Р 56425-2015 «Технопарки. Требования».

Глава 3. Формы участия Фонда в инвестиционных проектах

3.1. Участие Фонда в инвестиционных проектах может быть реализовано в форме:

1) выполнения за счет средств Фонда разработки концепции инвестиционного проекта, бизнес-плана, финансово-экономической модели,

мастер-плана земельного участка и проектной документации для объектов коммунальной, транспортной, промышленной инфраструктуры по инвестиционным проектам, инициатором которых являются автономный округ в лице исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, Фонда;

2) строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, снаружи периметра границ земельного участка, на котором реализуется инвестиционный проект;

3) строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов коммунальной, транспортной и промышленной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, внутри периметра границ земельного участка, на котором реализуется инвестиционный проект;

4) создания специальных проектных компаний, выполняющих функции девелопера или управляющей компании индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий;

5) имущественного вклада (взноса) в уставный капитал компании, являющейся девелопером/ управляющей компанией индустриального парка, в том числе, в виде земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, объектов коммунальной, транспортной, промышленной инфраструктуры, денежных средств, имущественных прав, ценных бумаг, объектов интеллектуальной собственности (экономическая и проектная документация, маркетинговые исследования, патенты и иные права), подлежащих оценке в денежной форме;

б) предоставления займов компании с долей участия Фонда в ее уставном капитале, являющейся девелопером/управляющей компанией индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий. Заем может быть предоставлен для целей и на условиях, указанных в п. 8.3. настоящего Положения.

Глава 4. Обеспечение финансового и имущественного участия Фонда в инвестиционных проектах

4.1. Основным источником финансового участия Фонда в проектах по созданию и развитию индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий являются средства бюджета

автономного округа, предоставленные Фонду в виде субсидии (имущественного взноса).

4.2. В соответствии с законодательством Российской Федерации органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе вносить в Фонд добровольные взносы, которые могут быть направлены на реализацию инвестиционных проектов.

4.3. Фонд вправе привлекать заемные средства для реализации проектов по созданию и развитию индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий.

4.4. Фонд вправе использовать в качестве источника участия в проекте принадлежащие ему имущество и имущественные права, имеющие денежную оценку.

4.5. Управляющие компании с участием Фонда финансируют проекты создания и развития индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий за счет собственных и привлеченных средств, в том числе предоставленных на платной и возвратной основе.

Глава 5. Порядок обращения для участия Фонда в создании и развитии индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий в формах, предусмотренных настоящим Положением

5.1. Инициаторами проектов по созданию и развитию индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий может являться субъект, соответствующий требованиям настоящего Положения.

5.1.1. Частные инвесторы (физическое или юридическое лицо, в том числе создаваемое на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса юридического лица объединения юридических лиц, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности, осуществляющее инвестирование средств для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов инфраструктуры и промышленности, находящихся на территории индустриального парка), девелоперы, управляющие компании индустриальных парков, промышленных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий;

5.1.2. Автономный округ, в лице Правительства и исполнительных органов государственной власти автономного округа;

5.1.3. Муниципальные образования автономного округа, в лице органов местного самоуправления;

5.1.4. Фонд.

5.2. Инициатор проекта – субъект, указанный в п. 5.1.1, 5.1.3 настоящего Положения, направляет заявку в адрес Фонда с указанием предлагаемых форм участия Фонда в инвестиционном проекте в порядке, указанном в Главе 6 настоящего Положения.

Заявка должна содержать документы и информацию в соответствии с требованиями, установленными в приложениях 1-3 к настоящему Положению.

5.3. Если инициатором проекта выступает автономный округ, то проработка возможности участия Фонда в инвестиционном проекте осуществляется в соответствии с Уставом Фонда и настоящим Положением. При этом, Фондом подготавливается документация, необходимая для комплексного анализа инвестиционного проекта в соответствии с требованиями настоящего Положения. В указанном случае допускается привлечение сторонних организаций (специалистов) в соответствии с Положением о закупках Фонда. По итогам комплексной экспертизы инвестиционного проекта Фондом готовится соответствующее заключение.

Отрицательное заключение направляется Фондом инициатору проекта в течение 5 рабочих дней с момента его подготовки. При положительном заключении Фонда по инвестиционному проекту принятие решения об участии Фонда в проекте осуществляется в порядке, указанном в Главе 7 Положения.

5.4. Если инициатором проекта выступает Фонд, то Фонд обеспечивает подготовку документации, предусмотренной настоящим Положением, своими силами либо с привлечением сторонних организаций (специалистов) в соответствии с Положением о закупках Фонда и определяет формы участия Фонда в инвестиционном проекте. Решение об участии Фонда в инвестиционном проекте принимается в соответствии с Главой 7 Положения.

Глава 6. Порядок рассмотрения обращения инициатора инвестиционного проекта

6.1. Обращение инициаторов инвестиционных проектов, указанных в пунктах 5.1.1, 5.1.3 Положения, в Фонд с заявками (далее – Заявка, Заявитель) осуществляется в заявительном порядке на основании опубликованного Фондом объявления об организации отбора инвестиционных проектов с участием Фонда на сайте www.fondugra.ru.

6.2. Предоставленная Заявителем Заявка регистрируется Фондом в журнале приема документов в день поступления.

При регистрации Заявки осуществляются следующие действия:

- занесение данных Заявки в общий Реестр заявок, который ведется в Фонде в электронном виде в хронологическом порядке на постоянной основе;
- присвоение Заявке регистрационного номера.

6.3. В случае недостаточности средств Фонда для предоставления займа всем Заявителям, обратившимся в Фонд, финансирование предоставляется Заявителем, предоставившим Заявку ранее остальных (в хронологическом порядке) с формированием резерва по неисполненным Заявкам.

6.4. Рассмотрение заявок инициаторов инвестиционных проектов осуществляется комиссией Фонда (далее – Комиссия), порядок работы и состав которой утверждаются приказом генерального директора Фонда.

6.5. По каждой поступившей Заявке Комиссией проводится предварительная и комплексная экспертиза.

6.6. Срок проведения предварительной экспертизы составляет не более 30 календарных дней с момента поступления заявки, срок проведения комплексной экспертизы – не более 60 календарных дней с момента принятия решения о проведении комплексной экспертизы.

6.7. На этапе предварительной экспертизы инвестиционного проекта проверяется полнота и достоверность представленной Заявки и приложенных к ней документов, осуществляется предварительный анализ инвестиционного проекта.

По результатам предварительной экспертизы инвестиционного проекта Фонд принимает решение о проведении комплексной экспертизы инвестиционного проекта или о необходимости доработки Заявки.

6.8. В случае принятия решения о необходимости доработки Заявки, Заявка с приложением результатов предварительной экспертизы направляется заявителю для доработки в течение 7 календарных дней с момента принятия данного решения.

6.9. На этапе комплексной экспертизы инвестиционного проекта осуществляется рассмотрение Заявки по существу.

При рассмотрении Заявки по существу Комиссией Фонда исследуются представленные материалы по каждому из разделов, указанных в п. 7.2. Положения, в том числе на предмет соблюдения условий, указанных в п. 7.3. Положения.

Возможность реализации инвестиционных проектов, инициаторами которых выступают автономный округ либо Фонд, также подлежит комплексной экспертизе.

Если инициатором проекта выступает субъект, указанный в пункте 5.1.1 Положения, то в рамках комплексной экспертизы инвестиционного проекта проводится анализ финансового положения инициатора проекта, на основании документов, указанных в Приложении 4 к настоящему Положению.

6.10. По результатам проведения комплексной экспертизы инвестиционного проекта подготавливается отрицательное либо положительное заключение, с указанием возможных форм участия Фонда в проекте в последнем случае.

6.11. Заключение комплексной экспертизы направляется заявителю в течение 7 календарных дней с момента подготовки заключения.

Глава 7. Порядок принятия решения об участии Фонда в инвестиционных проектах

7.1. Решение об участии Фонда в инвестиционных проектах принимается Комиссией на основании предоставленных документов и положительного заключения Фонда по итогам комплексной экспертизы.

7.2. Положительное заключение об участии Фонда в инвестиционном проекте должно содержать:

- 1) описание инвестиционного проекта и основных участников;
- 2) описание формы и объемов участия Фонда;
- 3) план-график реализации инвестиционного проекта;
- 4) контрольные параметры инвестиционного проекта: объем планируемых капитальных затрат за период его реализации, объем планируемой выручки от продаж по основным видам деятельности, объем планируемых налоговых отчислений в бюджеты разных уровней за период;
- 5) описание механизма выхода Фонда из инвестиционного проекта и форм обеспечения выхода Фонда (к таким формам могут относиться: соглашение об обратном выкупе акций/долей в проекте в установленном объеме и в установленный срок, предоставление банковской гарантии на срок участия Фонда в инвестиционном проекте в целом или на определенной стадии инвестиционного проекта, предоставление имущественного залога в обеспечение исполнения обязательств перед Фондом по реализации инвестиционного проекта, предоставление долгосрочных договоров аренды производственных площадей, заключенных с резидентами индустриального

парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий);

6) информация о разделении рисков между участниками инвестиционного проекта;

7) информация о заключенных соглашениях о ведении деятельности на территории индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий с резидентами;

8) указание планируемых сроков участия Фонда в инвестиционном проекте;

9) указание источников финансирования Фонда при реализации взятых на себя обязательств в ходе реализации инвестиционного проекта;

10) указание механизмов контроля за реализацией инвестиционного проекта;

11) условия участия Фонда, предусмотренные в Главе 9 настоящего Положения;

12) обоснование социально-экономической целесообразности и эффективности реализации инвестиционного проекта для автономного округа (муниципального образования).

7.3. Решение об участии Фонда в инвестиционном проекте принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации, автономного округа и Уставом Фонда с учетом решений (поручений) членов Правительства и исполнительных органов государственной власти автономного округа.

Глава 8. Условия участия Фонда в инвестиционных проектах

8.1. В случае если инициатором инвестиционного проекта является субъект, указанный в пункте 5.1.1 Положения, участие Фонда должно осуществляться с соблюдением следующих условий:

1) участие Фонда в инвестиционном проекте осуществляется на условиях срочности и возвратности;

2) допускается поэтапное внесение взносов в уставный капитал по мере реализации инвестиционного проекта, при этом в соглашении о реализации инвестиционного проекта (акционерном соглашении, договоре об осуществлении прав участников) указывается финансовая ответственность сторон в случае неисполнения (частичного исполнения) обязательств в соответствии с утвержденным планом-графиком реализации инвестиционного проекта;

3) доля Фонда в уставном капитале управляющей компании и (или) девелопера не может превышать 50 %;

4) при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов коммунальной, транспортной, промышленной инфраструктуры индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, заказчиком которых выступает Фонд, указанные объекты инфраструктуры подлежат внесению в уставный капитал управляющей компании или передачи в собственность муниципальному образованию, на территории которого реализуется инвестиционный проект.

8.2. Если инициатором инвестиционного проекта является субъект, указанный в пп. 5.1.2 -5.1.4, то доля участия Фонда в уставном капитале управляющей компании и (или) девелопера может составлять до 100 %.

8.3. Условия предоставления займов.

8.3.1. Заем может быть предоставлен для целей реализации инвестиционного проекта в размере не более 70% от общего объема капитальных затрат;

8.3.2. Общий объем капитальных затрат по инвестиционному проекту должен составлять не менее 300 млн. рублей. Заявитель должен подтвердить наличие источников финансирования затрат по инвестиционному проекту в объеме не менее 30%, при этом не менее 15% от суммы затрат, заявитель должен профинансировать за счет собственных источников;

8.3.3. Сумма займа может составлять от 20,0 до 500,0 млн. рублей на одного заемщика;

8.3.4. Срок займа не может превышать 10 лет;

8.3.5. Процентная ставка по предоставляемому займу составляет 5 % годовых;

8.3.6. Инвестиционный проект должен соответствовать критериям финансовой обоснованности и устойчивости, чистая приведенная стоимость проекта (NPV) должна быть больше 0 (нуля) на горизонте планирования не более 15 лет.

Глава 9. Контроль за реализацией инвестиционных проектов с участием Фонда

9.1. В случае участия Фонда в реализации инвестиционного проекта, Фондом осуществляется контроль за его реализацией.

9.2. Порядок осуществления контроля производится по следующим направлениям в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- нормативно-правовое направление, в том числе согласно предусмотренным законодательством корпоративным процедурам;

- финансово-экономическое направление, в том числе периодический финансовый и бухгалтерский аудит;
- технико-эксплуатационное направление, в том числе мониторинг реализации инвестиционного проекта.

Перечень документов в составе заявки

1. Заявка, составленная по форме Фонда и размещенная на сайте <http://fondugra.ru/>.

2. Проектная документация на реализацию инвестиционного проекта в составе:

2.1. Сводный сметный расчет стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов недвижимости инвестиционного проекта;

2.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий;

2.3. Документ об утверждении проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов недвижимости инвестиционного проекта;

2.4. Положительное заключение о достоверности сметной стоимости инвестиционного проекта.

3. Бизнес-план инвестиционного проекта, соответствующий требованиям к бизнес-плану, установленными приложением 2 к Положению.

4. Концепция инвестиционного проекта, включающая, в том числе определение целей и задач, целесообразности и предпосылок создания индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, определение организационно-правовой и финансово-экономической модели, определение спроса на услуги, обоснования основных показателей (включая обоснования характеристик земельных участков, объектов недвижимости, объектов инфраструктуры, специализации и зонирования территории), анализ потребностей потенциальных резидентов индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, определение источников и условий финансирования его создания, оценка имеющихся и возможных рисков, описание бюджетных и социально-экономических эффектов для автономного округа и/или муниципального образования от реализации инвестиционного проекта, план-график его реализации, предложения по форме, объеме и сроках участия Фонда в инвестиционном проекте; определение направлений расходования средств Фонда на развитие индустриального парка с указанием конкретных объектов недвижимости, в отношении которых будут осуществлены затраты, сумм и сроков осуществления инвестирования денежных средств по каждому объекту недвижимости.

5. Финансовая модель инвестиционного проекта, соответствующая требованиям, установленным приложением 3 к Положению.

6. Мастер-план территории индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий, соответствующий требованиям, установленным приложением 4 к Положению.

7. Документы для финансового анализа инициатора, предусмотренные Приложением 5 к Положению.

Требования к бизнес-плану инвестиционного проекта

1. Бизнес-план инвестиционного проекта (далее - бизнес-план) должен включать следующие разделы:

1.1. Резюме проекта.

1.2. Бизнес-модель.

Бизнес-модель инвестиционного проекта должна содержать ключевые параметры - от типа и специализации до организационной структуры, предполагаемых услуг и характеристики предполагаемых резидентов.

1.3. Комплексная характеристика территории.

Комплексная характеристика территории должна содержать обоснование выбора места реализации проекта. Должна быть определена инвестиционная привлекательность региона при реализации данного проекта.

1.4. Информация об основных участниках инвестиционного проекта.

Раздел должен содержать сведения:

- об управляющей компании, ее опыте реализации проектов девелопмента и управления аналогичными объектами;
- об инвесторах инвестиционного проекта, в том числе о величинах их инвестиций в него, подтверждении их готовности осуществить инвестиции;
- о резидентах (в том числе потенциальных), информация об объеме их инвестирования.

1.5. Информация о планируемом персонале.

Раздел должен содержать информацию о планируемом персонале, оценку потребностей в персонале на различных уровнях управления и функционирования инвестиционного проекта наряду с потребностями в персональной подготовке на различных уровнях и на различных этапах осуществления проекта.

1.6. Описание услуг управляющей компании.

1.7. Анализ рынка в сферах промышленной недвижимости.

Анализ рынка должен включать:

- анализ рынка производственно-складской недвижимости в автономном округе (муниципальном образовании), в том числе определение диапазона ставок арендной платы и цен продажи за помещения производственно-складского назначения и за земельные участки промышленного назначения;

– сравнительный анализ деятельности конкурентных проектов и ценовой анализ их предложений резидентам.

1.8. Организационный план-график реализации инвестиционного проекта.

Раздел должен содержать стадии осуществления проекта с момента принятия решения об инвестировании до начала функционирования проекта и последующей эксплуатации.

1.9. Маркетинговый план.

Маркетинговый план должен включать:

- определение целевых отраслей, на компании которых ориентирован инвестиционный проект, обоснование выбора таких отраслей; определение сегмента компаний в рамках списка определенных отраслей (в том числе по виду выпускаемой продукции, величине выручки, количеству работников, территориальному аспекту размещения до момента запуска проекта);

- определение и описание потенциальных резидентов;
- обоснование ценовых условий на услуги управляющей компании с учетом проведенного анализа рынка, в том числе цены продажи объектов недвижимости/земельных участков и ставки арендной платы за объекты недвижимости;

- план мероприятий по привлечению резидентов, с указанием планируемого бюджета на такие мероприятия.

- стратегию маркетинга, тарифную политику по базовым услугам (размещение и коммунальные услуги), характеристики резидентов, комплекс мер по привлечению резидентов и продвижению проекта на региональном, национальном и международных рынках.

1.10. Финансовый план.

Финансовый план должен содержать следующую информацию:

- основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов;

- ключевые статьи доходов и затрат (в том числе инвестиционных и эксплуатационных) по годам реализации проекта;

- результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы;

- иную информацию, в том числе графический материал, иллюстрирующий и детализирующий результаты финансовых прогнозов;

- финансовый анализ и оценку инвестиций, содержащую обобщенную

смету по всем направлениям расходов и детальную таблицу инвестиционных затрат по проекту, схему финансирования и детальный план финансовых потоков с поквартальной разбивкой на среднесрочный период, а также оформленную финансовую модель.

1.10.1. Подразделом финансового плана является план финансирования проекта.

План финансирования проекта должен содержать следующую информацию:

- общая потребность в финансировании (в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат);
- предполагаемая структура источников финансирования;
- размер и форма участия управляющей компании;
- график предоставления, обслуживания и возврата заемных средств управляющей компанией;
- размер, форма и условия предоставления финансирования иными участниками проекта.

1.11. Анализ проектных рисков.

Анализ проектных рисков должен содержать описание рисков по ключевым стадиям проекта и SWOT-анализ (анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз деятельности организации).

1.12. Прогноз денежных потоков инвестиционного проекта.

Прогноз денежных потоков проекта должен быть выполнен с соблюдением следующих условий:

- срок прогнозирования должен составлять не менее 10 лет, начиная с года подачи инвестиционной заявки в Фонд;
- необходимо использовать индексы-дефляторы;
- для индексации ставок арендной платы, цен продажи объектов недвижимости, земельных участков рекомендуется использовать прогнозируемые рыночные темпы роста цен на указанные объекты. При отсутствии такой информации необходимо привести расчет ретроспективных темпов роста указанных показателей за последние 3 года, предшествующие году подачи заявки, с указанием источников информации;
- для индексации тарифов на услуги организаций коммунального комплекса следует использовать прогнозные индексы на тарифы таких организаций, официально публикуемые Министерством экономического развития Российской Федерации в прогнозах социально-экономического развития. На период за пределами прогнозов Министерства экономического

развития Российской Федерации следует использовать значение индекса последнего прогнозного года, по которому имеется прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации.

1.12.1. Указанные в пункте 1.12. требования предъявляются так же к финансовой модели проекта.

1.13. Расчет показателей социально-экономической и бюджетной эффективности проекта.

Расчет показателей социально-экономической и бюджетной эффективности инвестиционного проекта должен содержать:

- расчет эффективности проекта:
 - без участия Фонда в Проекте;
 - с привлечением Фонда;
- расчет средневзвешенной стоимости капитала (WACC);
- расчет критериев экономической и финансовой эффективности проекта:
 - чистая приведенная стоимость (NPV);
 - внутренняя норма доходности (IRR);
 - рентабельность инвестиций (RI) как соотношение NPV проекта и суммарной недисконтированной величины инвестиций субъекта, с точки зрения которого составлен прогноз денежных потоков;
 - дисконтированный и недисконтированный сроки окупаемости проекта;
- расчет бюджетной эффективности - прогноз денежных потоков, с разбивкой на статьи затрат и доходов бюджетов каждого из уровней бюджетной системы Российской Федерации;
- расчет социальной эффективности (количество создаваемых рабочих мест);
- выводы об экономической целесообразности реализации проекта.

2. Формат и структура бизнес-плана могут варьироваться в зависимости от характера проекта, но разделы, указанные в пункте 1. настоящих Требований к бизнес-плану, должны быть включены в бизнес-план в обязательном порядке.

3. Информация, включенная в бизнес-план, должна быть объективной, основываться на обоснованных данных и не противоречащих им разумных предположениях. Все числовые данные и ключевые предположения должны сопровождаться ссылками на источники информации с указанием даты, по состоянию на которую приведена информация.

Требования к финансовой модели инвестиционного проекта

Финансовая модель должна быть создана в формате Microsoft Excel (версия 97 или более поздняя), кроме случаев, когда иное согласовано с Фондом. Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на версию финансовой модели и дату подготовки.

Никакая часть финансовой модели не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений.

Финансовая модель должна обладать понятной и логичной структурой. Последовательно должны быть представлены исходные данные (допущения), финансовые прогнозы и промежуточные расчеты, результаты финансовых прогнозов; указанные элементы должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами.

Все элементы, используемые при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся допущения (исходные данные), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы ссылки на внешние файлы и циклические ссылки. В исключительных случаях, факт и причина отступления от данных правил должны быть изложены в описании к финансовой модели.

Финансовая модель должна допускать внесение изменений в первоначально заложенные допущения и автоматически корректировать финансовые прогнозы в случае внесения таких изменений. Финансовая модель должна быть построена так, чтобы позволить проведение анализа чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению всех допущений (исходных данных) модели.

Если финансовые показатели, полученные в финансовой модели, основаны на одной или более базовых моделях, необходимо обеспечить динамические связи между этими базовыми моделями и финансовой моделью так, чтобы при внесении изменений в любую базовую модель происходило обновление финансовой модели.

Финансовая модель должна обладать достаточной степенью детализации, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, регионам, производственным единицам, периодам, статьям доходов и затрат и т.п. (если применимо). В то же время, финансовая модель должна предоставлять информацию в интегрированном виде, а именно, в её составе

должны присутствовать взаимосвязанные друг с другом прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств.

Формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу.

Финансовая модель должна отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании. Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели.

Финансовая модель не должна содержать ссылок на внешние файлы.

2. Требования к составу исходных данных (допущений) финансовой модели

Исходные данные (допущения), на которых построены финансовые прогнозы, должны быть представлены в описании к финансовой модели или в бизнес-плане.

Список рекомендуемых источников для исходных данных (допущений) указан в разделе 4 данных Рекомендаций.

В числе исходных данных (допущений) финансовой модели должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):

а) основные методические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, в том числе:

срок жизни проекта;

длительность прогнозного периода (не должен быть менее дисконтированного периода окупаемости проекта и срока возврата кредита);

длительность постпрогнозного периода (если применимо)

начальный момент прогнозного периода (должен быть не ранее трёх календарных месяцев до дня представления Проектного предложения;

шаг прогноза (минимально: для инвестиционной стадии – один квартал, в случае наличия месячной сезонности – один месяц; для операционной стадии - один год);

тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговая валюта денежных потоков;

вид ставки дисконтирования и метод её расчета;

методика расчета заключительной стоимости (с указанием ожидаемого темпа роста в постпрогнозный период);

иные ключевые методические предположения.

б) макроэкономические данные (прогнозы инфляции, обменных курсов, роста реальной заработной платы и т.п.);
в) прогноз капитальных вложений;
г) прогноз объема продаж и объема производства (иных количественных факторов, определяющих выручку);
д) прогноз цен/тарифов на готовую продукцию/услуги;
е) нормы расхода ресурсов на единицу выпуска;
ж) прогноз цен на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных условно-переменных затрат.

з) прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учётом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата) с указанием части, включаемой в себестоимость продукции/услуг (условно-переменных затрат в общих затратах на персонал).

и) прогноз условно постоянных затрат;

к) условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) и/или нормативы оборачиваемости;

л) налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т.п.);

м) предпосылки по учетной политике (политика по амортизации, капитализации затрат, созданию резервов, признанию выручки);

н) прогнозная структура финансирования, условия по заёмному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга);

о) данные фондового рынка для расчета ставки дисконтирования;

п) иные исходные данные и предпосылки, важные для данной отрасли и типа проекта.

3. Требования к составу результатов финансовых прогнозов

3.1. Финансовая модель должна содержать в себе следующие листы данных:

- лист вводных данных (должен содержать основные вводные параметры проекта с возможностью их изменения);

- лист результатов расчетов (должен содержать выжимку из результатов расчетов по финансовой модели проекта);

- лист расчетов (должен содержать основные расчеты по проекту);

- листы прогнозной финансовой отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств);
- лист расчета налогов по проекту (должен содержать также расчеты бюджетных эффектов от проекта налогового характера);
- лист финансирования (должен отражать источники финансирования проекта и расчеты по ним, а также финансовые показатели, необходимые для анализа предлагаемой модели финансирования – коэффициенты покрытия, доходности).

Листы могут быть объединены, при этом не должна теряться логичность структуры расчетов финансовой модели.

3.2. Формы прогнозной финансовой отчетности

Прогнозная финансовая отчетность составляется для Инвестора/Концессионера/Частного партнера и носит характер управленческой отчетности, в частности:

- некоторые статьи, величина которых является относительно незначительной в масштабах проекта, могут быть объединены;
- амортизация должна быть выделена отдельной строкой и не должна вычитаться из выручки при расчёте валовой прибыли.

В обязательном порядке должны быть представлены следующие формы прогнозной финансовой отчетности: прогнозный отчет о движении денежных средств, прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс.

Прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления (accrual base) и содержать, в том числе, следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов), EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов), чистая прибыль, чистая рентабельность. Если в силу отраслевых или иных особенностей проекта данные показатели не представлены, следует указать факт и причины их отсутствия в описании к финансовой модели. Прогнозный отчет о движении денежных средств должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов, должны быть раскрыты в отдельных строках.

Лист отчета о движении денежных средств (должен включать расчет денежных потоков от проекта в разрезе операционной, инвестиционной и финансовой деятельности с выделением денежных потоков от проекта в целом

(FCFF) и денежных потоков на акционерный капитал или его эквиваленты (FCFE).

В случае предполагаемого долгового финансирования, справочно должны быть приведены свободные денежные потоки до обслуживания долга (CFADS). Также могут быть предоставлены иные отчеты.

3.3. Финансовые показатели (коэффициенты)

Формулы расчета всех финансовых показателей (коэффициентов), которые рассчитываются в финансовой модели, должны быть приведены в описании к финансовой модели и/или в бизнес-плане. Факт и причина отступления от данного требования должны быть оговорены в описании к финансовой модели.

А). Показатели инвестиционной привлекательности

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, должны быть приведены в финансовой модели в обязательном порядке.

Показатели инвестиционной привлекательности по проекту в целом - чистая приведенная стоимость проекта (NPVproject), дисконтированный период окупаемости проекта (DPBPproject);

Показатели инвестиционной привлекательности для отдельных участников проекта: для собственников (указывается в случае, если рассматривается возможность предоставления Банком долевого финансирования по проекту) - внутренняя норма доходности для собственников (IRRequity); для иных участников проекта (указывается по усмотрению Инвестора/Концессионера/Частного партнера);

Также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта.

Б). Показатели финансовой устойчивости

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, рассчитываются для Инвестора/Концессионера/Частного партнера (на основе прогнозной финансовой отчетности).

Показатели обслуживания (покрытия) долга: коэффициент покрытия процентных выплат (Interest coverage ratio, EBIT/проценты), коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга операционными денежными потоками (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), коэффициент покрытия долга денежными потоками, доступными для обслуживания долга, в период до погашения долга (Loan Life Coverage Ratio, LLCR);

Показатели долговой нагрузки: Долг/Собственный капитал, Долг/ЕБИТДА, Долг/CFADS;

Также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта. В частности, к показателям покрытия долга также могут быть отнесены: PLCR (Project Life Coverage Ratio), RLCR (Reserve Life Coverage Ratio).

В). Показатели ликвидности (платежеспособности)

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, должны быть приведены в обязательном порядке (рассчитываются для Инвестора/Концессионера/Частного партнера, на основе прогнозной финансовой отчетности).

Показатель текущей ликвидности (current ratio), быстрой ликвидности (quick ratio);

Также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта;

Г). Иные финансовые показатели (коэффициенты).

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, приводятся по усмотрению составителей финансовой модели (рассчитываются для Инвестора/Концессионера/Частного партнера на основе прогнозной финансовой отчетности).

Показатели рентабельности: рентабельность активов (ROA), рентабельность продаж (ROS), рентабельность собственного капитала (ROE), рентабельность инвестиций (капитала) (ROCE);

Показатели оборачиваемости: оборачиваемость дебиторской задолженности, оборачиваемость кредиторской задолженности, оборачиваемость запасов;

Также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта.

4. Методические указания по составлению финансовых прогнозов

Общие требования.

Прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходиться) Инвестора/Концессионера/Частного партнера.

Затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента прогнозного периода, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе Инвестора/Концессионера/Частного партнера.

График привлечения финансирования должен быть привязан к графику инвестиций, денежные потоки по финансовой деятельности должны прогнозироваться на основе денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности.

По окончании каждого прогнозного шага сумма остатка денежных средств на расчётных и резервных счетах не могут принимать отрицательные значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительных источников финансирования).

При привлечении заёмного финансирования должны прогнозироваться платежи по обслуживанию долга (с учётом возможной отсрочки выплаты начисленных процентов).

Рекомендуется прогнозировать денежные потоки в тех валютах, в которых они реализуются (производятся поступления и платежи), и вслед за этим приводить их к единой, итоговой валюте. В качестве итоговой валюты рекомендуется выбирать валюту, в которой поступает большая часть денежных потоков.

Информацию о движении денежных средств, обусловленном получением и выплатой процентов и дивидендов, следует раскрывать отдельными строками.

Если в конце срока жизни проекта предполагается ликвидация Инвестора/Концессионера/Частного партнера или объекта инвестирования или передача прав на извлечение доходов и несение затрат от эксплуатации объекта инвестирования иному лицу, в денежных потоках Инвестора/Концессионера/Частного партнера должны быть учтены затраты и доходы, связанные с указанной ликвидацией или передачей прав (в том числе, в соответствии с требованиями законодательства об экологии и недропользовании, а также трудового законодательства).

Срок жизни проекта устанавливается по усмотрению Инвестора/Концессионера/Частного партнера. Рекомендуется определять срок жизни проекта как экономически целесообразный (максимизирующий NPVproject), технически осуществимый и юридически допустимый (к примеру, ограничение – срок концессионного соглашения) период, в течение которого предполагается создание, последующая эксплуатация и (если

требуется в соответствии с законодательством страны реализации проекта или заключенными договорами между Участниками проекта) ликвидация объекта инвестирования или передача прав на извлечение доходов и несение затрат от эксплуатации объекта инвестирования иному лицу. При определении срока жизни проекта рекомендуется принимать во внимание:

- предполагаемый срок прекращения возможности доступа Инвестора/Концессионера/Частного партнера к ключевым ресурсам (например, исчерпание сырьевых запасов, окончание срока аренды земельного участка и т.п.);

- предполагаемый срок потери контроля Инвестора/Концессионера/Частного партнера над объектом инвестирования (например, окончание срока лицензии или срока, закрепленного в договоре концессии и т.д.);

- предполагаемый срок прекращения возможности или целесообразности дальнейшей эксплуатации объекта инвестирования ввиду его физического или морального износа (в том числе, ввиду изменения технических и экологических стандартов и норм к производимому продукту, технологии производства или условиям труда, появления более эффективных средств производства);

- предполагаемый срок прекращения потребности рынка в продукте ввиду его морального устаревания или потери конкурентоспособности (продолжительность жизненного цикла продукта).

Продолжительность прогнозного периода устанавливается по усмотрению Инвестора/Концессионера/Частного партнера, но не может быть менее дисконтированного срока окупаемости проекта и срока возврата финансирования (срока возврата кредита Банка или срока выхода Банка из проекта в случае долевого финансирования).

Если по окончании прогнозного периода для Инвестора/Концессионера/Частного партнера экономически целесообразно, технически осуществимо и юридически допустимо продолжать извлекать доходы от эксплуатации инвестиционного объекта в течение ограниченного или (в исключительных случаях) неограниченного периода времени (например, при эксплуатации возобновляемого ресурса), при этом предполагается стабилизация денежных потоков, поступающих Инвестору/Концессионеру/Частному партнеру (прогнозируется изменение денежных потоков с постоянным или нулевым темпом роста), может быть рассмотрен постпрогнозный период и рассчитана Заключительная стоимость (заключительный денежный поток). При выделении постпрогнозного периода

необходимо обосновать, что продолжение извлечения доходов от эксплуатации инвестиционного объекта для Инвестора/Концессионера/Частного партнера в течение постпрогнозного периода является экономически целесообразным, технически осуществимым и юридически допустимым.

Ставка дисконтирования и дисконтируемые денежные потоки должны относиться к одному и тому же типу (рассчитаны для проекта целиком или только для собственников) и виду (с учётом инфляции или без учёта). Ставка дисконтирования должна отражать требуемую доходность для инвестиций, выраженных в той же валюте, что и валюта денежных потоков.

При расчёте NPVproject все денежные потоки, включая заключительную стоимость (заключительный денежный поток) должны приводиться к начальному моменту прогнозного периода путем дисконтирования.

Особенности построения финансовых прогнозов для действующей компании:

- финансовая модель для действующей компании должна включать прогнозы денежных потоков, которые будут поступать Инвестору/Концессионеру/Частному партнеру в случае реализации проекта (прогноз «с проектом») и в случае, если проект не будет реализован (прогноз «без проекта»);

- денежные потоки по коммерческой деятельности Инвестора/Концессионера/Частного партнера, не связанной с реализацией инвестиционного проекта (в случае, если она предполагается в период реализации проекта) должны включаться в прогноз «с проектом» и, по возможности, показываться обособленно;

- при построении прогноза «с проектом» должно учитываться возможное взаимное влияние денежных потоков по проекту и по коммерческой деятельности Инвестора/Концессионера/Частного партнера, не связанной с реализацией инвестиционного проекта;

- дисконтированный период окупаемости проекта (DPBPproject) рассчитывается на основе денежных потоков по прогнозу «с проектом» за вычетом денежных потоков по прогнозу «без проекта»;

- чистая приведённая стоимость проекта (NPVproject) рассчитывается как разница между дисконтированными свободными денежными потоками по прогнозу «с проектом» и дисконтированными свободными денежными потоками по прогнозу «без проекта»;

- расчёт ставки дисконтирования должен производиться на основе прогнозной структуры капитала Инвестора/Концессионера/Частного партнера (в том числе, с учётом ранее полученного долгового финансирования);
- остальные финансовые показатели (коэффициенты) и прогнозная финансовая отчётность действующей компании строятся на основе прогноза «с проектом».

5. Оценка устойчивости финансовых показателей (коэффициентов)

Для оценки устойчивости финансовых показателей (коэффициентов) применяется метод анализа чувствительности – оценки степени воздействия изменения ключевых факторов чувствительности на результаты финансовых прогнозов. Если анализ чувствительности не позволяет измерить/проиллюстрировать отдельные риски, применяются иные методы, в том числе, расчет точки безубыточности, метод Монте-Карло, сценарный анализ, факторный анализ и т.п.

К ключевым факторам чувствительности относятся допущения (исходные данные) финансовой модели, фактические значения которых в ходе реализации проекта (ввиду невозможности их точной оценки или присущей им волатильности) могут значительно отклониться от значений, заложенных в финансовую модель. В частности, к типичным факторам чувствительности можно отнести:

- цены на готовую продукцию и тарифы на услуги;
- объем продаж (интенсивность эксплуатации, число покупателей/пользователей);
- объем капитальных затрат;
- задержки ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию и выхода на проектную мощность;
- цены на основное сырьё и материалы, топливо, трудовые ресурсы;
- величину постоянных операционных затрат;
- ставку дисконтирования;
- прогнозные темпы инфляции;
- обменные курсы валют, и т.п.

В обязательном порядке необходимо провести анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования, цены реализации продукта, цены ключевого ресурса и объёма продаж.

К типичным результатам финансовых прогнозов, волатильность которых может быть измерена в ходе анализа чувствительности, относятся:

- показатели инвестиционной привлекательности;

- показатели финансовой устойчивости;
- срок возврата кредита;
- оценка рыночной стоимости компании или доли в уставном капитале Инвестора/Концессионера/Частного партнера;
- иные показатели по усмотрению Инвестора/Концессионера/Частного партнера.

6. Требования к описанию финансовой модели

Описание финансовой модели оформляется в виде приложения к финансовой модели. В описание должны быть включены:

- описание структуры финансовой модели;
- описание механизма работы макросов, использованных в финансовой модели (если применимо);
- основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов, с указанием источников информации, если они не приведены в бизнес-плане;
- формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в бизнес-плане;
- контактные данные лиц, ответственных за предоставление разъяснений по финансовой модели;
- иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей финансовой модели.

Рекомендуемые источники информации.

Рекомендуемые источники информации для подготовки бизнес-плана и исходных данных (допущений) для финансовой модели включают:

- документы, выданные или подписанные третьими лицами, которые не являются аффилированными с Инвестором/Концессионером/Частным партнером (разрешительно-согласовательная документация; договора, сметы и калькуляции; спецификации, прайс-листы, иные документы);
- исторические данные по финансово-хозяйственной деятельности Инвестора/Концессионера/Частного партнера средств (на основе управленческой и финансовой отчетности);
- действующие нормативно-правовые акты;
- официальные данные отраслевой и макроэкономической статистики;
- результаты аналитических исследований, произведенных независимыми экспертами, обладающими необходимой квалификацией и опытом, в том числе специально проведенных исследований по проекту;

- данные специализированных отраслевых, маркетинговых, финансовых и иных аналитических изданий и Интернет-сайтов;
- аналитическая и статистическая информация общепризнанных информационно-аналитических агентств, банков, фондовых и товарных бирж;
- данные из иных открытых источников, которые могут быть признаны достоверными и объективными.

Требования к мастер-плану индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка высоких технологий

Мастер-план индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка высоких технологий должен включать следующие разделы:

- варианты инфраструктурного и ресурсного обеспечения территории и оценку объемов капитальных затрат на создание объектов инфраструктуры в зависимости от специализации его резидентов;

- схема его функционального зонирования и транспортная схема, в соответствии с профилями его резидентов;

- схема застройки индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка высоких технологий объектами промышленного назначения в соответствии с его специализацией;

- оценка объемов затрат на создание объектов его инфраструктуры;

- прогноз показателей потребления энергетических и других видов ресурсов;

- пояснительная записка, в которой указаны, общая площадь территории индустриального парка, промышленного технопарка и технопарка высоких технологий, общая площадь земельных участков, расположенных на его территории и предназначенных для размещения производств его резидентов, общая площадь зданий (строений), предполагаемых к строительству на его территории, включая общую площадь зданий (строений), предполагаемых для размещения производств его резидентов.

Список документов для финансового анализа

1. Бухгалтерская отчетность (формы № 1, 2) за последние 5 отчетных дат, годовые отчеты с отметкой ФНС (либо с протоколом об отправке в налоговые органы в прошитом виде, заверенная генеральным директором и главным бухгалтером, а также печатью компании).

2. Расшифровки к бухгалтерской отчетности по основным статьям (Основные средства, Дебиторская задолженность, Финансовые вложения, Кредиторская задолженность, Кредиты и займы).

3. Заключение аудитора по результатам проведения последней аудиторской проверки (при наличии) – копия, заверенная заявителем.

4. Справка об открытых заявителем банковских счетах.

5. Справки из обслуживающих банков о ежемесячных оборотах по дебету и кредиту расчетного рублевого счета и текущего валютного счета заявителя за последние 12 месяцев.

6. Справки из обслуживающих банков о наличии, отсутствии картотеки № 2, арестов, приостановлений действия счетов.

7. Анализ 90 счета ежемесячно за 6 истекших месяцев.

8. Оборотно-сальдовая ведомость по счетам: 60, 62, 76 (в разрезе контрагентов) ежемесячно за последние 2 отчетных квартала.

В случае обращения частного инвестора, входящего в группу (холдинг), в том числе не оформленный организационно, необходимо предоставить следующие документы, заверенные подписями уполномоченных лиц:

- перечень предприятий, входящих в группу с указанием, при наличии, доли владения;

- управленческая структура группы, функции предприятий, входящих в группу;

- порядок взаимодействия предприятий, входящих в группу; схемы финансирования и взаиморасчетов предприятий, входящих в группу, центры формирования издержек и прибыли;

- финансовые документы предприятий Группы (пп. 1, 2).

Комиссия вправе запросить прочие документы, необходимость предоставления которых возникает в ходе проведения финансового анализа.