

Книга допущений финансовой модели

**по проекту государственно-частного партнерства в
отношении финансирования, проектирования,
строительства и технического обслуживания объекта
здравоохранения в Новосибирской области (инфекционная
больница)**

Содержание

1. Список сокращений и условных обозначений	3
1.1. Список сокращений.....	3
2. Исходные данные, используемые в финансовой модели.....	4
2.1. Основные предположения в отношении сроков проекта.....	4
2.2. Макроэкономические данные.....	4
2.3. Капитальные расходы на Создание Объекта.	4
2.4. Проектные расходы на Создание Объекта.....	5
2.5. Расходы, связанные с привлечением финансирования на Создание Объекта.....	5
2.6. Совокупные расходы на Создание Объекта и инвестиции Частного партнера.	6
2.7. Операционные расходы на этапе эксплуатации Объекта.	6
2.8. Структура и условия финансирования.....	7
2.9. Налоговые предпосылки.	8
2.10. Ставки дисконтирования.....	8
2.11. Значения вероятных отклонений, учитываемые при расчете сравнительного преимущества.	9
3. Описание принципов расчета ключевых показателей проекта	10
3.1. Расчет ключевых показателей.....	10

1. Список сокращений и условных обозначений

1.1. Список сокращений

Сокращение	Обозначение
Банковская гарантия	БГ
Бухгалтерский учет	б. у.
Государственно-частное партнерство	ГЧП
Денежные средства	ДС
Денежный поток	ДП
Денежный поток для обслуживания старшего долга	CFADS
Земельный участок	ЗУ
Индекс потребительских цен	ИОК
Индекс цен производителей	ИЦП
Инфекционная больница	Объект
Ключевая ставка Банка России	КС
Коэффициент покрытия старшего долга	DSCR
Налог на добавленную стоимость	НДС
Налоговый учет	н. у.
Нет данных или расчет не имеет экономического смысла	н/д
Норма доходности	IRR
Основные средства	ОС
Проектно-изыскательские работы	ПИР
Проектирование и строительство	Создание
Резервный счет для обслуживания старшего долга	DSRA
Свободный денежный поток для акционеров	FCFE
Свободный денежный поток проекта	FCF
Соглашение о государственно-частном партнерстве	СГЧП
Специальная проектная компания	СПК / SPV
Строительно-монтажные работы	СМР
Уставный капитал	УК
Фонд оплаты труда	ФОТ
Цены соответствующих лет / номинальные цены с учетом инфляции	цсл

2. Исходные данные, используемые в финансовой модели

2.1. Основные предположения в отношении сроков проекта.

Ключевые допущения финансовой модели в части временных параметров представлены в таблице № 1 ниже.

Таблица № 1

Параметр	Значение
Начало Создания	3 квартал 2021
Завершение Создания	2 квартал 2022
Первый квартал эксплуатации	2 квартал 2022
Последний квартал действия СГЧП	2 квартал 2027

2.2. Макроэкономические данные.

Прогноз макроэкономических показателей основан на следующих документах:

1. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» в базовом сценарии, опубликованном на сайте МЭР в сети «Интернет» от 26 сентября 2020 года (в финансовой модели используется до 2023 года включительно);
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» в базовом сценарии, опубликованном на сайте МЭР в сети «Интернет» от 28 ноября 2018 года (в финансовой модели используется с 2024 года включительно).

Таблица № 2

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Индекс потребительских цен (% к декабрю предыдущего года)	3,8%	3,7%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Индекс цен производителей по виду экономической деятельности «Строительство» (% г/г)	3,7%	4,9%	4,2%	4,3%	4,7%	4,6%	4,6%	4,6%

Указанные индексы используются для перевода из цен 31.12.2020 / 01.01.2021 в цены соответствующих лет (номинальные цены). Если в финансовой модели нет указания на уровень цен, то в таком случае данные представлены в номинальных ценах.

2.3. Капитальные расходы на Создание Объекта.

Капитальные расходы на Создание Объекта составляют 3 860 млн. рублей с НДС в ценах 01.01.2021. При этом в номинальных ценах указанные расходы составляют 4 011 с НДС (3 550 без НДС). Перевод цен осуществляется путем применения индексов цен производителей по виду экономической деятельности «Строительства» в соответствии с таблицей № 2 и графика оплаты соответствующих работ.

2.4. Проектные расходы на Создание Объекта.

Создание Объекта предполагает, помимо капитальных расходов, сопутствующие расходы, связанные с проектным управлением, а именно:

- a. расходы на страхование;
- b. расходы на банковские гарантии;
- c. расходы на содержание СПК, которые включают в себя расходы на фонд оплаты труда и административно-хозяйственные нужды СПК.
- d. расходы на аренду земельных участков;
- e. расходы на оплату услуг юридического и финансового консультантов в целях привлечения банковского финансирования и прохождения финансового закрытия;
- f. расходы на оплату услуг технического эксперта;
- g. непредвиденные расходы.

Расчетная сумма таких расходов составляет 216 млн. рублей без учета НДС.

Ключевые предпосылки, которые использовались для расчета указанных расходов представлены в таблице № 3.

Таблица № 3

Показатель	Предпосылка № 1	Предпосылка № 2
Страхование СМР	Страховая сумма: СМР в номинальных ценах	Страховая премия: 0,15% в год
Страхование гражданской ответственности	Страховая сумма: 100 млн. руб.	Страховая премия: 0,15% в год
Банковская гарантия при Создании Объекта	Размер: 250 млн. руб.	Комиссия: 2% в год
Содержание СПК	29 млн. рублей в квартал, без учета НДС	
Аренда ЗУ	0,1% от кадастровой стоимости ЗУ в год	
Услуги юридического и финансового консультантов по привлечению финансирования	100 млн. руб., без учета НДС	Оплата равными частями на стадии Создания
Услуги технического эксперта	12 млн. руб., без учета НДС	Оплата равными частями на стадии Создания
Непредвиденные расходы	2% от расходов на содержание СПК	

2.5. Расходы, связанные с привлечением финансирования на Создание Объекта.

Расходы, связанные с привлечением финансирования, обусловлены выплатами, которые Частный партнер осуществляет в соответствии с требованиями и условиями финансирующих организаций:

- a. расходы на оплату комиссий по банковскому кредиту;

- b. расходы на оплату процентов по банковскому кредиту и кредитной линии на НДС;
- c. расходы на формирование DSRA.

Расчетная сумма таких расходов составляет 556 млн. рублей. Подробнее об указанных расходах см. раздел «Структура и условия финансирования».

В соответствии со сложившейся практикой реализации проектов ГЧП условием привлечения банковского финансирования является формирование специального резерва на его обслуживание (погашения основного долга и оплаты процентов). В рамках проекта размер такого резерва рассчитан исходя из суммы, необходимой на обслуживание кредита в течение двух кварталов, и составляет 418 млн. рублей.

2.6. Совокупные расходы на Создание Объекта и инвестиции Частного партнера.

Совокупные расходы на создание Объекта составляют 4 694 млн. рублей и представлены в таблице № 4.

Таблица № 4

Показатель	Значение, млн. руб.
Капитальные расходы без НДС	3 550
Проектные расходы	216
Поток по НДС	371
Расходы, связанные с привлечением финансирования	556
ИТОГО:	4 694

Предполагается, что финансирование указанного объема расходов будет осуществляться в порядке, указанном в таблице № 5.

Таблица № 5

Показатель	Значение, млн. руб.
Капитальный грант от Публичного партнера	75
Возобновляемая кредитная линия на НДС	371
Собственные инвестиции	1 274
Заемные инвестиции	2 973
ИТОГО:	4 694

Расчетный объем инвестиций Частного партнера с учетом предпосылок в соответствии с пунктами 2.3-2.5 составляет 4 248 млн. рублей (4 303 млн. рублей с учетом капитализированных процентов по Собственным инвестициям) и не включает в себя возобновляемую кредитную линию на НДС, которая погашается за счет возмещаемого НДС.

2.7. Операционные расходы на этапе эксплуатации Объекта.

Операционные расходы на этапе эксплуатации состоят из:

- a. расходы на техническое обслуживание;
- b. расходы на страхование;
- c. расходы на банковские гарантии;
- d. расходы на содержание СПК, которые включают в себя расходы на фонд оплаты труда и административно-хозяйственные нужды СПК.

- е. расходы на аренду земельных участков;
- ф. непредвиденные расходы.

Ключевые предпосылки, которые использовались для расчета указанных расходов представлены в таблице № 6.

Таблица № 6

Показатель	Предпосылка № 1	Предпосылка № 2
Техническое обслуживание	129 млн. руб. в год с НДС в ценах 01.01.2021	Ежегодная индексация на ИПЦ в соответствии с таблицей № 2
Страхование Объекта	Страховая сумма: СМР в номинальных ценах	Страховая премия: 0,15% в год
Страхование гражданской ответственности	Страховая сумма: 100 млн. руб.	Страховая премия: 0,15% в год
Банковская гарантия Эксплуатационной стадии	Размер: 50 млн. руб.	Комиссия: 2% в год
Содержание СПК – Фонд оплаты труда	68 млн. руб. в год без НДС в ценах 01.01.2021	Ежегодная индексация на ИПЦ в соответствии с таблицей № 2
Содержание СПК – Административно-хозяйственные расходы	30% от ФОТ СПК	
Аренда ЗУ	0,1% от кадастровой стоимости ЗУ в год	
Непредвиденные расходы	2% от расходов на содержание СПК	

2.8. Структура и условия финансирования.

Расчетный объем инвестиций Частного партнера имеет следующую структуру:

- а. собственные инвестиции – 30%;
- б. заемные инвестиции – 70%.

Параметры привлечения инвестиций основаны на предпосылках, указанных в таблице № 7.

Таблица № 7

Показатель	Значение
Собственные инвестиции	
Сумма	1 274 млн. руб.
Срок	5 лет
Порядок обслуживания	Ежеквартальный аннуитет, проценты на стадии строительства капитализируются в сумму основного долга

Таблица № 7 (продолжение)

Показатель	Значение
Заемные инвестиции	
Лимит выдачи	2 973 млн. руб.
Срок	5 лет
Процентная ставка	КС + 4% в год
Комиссия за открытие и ведение ссудного счета	1% единовременно от лимита выдачи
Комиссия за неиспользованный лимит	1% годовых ежеквартально от лимита выдачи за вычетом выбранной суммы
Порядок обслуживания	Ежеквартальный аннуитет
Возобновляемая кредитная линия на НДС	
Лимит выдачи	до 500 млн. руб.
Процентная ставка	КС + 4% в год
Комиссия за открытие и ведение ссудного счета	1% единовременно от лимита выдачи

2.9. Налоговые предпосылки.

Расчет обязательств СПК по уплате налогов производится исходя из следующего:

- ставка НДС: 20%, период возмещения – 2 квартала;
- ставка налога на имущество: используется предпосылка, что будет введена льготная ставка в размере 0%;
- ставка налога на прибыль: 20%;
- ставка налога на доходы физических лиц: 13%;
- средняя ставка взносов во внебюджетные фонды: 30%.

Подробно о налоговых допущениях см. приложение 22 «Налоговые допущения» к соглашению о государственно-частном партнерстве в отношении финансирования, проектирования, строительства и технического обслуживания объекта здравоохранения в Новосибирской области.

2.10. Ставки дисконтирования.

В финансовой модели используются ставки дисконтирования, предусмотренные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 ноября 2015 года № 894 «Об утверждении методики оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества» (далее – Приказ № 894), а именно:

- Ставка дисконтирования, используемая в расчете чистой приведенной стоимости проекта, составляет 9,627%.

Указанная ставка основана на доходности к погашению по облигациям федерального займа ОФЗ-26232-ПД по состоянию на 13 апреля 2021 года.

- b. Доходность к погашению по облигациям Новосибирской области составляет 6,286%.

Указанная ставка основана на доходности к погашению по облигациям Новосибирской области RU34021ANO0 по состоянию на 13 апреля 2021 года.

2.11. Значения вероятных отклонений, учитываемые при расчете сравнительного преимущества.

Допущения финансовой модели в отношении значений вероятного отклонения основаны на Приказе № 894 и определены как средние между минимальными и максимальными допустимыми значениями:

- a. риск создания Объекта: 10%;
- b. риск проектирования и подготовительных мероприятий: 11%;
- c. риск эксплуатации Объекта: 20% при госконтракте и 0% при ГЧП;
- d. риск получения доходов от использования Объекта: 30%;
- e. прочие риски: 5%.

3. Принципы расчета ключевых показателей проекта в финансовой модели

Предпосылки, указанные в настоящей книге допущений и на основании которых осуществлены расчеты ключевых показателей проекта в финансовой модели, являются ориентировочными и приводятся для целей определения общего объема инвестиций Частного партнера и предельного уровня финансовых обязательств Публичного партнера. Объем фактических расходов, статьи расходов и их пропорции могут отличаться от предпосылок, приведенных в книге допущений финансовой модели, при этом пересчет финансовой модели не требуется, и выплата Возмещения осуществляется в порядке, предусмотренном Соглашением о государственно-частном партнерстве.

3.1. Расчет ключевых показателей.

Описание алгоритма и принципов расчета всех ключевых показателей приведено в таблице № 8.

Таблица № 8

Показатель	Расчет
EBIT	Прибыль до уплаты процентов и налогов. Расчет: «EBITDA - амортизация активов за период в соответствии с н.у.».
EBITDA	Прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации. Расчет: «Выручка - операционные расходы - налог на имущество».
Возмещение инвестиций	Сумма платежей Публичного партнера в пользу Частного партнера, необходимая для погашения Собственных и Заемных инвестиций и оплату процентов.
Возмещение затрат на эксплуатацию	Сумма платежей Публичного партнера (в т.ч. арендных платежей Оператора по эксплуатации) в пользу Частного партнера для финансового обеспечения и/или возмещения его расходов, понесенных в связи с техническим обслуживанием.
Денежный поток до привлечения финансирования	Сумма денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности.
Денежный поток доступный для обслуживания долга (CFADS)	Сумма денежного потока до привлечения финансирования и инвестиций Частного партнера.
Дисконтированный период окупаемости (DPBP)	Период времени, за который сумма дисконтированных значений FCF (кумулятивный дисконтированный FCF) проекта достигает положительного значения.

Таблица № 8 (продолжение)

Коэффициент обслуживания долга (Debt Service Coverage Ratio)	Отношение суммы денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности к расходам на обслуживание заемных инвестиций.
Период окупаемости проекта (PBP)	Период времени, за который сумма FCF (кумулятивный FCF) проекта достигает положительного значения.
Свободный денежный поток (FCF)	<p>Денежный поток, доступный всем инвесторам проекта.</p> <p>Расчет: «Денежный поток до привлечения финансирования + выплата процентов по заемным инвестициям + выплата процентов по собственным инвестициям».</p>
Чистая приведенная стоимость проекта (NPV)	<p>Сумма дисконтированных значений FCF на всем жизненном цикле проекта.</p> <p>В качестве ставки дисконтирования используется значение в соответствии с п. 2.10(а).</p>

Пронумеровано и пронумеровано
18 (супердубликат) листов

Ген. директор ООО «Проекты Развития 2»

Исх. - Коллеж Н.С.

