

Базовые условия предоставления кредитных продуктов в целях проектного финансирования строительства многоквартирных жилых домов, права долевого участия в которых реализуются в соответствии с требованиями №214-ФЗ «О долевом строительстве»

<p>Порядок анализа и принятия решения о финансировании</p>	<p>Итоговое решение о финансировании принимается Банком на основании комплексного анализа проекта, Заемщика и иных участников сделки с учетом возможности отнесения ссуды по совокупности критериев Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» к 1 (первой) категории качества ссуды</p>
<p>Требования к Заемщику</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Заемщик должен соответствовать требованиям к Застройщикам в соответствии с требованиями №214-ФЗ «О долевом строительстве» в действующей редакции, в том числе, но не ограничиваясь следующими условиями: • Является заказчиком строительства и получателем выручки от реализации и эксплуатации объекта строительства; • Наличие положительных чистых активов; • Сформировано и подтверждено участие в реализации Проекта собственным капиталом в размере не менее 10% от Бюджета Проекта; • Правообладатель прав на земельный участок Проекта; • Земельный участок поставлен на баланс Заемщика; • Экспертиза ПД и ИРД должна быть выполненная независимой специализированной организацией, не аффилированной с Заемщиком и компаниями Группы Заемщика; • Доля от строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке группы, в которую входит заемщик-застройщик, за последние 5 лет превышает 50%.
<p>Требования к Генеральному подрядчику</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Организация согласована с Банком; • Имеет положительный опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет; • Финансовое положение не ниже среднего (в бизнесе отсутствуют существенные убытки, положительный собственный капитал); • Обязательства по договору генерального подряда обеспечиваются банковской гарантией и/или поручительством конечных бенефициаров Генерального подрядчика; • Предоставление банковской гарантии на исполнение финансовых обязательств по договору генерального подряда;
<p>Требования к договору генерального подряда</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Договор генерального подряда согласован с Банком; • Застройщиком при строительстве подрядным способом заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 60% от общей стоимости строительно-монтажных работ на следующих условиях: <ul style="list-style-type: none"> - установленная договором цена включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий договора, является твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта; - цена договора не превышает цены, обозначенной в бюджете проекта и подтверждается строительным консультантом; • Срок производства работ фиксирован; • Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ (аванс) не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда;

	<ul style="list-style-type: none"> Расчеты по договору осуществляются в рамках подтвержденных независимым сюрвейером реестров платежей в соответствии с планом производства работ через залоговый счет, открытый в Банке.
Требования к опыту реализации аналогичных проектов	<ul style="list-style-type: none"> Заемщик, Генеральный подрядчик или группа, в которую входит Заемщик, имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет. Общая площадь реализованных проектов, подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, не менее, чем в 1,5 раза превышает площадь реализуемого проекта.
Требования к бенефициару	<ul style="list-style-type: none"> Наличие и достаточность ресурсов, позволяющих произвести дополнительные вложения в проект в случае возникновения непредвиденных затрат
Кредитный продукт	НКЛ
Цель кредита	Проектное финансирование строительства объектов недвижимости, в т. ч. многоквартирных жилых домов и иной недвижимости в рамках механизма долевого участия в строительстве, реализованного с учетом требований 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» в действующей редакции
Минимальная сумма финансирования	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
Размер лимита	В объеме не более 85% от Бюджета инвестиционного проекта, подтвержденного независимым строительным консультантом
Лимит	До 85% от Бюджета проекта
Бюджет проекта	Сумма денежных средств необходимых для создания Объектов проекта включая: <ul style="list-style-type: none"> строительно-монтажные работы по Объектам проекта; подготовка и экспертиза проектно-сметной документации; плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка; получение разрешения на строительство Объектов проекта; затраты, связанные с приобретением земельного участка и межеванием территории под Объектами проекта, если таковые выражены в денежной форме, и иные виды работ по созданию Объектов проекта, согласованные с Банком.
Срок кредита	В соответствии со сроками ввода объектов проекта в эксплуатацию, увеличенными не более, чем на 6 месяцев.
Процентная ставка ¹ , %:	<p>Рассчитывается по формуле: $I = (F * I(v) + (K - F) * I(i)) / K + I(d)$, где:</p> <p>I - расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по кредиту, устанавливаемая на соответствующий период;</p> <p>F - сумма средств на счетах эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта на расчетную дату;</p> <p>I(v) - специальная процентная ставка - начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами на счетах эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта;</p> <p>K - остаток задолженности по основному долгу по кредиту на Расчетную дату;</p> <p>I(i) - базовая процентная ставка - начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытыми средствами, находящимися на эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта;</p> <p>I(d) - дополнительная процентная ставка в случае нарушения сроков строительства Объектов Проекта;</p>

¹ Итоговая стоимость фондирования может определяться с учетом требований Постановления Правительства РФ от 30 декабря 2018 г. № 1764 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке".

	<p>Расчётная дата - последний день каждого месяца. Размер базовой ставки кредитования $I(i)$ – ключевая ставка ЦБ РФ + 4% годовых. Размер специальной процентной ставки $I(v)$ – не ниже 6% годовых. Процентная ставка по кредитному договору не может быть ниже 1% годовых.</p>
Условие учета средств на эскроу счетах для расчета плавающей процентной ставки	К расчету процентной ставки принимаются средства, сформированные на эскроу счетах в Банке на конец месяца, предшествующего расчетному
Порядок расчета и уплаты процентов	<p>Базовые условия предполагают капитализацию процентов до ввода в эксплуатацию объектов проекта по ставке не ниже ключевой ставки ЦБ РФ, увеличенной на 1% годовых, далее ежемесячно.</p> <p>Итоговое решение о порядке расчета и уплаты процентов определяется индивидуально в результате комплексного анализа проекта и рисков по кредитной сделке.</p>
График погашения кредита	В соответствии с финансовым планом и планом продаж, подтвержденных результатами анализа рынка и графиками производства работ в проекте
Срок выборки кредита	В соответствии со сроком строительства и ввода Объектов проекта в эксплуатацию
Комиссия за открытие и ведение ссудного счета	<p>0.1% от суммы лимита по Кредитному договору, уплата в дату подписания кредитного договора</p> <p>0.9% от каждого транша по кредиту</p>
Отлагательные условия рассмотрения заявки на Кредитном комитете	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление в Банк отчета независимого строительного консультанта, согласованного с Банком, о положительных результатах финансово-технического аудита (далее ФТА) проекта строительства с учетом согласованного Банком технического задания и перечня документов для проведения ФТА (в Приложении №4 к настоящим Базовым условиям); 2. Предоставление отчета независимой оценочной организации, аккредитованной в Банке, подтверждающего достаточность рыночной стоимости нереализованных прав Застройщика на продажу жилых и нежилых помещений по договорам долевого участия в строительстве для покрытия основного долга и процентов по запрошенному кредиту в периоде кредитования; 3. Предоставление документального подтверждения источников финансирования на сумму разницы проданных ДДУ и осуществленных и затрат на строительство объектов проекта; 4. Субординация акционерных займов и % со сроком кредитного договора (при наличии); 5. Предоставление контрактной базы проекта: договоры Генерального подряда, договоры подряда и поставки материалов в объеме от 5% расходов по Бюджету проекта.
Отлагательные условия кредитования	<ol style="list-style-type: none"> 1. Открытие Заемщиком специального залогового счета (для зачисления выручки после раскрытия счетов эскроу) и специального счета Застройщика в Банке; 2. Заключение договора специального залогового банковского счета с режимом расширенного банковского сопровождения договора Генерального подряда между Банком и Генеральным подрядчиком; 3. Предоставление всех необходимых корпоративных одобрений; 4. Предоставление в Банк проектной декларации с указанием Банка в качестве уполномоченного банка проекта и банка проектного финансирования; 5. Страхование строительно-монтажных рисков договора Генерального подряда 6. Предоставление траншей осуществляется не чаще 2 раз в месяц в соответствии с Бюджетом проекта по предварительно согласованному Бюджету выборки на месяц, согласованный независимым строительным консультантом; 7. Размер авансов по договору генерального подряда, не подтвержденных актами выполненных работ, не может превышать 15% от общей суммы кредитного договора;

	<p>8. Предоставление заявлений о заранее данном акцепте ко всем счетам Заемщика в других банках (при наличии);</p> <p>9. Иные условия в соответствии с решением Кредитного Комитета Банка.</p>
Дополнительные условия кредитования	<p>1. Заемщик обязан ежемесячно предоставлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сводную накопительную ведомость проекта строительства Объектов проекта в соответствии с формой, утвержденной приказом Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 656/пр от 12.10.2018 г.; • Акты сверки взаиморасчетов/справок о состоянии расчетов, КС-2, КС-3 за отчетный месяц по Договору(ам) подряда и поставки, исполнение обязательств по которому(ым) финансирует Банк; • Информацию, связанную с ходом строительства, Банку и/или Строительному консультанту, назначенному Банком, а также беспрепятственный доступ на строительную площадку проекта сотрудникам Банка или уполномоченных им сотрудников других организаций; • Бюджет освоения финансирования на следующий месяц для согласования Строительному консультанту. <p>2. Заемщик обязан ежеквартально предоставлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Бухгалтерскую отчетность, расшифровки к ней и иные сведения бухгалтерского и налогового учета Заемщика и Поручителей по запросу Банка; • Отчет независимого оценщика, согласованного с Банком, об оценке рыночной стоимости нереализованных прав долевого участия в строительстве и удельной стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости по Объектам проекта/ объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений, расположенных в Объектах проекта и предназначенных для реализации), сформированных в результате реализации Инвестиционного проекта и переданных/подлежащих передаче в залог Банку. <p>3. Заемщик обязуется обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнение обязанности по срокам ввода Объектов проекта в эксплуатацию в соответствии со сроками Проектной декларации; • Исполнение обязанности по строительной готовности Объектов проекта в сроках, не позднее указанных в Проектной декларации; • передачу в срок не позднее 60 дней после ввода в эксплуатацию документального подтверждения обременения сформированного в проекте имущества в ипотеку Банку; • согласование с Банком Заемщиком и Поручителями любых операций привлечения кредитов и обязательств кредитного характера, финансовых вложений, займов, выпуск и аваль векселей, забалансовых обязательств; • заключение договоров ДДУ на рыночных условиях по цене не ниже установленной отчетом об оценке рыночной стоимости нереализованных прав долевого участия в строительстве и удельной стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости по Объектам проекта независимого оценщика, предоставленного за последний отчетный квартал; • покрытие задолженности по кредиту суммой средств на счетах эскроу и стоимости нереализованных прав Застройщика по ДДУ/стоимостью сформированного в проекте имущества. <p>4. Иные обязательства в соответствии с решением Кредитного Комитета Банка.</p>
Штрафы и санкции за нарушение условий кредитования	<p>1. За несвоевременное исполнение обязательств по предоставлению документов Банк взыскивает с Заемщика штраф в размере 100 000 рублей за каждый день неисполнения обязательства</p> <p>2. За ненадлежащее исполнение заемщиком всех прочих обязательств Банк в одностороннем порядке применяет одну из следующих санкций:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поднимает процентную ставку за пользование кредитом на 3% годовых - останавливает выдачу кредитных средств - закрывает лимит выдачи и досрочно истребует задолженность по кредиту
Обеспечение	<p>1. Залог 100% доли в капитале Заемщика;</p> <p>2. Залог/последующий залог земельного участка под объектами строительства;</p>

	<ol style="list-style-type: none">3. Залог незавершенного строительством объекта строительства на фазе нулевого цикла с регистрацией обременения в Росреестре;4. Залог завершенных строительством объектов проекта (квартир, нежилых помещений, машиномест);5. Поручительства<ul style="list-style-type: none">- Конечных бенефициаров Заемщика;- Генерального подрядчика, осуществляющего строительство (при подтверждении связанности);- Основных субподрядчиков и поставщиков материалов (при подтверждении связанности).6. Залог прав по договорам генерального подряда7. Залог прав требования к залоговым счетам Заемщика и Генерального подрядчика в Банке
--	---

Документы

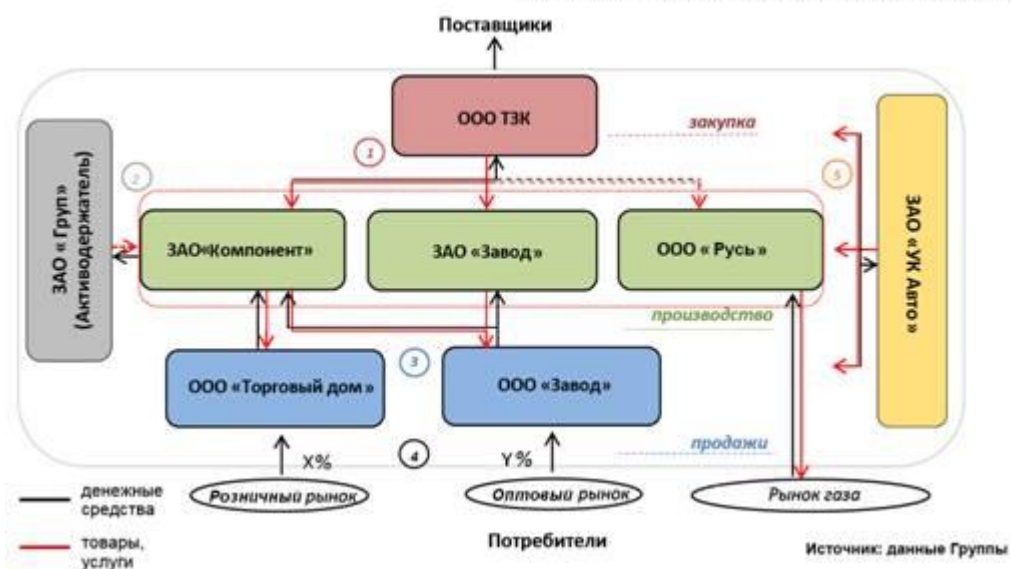
для проведения предварительной экспертизы Кредитной заявки.

1. Перечень документов по Клиенту (Заемщику)

1. **Заявка-Анкета Клиента;**
3. **Согласие на обработку персональных данных и получение информации из БКИ;**
4. **Формуляр инвестиционного проекта/Бизнес-план** или документ, его заменяющий (тизер, презентация). Рекомендации к подготовке бизнес-плана приведены в Приложении №2 к настоящим Базовым условиям предоставления кредитных продуктов в целях проектного финансирования;
5. **Финансовая модель** инвестиционного проекта в квартальной разбивке в формате MS Excel, имеющаяся у Клиента и отвечающая рекомендациями Банка к оформлению финансовых моделей. Рекомендации к подготовке финансовой модели приведены в Приложении №3 к настоящим Базовым условиям предоставления кредитных продуктов в целях проектного финансирования;
6. **Устав** со всеми изменениями и дополнениями, протокол об избрании членов Совета Директоров Общества;
7. **Бухгалтерская отчетность** Клиента (Заемщика) за последние 5 отчетных дат.
8. **Расшифровки отдельных статей бухгалтерской отчетности (Формы № 1 и № 2)** на последнюю отчетную дату. Предоставляется в электронном виде (файлы в формате MS Excel);
9. **Анализ счетов 51, 50, 52** (если применимо) ежемесячно в разрезе банков и счетов на каждую отчетную дату;
10. **Карточка 51, 50, 52** (если применимо) в разрезе договоров и контрагентов счета на каждую отчетную дату;
11. **Анализ счета 90, 91** ежемесячно в разбивке по видам деятельности и контрагентам на каждую отчетную дату;
12. **Оборотно-сальдовые ведомости** (в разбивке по видам ОС и товарной номенклатуры), 10,40,43, 58, 59, 60, 62, 63, 76, 66, 67 с разбивкой по субсчетам / контрагентам на каждую отчетную дату;
13. **Общая ОСВ** с разбивкой по субсчетам на каждую отчетную дату;
14. *Если Клиент функционирует в составе Группе компаний:*
 - **Сведения о составе Группы компаний** (если Клиент входит в Группу) с краткими сведениями по каждой компании, входящей в состав группы.
 - **Консолидированная бухгалтерская отчетность Группы**, в т.ч. неаудированная (если таковая составляется для управленческих целей);
 - **Графическая схема движения товарно-денежных потоков внутри Группы компаний** с пояснениями.

Пример:

Схема внутригрупповых товарно-денежных потоков



В описании содержится содержание этапов (на схеме 1-5) в разрезе заключаемых договоров, оплат, переходов прав собственности и т.п. в рамках бизнес-процессов. Если какие-то компании являются комиссионерами, то требуется указать данный факт отдельно. В пояснениях укажите долю внутригрупповой выручки в структуре доходов каждой из компаний группы.

2. Перечень документов по строительным проектам

1. Комплект **правоустанавливающей документации** (распоряжения и постановления органов исполнительной власти, документы на право пользования земельными участками и т.п.);
2. **Проектная документация (стадия «Проект») и результаты инженерных изысканий;**
3. **Технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;**
4. **Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).**

Все предоставляемые документы, кроме документов, заверяемых нотариально, должны быть заверены печатью организации, подписью уполномоченного лица (с расшифровкой фамилии и должности) и указанием даты заверения. Документы, исполненные на 2 (двух) листах и более, должны быть прошиты, пронумерованы и заверены печатью организации в месте прошивки.

В зависимости от конкретной сделки Банк может затребовать иные документы, в соответствии, но не ограничиваясь, с действующими нормативными документами Банка.

Рекомендации по подготовке бизнес-плана Инвестиционного проекта

1. Общие положения

Бизнес-план должен содержать:

- название инвестиционного проекта, его суть и целесообразность реализации;
- обоснование привлекательности проекта для Банка и других Участников проекта, подкреплённое результатами финансовых прогнозов, анализом потенциала рынка, прозрачностью проекта и возможностью Банка осуществлять контроль за ходом реализации проекта и целевым использованием средств;
- обоснование реализуемости проекта, подкреплённое наличием чёткой стратегии реализации проекта и планами по его реализации, возможностью привлечения необходимых ресурсов для реализации;
- анализ возможных рисков, связанных с реализацией проекта, и способов их минимизации.

Информация в бизнес-плане 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.

Изложение информации в бизнес-плане должно быть понятным, логичным и структурированным.

Структура и содержание бизнес-плана должны отвечать нижеприведенным требованиям и рекомендациям к структуре бизнес-плана с учетом отраслевой и иной специфики конкретного инвестиционного проекта.

2. Рекомендуемая структура бизнес-плана

Рекомендуемая структура бизнес-плана включает следующие разделы:

1. Резюме проекта;
2. Описание проекта;
3. Информация об Участниках проекта;
4. Описание продукта;
5. Анализ рынка;
6. Организационный план;
7. План продаж и стратегия маркетинга;
8. План производства (эксплуатации);
9. Анализ ресурсов;
10. Финансовый план;
11. План финансирования;
12. Анализ проектных рисков;
13. Приложения.

Формат и структура бизнес-плана могут варьироваться в зависимости от характера проекта, но перечисленные выше разделы должны быть включены в бизнес-план в обязательном порядке.

В случае отсутствия в бизнес-плане разделов, соответствующих указанным выше, к бизнес-плану должна быть приложена пояснительная записка с указаниями на разделы, в которых следует искать требуемую информацию, или обоснованием того, почему информация в бизнес-плане не приводится.

Рекомендуется включить в бизнес-план справочный материал, в том числе:

- информацию о составителях бизнес-плана;
- содержание с указанием страниц;

- словарь ключевых технических и иных узкоспециализированных терминов, используемых в бизнес-плане;
- список определений и расчетных формул для финансовых показателей (коэффициентов), которые упоминаются в бизнес-плане и рассчитываются в финансовой модели;
- информацию о нормативно-методической базе, использованной при составлении бизнес-плана и проведения анализа;
- краткую информацию о технико-экономических, маркетинговых и иных исследованиях, использованных при составлении бизнес-плана.

3. Содержание раздела «Резюме проекта»

В данном разделе рекомендуется раскрыть в сжатой форме:

- суть проекта и целесообразность его реализации;
- ключевую информацию о Клиенте и Участниках проекта;
- результаты анализа потенциала рынка;
- стратегию реализации проекта (общий график реализации);
- ключевые прогнозные финансовые показатели (коэффициенты);
- общую стоимость проекта, общую потребность в финансировании и предполагаемые источники финансирования;
- целесообразность и предполагаемые условия участия Банка в проекте;
- ключевые факторы успеха и основные риски проекта (рекомендуется представить в виде SWOT- анализа);
- иную ключевую информацию по проекту.

4. Содержание раздела «Описание проекта»

В данном разделе необходимо:

- изложить суть проекта, в том числе указать тип инвестиционного проекта (создание нового производства/объекта с «нуля»; реконструкция действующего производства/объекта; модернизация действующего производства/объекта; выпуск новой продукции на действующем производстве; расширение действующего производства; иное изменение с целью ведения коммерческой деятельности);
- указать стадию реализации проекта и фазу (конкретный этап внутри стадии), на которой находится проект в настоящее время;
- указать регион, в котором будет реализован (реализуется) проект;
- обосновать целесообразность реализации проекта для Клиента (например, возможность увеличить объём продаж и долю на рынке; снизить затраты; занять свободную нишу на рынке или создать новый рынок; учесть экологические требования и т.п.);
- указать общую стоимость проекта в следующей разбивке на:
 - a. затраты на инвестиционной стадии по периодам в разбивке по основным категориям (затраты на подготовку проекта и предпроектные работы, проектные работы, капитальные вложения, подбор и обучение персонала, покрытие потребности в оборотном капитале и т.д.) и статьям затрат с указанием того, являются ли они предстоящими или уже были понесены (предстоящие инвестиции указываются с учетом прогнозной инфляции, осуществленные - по фактической величине).
 - b. Оборудование по проекту. Список оборудования, которое планируется приобрести по проекту, основные характеристики, предполагаемые поставщики и подрядчики.

5. Содержание раздела «Информация об Участниках проекта»

В разделе должны быть указаны:

- Клиент и иные Участники проекта;
- роли и порядок их взаимодействия в ходе реализации проекта;
- причины заинтересованности в проекте;
- наличие опыта работы в отрасли;
- иная существенная информация об Участниках проекта.

Рекомендуется:

- кратко изложить историю развития компании – Клиента;
- дать описание характера и направлений деятельности и сведения о местоположении Участников проекта;
- представить ключевую финансовую информацию по Клиенту и/или Группе (выручка, валовая рентабельность, чистая рентабельность, чистая прибыль, совокупные активы, соотношение собственного и заемного капитала и т.п.) в динамике за последние несколько лет;
- если Клиент входит в состав Холдинга, представить в графическом виде организационную структуру Холдинга или её фрагмент, включив в неё Участников проекта, если они также входят в Холдинг, и указать доли участия в уставном капитале или иные отношения, связывающие участников Холдинга.

6. Содержание раздела «Описание продукта»

В этот раздел следует включить описание продукта (продуктовой линейки²), который планируется к выпуску в соответствии с проектом, и анализ их конкурентных преимуществ и недостатков. Под продуктом Инвестиционного проекта следует понимать готовую продукцию, работы, услуги, которые создаются в процессе эксплуатации объекта инвестирования и предназначены для реализации потребителям в рамках Инвестиционного проекта.

В разделе должна быть приведена информация о доминирующей части продуктовой программы, составляющей значительную часть выручки от реализации (не требуется предоставлять детальную информацию по каждому продукту (продуктовой линейке)), в том числе (если применимо): назначение и область применения, краткое описание и основные характеристики, наличие сертификата качества, патентоспособность и авторские права, необходимость лицензирования выпуска продукции или оказания услуг, безопасность и экологичность продукта;

В разделе рекомендуется привести основные качественные характеристики продукта (продуктовой линейки), анализ полезности для потребителей (в том числе указать целевую аудиторию), возможные продукты-заменители (субституты) и комплиментарные (сопутствующие) товары и услуги.

7. Содержание раздела «Анализ рынка»

В данном разделе необходимо дать описание рынка сбыта, для которого предназначена продукция и/или услуги, предусмотренные проектом, и прогнозы развития рынка на ближайшую перспективу.

В разделе должен быть представлен анализ текущего состояния рынка, включая:

- текущий и потенциальный (прогнозный) объем рынка;
- степень насыщенности;
- динамику развития (в том числе, появление новых игроков, динамику объёма продаж, ключевые изменения и тенденции, текущую стадию жизненного цикла рынка);
- описание структуры (основных сегментов) рынка;
- показатели рыночной концентрации;
- основных прямых конкурентов и конкурентов, производящих продукты-заменители;

² Под продуктовой линейкой для целей настоящего документа понимается группа продуктов с близкими ценовыми и качественными характеристиками и общей целевой аудиторией потребителей.

- данные о сезонности спроса или предложения;
- основные каналы продаж и методы стимулирования сбыта (реклама, мерчендайзинг и т.д.);
- принципы ценообразования, историческую динамику цены на продукт и прогнозы её изменения;
- степень государственного регулирования рынка (отрасли);
- иную существенную информацию.

Для выделения рыночных сегментов рекомендуется использовать географический, ценовой, социальный (отраслевой) признак и иные признаки, которые позволяют четко выделить целевую группу покупателей, на которую ориентирован продукт.

В данный раздел также необходимо включить:

- прогноз объема продаж или иного показателя спроса по рынку в целом и по сегментам, в которых будет позиционироваться продукция (работы, услуги), предназначенные к реализации по проекту (период прогноза, как правило, должен составлять не менее пяти лет);
- анализ уровня конкуренции в отрасли (рекомендуется использовать схему «пяти сил конкуренции» М. Портера – рассмотреть «рыночную силу» поставщиков, потребителей, существующих и потенциальных прямых конкурентов, конкурентов, производящих продукты-заменители).

В разделе также рекомендуется привести данные:

- по основным конкурентам: позиция на рынке (местоположение, доля рынка), текущие и прогнозные производственные мощности, основная стратегия конкурентной борьбы, конкурентные преимущества и недостатки;
- об отрасли в целом (общая динамика предприятий отрасли; уровень рентабельности, структура активов, оборачиваемость активов, типовая структура затрат, степень износа основных фондов, уровень загрузки производственных мощностей/технологического оборудования; другие важные факторы, характеризующие отрасль).

8. Содержание раздела «Организационный план»

В данном разделе необходимо дать описание общей стратегии реализации проекта, привести временной график реализации проекта с указанием предполагаемого начала реализации проекта и продолжительности основных стадий (прединвестиционная, инвестиционная/стадия ввода мощностей, операционная), а также промежуточных этапов (фаз).

В разделе должна содержаться информация о плане ввода производственных мощностей или иных объектов инвестирования в эксплуатацию (в виде графика или блок-схемы), если применимо, с указанием критических (контрольных) точек.

Также в разделе может содержаться план проектно-изыскательских, геологоразведочных, строительных, монтажных, пуско-наладочных и иных работ по проекту с указанием их продолжительности и /или календарный план выполнения работ по проекту (в виде графика или блок-схемы), иные организационные планы и схемы.

Организационные графики и схемы и планы работ по проекту могут быть вынесены в приложения к бизнес-плану.

9. Содержание раздела «План продаж и стратегия маркетинга»

В данном разделе должны быть отражены целевая динамика объема продаж и прогнозной доли рынка, а также стратегия по их достижению, в том числе, стратегия конкурентной борьбы.

В разделе необходимо:

- привести прогнозный объем продаж в натуральных единицах, прогнозные отпускные цены и/или прогноз выручки от реализации в денежном выражении по проекту - с учётом анализа, произведенного в разделе анализа рынка;
- описать стратегию маркетинга по проекту, к примеру: расширенную концепцию продукта (анализ возможностей дифференцирования продукта с целью увеличения ценности продукта

для потребителя, в том числе путём улучшения дизайна, добавления дополнительных услуг, использования торговой марки и т.п.), стратегию ценообразования, политику дистрибуции (выбор каналов продаж) и стимулирования сбыта (в том числе, при отклонении фактических объемов продаж от целевых);

- указать текущую и прогнозную долю компании на рынке (в случае, если предполагается увеличение доли рынка);
- описать стратегию конкурентной борьбы (проникновение на рынок, увеличение или удержания целевой доли рынка). Если возможно дифференцирование продукта, требуется привести сравнительный конкурентный анализ продукта, который планируется к выпуску по проекту (преимущества и недостатки по сравнению с продуктами конкурентов).

В составе раздела рекомендуется указать список предполагаемых покупателей и заказчиков, стратегических партнеров, в том числе основных покупателей (заказчиков), давших гарантии покупки существенного объема продукции (услуг), реализуемой в рамках проекта. Предполагаемые условия поставки и оплаты. Если имеется, предварительно согласованные или гарантируемые объемы закупки (портфель заказов).

10. Содержание раздела «План производства (эксплуатации)»

Необходимо привести в бизнес-плане:

- план объема выпуска продукции в разрезе продуктов (продуктовых линеек), определенного в разделе плана продаж и стратегии маркетинга;
- краткое описание производственного процесса (схемы производственных потоков) или бизнес-модели (описание основных бизнес-процессов) на операционной фазе реализации проекта. Если часть производственного процесса или отдельные бизнес-процессы предполагается передать на аутсорсинг, необходимо указать основных предполагаемых подрядчиков с обоснованием их выбора;
- краткое описание технологии производства (строительства) и оборудования, которое будет использоваться для производства готовой продукции (строительства объектов), а также факторы, определившие их выбор. При этом следует осветить вопросы новизны и конкурентоспособности технологии (оборудования) с точки зрения российских и международных стандартов, а также привести информацию об опыте Участников проекта в их использовании;
- удельные затраты сырья и материалов, энергии, времени работы оборудования и персонала для осуществления ключевых бизнес-процессов или для выпуска единицы продукта.

В составе раздела рекомендуется представить примененную в бизнес-плане базу расчета операционных затрат:

- расчет потребности в основных видах ресурсов для производства единицы продукции (оказания услуг, выполнения работ) с указанием источников информации для расчета;
- расчет себестоимости единицы продукции. Информация об основных переменных и условно постоянных операционных затратах (с указанием факторов, которые определяют величину переменных затрат).
- Расчет затрат на персонал. Проект штатного расписания по проекту и/или бюджет затрат на персонал по проекту включая, если применимо, затраты на оплату труда производственного, коммерческого и административного персонала, затраты на подбор и обучение персонала, обеспечение безопасности труда, затраты на мероприятия, связанные с мотивацией работников.

Рекомендуется привести информацию по системе обеспечения качества продукта (если высокое качество относится к конкурентным преимуществам продукта).

11. Содержание раздела «Анализ ресурсов»

В данном разделе необходимо провести анализ материальных, организационных, человеческих и иных ресурсов, которые требуются для реализации проекта.

Необходимо отметить, какие ресурсы уже имеются у Участников проекта и какие ресурсы будет необходимо привлечь дополнительно при реализации проекта (производственная площадка; инфраструктура (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, транспорт и т.д.); машины и оборудование; сырьё, материалы, энергия, комплектующие; услуги и работы подрядчиков; трудовые ресурсы/персонал; управленческий ресурс и т.д.).

Необходимо привести в бизнес-плане:

- анализ производственной/строительной площадки (в случае её необходимости для реализации проекта), который должен включать: расположение, в том числе близость к рынку сбыта и сырья; достаточность площади; наличие и качество прилегающей инфраструктуры и коммуникаций, в том числе складских помещений; степень изношенности здания и коммуникаций; требуемые изменения и улучшения; иные важные характеристики, которые обусловили её выбор;
- если проект относится к категории создания нового предприятия/производства/объекта с «нуля», информацию о том, как предполагается обеспечить устойчивое материально-техническое снабжение (указать предполагаемых поставщиков и их местоположение);

Рекомендуется выделить

- ключевые ресурсы и провести анализ соответствующих ресурсных рынков, в том числе проанализировать текущие и прогнозные объемы спроса и предложения ресурсов, рыночную структуру, динамику цен;
- предполагаемых поставщиков сырья, материалов, услуг и подрядчики для осуществления работ на инвестиционной стадии, предполагаемые условия поставки и оплаты работы. Обоснование выбора генерального подрядчика и компании, которая будет осуществлять шефмонтаж оборудования (если не выполняется поставщиком оборудования);
- предполагаемых поставщиков сырья, материалов, услуг, составляющих значительную долю в операционных затратах или себестоимости готовой продукции/работ/услуг, предполагаемые схемы и условия работы на операционной фазе;

12. Содержание раздела «Финансовый план»

В разделе должна быть представлена следующая информация:

- основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов;
- ключевые финансовые показатели (коэффициенты) по годам реализации проекта;
- прогнозная финансовая отчетность (Прогнозные формы Баланса, отчета о прибылях и убытках, отчета о движении денежных средств);
- результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы (Анализ точки безубыточности “breakeven point”, анализ чувствительности проекта к изменению цены продукции, объемов сбыта, себестоимости в части изменения стоимости основного вида сырья, удорожания инвестиционной составляющей проекта);
- иная информация, в том числе графический материал, иллюстрирующий и детализирующий результаты финансовых прогнозов.

В составе данного раздела допускается приведение Описания финансовой модели инвестиционного проекта в соответствии с требованиями Рекомендаций Банка по подготовке к финансовой модели Инвестиционного проекта (файл *Рекомендации (фин. модель).doc*).

13. Содержание раздела «План финансирования»

Раздел должен содержать следующую информацию:

- общая потребность в финансировании (в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат);
- предполагаемая структура источников финансирования;

- размер собственных средств (которые будут вложены в проект Клиентом и Инвесторами проекта);
- возможность внесения дополнительного (резервного) финансирования Клиентом или Инвесторами проекта;
- предполагаемый размер и форма участия Банка;
- предполагаемый график предоставления, обслуживания и возврата долга Банком и возможные варианты выхода Банка из уставного капитала (если предполагается соответствующее финансирование);
- предложения по контролю Банка за ходом реализации проекта и целевым использованием средств (например, возможность передачи в залог акций Клиента или основных акционеров Клиента; выделение финансирования в виде траншей; представительство Банка в Совете директоров; отдельный учёт операций по проекту от текущей деятельности; перевод расчетных счетов Клиента в Банк; использование резервных счетов расходов и авторизация платежей; мониторингом выполнения графика реализации проекта и т.д.);
- размер, форма и условия (в том числе, предварительные) предоставления финансирования иными Участниками проекта (если рассматривается такая возможность).

14. Содержание раздела «Анализ проектных рисков»

Раздел должен содержать типы и описание основных рисков по проекту, их оценку (качественную оценку величины риска и/или количественную оценку вероятности реализации риска и степени потенциального ущерба), способы управления рисками (их снижения, распределения между Участниками) и предлагаемые гарантии инвесторам.

Рекомендации Банка по подготовке Финансовой модели Инвестиционного проекта

1. Общие требования

1. Финансовая модель инвестиционного проекта формируется в виде файла в формате Microsoft Excel (версия 97 или более поздняя), кроме случаев, когда иное согласовано с Банком. Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на сокращенное наименование проекта, версию финансовой модели и дату подготовки в формате ДД-ММ-ГГ. *Пример: Текстрой-вер1-02-02-12.xlsx*
2. Финансовая модель не должна содержать скрытых, защищенных, заблокированных или недоступных для просмотра и внесения изменений данных и расчетов.
3. Структура представления данных, прогнозов и расчетов в финансовой модели должна быть логичной и понятной. Исходные данные (допущения), финансовые прогнозы и промежуточные итоги, результаты финансовых прогнозов должны быть представлены последовательно, визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами.
4. Элементы, входящие в состав расчетных формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся допущения (исходные данные), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы к использованию в составе расчетных формул абсолютные числовые значения, ссылки на любые внешние файлы и циклические ссылки. В исключительных случаях по согласованию с Банком по поводу каждого нарушения установленных требований к расчетным формулам финансовой модели должно быть предоставлено письменное обоснование.
5. Финансовая модель должна предусматривать возможность внесения корректировок и изменений в первоначально заложенные исходные данные и автоматически изменять финансовые прогнозы в случае внесения таких корректировок. Финансовая модель должна позволять проводить анализ чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению любых допущений (исходных данных) модели.
6. Финансовая модель должна обладать достаточной степенью детализации исходных данных, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, регионам, производственным единицам, периодам, статьям доходов и затрат и т.п. (если применимо).
7. Результаты финансовых прогнозов в финансовой модели должны быть представлены в агрегированном виде, а именно, в составе финансовой модели должны присутствовать взаимосвязанные друг с другом прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств.
8. Все расчеты должны основываться на реальных (текущих) ценах на продукты проекта, сырье, материалы, строительно-монтажные работы и т.п. К рассмотрению принимаются прогнозы реальных денежных потоков.
9. При наличии у Клиента действующего бизнеса, формирующего денежные потоки, помимо денежных потоков проекта, все элементы финансовой модели (исходные показатели, финансовые прогнозы, промежуточные итоги) должны быть представлены отдельно в разрезе моделирования действующего бизнеса и в разрезе моделирования инвестиционного проекта. Результаты финансовых расчетов в данном случае представляются в агрегированном виде отдельно по действующему бизнесу и по реализуемому инвестиционному проекту, полученные отдельные агрегированные результаты консолидируются, позволяя оценить совокупность результатов деятельности текущего бизнеса и проекта.
10. Формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу.

11. 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.

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

1. Исходные данные (допущения), на которых построены финансовые прогнозы, должны быть представлены в описании к финансовой модели.
2. Рекомендуемые источники исходных данных (допущений) для финансовой модели включают:
 - документы, выданные или подписанные третьими лицами, которые не являются аффилированными с Клиентом и другими участниками кредитной сделки (разрешительно-согласовательная документация; договоры, сметы и калькуляции; спецификации, прайс-листы, иные документы);
 - исторические данные по финансово-хозяйственной деятельности Клиента (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.
3. В числе исходных данных (допущений) финансовой модели должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):
 - Основные методические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, в том числе:
 - Срок инвестиционного цикла проекта;
 - длительность Горизонта прогноза, т.е. периода поэлементного прогнозирования денежных потоков, разделенного на равномерные Прогнозные периоды. Длительность Горизонта прогноза не должна быть менее дисконтированного периода окупаемости проекта и срока возврата кредита, увеличенного на 4 расчетных квартала);
 - начальный момент Горизонта прогноза (должен быть не ранее трёх календарных месяцев до дня представления Заявки на привлечение кредитных средств;
 - прогнозный период, т.е. временной отрезок, в котором поступают прогнозные денежные потоки, шаг горизонта прогноза. Минимально – один квартал;
 - итоговая валюта денежных потоков;
 - иные ключевые методические предположения.
 - Прогноз капитальных вложений;
 - Прогноз объема продаж и объема производства (иных количественных факторов, определяющих выручку);
 - Нормы расхода ресурсов на единицу выпуска;
 - Реальные (текущие) цены на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных переменных затрат;

- Прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учётом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата);
- Прогноз условно постоянных затрат;
- Условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) и/или нормативы оборачиваемости;
- Налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т.п.), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством (налог, база, ставка, порядок уплаты) с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;
- Предпосылки по учетной политике (политика по амортизации, капитализации затрат, созданию резервов, признанию выручки);
- Прогнозная структура финансирования, условия по заёмному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга);

3. Требования к составу результатов финансовых прогнозов.

Формы прогнозной финансовой отчетности.

1. Прогнозная финансовая отчётность составляется для Клиента и носит характер управленческой отчётности, 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.
2. В финансовой модели должны быть представлены следующие обязательные формы: прогнозный отчет о движении денежных средств, прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс. Допустимо предоставление финансовых моделей, содержащих иные дополнительные отчетные формы.
3. Прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления (результаты хозяйственных операций признаются по факту их совершения независимо от фактического времени поступления и выплаты денежных средств) и содержать, в том числе, следующие финансовые показатели:
 - Выручка;
 - Валовая прибыль;
 - EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов);
 - EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов);
 - Чистая прибыль.

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 прибылях и убытках составляется по итогам каждого прогнозного периода и содержит данные о доходах и расходах бизнеса за период (не по аналогии с принципами бухгалтерского учета, где финансовые результаты отражаются накопленным итогом).

4. 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.

Финансовые показатели (коэффициенты)

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

2. Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, должны быть приведены в финансовой модели в обязательном порядке.
3. Показатели инвестиционной привлекательности проекта:
 - Чистая приведенная стоимость проекта (NPV). Поток проекта рассчитывается как сумма денежных потоков от инвестиционной и операционной деятельности в рамках проекта. В расчет потока проекта не должны включаться операции по привлечению, обслуживанию и погашению кредитов, займов, увеличения уставного капитала, выплаты дивидендов, иные операции с капиталом, а также любые денежные потоки действующего бизнеса Клиента, при наличии такового;
 - Внутренняя норма доходности инвестиций в проекте в периоде прогнозирования;
 - Простой и дисконтированных период окупаемости инвестиций.
 - Точка безубыточности проекта (breakeven-point). В качестве Точки безубыточности проекта для целей Банка принимается минимальный объём производства в шаге прогнозного периода, при котором накопленный чистая приведенная стоимость проекта (NPV) в периоде прогнозирования становится равной нулю.

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

1. Прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходиться) Клиента(ом) средств;
2. Затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента Горизонта прогноза, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе Клиента;
3. 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;
4. По окончании каждого прогнозного периода сумма остатка денежных средств на расчётных счетах не могут принимать отрицательные значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительных источников финансирования);
5. Должны прогнозироваться платежи по обслуживанию долга (с учётом возможной отсрочки выплаты начисленных процентов);
6. 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;
7. Информацию о движении денежных средств, обусловленном получением и выплатой процентов и дивидендов, следует раскрывать отдельными строками;
8. Продолжительность Горизонта прогноза устанавливается по усмотрению Клиента, но не может быть менее срока возврата финансирования (срока возврата кредита Банка), увеличенного на 4 расчетных квартала;
9. Расчет показателей эффективности не должен учитывать остаточную стоимость проекта в постпрогнозный период. При составлении финансовой модели и оценке показателей эффективности инвестиционного проекта недопустимо учитывать доходы, которые собственник проекта планирует извлекать от эксплуатации проекта после погашения привлеченного кредита в постпрогнозный период.
10. Ставка дисконтирования и дисконтируемые денежные потоки должны быть рассчитаны для проекта целиком, без учёта инфляционной составляющей. Ставка дисконтирования, принятая

к расчетам, должна быть установлена в размере не менее процентной ставки по запрошенному кредитному продукту Банка.

11. При расчёте NPV все денежные потоки, запланированные к получению в прогнозном периоде, должны приводиться к начальному моменту прогнозного периода путем дисконтирования.

Особенности построения финансовых прогнозов при наличии Действующего бизнеса у Клиента:

1. Для Клиента, который к моменту предоставления денежных средств ведет финансово-хозяйственную деятельность, приносящую операционные доходы, финансовая модель должна включать прогнозы денежных потоков 3 категорий:
 - Денежные потоки, которые будут поступать Клиенту, если проект не будет реализован. Прогноз денежных потоков действующего бизнеса «без проекта»
 - Денежные потоки, которые будут поступать Клиенту от эксплуатации проекта. Прогноз денежных потоков инвестиционного проекта без учета действующего бизнеса.
 - Денежные потоки, которые будут поступать Клиенту, если проект будет реализован с учетом действующего бизнеса. Прогноз денежных потоков бизнеса «с проектом».
2. При построении прогноза «с проектом» должно учитываться возможное взаимное влияние денежных потоков по проекту и по коммерческой деятельности Клиента, не связанной с реализацией инвестиционного проекта;

5. Требования к описанию финансовой модели

Описание финансовой модели оформляется в виде приложения к финансовой модели, либо включается в состав предоставляемого в Банк Бизнес-плана инвестиционного проекта. В описании финансовой модели должны содержаться следующие сведения:

- 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);
- 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.

Техническое задание на оказание услуг по Первичному финансово-техническому аудиту строительства Проекта

Заказчик поручает Исполнителю оказание следующих услуг:

1. Подготовка первичного (нулевого) отчета, при формировании которого Исполнитель выполняет следующие действия:

- рассмотрение и анализ основной исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной, сметной и договорной документации, технических условий, формирование выводов по условиям наличия, подтверждения взаимного соответствия и отсутствия противоречий между собой, достаточности и необходимости корректировки / пролонгации / получения;
- рассмотрение и анализ стоимости Проекта долевого строительства, подтверждение ее обоснованности и соответствия среднерыночному диапазону, а также оценка возможностей ее превышения, выявление рисков, формирование рекомендаций, приведение реестров договоров и платежей, структурированных в соответствии со стоимостью Проекта;
- рассмотрение и анализ графика реализации, подтверждение обоснованности возможности реализации Проекта в планируемые сроки, а также оценка возможных сроков по задержке реализации Проекта, приведение планируемой общей степени строительной готовности Проекта в сроки реализации проекта, выявление рисков, формирование рекомендаций;
- рассмотрение и анализ организационных структур основных участников реализации Проекта, подтверждение обоснованности и соответствия Проекту их уровня квалификации и компетенций, навыков и опыта в рамках управления, организации, осуществления строительства, соблюдения стоимости и графика реализации Проекта, подтверждение приемлемости (отсутствия рисков) привлечения подрядных организаций;
- рассмотрение и оценка выписок СРО основных участников Проекта по условиям соответствия функциям, осуществляемым в Проекте и стоимостным показателям, указанным в выписках;

2. В первичном (нулевом) отчете должны быть отражены выводы (включая, но не ограничиваясь):

- о наличии полного комплекта Правоустанавливающей документации на земельные участки по всем предусмотренным Проектом этапам строительства;
- о наличии полного комплекта исходно-разрешительной документации (ИРД) и договорной документации, позволяющей начать строительные-монтажные работы и ввести Объекты в эксплуатацию.
- о достаточности и полноте проектно-сметной документации (ПСД) для строительства Объекта:
 - проектной документации, стадии «П»;
 - локальных, объектных смет и сводно-сметного расчета по Объектам проекта;
 - рабочей документации.
- Также предоставляются следующие сведения по Проекту:
 - расчеты, балансы, подписанные проектировщиками по необходимым мощностям и нагрузкам по системам жизнеобеспечения: электроснабжение, тепловодоснабжение, канализация и пр.
 - технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также договоров с энергоснабжающими организациями;
- о проведенном анализе наличия и достаточности технической и проектно-сметной документации:
 - локальных, объектных смет и сводно-сметного расчета по Объектам проекта;
 - графика строительства Объектов проекта;

- рабочей документации.

- о достаточности, полноте комплекта и отсутствию противоречий ИРД, включая Технические условия и иные документы, регулирующие отношения между организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков с ПСД;
- о проведенном анализе обоснованности бюджета инвестиционного Проекта (сводной накопительной ведомости Проекта) по итогам анализа сметной и договорной документации, тендерных предложений.
- о проведенном анализе действующих договоров с составлением реестра договоров контрагентов, предоставлением контрактной базы.
- подтверждение фактических оплат затрат/работ по Объектам проекта (в рамках Бюджета проекта).
- подтверждение заключения договора страхования рисков строительно-монтажных работ и ответственности генерального подрядчика.
- относительно состава (и сроков) необходимых к получению / оформлению / формированию / подготовке существенно важной для Проекта документации.
- относительно обоснованности сроков строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию в заявленные сроки и определение возможности поэтапной сдачи объекта в эксплуатацию.

Перечень документов, представляемых Исполнителю для оказания услуг по проведению Первичного финансово-технического аудита.

1. Полный комплект правоустанавливающей документации (распоряжения и постановления органов исполнительной власти, документы на право пользования земельными участками и т.п.);
2. полный комплект исходно-разрешительной документации (градостроительные планы земельных участков, положительные заключения государственной / негосударственной экспертизы, разрешения на строительство, технические условия на технологическое присоединение к сетям, разрешение на недропользование (если требуется в соответствии с действующим законодательством), свидетельства о допуске СРО основных участников проекта строительства и т.п.);
3. разрешение на строительство, разрешения на проведение отдельных видов работ (при наличии);
4. проектно-сметная документации стадии «Проект» и «Рабочая документация» (основные тома проектной документации, чертежи, пояснительные записки, сметная документация);
5. сметный расчет / бюджет проекта строительства с разбивкой по объектам, по подобъектам, по очередям строительства, по статьям затрат, с указанием физических объемов и ранее оплаченных сумм, с предоставлением в случае необходимости обосновывающих расчетов;
6. календарный график строительства (на текущий момент);
7. график финансирования строительства;
8. реестр заключенных договоров (с начала строительства и в текущем периоде), структурированный в соответствии с утвержденным бюджетом (с указанием номера и даты, контрагента, развернутого предмета договора, цены контракта в валюте бюджета, освоения);
9. копии заключенных договоров генерального подряда и поставки оборудования (со всеми приложениями);
10. копии договорной документации на проектирование, поставку материалов, выполнение строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по Объекту; иные договоры, предметом которых являются работы, непосредственно направленные на строительство Объектов в рамках исполнения договорных отношений, по которым одной из сторон выступает Заказчик;
11. реестры платежей в соответствии с реестром договоров, структурированный по статьям бюджета;

12. копии платежных поручений или акты сверок между контрагентами в соответствии с реестром платежей;
13. копии актов выполненных работ, унифицированные учетные формы (КС-2, КС-3), структурированные в соответствии с утвержденным бюджетом;
14. ТОРГ-12, ОС-14, ОС-15;
15. журналы учета выполнения работ;
16. реестр оформленной исполнительной документации по выполненным работам с начала строительства;
17. исполнительная документация, подтверждающая выполненный объем работ (с начала строительства и в текущем периоде);
18. отчеты технического надзора, Генерального проектировщика и Генерального подрядчика о ходе выполнения строительства;
19. свидетельства саморегулируемой организации (СРО), полученных проектировщиком и Генеральным подрядчиком с перечнем разрешенных видов деятельности;
20. Заключение/экспертизы специализированных организаций по Объекту, акты проверок/предписания надзорных организаций, протоколы совещаний, материалы переписки, внутренние нормативные акты участников Проекта, регламенты производства работ;
21. документы, подтверждающие страхование строительно-монтажных рисков по Проекту и гражданской ответственности генерального подрядчика перед третьими лицами в пользу Банка на срок действия предоставленного договора генерального подряда.

Документы

для проведения основной экспертизы Кредитной заявки.

1. Учредительные и регистрационные документы для определения правоспособности:

- 1.1. Устав (копия, удостоверенная нотариально или уполномоченным лицом Клиента);
- 1.2. Учредительный договор в случаях, когда его наличие предусмотрено законодательством (копия, удостоверенная нотариально или уполномоченным лицом Клиента);
- 1.3. Протокол общего собрания о создании Общества (протоколы общих собраний акционеров по форме составления должны отвечать требованиям ст. 63 ФЗ «Об акционерных обществах» и Постановления ФКЦБ № 17/пс от 31.05.2002 г.). В случае создания юридического лица единственным учредителем - решение учредителя о создании (подлинник или копия, заверенная в установленном порядке).

При наличии изменений в учредительных документах:

- 1.4. Решение уполномоченного органа юридического лица о внесении изменений в учредительные документы;
- 1.5. Копии изменений (дополнений) вносимых в Устав (Учредительный договор);
- 1.6. Свидетельство о регистрации изменений;
- 1.7. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (Свидетельство о государственной регистрации предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица);
- 1.8. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (ОГРН);
- 1.9. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица;
- 1.10. Информационное письмо Госкомстата (Мосгоркомстата) о присвоении кодов (ОКПО, ЕГРПО), с приложением расшифровки присвоенных кодов, выданное по месту нахождения юридического лица ;
- 1.11. Копии Лицензий на осуществление отдельных видов деятельности, подлежащих лицензированию (при их наличии).
- 1.12. Выписка из ЕГРЮЛ (не позднее 30 дней со дня ее выдачи)

2. Документы, подтверждающие полномочия должностных лиц:

- 2.1. Карточка (форма ОКУД 0401026) с образцами подписей и оттиска печати, заверенная нотариально или Банком;
- 2.2. Сведения из реестра акционеров на дату назначения последнего состава Совета директоров, Единоличного исполнительного органа на дату принятия решения о заключении сделки (оформленная с учетом требований Постановления ФКЦБ № 27 от 02.10.1997 г.);
- 2.3. Копия протокола или выписка из протокола общего собрания участников (акционеров) об избрании единоличного исполнительного органа общества (директора, генерального директора, управляющей компании), заверенная единоличным исполнительным органом или председателем и

секретарем общего собрания; если иное не предусмотрено учредительными или внутренними документами Клиента, либо копия решения Совета директоров, если уставом общества решение вопроса об избрании указанного органа отнесено к компетенции Совета директоров, заверенная председателем Совета директоров или лицом, уполномоченным внутренними документами Общества, либо

а) копия договора с управляющей организацией (управляющим), заверенная лицом, уполномоченным общим собранием на заключение такого договора или внутренними документами общества;

б) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписывающих договор от имени управляющей организации;

В случае представления решения Совета Директоров прилагается решение (протокол, выписка из протокола) Общего собрания об его избрании;

2.4. Приказ о назначении главного бухгалтера;

2.5. Заверенная Клиентом копия трудового договора с руководителем;

2.6. Внутренние документы Общества, регулирующие деятельность органов управления Общества, принимаемые в соответствии с уставом;

В случае отсутствия у Клиента документов указанных в п. 2.5., 2.6 Клиент предоставляет письмо о том, что указанные документы в Обществе не издавались, со ссылкой на пункты устава;

2.7. Приказы о назначении и доверенности (оригиналы и заверенные, уполномоченным лицом Клиента, копии доверенностей) на уполномоченных должностных лиц, если предполагается, что подписывать договоры с Банком от имени Клиента будет не единоличный исполнительный орган.

Все документы, подлежащие нотариальному удостоверению, предоставляются в копиях удостоверенных нотариально, а остальные документы заверяются подписями уполномоченных на то лиц организации, издавшей данный документ, с указанием даты, должности, расшифровкой подписи уполномоченного лица и оттиском печати организации.

В случае, когда Клиент имеет (открывает до получения кредита) в ОАО «АБ «РОССИЯ» расчетный или текущий валютный счет, предоставление копий учредительных и регистрационных документов не требуется, а также иных документов предоставленных ранее в юридическое дело при открытии расчетного счета.

3. Копии документов, характеризующих финансовое состояние Клиента / Участников сделки

3.1. Бухгалтерская отчетность за последние 5 отчетных дат:

- бухгалтерские балансы (форма №1);
- отчет о финансовых результатах (форма №2);
- отчет о движении денежных средств (форма №4) за последний год;
- приложение к бухгалтерскому балансу (форма №5) за последний год;
- отчет об использовании полученных средств (форма №6) за последний год;

Отчетные формы должны быть заверены подписями уполномоченных лиц и печатью предприятия, с отметкой налоговой инспекции;

3.2. Расшифровки бухгалтерской отчетности за последние 5 отчетных дат по следующим статьям:

- дебиторская и кредиторская задолженность с указанием наименования дебиторов (кредиторов), суммы долга, даты возникновения и срока его погашения, а также состояние кредиторской и дебиторской задолженности на дату обращения в Банк за получением кредита (*в случае большого количества, возможно, указать наиболее крупных, остальные сгруппировать*);
- краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения (балансовые счета 06 и 58) с указанием вида ценных бумаг, эмитента, балансовой стоимости или стоимости по номиналу,

даты погашения, а также наименование предприятия, суммы инвестиций и доли в уставном капитале (в случаях участия Клиента в других предприятиях);

- список основных средств с указанием наименования, года выпуска, балансовой стоимости (недвижимость, автотранспорт и др.);
- список объектов незавершенного строительства и оборудования к установке с указанием наименования, года выпуска, балансовой стоимости, планируемой датой ввода в эксплуатацию;
- долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы на последнюю отчетную с указанием суммы задолженности, даты получения кредита, даты погашения, процентной ставки, периодичности погашения, суммы просроченной задолженности и процентов (на дату подачи заявления), количеством пролонгаций кредита;
- забалансовые обязательства, включая лизинговые обязательства, выданные гарантии с указанием контрагента и суммы, а также сведения о залогах и поручительствах, выданных по обязательствам третьих, с указанием суммы, сроков, вида предоставленного обеспечения и наименование лица, чье обязательство было обеспечено;
- коммерческие, управленческие расходы, прочие доходы и расходы по форме 2 Отчет о прибылях и убытках.

3.3. Пояснительная записка о причинах возникновения убытков (при их наличии) и перспективах их покрытия;

3.4. Справка об объеме амортизационных отчислений за полный заверченный предыдущий финансовый год и за период от начала текущего финансового года до последней отчетной даты;

3.5. Справка о постоянных расходах предприятия: а) размер средних ежемесячных платежей по аренде, коммунальным услугам, охране, зарплате, рекламе и т.д., б) размер средних ежеквартальных налогов;

3.6. Отчет о результатах деятельности юридического лица за последний год, аудиторское заключение об его достоверности (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ);

3.7. Данные о размере неснижаемого остатка товаров на складе за последний год;

3.8. Анализ счетов 51, 50, 52 (если применимо) ежемесячно в разрезе банков и счетов за последние 12 месяцев;

3.8.1 Карточка 51, 50, 52 (если применимо) в разрезе договоров и контрагентов за последние 12 месяцев;

3.9. Анализ счета 90, 91 ежемесячно в разбивке по видам деятельности и контрагентам за последние 12 месяцев;

3.10. Оборотно-сальдовые ведомости за полный заверченный предыдущий финансовый год и за период от начала текущего финансового года до последней отчетной даты по счетам 01,02 (в разбивке по видам ОС и товарной номенклатуры), 10,40,43, 58, 59, 60, 62 (60,62 - в разрезе субсчетов, контрагентов и договоров), 63, 76, 66, 67 с разбивкой по субсчетам / контрагентам;

3. 11. Общие оборотно-сальдовые ведомости поквартально с разбивкой по субсчетам за полный заверченный предыдущий финансовый год и за период от начала текущего финансового года до последней отчетной даты;

При отсутствии текущего баланса Клиента / Участника сделки на дату обращения за кредитом необходимо предоставить данные по следующим статьям баланса с данными об оборотах:

- дебиторская и кредиторская задолженность с указанием конкретных дебиторов и кредиторов, суммы задолженности по каждому дебитору и кредитору, даты возникновения задолженности, срока возврата задолженности, а также установленных условий погашения задолженности,
- краткосрочные и долгосрочные кредиты банков на дату обращения за кредитом, а также сведения об условиях их выдачи: сроки, ставки, обеспечение кредитов, количество пролонгаций, подтвержденные банками-кредиторами.

3.12. Справка из налогового органа об отсутствии задолженности по налогам.

4. Документы о счетах Клиента / Участников сделки

4.1. Справка налогового органа по месту учета Клиента об имеющихся открытых счетах;

4.2. Справка об оборотах по расчетным и валютным счетам, открытых в других банках, за последние 12 месяцев с разбивкой по месяцам (за исключением оборотов по кредитам полученным). Справки должны быть заверены банком, в котором открыты указанные счета.

4.3. Выписки по расчетным счетам, открытых в других банках с отметкой обслуживающего банка об остатке средств на счете и наличии картотеки неоплаченных документов на момент обращения за кредитом.

5. Список учредителей (акционеров, участников, пайщиков), имеющих на момент обращения в Банк долю в уставном капитале 5 и более процентов, если данная информация не содержится в учредительных и иных представленных документах.

6. Информация по Холдингу (группе компаний):

В случае если Клиент входит в Холдинг (группу компаний), в т.ч. не оформленный организационно, кроме вышеперечисленных документов, предоставляемых по каждому предприятию Группы, 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;
- планируемые изменения уставных капиталов предприятий, входящих в Группу;
- сводная бухгалтерская отчетность, включающая показатели отчетов дочерних и зависимых обществ, составляемая в соответствии с Приказами Минфина России № 34н от 29.07.1998г. и № 112 от 30.12.1996г., либо консолидированная отчетность по предприятиям, входящим в Группу, составляемая в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности;
- Финансовые документы предприятий, входящих в группу (п. 3-5).

7. Решения о заключении сделки (кредитной, обеспечительной), являющейся для Клиента крупной сделкой, принимается общим собранием общества или Советом директоров в порядке, предусмотренном ст. 78 ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

8. Решения о заключении сделки (кредитной, обеспечительной), в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием общества или Советом директоров в порядке, предусмотренном ст. 83 ФЗ «Об акционерных обществах» и ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

9. Документы, подтверждающие целевое назначение запрашиваемого кредита с адресами контрагентов: копии контрактов, договоров, под оплату которых запрашивается кредит, договоров на реализацию продукции (работ, услуг) в объеме и на период, обеспечивающих своевременное погашение кредита и процентов, паспорта импортных и экспортных сделок.

При выдаче кредитов на строительство (реконструкцию) объектов – копии договоров на осуществление подрядных, строительных, ремонтных работ, проектно-сметная документация, утвержденная в установленном порядке, а также документы, подтверждающие соответствие проекта установленным законодательством санитарно-гигиеническим и экологическим нормам. Все копии договоров и иных документов сверяются с оригиналом и заверяются работником Отдела кредитования филиала Банка.

Банк вправе требовать проведения экспертизы проектных решений по строительству, расширению, реконструкции и техническому перевооружению объектов, которые предполагается осуществить с участием кредитов Банка, с целью недопущения инвестирования в объекты, создание и использование которых не отвечает нормам, установленным законодательством России, а также реальности их осуществления.

10. Документы по предоставляемому обеспечению по Кредитной сделке

- описание имущества, передаваемого в залог;
- копии документов, подтверждающих право собственности на предмет залога (договор купли-продажи, счета-фактуры, накладные, акты приема-передачи, платежные поручения, счета и т.п.);
- копии документов, подтверждающих права залогодателя на офисные и/или складские помещения, используемые в хозяйственной деятельности для хранения предметов залога, либо копии договоров хранения имущества, в том случае, когда не используются собственные или арендованные складские помещения;
- документы об отсутствии обременения (наличие залога, ареста и т.д.);
- копии сертификатов, когда в залог предоставляются товары, требующие обязательной сертификации;
 - выписка из книги записи залога;
 - отчет об оценке рыночной/ликвидационной стоимости предмета залога, составленный независимым оценщиком, аккредитованным Банком (при наличии);
 - копии договоров страхования имущества, включая документы, подтверждающие оплату страховой премии (при наличии);

Документы по залогом прав требования выручки по договору:

- копия договора, право требования выручки по которому берется в залог;
- документы, подтверждающие наличие задолженности по договору, включая акты сверки расчетов, выписки по счету.

Примечание: финансовые документы и документы по обеспечению должны быть заверены печатью и подписью руководителя. В случае, когда Клиент является нерезидентом РФ, предоставляемые им финансовые документы, должны быть заверены аккредитованной аудиторской организацией и подписаны уполномоченными лицами Клиента.

11. Проектная документация по Инвестиционному проекту

- Финансовая модель в поквартальной разбивке в горизонте планирования период кредитования + 1 год в соответствии с рекомендациями, содержащимися в Приложении №3 к настоящим Базовым условиям предоставления кредитных продуктов на цели проектного финансирования;
- Бизнес-план Инвестиционного проекта в соответствии с рекомендациями, содержащимися в Приложении №2 к настоящим Базовым условиям предоставления кредитных продуктов на цели проектного финансирования;
- При наличии в зависимости от специфики реализуемого Инвестиционного проекта представляются следующие документы:
- Распорядительные документы органа местного самоуправления, содержащие решение о предоставлении на права строительства или реконструкции объекта недвижимости, возложении функций заказчика (инвестора) на конкретную организацию, и выделения для этих целей земельного участка (при наличии).
- Заключенный и зарегистрированный в установленном порядке органом местного самоуправления инвестиционный договор, а также прочие документы, определяющие права застройщика на объект недвижимости.
- Договор аренды земельного участка с кадастровым планом, зарегистрированный учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо документы, подтверждающие право собственности на земельный участок;

- Решение органа архитектурного надзора об утверждении проектно-сметной документации на строительство;
- Разрешение на строительство;
- Сводно-сметный расчет, подготовленный проектировщиком и, желательно, подтвержденный генподрядчиком;
- Лицензии Заказчика, Проектировщика - разработчика проекта.
- Реестр платежей, произведенных Инвестором по проекту, в произвольной табличной форме с указанием наименования статьи затрат по проекту, реквизитов договора, по которому производилась оплата, получателя платежа, суммы затрат в денежном выражении. В качестве подтверждения к Реестру прикладываются копии указанных в нем платежных документов.
- Основные архитектурные, конструктивные решения проекта (планы, фасады, разрезы) и материалы, дающие общую информацию по внутренним инженерным системам объекта, отделке его помещений и благоустройству прилегающей территории. Документы, относящиеся к разрешительной документации при строительстве объектов недвижимости.
- Копии договоров и/или их проектов с генеральным подрядчиком, подрядчиками, поставщиками сырья, материалов и/или оборудования, заключаемые в рамках реализации Инвестиционного проекта.
- Документы, подтверждающие договоренности, достигнутые в отношении структуры финансирования и распределения ролей участников (протоколы о намерениях, подписанные договоры); документы, подтверждающие наличие у Инвесторов проекта средств в объеме, достаточном для осуществления собственно участия в проекте, а также документы, подтверждающие объемы произведенных работ по проекту;
- Имеющиеся в наличии копии документов (локальные сметы, действующие договоры, коммерческие предложения), обосновывающие и детализирующие объем и стоимость работ, указанные в составе Стоимости Инвестиционного проекта. При их отсутствии предоставляются предварительные договоры, письма о намерении и т.д.
- Документы, подтверждающие намерения участников Кредитной сделки, в связи с возникающими обязательствами Клиента;
- Дополнительная информация о Клиенте / Поручителе (Гаранте) / Залогодателе / генподрядчике / поставщиках оборудования / покупателях продукции (услуг) / поставщиках сырья (рекламные брошюры, финансовые отчеты, публикации в прессе);
- Текущая переписка по проекту, имеющая существенное значение для реализации проекта и отражающая состояние дел по проекту;
- Материалы в поддержку проекта в случае их наличия (постановления Правительства РФ, письма о поддержке местной администрации, документы о предоставлении льгот и т.п.);
- Копии соглашений о совместной деятельности;
- Документы, подтверждающие право собственности на имущество, находящееся на балансе, а также иные права на имущество (гражданско-правовые договоры, решение собственника о передаче имущества, и т.п.);
- Независимые экспертные заключения;
- Иные документы по проекту.

Все предоставляемые документы (кроме документов, заверяемых нотариально), должны быть заверены печатью организации, подписью уполномоченного лица (с расшифровкой фамилии и должности) и указанием даты заверения. Документы, исполненные на 2-х листах и более, должны быть прошиты и заверены печатью организации в месте прошивки.

В зависимости от конкретной сделки Банк может затребовать иные документы.