



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Применение концессий для
строительства и последующей
эксплуатации объектов социального
обслуживания граждан
(дома престарелых)

1. **Форма концессионного соглашения** для проектов в сфере социального обслуживания граждан, включая форму прямого соглашения;
2. **Основные условия концессионного соглашения** для проектов в сфере социального обслуживания граждан;
3. **Шаблон финансовой модели;**



Рекомендуемая форма концессионной документации для проектов в сфере гериатрии



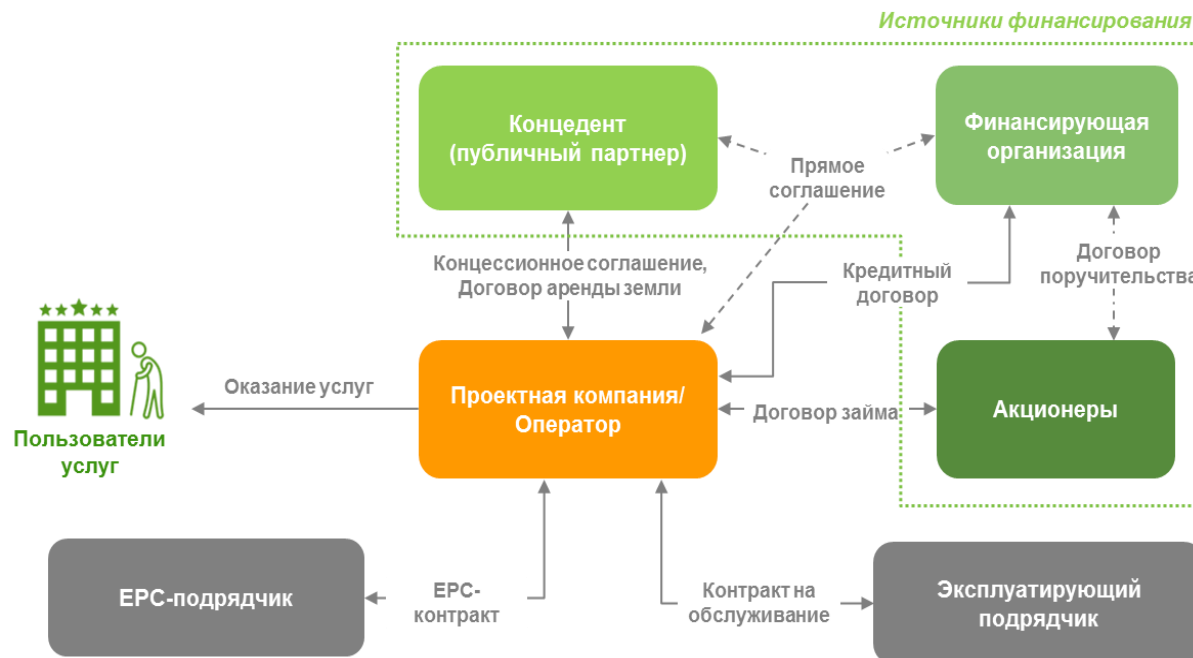
Для проектов с концессионной документация, отличной от рекомендуемой формы



Для инициатора проекта с целью расчета и согласования ключевых параметров проекта, включая бюджетную эффективность

ЦЕЛЕВАЯ КОНТРАКТНАЯ СТРУКТУРА КОНЦЕССИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ГЕРИАТРИИ

Проект реализуется на основании федерального закона №115-ФЗ «О концессионных соглашениях»:



- В рамках проекта Проектная компания создает и (или) реконструирует Объект (дом престарелых), который передается в собственность Концедента после окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию
- Концессионер в течение срока концессии осуществляет техническую и функциональную эксплуатацию объекта
- Возврат инвестиций обеспечивается за счет оказания услуг и получения периодических выплат в качестве компенсации за оказанные услуги в области социального обслуживания граждан
- В целях защиты интересов Кредитора и уменьшения стоимости заимствований, Концедент, Концессионер заключает прямое соглашение с Кредитором

ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязательства Концессионера



Привлечение финансирования, необходимого для реализации Проекта



Проектирование



Подготовка территории строительства



Строительно-монтажные и пуско-наладочные работы



Ввод в эксплуатацию



Техническая эксплуатация (содержание Объекта, текущие и капитальные ремонты и др.)



Функциональная эксплуатация (оказание потребителям социальных услуг)



Передача Объекта и Иного имущества Концеденту при прекращении КС

Обязательства Концедента



Предоставление Концессионеру Земельных участков



Передача Концессионеру объектов социального обслуживания граждан для реконструкции (если применимо)



Выплата Концессионеру компенсации части стоимости социальных услуг за предоставленные Концессионером социальные услуги в порядке, установленном законодательством



Выплата Концессионеру субсидии на возмещение Недополученных доходов в случае простоя коек и в случае утверждения органом власти Подушевых нормативов финансирования ниже установленных в КС



Выплата компенсации Концессионеру при прекращении КС



Изменение КС в случаях, предусмотренных действующим законодательством и условиями КС

Доходы Концессионера

442-ФЗ

Доходы от услуг гос. пациентам (койко-места)

=

75% от среднедушевого дохода* (п.4 ст.32 442-ФЗ)

Часть тарифа, оплачиваемая потребителем услуги

+

Компенсация стоимости соц. услуг гос. пациентам

Остаток тарифа компенсируется Концедентом в полном объеме – нет коммерческого риска по данному направлению

Концессия

Доходы от оказания услуг на комм. основе

=

Доходы от размещения (койко-места)

+

Доходы от доп. коммерческих услуг (медицинские и прочие)

Концессия

Компенсация от концедента (стресс-кейс)

=


Доп. расходы в связи с возникновением особых обстоятельств

+

Субсидия на возмещение недополученных доходов от простоя гос. койко-мест и снижения подушевых нормативов финансирования

Закрывают трафик-риск по гос. койко-местам:

- Улучшают показатели проекта
- Доходы от размещения возникают при условии, что гос. пациенты не пришли

 Платежи, оплачиваемые Концедентом

 Коммерческая выручка (коммерческий риск)

Возможность оказания платных услуг предусмотрена п.2 ст. 11 442-ФЗ

Закрывает трафик-риск по гос. койко-местам и риск снижения тарифов

* порядок расчета регламентируется Постановлением Правительства РФ от 18.10.2014 N 1075. «Об утверждении Правил определения среднедушевого дохода для предоставления социальных услуг бесплатно»

ИНДИКАТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КОНЦЕССИОННЫХ ПРОЕКТОВ*

| | |
|---|--|
| Заемщик | Специальная проектная компания (SPV) |
| Доля собственных средств | не менее 30% от бюджета проекта |
| Срок кредита | До 15 лет |
| Ставка по кредиту | Устанавливается в индивидуальном порядке в соответствии с финансовой моделью |
| Обеспечение | <ul style="list-style-type: none"> • Залог 100% акций Специальной проектной компании • Залог прав требования по договорам по проекту (в том числе по договорам подряда, операторскому договору) • Поручительство бенефициаров / спонсоров на инвестиционной фазе Проекта (в размере собственных средств) для стимулирования своевременного внесения собственных средств • Залог прав требования по договорам займа со Спонсорами и/или иные инструменты субординации акционерного долга • Предоставление дополнительного комфортного обеспечения в форме поручительства бенефициаров / спонсоров на стадии эксплуатации, поручительства оператора (при привлечении оператора) |
| Дополнительные требования при финансировании концессионных соглашений | <p>Концессионные соглашения должны предусматривать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выплату Концедентом компенсации при прекращении КС на комфортных для банка условиях • Обязательное заключение прямого соглашения Концедент - Концессионер – Банк • Наличие механизма особых обстоятельств, предусматривающего соответствующие права Концессионера на продление сроков по КС и/или компенсацию возникающих расходов |
| Концедент по концессионному соглашению | Концедентом по соглашению выступает субъект РФ |

* Предварительные параметры финансирования, окончательные параметры финансирования будут определены коллегиальным органом Банка с учетом в т.ч. параметров финансовой модели проекта, кредитоспособности частного партнера и характеристик бюджета региона

Компенсация при прекращении концессионного соглашения – основное обеспечение для Банка при финансировании концессионных проектов

В объеме не более фактически понесенных Концессионером расходов на реализацию Проекта

При этом в целях получения Банком обеспечения в необходимом объеме выборка производится по итогам подписания актов приемки-передачи объекта по этапам.

| | По инициативе Концедента | По инициативе Концессионера | Форс-мажор |
|--|--------------------------|-----------------------------|------------|
| Долговое финансирование, включая проценты по долгу | ✓ | ✓ | ✓ |
| Акционерные инвестиции | ✓ | ✓ | ✓ |
| Доходность на акционерные инвестиции | ✓ | ✗ | ✗ |



- Устанавливает **право на расторжение по требованию банков**
- Устанавливает **мораторий на прекращение КС без согласования с банками**
- Устанавливает обязательства по **обмену информацией** между сторонами
- Устанавливает **процедуры замещения Концессионера по требованию Банка**, включая обязательство Концедента воздержаться от прекращения КС и не начислять штрафные санкции в отношении нового концессионера до устранения нарушений
- Устанавливает **порядок расчета размера компенсации при прекращении КС в части задолженности перед Банком** (сумма компенсации - не менее суммы обязательств перед Банком)
- Устанавливает **согласие на залоги**
- Устанавливает **обязательства Концедента (и Концессионера) расторгнуть КС по требованию банков**
- **В случае противоречий между условиями Концессионного соглашения и Прямого соглашения, связанными с расчетом и порядком уплаты Компенсации при прекращении, подлежат применению условия Прямого соглашения.**

Информация, содержащаяся в настоящей презентации, является конфиденциальной. Получателям презентации не следует осуществлять каких-либо действий в отношении отвечающих требованиям инвестиций или связанных инвестиций (как определено в законе Великобритании «О финансовых услугах и рынках» 2000 г. и Кодексе поведения на рынке, составленном на основе этого закона), которые будут или могут являться рыночными злоупотреблениями в терминах указанного закона или аналогичных законодательных актов, действующих в какой-либо иной юрисдикции.

Настоящая презентация и содержащаяся в ней информация не являются рекламой, предложением или приглашением к направлению предложений, продаже, приобретению, обмену или иной передаче каких-либо ценных бумаг в Российской Федерации или какому-либо резиденту России либо в его интересах. Ни какие-либо иностранные ценные бумаги, представляющие Акции, ни какой-либо проспект эмиссии или иной связанный с ними документ не были зарегистрированы в Федеральной службе по финансовым рынкам Российской Федерации. Никакие иностранные ценные бумаги, представляющие Акции, не предназначены и не будут приняты для «размещения» или «обращения» в России (в значении этих терминов, применяемом в российском законодательстве). Никакая информация о каких-либо иностранных ценных бумагах, представляющих Акции, которая содержится в настоящей презентации, не предназначена для резидентов России или лиц, находящихся на территории Российской Федерации, за исключением случаев, когда это разрешено российским законодательством и только в предусмотренных им рамках.

Информация, приведенная в настоящей презентации или озвученная в устных сообщениях руководства Банка или представителей ЦБ РФ, может содержать заявления прогнозного характера. Заявления прогнозного характера могут быть сделаны в отношении любых аспектов, исключая факты, относящиеся к прошлым периодам, а также могут включать заявления касательно намерений, убеждений и текущих предположений Банка в отношении, помимо прочего, результатов деятельности Банка, его финансового положения, ликвидности, перспектив, роста, целевых показателей, стратегических направлений и отрасли, в которой Банк ведет свою деятельность. По своей сути заявления прогнозного характера связаны с рисками и неопределенностями, поскольку они относятся к событиям и зависят от обстоятельств, которые могут произойти или не произойти в будущем. Банк предупреждает вас, что заявления прогнозного характера не являются гарантией будущих показателей и что фактические результаты деятельности Банка, его финансовое положение, ликвидность и события в отрасли, в которой Банк ведет свою деятельность, могут существенным образом отличаться от того, что непосредственно выражено или подразумевается в таких заявлениях, приведенных в настоящей презентации или в устных сообщениях руководства Банка или представителей ЦБ РФ. Кроме того, даже если фактические результаты деятельности, финансовое положение, ликвидность и события в отрасли, в которой Банк ведет свою деятельность, будут соответствовать заявлениям прогнозного характера, приведенным в настоящей презентации или в устных сообщениях, эти результаты и события не обязательно будут являться индикаторами будущих результатов деятельности или событий.

На информацию, включенную в настоящую презентацию или в устные сообщения руководства Банка или представителей ЦБ РФ, а также на предположения в отношении полноты такой информации не следует полагаться в каких бы то ни было целях.

Ни Банк, ни его дочерние общества, ни ЦБ РФ, ни их соответствующие консультанты, должностные лица, работники или агенты не предоставляют каких-либо заявлений или гарантий, будь то явных или подразумеваемых, в отношении достоверности информации или выводов и не несут никакой ответственности за какие-либо убытки, возникшие каким бы то ни было образом, прямо или косвенно, в результате использования настоящей презентации или ее содержимого.

Настоящая презентация не адресована и не предназначена для получения или использования каким-либо лицом или организацией, которое является гражданином или которая является резидентом или находится в каком-либо населенном пункте, штате, стране или иной юрисдикции, где такое распространение, публикация, доступ или использование противоречит требованиям законодательства или где для этого в такой юрисдикции необходима регистрация или лицензия.

Прежде чем покинуть помещение, где проводилась презентация, вы обязаны вернуть все экземпляры и не имеете права делать копии материалов данной презентации. Вы не имеете права осуществлять запись материалов данной презентации, будь то полностью или частично.

Посещая или изучая настоящую презентацию, вы подтверждаете свое согласие с вышеуказанными положениями и обязуетесь их соблюдать.

**** НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНО ДЛЯ ПОЛНОГО ИЛИ ЧАСТИЧНОГО ОБНАРОДОВАНИЯ, РАСПРОСТРАНЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИКАЦИИ В США, АВСТРАЛИИ, КАНАДЕ, ЯПОНИИ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****