

Требования Сбербанка.

Структура бизнес-плана:

Резюме проекта

Суть проекта

Анализ положения дел в отрасли

Анализ рынков сбыта продукции и закупок сырья

Организационный план

Финансовый план

Оценка рисков

Приложения

Финансовая модель должна быть выполнена в программе Microsoft Excel 97, либо в более поздних версиях.

Инвестиционное кредитование от Сбербанка включает:

Кредитование инвестиционных проектов;

Кредитование строительных проектов;

Предоставление гарантий;

Финансирование капитальных затрат за счёт ресурсов зарубежных банков под покрытие национальных экспортных агентств;

Финансирование операций лизинга, в том числе розничный лизинг.

Категории долгосрочного кредитования.

Инвестиционное кредитование;

Проектное финансирование (участие Банка в инвестиционном проекте в форме предоставления кредитов (выдачи гарантий, организации лизингового финансирования), при реализации которого возврат вложенных средств и получение доходов осуществляются на этапе эксплуатации проекта преимущественно из потока денежных средств, генерируемого самим проектом);

Условия кредитования по проектному финансированию отличаются от условий кредитования прочих инвестиционных проектов из-за повышенного уровня риска.

Все проекты в рамках финансирования инвестиций подразделяются на:

Строительные проекты;

Прочие проекты

Примеры инвестиционных проектов:

Финансирование компаний, реализующих проекты топливно-энергетического комплекса и металлургии;
Финансирование компаний, реализующих проекты перерабатывающих отраслей, АПК, транспорта и транспортной инфраструктуры (порты, аэропорты и т.д.)
Финансирование компаний, реализующих проекты по производству строительных материалов, продукцию которых предполагается реализовывать на открытом рынке;
Финансирование компаний, реализующих проекты высокотехнологичных отраслей;
Финансирование компаний, реализующих проекты в электроэнергетической отрасли, за исключением проектов, реализуемых в рамках комплексных программ в области ЖКХ;
Финансирование компаний, реализующих проекты по строительству, приобретению, модернизации или реконструкции объектов производственной или социальной инфраструктуры.

Примеры строительных проектов:

Финансирование компаний, реализующих инвестиционные проекты, связанные со строительством, модернизацией, приобретением, реконструкцией и последующей эксплуатацией: жилья всех типов, магазинов и торговых центров, логистических центров торговых сетей и других торговых складов, офисных центров, гостиничных комплексов и прочих объектов туристической инфраструктуры, гаражных комплексов, СТО и т. д.;

Финансирование комплексных программ в области ЖКХ;
Финансирование компаний, реализующих проекты по производству строительных материалов, реализуемых строительными компаниями для собственных нужд, продукцию которых не предполагается реализовывать на открытом рынке;
Финансирование компаний, реализующих проекты в области дорожного строительства.

Участие банка

Инвестиционный кредит: $\leq 80\%$, иногда 90%
Проектное финансирование: $\leq 70\%$

Определение графика погашения кредита

График выборки и погашения кредита определяется на основании модели движения денежных потоков. При этом график погашения задолженности строится с учётом нормативного коэффициента покрытия долга:

$$\frac{\text{Генерируемый в течение платёжного периода}^1 \text{ чистый денежный поток}^2}{\text{Планируемая сумма обслуживания задолженности за данный период}^3}$$

Период погашения основного долга (раз в месяц, раз в квартал и т.п.)
Чистая прибыль до уплаты процентов + Амортизация \pm Изменение в потребности в чистом оборотном капитале
Под суммой задолженности понимается сумма, планируемая к погашению по основному долгу и процентам по всем договорам клиента в этот период.

Нормативные значения: от 1,4 для инвестиционного проекта и 1,5 для проектного финансирования.

Распространённые способы выделения кредита.

Предоставление не возобновляемой кредитной линии (НКЛ) со свободным режимом выборки или с условием выборки по графику. 1) устанавливается период доступности; 2) устанавливается график погашения с учётом финансовых параметров проекта.

Предоставление кредита.

Путём заключения Генерального соглашения об открытии рамочной кредитной линии

Лимит носит не возобновляемый характер

Применяется:

Если есть отдельные поставки в рамках контрактов, реализуемых в течение определённого периода;

Если финансирование затрат осуществляется поэтапно и связано с реализацией целевых программ Заёмщика.

Под каждую поставку (или этап целевой программы) заключаются отдельные Договоры НКЛ и/или Кредитные договоры.

Процесс анализа кредитной заявки:

Оценка кредитоспособности заёмщика;

Оценка качества обеспечения;

Оценка качества бизнес-плана;

Стоп-факторы при кредитовании:

Менее 1 года с даты регистрации заёмщика, кроме исключений: изменения наименования и/или реорганизации юридического лица (существующего более года), операция проектного финансирования (новое юр. лицо), образование юридического лица на основании бизнеса ИП.

Отсутствие деятельности у заёмщика в анализируемом периоде

Отрицательная величина чистых активов на отчётную дату

Просроченная задолженность перед Банком

Стабильная убыточность текущей деятельности заёмщика

Потенциальное банкротство заёмщика

Судебный процесс в отношении заёмщика

Требования к залогу:

Залог оценивается с учётом параметров потерь при дефолте (LGD), которые опираются на ликвидность и другие характеристики залога.

Обычно, для ликвидного объекта недвижимости, сумма кредита, обеспеченного залогом, будет составлять 70-80% от его рыночной стоимости.

При проектном финансировании требование страхования имущественных активов, передаваемых в залог по кредиту, является обязательным.