



U-LEAD з Європою:

Програма для України з розширення прав і можливостей на місцевому рівні, підзвітності та розвитку

ГРУПА РАДНИКІВ З ВПРОВАДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ
В УКРАЇНІ ПРОГРАМИ «U-LEAD З ЄВРОПОЮ»

Рекомендації щодо підготовки ТЕО проекту



Підготовка ТЕО

Силами ЦОВВ/ОМС

- Економія коштів бюджету
- Відсутність компенсації розробки ТЕО від інвестора
- Необхідність відповідної кваліфікації та людських ресурсів
- Зниження якості ТЕО та його корисності для потенційного інвестора

VS

Залучаючи консультантів

- Передбачає витрату власних або залучення коштів на консультантів
- Збільшує вартість реалізації проекту для інвестора (компенсація витрат)
- Підвищує якість та корисність результатів дослідження
- Потребує розробки якісного технічного завдання (ТЗ)





1

За рахунок донорів

- Кошти на розробку ТЕО можна отримати від:
 - Урядів іноземних держав
 - Міжнародних фондів (PRIAF, GIF) через міжнародні фінансові організації (ЄБРР, МФК, Світовий банк)
- Передбачає підготовку відповідних запитів та відповідності проекту критеріям відбору відповідних донорів
- Збільшує вартість робіт та підвищує вимоги до ТЕО

2

За рахунок потенційного приватного партнера

- Передбачено п 24. Порядку проведення аналізу ефективності здійснення ДПП, що затверджений Постановою КМУ від 11 квітня 2011 р. № 384
- Передбачає компенсацію приватному інвестору вартості розробки ТЕО у разі, якщо він не був обраний партнером у результаті конкурсу
- Якість ТЕО залежить від приватного інвестора, що фінансує його розробку





1

Підготовка технічного завдання (ТЗ)

Має містити:

- Мету проекту
- Детальний опис обсягу робіт
- Графік виконання робіт
- Вимоги до консультантів
- Порядок розрахунків

2

Підписання договорів про конфіденційність з консультантами

Має передбачати:

- Визначення конфіденційної інформації
- Порядок обміну інформацією
- Відповідальність за розголошення
- Виключення та умови надання інформації третім особам

3

Збір та надання інформації

Потребує:

- Визначення осіб відповідальних за збір інформації
- Підготовку повного переліку інформації, що необхідна
- Встановлення строків підготовки та надання інформації





1. Опис проекту
2. Правові аспекти реалізації проекту
3. Технічні аспекти проекту
4. Ринкові аспекти
5. Фінансові аспекти
6. Соціально-економічні аспекти
7. Аналіз ризиків проекту
8. Аналіз альтернативних схем реалізації проекту
9. Заходи, що мають бути здійснені до оголошення конкурсу





- Аналіз відповідності проекту ознакам ДПП
- Аналіз існуючих договірних відносин пов'язаних з об'єктом ДПП
- Аналіз судових розглядів та рішень щодо об'єкту ДПП
- Аналіз прав на надання об'єкту під реалізацію проекту ДПП
- Визначення які дозвільні документи потребує діяльність, що буде здійснюватися у рамках проекту
- Аналіз податкових наслідків реалізації проекту
- Аналіз ризиків пов'язаних з виділенням землі



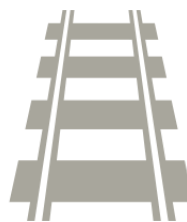


- Оцінка соціального та економічного ефекту на громаду від реалізації проекту
- Аналіз поточного стану, наявності відповідних трудових ресурсів та рівня безробіття
- Розробка шляхів покращення соціального ефекту від реалізації проекту





- Оцінка технічного стану існуючих об'єктів ДПП та витрат необхідних на відновлення/ модернізацію активів
- Оцінка витрат необхідних на створення нових об'єктів (якщо передбачено)
- Аналіз технічної можливості реалізації проекту
- Аналіз технічних обмежень суміжної інфраструктури





- Оцінка обсягу та динаміки розвитку ринку на якому передбачається ведення діяльності
- Аналіз структури ринку та потенційних конкурентів
- Виявлення основних факторів розвитку ринку
- Прогноз попиту на послуги, що планується надавати при реалізації проекту





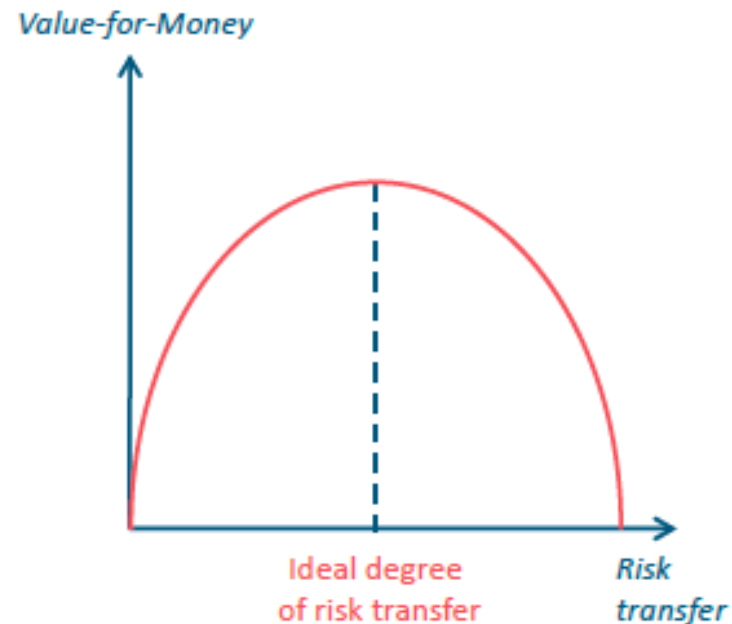
Список типових ризиків для аналізу

- Ризики пов'язані з державою
- Політичні ризики
- Курсові ризики
- Соціальні ризики
- Фіскальні ризики
- Ринкові ризики (попит, пропозиція)
- Гарантії
- Обов'язки (вимоги якості, тарифи, KPI та інші)
- Ризики проектування
- Будівельні ризики
- Фінансові ризики
- Критерії оцінки конкурсу (чи правильно визначені критерії)





- У ДПП ризики розподіляються між партнерами
- Загальний принцип розподілу ризиків полягає у тому, що **ризик має нести та сторона, яка найкраще може управляти ним або зменшити його вплив у разі настання**
- Найбільш ефективний розподіл ризиків є **НЕ** передача **ВСІХ** ризиків приватному партнеру, а оптимальний їх розподіл
- Держава має бути готова приймати/залишати за собою частину ризиків, найчастіше політичних, але інколи і комерційних



Матриця ризиків



№	Найменування ризику	Опис ризику	Вплив ризику на Проект	Ймовірність настання ризику	Значимість ризику	Відповідальний за ризик	Форми мінімізації та управління ризиком

Ризики зазвичай згруповуються за категоріями:

- Організаційні ризики
- Операційні ризики
- Макроекономічні ризики та соціально-політичні ризики
- Технічні ризики
- Комерційні ризики
- Фінансові ризики

Типовий розподіл ризиків



Ризики проекту

- Будівництво
- Операційна діяльність
- Фінансові ризики
- Технологічні ризики

Приватний партнер

Ризики середовища

- Регулювання
- Макроекономіка

Держава

Юридичні ризики

- Дозвільна документація
- Зміни законодавства

Ризик має бути переданий партнеру, який найкраще може управляти ним, або зменшити вплив у разі виникнення.



- Визначення фінансової привабливості проекту з точки зору інвестора
- Визначення ефекту від розподілу ризиків між партнерами на фінансові результати
- Визначення механізмів та умов, які можуть підвищити фінансову привабливість проекту



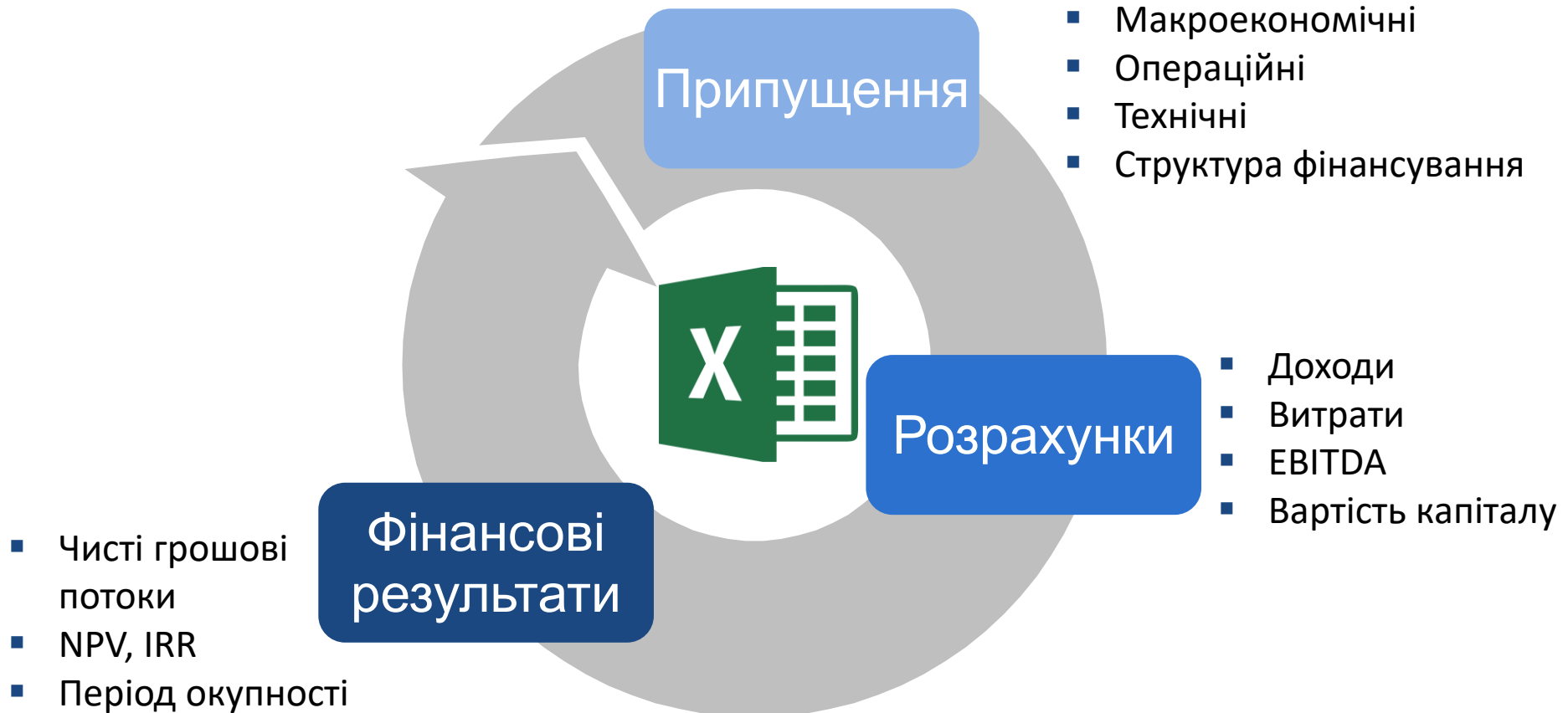
Фінансова модель як основа фінансового аналізу



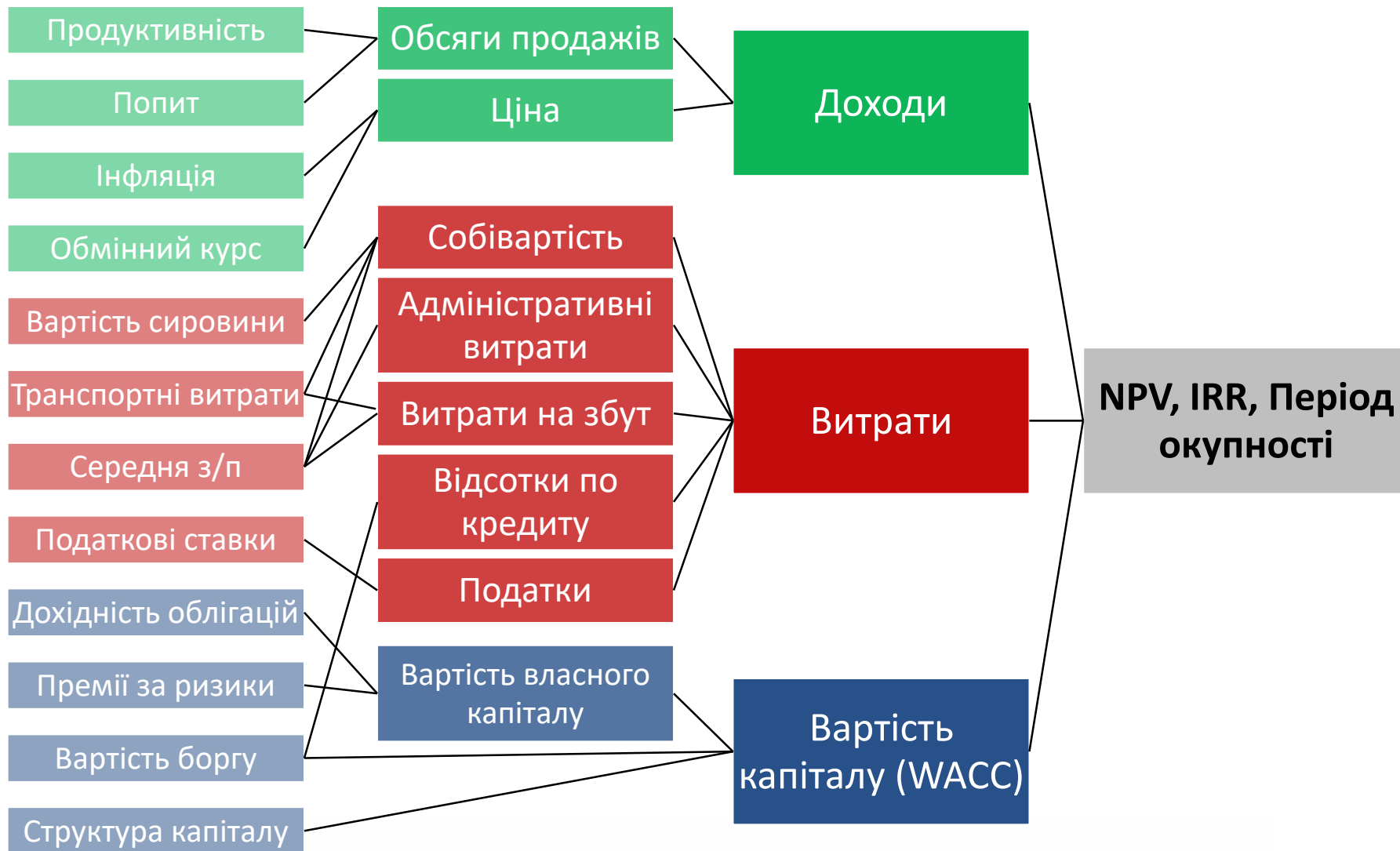
- Фінансовий аналіз проекту здійснюється шляхом побудови фінансової моделі
- Фінансова модель повинна відображати реалії проекту
- Модель дає можливість оцінити грошові потоки проекту
- Надає розуміння можливості приватного партнера повернути інвестиції та отримати необхідний дохід для комерційної привабливості проекту
- Дає розуміння того, чи необхідні додаткові механізми для забезпечення комерційної привабливості проекту та його кредитоспроможності



Структура фінансової моделі



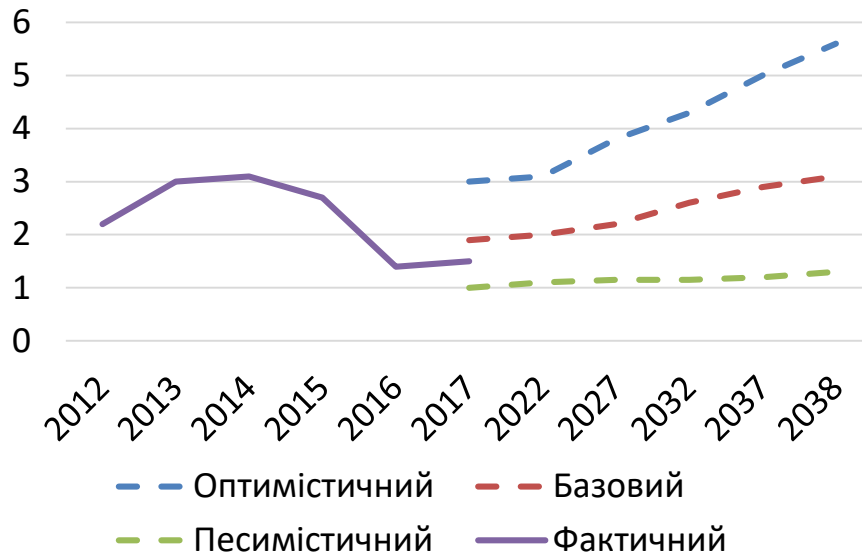
Побудова фінансової моделі



Сценарії та аналіз чутливості



Сценарії



Припущення 2

Припущення 1

	X-2	X-1	X	X+1	X+2
Y+2					
Y+1		РЕЗУЛЬТАТИ ЗАЛЕЖНОГО ВІД ПРИПУЩЕНЬ ПОКАЗНИКА			
Y					
Y-1					
Y-2					

Сценарії - це комплекс припущень, що беруться за основу для аналізу можливого розвитку подій під час реалізації проекту

Аналіз чутливості дозволяє проаналізувати вплив зміни окремих припущень на результати залежних від них показників

Використання фінансової моделі для аналізу



Sea Port Business Case Cockpit

Project time settings

Construction start date **01 янв 2019** date
Construction period duration **12** months
Operations start date **01 янв 2020** date
Operational period **15** years

Financing structure

Senior debt gearing **50.00%** %
Loan tenure **8** years
Interest rate **10.00%** %
Corporate tax rate **18.00%** %
Target sponsor return **25.00%** %
KSCP Authority's Discount Rate **12.00%** %

Input parameters

Size of the area **145 000** m2
Cereals **5.50** USD/ton
Building materials (sand) **5.17** USD/ton
Fertilizers **7.08** USD/ton
Metals **8.25** USD/ton
Timber **5.17** USD/ton
Other Cargoes* **5.17** USD/ton
Exchange rate USD to UAH (KSCP) **0.0372** ...USD = 1 UAH

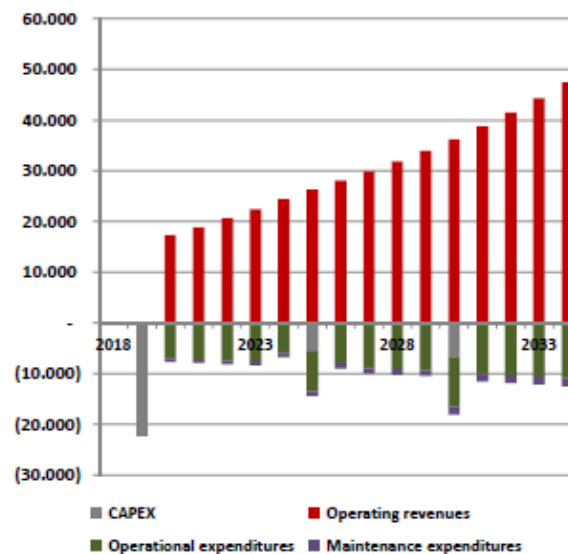
Scenario switch

Scenario A drop down list

Sensitivity

Tariff sensitivity **-** %

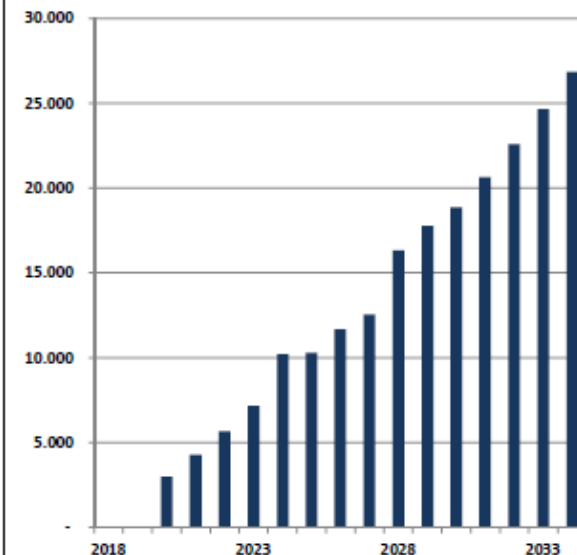
CAPEX vs. OPEX (mln USD)



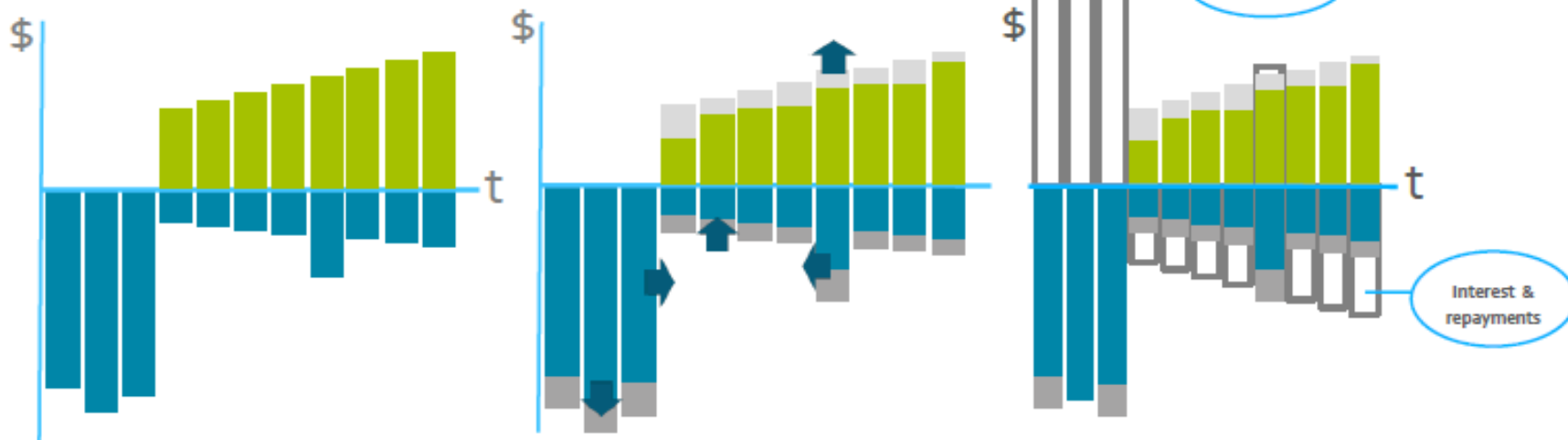
Main outputs

Project IRR **43.5%** %
Sponsor IRR **37.4%** %
Concession fee **11.2** USD/m2
NPV of concession payments **10 786 728** USD

Cash flow available for Equity (mln USD)



Основні результати фінансової моделі

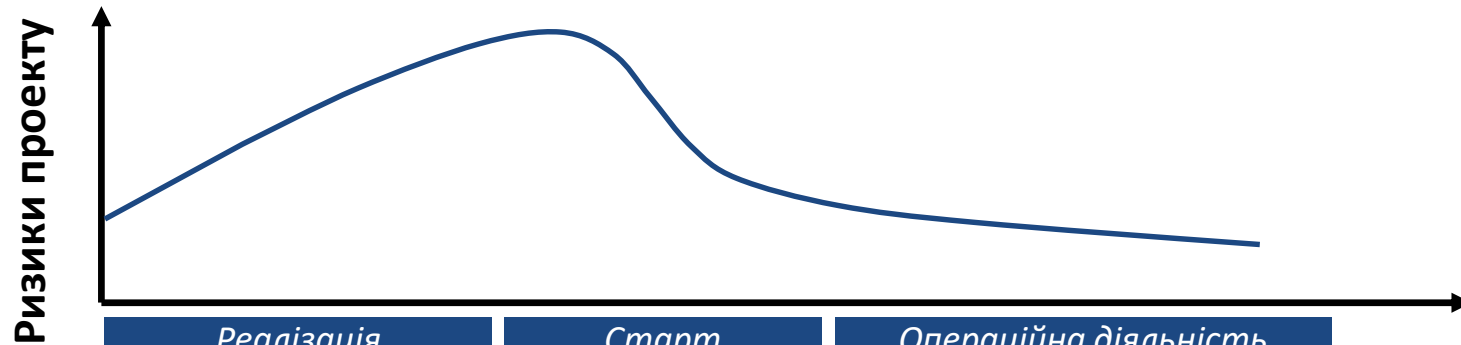


Відображає найбільш реалістичні **прогнози** всіх майбутніх позитивних та негативних **грошових потоків** проекту...

...також показує **ефект** від основних **ризиків** та невизначеності...

...також показує **фінансові грошові потоки**

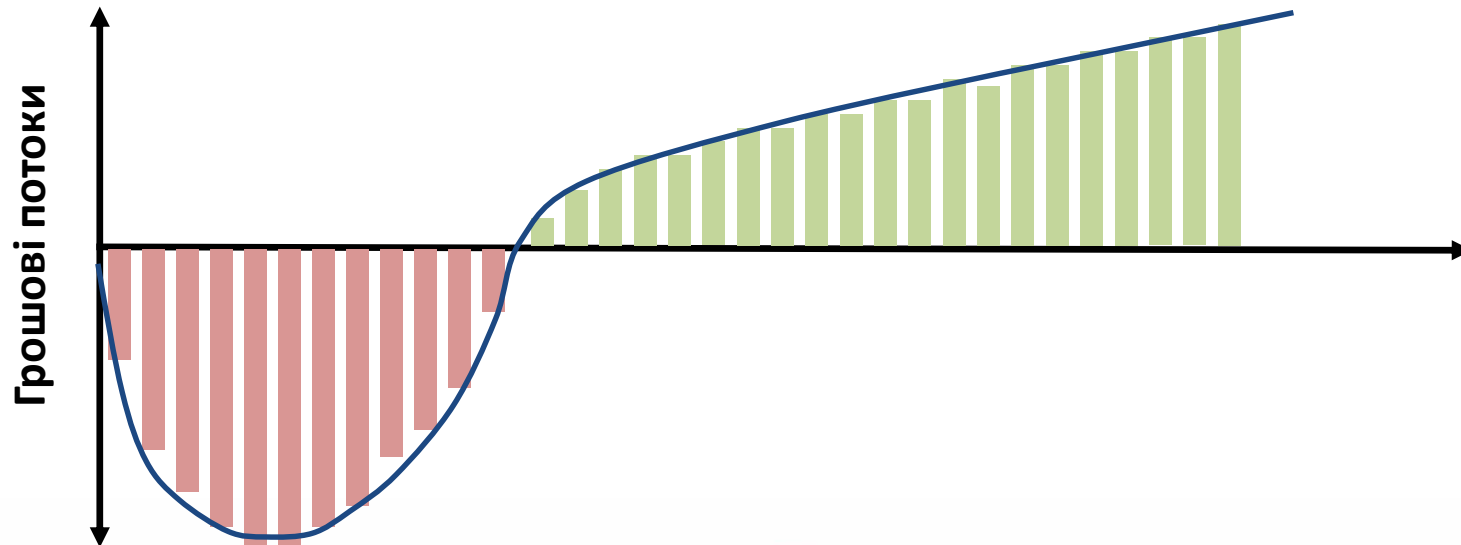
Профіль ризиків проекту



- Реалізація*
- Ризик проектування
 - Ризики будівництва
 - Земельні ризики
 - Фінансові ризики

- Старт*
- Ризик ліцензування
 - Ризик затримки початку роботи
 - Ризик попиту

- Операційна діяльність*
- Ризик ефективності
 - Експлуатаційний ризик



Механізми підвищення фінансової привабливості проекту



- Співфінансування
- Фіксація доходу приватного партнера
- Субсидії, податкові пільги
- Гарантії забезпечення землі, необхідної для проекту
- Інші фактори
 - Стан активів (у разі наявності) та їх відповідність нормам
 - Дозволи та відповідність екологічним вимогам
 - Відсутність конкуренції (на певний час, на певній території, у певному обсязі)





Артем Хорошун

artem.khoroshun@gmail.com

Юлія Сваткова

svatkova.julia@gmail.com

м. Київ, вул. Велика Житомирська 20, 3-й поверх

+38 (044) 581 38 41

info.rdproject@gopa.de

