**Тема 1. Инвестиционный кредит: понятие и сущность.**

1)Понятие инвестиций, инвестиционного кредита и инвестиционного кредитования.

2)Методы финансирования инвестиционных проектов.

3)Инвестиционный банк: понятие, эконом.сущность, типы инвест.банков.

4)Субъекты или участники инвестиционного кредитования.

5)Объекты инвестиционного кредитования.

**1.** Инвестиции - это все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, которые вкладываются в обьекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которых создается прибыль или достигается соц. эффект.

Они осуществляются в разнообразных формах и классифицируются по таким признакам:

1. По субъектам вложения средств:

- финансовые (в ЦБ и депозиты)

- реальные (в реальный сектор экономики)

Реальные инвестиции- вложение средств в реальные активы, как материальные, так и нематериальные, и интеллектуальные права.

2. По характеру участия:

- прямые

- непрямые

Прямые осуществляются путем личного участия инвестора в выборе объектов инвестирования и вложения средств.

Непрямые опосредуются другими лицами, т.е инвесторами или фин. посредниками.

3. По периоду инвестирования:

- краткосрочные

- долгосрочные

4. По форме собственности инвесторов:

-частные

-государственные

-иностранные

-совместные

5. По региональному признаку:

-внутри страны

-зарубежом

Банковские реальные инвестиции характеризуют как долгосрочное размещение активов банка в реальный сектор экономики с целью получения прибыли. Реальные инвестиции банка можно классифицировать так:

1.инвестиции в собственную деятельность (в собственные основные фонды и другие вложения, которые увеличивают стоимость собственных активов банка)

2. инвестиции в другие виды деятельности. Они могут осуществляться :

а) за счет средств банка (направляются на создание предприятий или участие в их деятельности, кроме покупки акций)

б) за счет кредитных ресурсов банка (кредитование клиентов банка на инвестиционные цели осуществляется как за счет кредитных ресурсов, привлеченных банком, так и за счет обслуживания целевых ресурсов на инвестиционные цели внешнего происхождения (средства гос. бюджета и средства зарубежных банков)

Инвестиционный кредит- экономические отношения между кредитором и заемщиком по поводу финансирования инвестиционных мероприятий на условиях возврата и с выплатой процента.

Необходимость инвест. кредитования связана с объективным расхождением во времени движения материальных и денежных потоков, которые возникают в процессе создания общественного продукта.

На ряду с необходимостью инвест. кредита, в следствие создания временно свободных капиталов и их движения формируется и возможность инвестиционного кредита.

Развитие кредитных отношений связано с созданием соответствующей инвестиционной среды, а именно сети специальных кредитных институтов, которые специализируются на кредитных и инвест. проектах.

Инвестиционное кредитование- это кредитный процесс, который включает совокупность механизмов реализации кредитных отношений в инвест. сфере.

Инвестиционное кредитование имеет самостоятельное значение только при кредитовании инвест. проектов, в других случаях если спец. инвест. проект не разрабатывается имеет место обычное банковское кредитование. Исходя из этого инвест. кредитование характеризуется следующими признаками:

1. Субъекты инвестиционной деятельности (инвесторы, заказчики, подрядчики) разрабатывают инвест. проект.

2. Инвесторы для получения кредита предоставляют в банк бизнес-план по реализации проекта

3. Вложения средств банком может осуществляться по разным схемам и на разных этапах реализации проекта

4. Период основания нового или переоснащенного производства и сроки его окупаемости может быть длительным и он имеет решающее значение для получения кредита заемщиком.

Специфической особенностью инвест. кредита является то, что он имеет инвестиционный досрочный характер и требует следующего подхода при его реализации:

1. оценки не самого заемщика, а его инвест. проекта, то есть анализа технико-экономического обоснования инвестиционного мероприятия, предусмотренного проектом.

2. установления оплаты за кредит не выше уровня доходности по инвестициям

**2.**Методы: самофинансирование; акционирование; кредитование (проектное финансирование).

Наиболее привлекательным для предприятий является самофинансирование, которое осуществляется за счет таких средств предприятия: чистая прибыль, амортизационные отчисления, страховые суммы возмещения убытков, иммобилизация излишков основных и оборотных средств и нематериальных активов.

Акционирование – это выпуск акций предприятия для финансирования крупных инвестиционных проектов со значительным сроком окупаемости. Основной объем денежных средств поступает в начале реализации проекта и дает возможность профинансировать новое предприятие, в котором еще нет собственных средств.

Кредитный метод в отличии от других источников финансирования наилучшим образом отвечает рыночным условиям управления и хозяйствования, благодаря широкому использованию методов экономического воздействия (возвратность, платность, дифференцированный подход). Проценты по кредиту включаются в валовые затраты и этим уменьшаются.

**3.**Инвестиционный банк – это банк, который специализируется на организации выпуска, гарантировании размещения и торговли ценных бумаг, осуществляющие консультации клиентов по различным финансовым вопросам и при этом они ориентированы на оптовые финансовые рынки или банк, специализирующийся на средних и долгосрочных инвестициях в мелкие и средние компании.

Типы инвестиционных банков:

1)занимается торговлей и размещением ценных бумаг (в странах с развитой рыночной экономикой и фондовым рынком производство)

2)занимается долгосрочным кредитованием (развивающиеся государства и страны Зап.Европы)

Банки отличаются организационной структурой, филиалами и операциями.

Инвестиционные банки 2 типа могут основываться на акционерной форме собственности, смешанной с участием государства и чисто государственные.

Главная филия таки х банков состоит в среднем и долгосрочном кредитовании различных отраслей хозяйствования, специальных целевых проектов, связанных с внедрением передовых технологий и достижением НТР.

Инвестиционные банки сыграли большую роль в восстановлении экономики Зап.Европы в послевоенные годы и создании отраслей информационного ряда развивающихся стран. Эти банки создавались на государственной форме собственности (банки развития).

Банки развития являются специфической финансово-кредитной организацией, представляющей собой среднее между учреждением с бюджетным финансированием и коммерческим банком, т.е. средства выделяются государством, но предоставляются на коммерческой основе (платности и возвратности).

Большинство банков развития было учреждено в 50х гг. 20 в. В Зап.Европе с целью восстановления экономики. Банки развития существуют в Японии, Юж.Кореи, более чем в 30 странах мира (Россия, Беларусь).

Отличительные особенности банков развития по сравнению с коммерческими банками:

1)банк развития – не депозитный банк; основным источником средств – бюджетные средства государства;

2)банки развития уставной капитал создают за счет средств правительства государства, может быть частичное участие;

3)банки развития в своей деятельности исходят из общегосударственных интересов и получении прибыли не является целью их деятельности.

Однако они реализуют и коммерческие принципы: несут ответственность за прибыль и убытки; получение небольшой прибыли.

4)банки развития имеют свои сферы обслуживания, не составляют конкуренцию коммерческим банкам;

5)банки развития не создают структурных подразделений, а их операции в качестве доверенного агента выполняют коммерческие банки.

В 2001г. был зарегистрирован и создан Украинский банк реконструкции и развития (99,9% уставного капитала принадлежит государственным инновационно-финансово кредитным учреждениям Украины, который входит в состав государственного агентства Украины по инвестициям и инновациям). Входит в 4 группу банков. Укрсиббанк и Прменинвестбанк занимаются инвестиционным кредитованием.

**4.**Всех участников делят на:

1)прямых:

-кредиторы как коммерческие банки, кредитные союз, консорциумы, финансовые промышленные группы, лизинговые компании;

-инвесторы (юр.и физ. лица, которые принимают решение о вложении собственных, заемных или привлеченных средств в объекты строительства);

- заказчик (юр. или физ.лица, которые предоставляют (выдают) заказы на строительства, заключают контракты, контролируют ход строительства и принимают законченные работы по реализации инвестиционного проекта);

-страховые компании для страхования рисков;

-гарантийные фонды или компании берут участие путем предоставления ссудных гарантий;

-инженерно-консалтинговые фирмы-субъекты, которые разрабатывают для инвестора информационную, научно-техническую, проектно-сметную и другую документацию, необходимую для реализации проекта и получения кредита;

-застройщики (теплодержатели)

2)непрямых участвуют опосредованно, т.е. они создают благоприятные условия для привлечения, использования и погашения ссуд, которые идут на финансирование инвестиционных проектов: КМУ, гос.комитет Укр. по регуляторной политике и предпринимательству, другие гос. и общественные организации, национальное агентство Украины по вопросам развития и европейской интеграции, ассоциация развития частного предпринимательства Украины, украинский союз промышленников и предпринимателей.

**5.**Объекты инвестиционного кредитования:

1)по назначению:

-объекты производного назначения ( организации и предприятия всех сфер экономики и материального производства);

-объекты непроизводного назначения (жилого, коммунального хозяйства, культуры, просвещению);

2)по характеру расширения воспроизводства:

-новое строительство - строительство предприятия, здания, сооружения, осуществляемое на новых площадках по первоначально утвержденному проекту.;

-расширение действующих предприятий -строительство по новому проекту вторых и последующих очередей действующего предприятия, дополнительных или новых производственных комплексов и производств либо расширение существующих цехов основного производственного назначения со строительством новых или увеличением пропускной способности действующих вспомогательных и обслуживающих производств и коммуникаций на территории действующего предприятия или примыкающих к ней площадках ;

-реконструкция действующих предприятий - полное или частичное переоборудование или переустройство производства без строительства новых и расширения действующих цехов основного производственного назначения, а также строительство при необходимости новых и расширение действующих объектов вспомогательного и обслуживающего назначения с заменой устаревшего и физически изношенного оборудования, механизацией и автоматизацией производства, устранением диспропорций в технологических звеньях и вспомогательных службах. К реконструкции действующего предприятия относятся также строительство новых цехов и объектов той же мощности или соответствующей объему выпуска конечной продукции, вместо ликвидированных цехов и объектов того же назначения, дальнейшая эксплуатация которых признана нецелесообразной.;

-техническое переоснащение действующих предприятий -существление комплекса мероприятий (без расширения имеющихся производственных площадей) до современных требований технического уровня производства. .

3)по технологическим особенностям: сооружения, очереди строительств, лучковые комплексы и объекты строительства.

Сооружение - 1) любой объект, созданный в результате строительного производства; 2) строение без функционального внутреннего пространства, имеющее специализированное назначение.

Очередь строительства - определенная проектом часть стройки, обеспечивающая выпуск продукции или оказание услуг, состоящая из одного или нескольких пусковых комплексов.

Совокупным объектом инвестиционного кредитования выступает инвестиционный проект.

Инвестиционный проект – это комплекс мероприятий по проектированию, строительству, приобретению технологий и оборудования, подготовки кадров, которые направлены на создание нового или модернизацию действующего производства с целью получения экономической выгоды.

Инвестиционный проект как объект реального инвестирования может рассматриваться в виде:

-инвестиции повышения эффективности производства;

-инвестиции в создание новых предприятий;

-инвестиции в расширении производства;

-инвестиции для удовлетворения требований государственных органов управления ( с целью безопасности изготовляемой продукции, безопасности окружающей среды).

Разработка и реализация инвестиционного проекта проходит длительный путь от идеи до выпуска продукции и этот путь называется инвестиционном циклом.

Инвестиционный цикл подразделяется на 3 фазы:

1)пред инвестиционная фаза предусматривает предварительные исследования до окончательного принятия инвестиционного решения;

2)инвестиционная фаза осуществляет проектирование, заключение договоров, подрядов и само строительство, осуществление работ;

3)производственная фаза включает эксплуатацию созданных объектов, а также реабилитационные исследования.

Затем фазы обновляются начиная с первой.

**Тема 2.Организация банковского инвестиционного кредитования.**

1)Принципы банковского инвестиционного кредитования.

2)Формы инвестиционного кредитования.

3)Выбор банками объектов для инвестиционного кредитования

4)Цена банковского инвестиционного кредитования. Методы расчета процентный ставок.

**1.**Принципы:

1)срочность – спецификой этого принципа является то, что инвестиционные кредиты предоставляются в пределах нормативного срока строительства, освоения и окупаемости объекта инвестиций.

Нормативный срок строительства – это осуществление инвестиционного мероприятия в соответствии с установленными государственными строительными нормами и правилами.

Сегодня в Украине нормативные сроки строительства составляют 2-3 года.

2)платность - это внесение получателями кредита определенной платы за временное пользование для своих нужд денежными средствами.

3)целевой характер кредитования означает направленность ссуды на определенный хозяйственный объект.

4)обеспечности – спецификой является то, что инвестиционный кредит не может быть бланковым (не обеспеченным); основной формой обеспечения являются реальные активы предприятия (движимое и недвижимое имущество)

Особые принципы:

-обоснование жизнедеятельности объекта кредитования, т.е. тщательный анализ самого проекта;

-участие в реализации инвестиционного проекта в квалифицированных и надежных партнерах;

-учет и распределение всех рисков по проекту;

-урегулирование правовых аспектов и разработка конкретных скорректированных действий реализации инвестиционного проекта.

**2.**Инвестиционный кредит может функционировать в следующих формах:

-банковский инвест.кредит;

-государственный инвест.кредит;

-международный инвест.кредит;

-товарный инвест.кредит (лизинг);

-эмиссия облигаций.

Банковский инвестиционный кредит это основная форма инвестиционных кредитов, которая имеет свои разновидности, такими как:

-срочные кредиты предпринимателя;

-револьверные кредиты или кредитные линии;

-долгосрочные проектные кредиты;

-андеррайтинг.

Срочные кредиты выдаются производителям и торгующим фирмам с первоначальным сроком погашения кредита свыше одного года. Такие кредиты могут быть использованы на самые различные цели. В частности, используя их, получатель кредита может приобрести здания и оборудование, необходимые для производства пользующихся повышенным спросом товаров. Он может их использовать для увеличения оборотного капитала.

Револьверные кредиты:

-возобновляемые – дает возможность клиенту после погашения всей задолженности восстанавливать кредитную линию;

-не возобновляемые – дает возможность клиенту после погашения всей задолженности прекращать отношения между заемщиком и банком;

-рамочная кредитная линия открывается банком для оплаты ряда поставок определенных товаров в границах одного контракта;

-кредитная линия с сообщением клиенту о верхней границы кредитования предприятия устанавливается лимит, превышение которого невозможно или по повышенным процентам;

-подтвержденная требует каждый раз у клиента согласование условия конкретной суммы ссуды и в границах кредита этой линии.

Револьверная кредитная линия дает возможность предприятию занять средства в пределах определенного лимита, погашать всю сумму займов или ее часть и осуществлять при необходимости повторное получение в границах срока действия кредитной линии.

Долгосрочные проектные кредиты лежат в основе проектного финансирования, которое предусматривает в качестве обеспечения кредитуемого мероприятия сам инвестиционный проект.

Андеррайтинг: банк предоставляет клиентам средства для реализации инвестиционных проектов путем полного или частичного выкупа выпусков промышленных облигаций, которые эмитируются этими клиентами.

Чаще всего в нашей практике банки делят право осуществлений операций андеррайтинга предприятиям приоритетных отраслей промышленности Украины (химическая, металлургическая…), которая является рентабельной.

Андеррайтинг предоставляет при условии отсутствии перед банком обязательств по ранее полученным ссудам и только для единого вида ценных бумаг, а именно именных промышленных облигаций с плавающей процентной ставкой, номинал которых увязан с динамикой рыночной стоимости монетарного металла, например золота и обеспеченным договором залога имущества заемщика.

**3.** Объекты для инвест. кредитования банки отбирают среди клиентов клиентуры на конкурсной основе. Для рассмотрения вопроса об инвестиционном кредитовании эти проекты должны соответствовать требованиям. Основные условия для предоставления инвест. кредита по новым стройкам:

1) должен отвечать требованиям НТР, что подтверждается соответствующими заключениями органов гос. экспертизы;

2) инвест. проект должен иметь положительное заключение органов экологической экспертизы;

3) должен обеспечивать:

- эффективность использования вложенных средств, окупаемость капитальных вложений в пределах 5 лет;

- соблюдение определенных нормативных сроков строительства;

- обеспечивать решение эконом. и соц. проблем и обеспечивать расширение экспортных возможностей

К действующему строительству:

- обеспечивает ускорение научно-технического процесса;

- развитие наукоемких отраслей;

- выпуск новой продукции, существенное повышение качества продукции;

- повышение продуктивности труда и сокращение численности рабочих;

- соблюдение нормативных сроков строительства.

Банки рассматривают вопросы об инновационных проектах. Основные требования:

- предусмотрено внедрение в производство новейших научных разработок, соответствующих мировому уровню и которые впервые внедряются в серийное производство;

- приобретение научно-техн. продукции, которая предназначена для интенсификации технологии обновления производства;

- проект содействует реализации высокоэффективных рациональных предложений

- содействует внедрению в производство достижений науки и техники, которые соответствуют мировому уровню.

**4.** Цена инвестиционного проекта - это процентная ставка, которая предусмотрена в кредитном договоре с учетом определенных требований.

Чаще всего процентная ставка по инвест. кредитам устанавливается плавающей.

На уровень процентной ставки влияют такие основные факторы:

- изменение % по депозитам;

- официально объявленный индекс инфляции;

- возможности получения инвест. кредита в других банках на более льготных условиях;

- характер партнерских взаимоотношений с заемщиком, финн. состояние заемщика;

- альтернативные варианты вложения средств в другие активы с целью получения максимального дохода;

- возможный риск кредитования, особенно инновационных проектов;

- затраты по оформлению ссуды и проведению банковского мониторинга;

- размер, сроки ссуды.

Существует два основных метода расчета % ставок по кредиту:

1. начисление процентов по принципу «стоимость +»

2. модель ценового лидерства.

1) При установлении % по принципу «стоимость+» процентная ставка складывается из:

-стоимости привлечения соответствующих ресурсов банка;

- банковские операционные затраты;

- компенсация банку за уровень риска невыполнения обязательств заемщика;

- маржа прибыли банка.

Основным недостатком есть то, что иы должны четко знать свои затраты по данным видам услуг, и при установлении процентной ставки мы не учитываем фактор конкуренции со стороны кредитора.

2) В основе модели «ценового лидерства» лежит базовая (справочная) ставка- PRIME-raid, которая является наиболее низкой процентной ставкой, которая предлагается наиболее кредитоспособным клиентам по краткосрочным кредитам.

Ставка PRIME-raid ежегодно рассчитывается по формуле простой средней арифметической исходя их ставок группы ведущих банков.

PRIME-raid состоит из:

- базовая ставка (prime-raid, которая включает маржу банка)

- премия за риск невыполнения обязательств, которая выплачивается не первоклассным заемщикам банка

- премия за риск, связанная со срочностью, которая выплачивается по долгосрочным кредитам.

**Тема 3.Процесс банковского инвестиционного кредитования.**

1)Этапы и механизм процесса банковского инвестиционного кредитования.

2)Документы, которые предоставляет заемщик в банк для получения инвестиционного кредита.

3)Оценка банком кредитоспособности заемщика инвестиционного кредита.

4)Формы обеспечения банковского инвестиционного кредита.

5)Расчет сумм погашения задолженностей по инвестиционным ссудам.

6)Определение сроков пользования инвестиционным кредитом.

7)Кредитный договор на инвестиционное кредитование, его назначение и состав.

8)Типовая процедура предоставления банковского инвестиционного кредита.

9)Мониторинг в процессе банковского инвестиционного кредитования.

**3.1 Этапы и механизм банк. инвест. кред-ия.**

Процесс инвестиционного кред-ия состоит из трех этапов:

1. разработка основных направлений деятельности банка по инвестиционному кред-ию на перспективу. Включает следующие стадии:

1.1) оценка макроэкономической ситуации в стране в целом, а также в районах работы потенциальных инвестиционных заемщиков.

1.2) разработка внутрибанковских нормативных документов по инвестиционному кред-ию.

1.3) определение лимитов по инвестиционному кред-ию для акционеров, клиентов.

1.4) определение объектов кред-ия.

1.5) подготовка персонала банка для работы с инвестиционными судами.

1.6) разработка стратегии управления кредитными рисками при кред-ии инвесиционных проэктов.

2. Предоставление банк. инвест. кредита:

2.1)рассмотрение заявки на получение инвет. кредита заемщиком.

2.2) анализ технико-экономического обоснования инвест. проекта.

2.3) оценка кредитоспособности заемщика и рисков по кредиту.

2.4) определение условий обеспечения кредита.

2.5) подготовка к заключению кредитного договора.

3. Контроль за целевым использованием кредита и его своевременным погашением

3.1) проверка целевого использования ссуды на протяжении всего срока действия кредитного договора

3.2) анализ бухгалтерского баланса и финансового состояния заемщика на протяжении всего строка кредитования

3.3) контроль за своевременным погашением ссуды и процентов

3.4) проверка сохранности залога

3.5) проверка выполнения условий кредитного договора

В процессе кредитования инвестиционных проектов банки должны использовать ряд организационно-экономических приемов выдачи и погашения ссуд. Эти приемы называются механизмом инвестиционного кредитования. Выбор конкретного механизма кредитования зависит от таких основных критереев:

- статус кредитора;

- статус заемщика (акционер, старый или новый клиент);

- валюта инвестиционной ссуды;

- количество участников по кредитуемой операции;

- цель назначения кредита;

- вид кредита по срокам кредита (кратко-, средне- и долгосрочные);

- вид процентной ставки (фиксированная, плавающая);

- способ погашения кредита (одной суммой в конце срока, равными частями в конце срока, обусловленными частями через согласованные промежутки времени);

- Техника кредитования (кредитная линия, единоразовая ссуда).

**3.2 Документы для получения инвестиционного кредита:**

1) Кредитная заявка

2) пакет документов (документы, которые предоставляют при всех видах кредита)

- нотариально заверенные копии устава и учредительских документов

- технико-экономическое обоснование получение кредита

- расчет срока окупаемости и рентабельности объекта кредитования

- график поступления денежных средств и платежей на весь период пользования ссудой

- копии документов, которые подтверждают другие источники финансирования

- сведения о кредитах, полученных в других банках и счетах, открытых в других банках

- финансовая отчетность заемщика (баланс, отчет о прибыли и убытках)

- материалы и документы, которые подтверждают наличие обеспечения по кредиту

3) документы, необходимые для инвестиционного кредитования

- проектно-сметная документация, рассмотренная и утвержденная в установленном порядке

- основные технико-экономические показатели проекта, пересчитанные в цены, действующие на момент рассмотрения банком проектно-сметной документации

- подрядные контракты на строительство

- контракты на поставку необходимого производственного оборудования по проекту

- необходимые документы на право землепользования

- положительное заключение государственной экологической экспертизы

- бизнес-план проекта в зависимости от того это новое строительство или действующее производство.

Дополнительно предоставляются документы:

а) если действующее производство – план технического переоснащения или реконструкции действующего предприятия.

б) если новое строительство:

План капитального строительства, который содержит данные об объемах капитальных вложений и строительно-монтажных работ, выделенных на текущий год

Задание по вводу в действие основных фондов и производственных мощностей и сроки ввода

Титульный список строительства. Составляется на весь период строительства с разбивкой заданий по годам строительства, который содержится в плане капитального строительства. Титульный список стройки разбивается в соответствии с нормами продолжительности строительства.

**3.3 Оценка кредитоспособности заемщика.**

При оценке кредитоспособности заемщика инвестиционного кредита сегодня применяться те же методы, что и в краткосрочных кредитах:

- на основе системы финансовых показателей;

- на основе анализа данных денежных потоков;

- метод на основе анализа делового риска.

Для оценки кредитоспособности инвестиционного кредита эти методы не подходят, потому что они ориентируются либо на анализ текущего состояния предприятия, либо за определенный период. При выдаче инвестиционного кредита необходимо уметь прогнозировать будущее состояние предприятия, т.е. учитывать динамику развития его финансового состояния при реализации инвестиционного проекта.

Обычная кредитоспособность предприятия – возможность погашения его ссудной задолженности в текущий или ближайший период времени.

Инвестиционная кредитоспособность – возможность погашения инвестиционных кредитов в результате успешной реализации инвестиционного проекта. Кроме того кредитоспособность подразумевает еще несколько аспектов:

- способность заемщика успешно реализовать инвестиционный проект и получить запланированные результаты;

- надежность и устойчивость бизнеса, которым занимается заемщик во времени, обеспечение возврата кредита;

- реальный учет и предприятием-заемщиком, и банком-кредитором всей системы рисков, существующих при инвестиционном кредитовании предприятия.

**3.4.Формы обеспечения банковского инвестиционного кредита.**

Под формой обеспечения возврата банковской ссуды следует понимать конкретный источник погашения долга, юридически оформленное право кредитора на его использование и организацию контроля банка за достаточностью данного источника.

При инвестиционном кредитовании используются такие формы обеспечения:

- залог;

- гарантия поручительства:

1)платежная гарантия – безусловное обязательство при наступлении гарантийного случая перечислить банк определенную сумму;

2)гарантия завершения проекта – включает обязательство спонсоров не отказываться от завершения проекта;

3)гарантия обеспечения снабжения всем необходимым предприятия, которые занимаются реализацией проекта;

4)дополнительная гарантия в форме депозита предприятий, который реализует проект или спонсора в банке-кредиторе;

- перепоручение или цессия в пользу банковских требований и счетов 3им лицам;

- ипотека;

- страховой договор.

**5.Расчет суммы погашения задолженностей по инвестиционным ссудам.**

На практике известны 2 способа погашения инвестиционных ссуд: погашение периодическими взносами и амортизационное погашение кредита.

При погашении периодическими взносами основная сумма кредита на протяжении всего срока погашения кредита может погашаться равными частями или определенными периодическими взносами и при этом на конец периода остается значительная сумма, которую следует погасить.

Второй способ погашения предполагает одной суммой одновременно после окончания срока пользования ссудой или периодично на протяжении всего срока действия кредитного договора.

Одним из наиболее важных элементов плана погашения долга является выделение количества выплат на протяжении года.

Погашение долга осуществляется платежами, которые вносятся через равные промежутки времени и включают в себя как выплату основного долга, так и процентный платеж.

Годовой срочный платеж: P = K + I, где

K – погашение долга;

I – начисленные проценты по кредиту.

, где B – величина долга;, i – процентная ставка; n – срок кредита.

**3.6.Определение сроков пользования инвестиционным кредитом.**

Расчет срока пользования кредитом осуществляется банком по такой формуле:

Полный срок кредита: ПСк=Пп+Пл+СПк

СПк= , где Пп-период пользования, Пл-период льготный, СПк-срок погашения кредита

К-размер кредита с учетом процентов, Прг-прибыль годовая, Аг-амортизация годовая.

Срок пользованием кредитом (Пп) определяется нормативным сроком строительства или реконструкции, расширения.

Льготный период – срок освоения производственных мощностей, т.е. период времени с момента ввода предприятия в эксплуатацию до момента достижения проектно технико-экономических показателей. В льготный период предприятие может погашать только проценты по кредиту, а не основную сумму долга.

В настоящее время конкретный срок инвестиционного кредита зависит от целого ряда других факторов: целевого назначения кредита; соотношение спроса и предложения на аналогичные кредиты; размеры инвестиционного проекта; уровня инфляции; законодательства; практики инвестиционного кредитования.

В любом случае срок кредита не может быть меньше срока окупаемости инвестиций.

**3.7.Кредитный договор на инвестиционное кредитование, его назначение и состав.**

Кредитный договор – юридический документ, который определяет взаимные обязательства и ответственность между банком и клиентом по поводу получения инвестиционной ссуды.

Особое внимание в кредитном договоре на инвестиционное кредитование отводится гарантийным обязательствам в виде ограничений накладываемых на заемщика банком-кредитором. Банк устанавливает эти ограничивающие условия в целях максимального снижения риска по предоставляемым инвестиционным кредитам. Формулировка различных ограничивающих условий определяется конкретной кредитной ситуацией.

Некоторые ограничения имеют общий характер, среди них можно выделить:

-ограничения на оборотные средства заемщика, т.е. определение мин суммы оборотного капитала всего срока действия кредитного договора;

-ограничение капитальных расходов, лимитируется абсолютная денежная сумма с расчетом на год или размером амортизационных отчислений;

- ограничение на выплату дивидендов, перепродажу акций и продажу активов;

-ограничение на оставшуюся сумму долга, т.е. запрещение получения другой долгосрочной ссуды у другого кредитора.

**3.8. Типовая процедура предоставления банк.инвест.кредита.**

Технологическая карта предоставления инвест. кредитов:

1. заявка на инвест кредит поступает в инвестиционное подразделение, его сотрудник в соответствии с установленным перечнем документов проверяет наличие этих документов и правильность их оформления.

2. определяется кредитоспособность клиента на основе предоставленных документов.

3. по результатам анализа кредитоспос. дается предварительное заключение в кредитный комитет, где решается вопрос о продолжении проработки заявки на кредит или нет.

4. если предварительное заключение принято в пользу заявителя, начинается полномасштабная работа над инвест проектом и бизнес-планом. Эту работу в банке должен выполнять отдел экспертизы инвест проектов, а в случае отсутствия- эксперт консалтинговой фирмы на контрактной основе.

В первую очередь отдел экспертизы осуществляет экспертизу документов с целью обоснования инвестиций. Она состоит из предварительного, технического, юридического, эконом.

5. Результаты этих экспертиз оформляются отдельными актами или входят в виде разделов в один общий акт экспертизы обоснования инвестиций.

Этот акт служит обоснованием для предварительной оценки проекта и проведения более углубленного технико-эконом анализа инвест проекта.

6. углубленный технико-эконом анализ проекта , на основании которого принимается решение о возможности кредитования инвест проекта.

7. В случае принятия положительного решения документы направляются в кредитный комитет, который принимает окончательное решение о кредитовании проекта.

8. специалисты кредитного отдела разрабатывают наиболее эффективную схему кредитования и реализации проекта, прорабатывают с клиентом все условия кредитного договора и сопряженных с ними договоров.

9. Подготовка заключения и документы на выдачу кредита.

**3.9. Мониторинг в процессе банк.инвест.кредитования.**

Завершающим этапом банковского инвестиционного кредитования является контроль со стороны банка за выполнением условий кредитного договора. Механизм такого проведения контроля называется мониторингом кредита. Спецификой мониторинга при банковском инвест кредитовании является то, что он включает основные и дополнительные мониторинги. Основной мониторинг осуществляется по таким направлениям:

- соблюдение принципов кредитованаия

- контроль за выполнением условий кредитного договора

- выявление проблемных инвест кредитов

- разработка мероприятий по ликвидации задолженности

- анализ баланса и финансового состояния заемщика на протяжении всего срока кредитов

- контроль за сохранностью залога

Дополнительный мониторинг осуществляется банком в 2 этапа:

1. на стадии освоения инвестиций

2. после ввода объекта в эксплуатацию

На 1м этапе банковский мониторинг проводится в разрезе использования источников финансирования проекта (собственных и заемных).В процессе такого мониторинга выявляется отклонение от программы реализации инвест проекта , принимается решение о мобилизации внутренних финансовых ресурсов или о приостановке, или замораживании инвесторов. 2й этап: после ввода объекта в эксплуатацию создаются денежные потоки и происходит возврат денежных средств (собственных и кредита).На этом этапе банки проводят оценку текущих показателей эффективности инвестиций, сравнив их с плановыми. В случае снижения внутренней нормы доходности проекта и увеличения срока окупаемости, банк должен применять все необходимые мероприятия по обеспечению полного и своевременного погашения кредита.

**Тема 4.Банковская экспертиза и оценка целесообразности и эффективности кредитования инвестиционных проектов.**

1)Экспертиза документов с целью обоснования инвестиций заемщика.

2)Экспертиза инвестиционного проекта.

3)Финансово-экономическая оценка инвестиционного проекта.

4)Расчет показателей эффективности инвестиционных проектов.

5)Оценка инвестиционного проекта в условиях неопределенности.

**1.**Спецификой инвестиционного кредитования является то, что в ходе рассмотрения пакета документов , который предоставляет клиент, банк в первую очередь проверяет документы с целью обоснования инвестиций, а именно с целью получения ответов на вопросы в отношении деятельности фирмы, продукции рынков сбыта, сырья и материалов, которые используются для производства, кадров, воздействия производства на окружающую среду, гарантий возврата кредита. Банк также должен убедиться, что продукция, которая будет выпускаться является конкурентоспособной благодаря передовым технологиям, наличию квалифицированных кадров и т.д.

Такая экспертиза осуществляется на основе следующих документов:

- сводных документов, к которым относятся инвестиционные и инновационные проекты, технико-экономическое обоснование, бизнес-план, расчеты экономической эффективности и другие документы, которые обосновывают инвестиционную деятельность заемщика;

- первичные документы, которые используются для составления сводных документов, а именно смета, калькуляция, справки и другие;

- отдельные документы обосновывающие инвестиции.

Экспертизу этих документов должен осуществлять в банке отдел экспертизы, где специалисты соответствующего профиля, а в случае его отсутствия – эксперт консалтинговой фирмы на контрактной основе.

Экспертиза документов состоит из предварительной, технической, юридической и экономической. Результаты этих экспертиз могут оформляться или отдельными актами, или входить в один общий акт экспертизы заемщика с целью обоснования инвестиций. Этот акт экспертизы используется для принятия соответствующих решений участников, а также для проведения более углубленного технико-экономического анализа и исследования инвестиционной деятельности заемщика.

**2.**Банковская экспертиза инвестиционного проекта состоит из двух этапов:

1)предварительный анализ;

2)углубленный анализ проекта.

Целью предварительного рассмотрения и анализа инвестиционного проекта является определение источников финансирования и внесение инвестиционного проекта в информационную базу данных инвестиционных проектов.

Предварительный анализ проекта осуществляется на основе таких документов: сокращенный бизнес-план, технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта и другие.

На основе полученных документов и проведенным собеседовании определяется соответствия указанного проекта с целями.

Основными критериями оценки являются окупаемость проекта, финансовая и производственная стабильность предприятия, платежеспособность предприятия.

Предварительный анализ осуществляется по такой схеме:

1)регистрация предоставленного инвестиционного проекта и внесение его в информационную базу данных инвестиционных проектов, т.е. банк должен сформировать соответствующий информационный массив в котором инвестиционные проекты подразделяются на малые, средние и большие.

2)проведение предварительного анализа и оценки инвестиционного проекта.

3)предоставление ответа заказчику проекта в отношении анализа и оценки инвестиционного проекта.

По результатам предварительной экспертизы принимается одно из следующих решений:

- о проведении углубленной экспертизы проекта, оценка финансового состояния предприятия и проведение инвестиционных проектов;

- о передачи проектов в другие подразделения банка, который осуществляют кредитование;

- о невозможности дальнейшей работы на данный момент в связи с неудовлетворительным результатом предварительного анализа или отсутствия инвестора, заинтересованного в финансировании проекта на определенных условиях.

Углубленный анализ осуществляет такое основное задание – определение потенциальной возможности реализации проекта за счет средств банка и возможность заемщика рационально распоряжаться кредитными средствами с целью получения ожидаемого результата.

Экспертиза инвестиционного проекта осуществляется на основании полного пакета документов, включая развернутой бизнес-план, а также получение дополнительной информации из независимых источников.

Специалист отдела экспертизы инвестиций осуществляет:

1)изучение технического и технологического состояния оборудования и производства продукции;

2)текущие и годовые финансовые отчеты юр.лиц, которые планируют брать участие в проекте; данные аудиторских проверок; информация обслуживающих банков и налоговых учреждений; информация государственных учреждений в отношении наличия и содержания государственных программ развития, государственных заказов, маркетинговые исследования и исследования в отношениях с партнерами, поставщиками и подрядчиками; анализ соответствующих контрактов с ними;

3)программы социального и кадрового развития предприятия; исследования независимых структур в отношении коммерческой и социально-экономической среды вокруг сферы деятельности проекта.

На основе углубленной экспертизы принимается одно из решений:

-кредитование для реализации проекта может быть предоставлена;

- кредитование может быть предоставлено после выполнения определенных условий;

- кредитование не может быть предоставлено, но к рассмотрению вопроса можно будет со временем вернуться;

- кредитование не может быть предоставлено.

**3.**Основой экспертизы инвестиционного проекты является его финансово-экономическая оценка, которая основывается на обще известной оценки организации промышленного развития при ООН. Включает в себя оценку финансового состояния предприятия на протяжении 3х последних лет; анализ финансового состояния предприятия в период реализации инвестиционного проекта; анализ безубыточности производства основных видов продукции; прогноз доходов и денежных потоков в процессе реализации инвестиционного проекта; оценка эффективности инвестиционного проекта.

Основным элементом технико-экономической экспертизы проекта является оценка эффективности инвестиций, которая осуществляется на основе таких принципах:

1)оценка инвестируемого капитала основывается на показатели денежного потока, который формируется за счет суммы чистой прибыли и амортизационных отчислений в процессе эксплуатации инвестиционного проекта;

2)как инвестируемый капитал, так и сумма денежного потока обязательно приводится к настоящей стоимости при чем осуществляется дифференцировано на каждом этапе процесса инвестирования;

3)в процессе дисконтирования денежного потока выбирают дифференциальную ставку процента для разных инвестиционных проектов;

4)для дисконтирования могут быть использованы различные ставки процентов, а именно средневзвешенная стоимость капитала, средняя депозитная или кредитная ставка, индивидуальная норма доходности, уровень риска и ликвидности инвестиций.

Детальный анализ эффективности инвестиционного проекта должен зависеть от масштабности проекта и от суммы проекта.

Для оценки малых проектов достаточно осуществить предварительную экспертизу; для средних проектов предусматривается проведение предварительной и углубленной экспертизы; для крупных проектов требуется предварительная, углубленная и еще заключительная экспертиза.

Независимо от величины проекта для банка основным критерием для принятия решений о кредитовании является возврат вложенного капитала. Исходя из этого, основными критериями выбора проектов кредитования должны быть количественные и качественные показатели.

**4.**В зависимости от принципов оценки эффективности проектов используется ряд показателей. Одним из основных показателей является расчет чистого приведенного дохода: , где

Pk – годовые денежные поступления на протяжении n лет;

i – ставка дисконта;

IC – стартовые инвестиции.

ЧПД определяется как величина полученная путем дисконтирования разницы между всеми годовыми притоками и оттоками реальных денег, которые накапливаются на протяжении всего жизненного цикла проекта.

Если NPV>0, то проект целесообразно принимать к инвестированию, если NPV<0, то проект следует отклонить, т.к. он убыточный и если NPV=0, то покрывает все затраты, не приносит прибыль.

Поскольку приток денежных средств рассматривается на протяжении определенного времени, то его дисконтирование должно определяться по ставке, которая часто выбирается на уровне цены авансированного капитала или на уровне средневзвешенной стоимости капитала (WACC) – определяется как уровень доходности инвестиционного проекта, который мог бы обеспечить получение всеми аналогично тому, который им обеспечивали бы другие объекты инвестирования с подобной степенью риска. WACC – является относительно весомой и рассчитывается как средняя величина с необходимой доходностью по разным источникам финансирования, а удельным весом является каждый источник. WACC=∑ri \* di

Индекс рентабельности: /

Если PI>1, то проект рентабельный и принимается к инвестированию, если PI=1, то доходность есть, но нет прибыли и если PI<1, то проект следует отклонить.

Определение внутренней нормы доходности инвестиций:

Под внутренней нормой доходности инвестиций понимают ставку дисконта, которая бы обеспечивала бы уровень текущей стоимости, ожидаемых денежных потоков. Характеризует макс уровень затрат, которые могут бы при реализации проекта и он является наиболее важным для банка.

Для реализации инвестиционного проекта получены банковская ссуда, значение IRR показывает верхнюю границу допустимого уровня банковского процента, превышение которого сделает проект убыточным. При расчете IRR выбирается 2 значения i, при котором i2>i1, таким образом, чтобы в интервале i1….i2 функция NPV=f(i) меняло свое значение с + на – или наоборот.

Метод определения срока окупаемости?

1)упрощенный срок окупаемости: , где

CI- размер инвестиций

Pc- ежегодный средний чистый доход

Период времени на протяжении которого не дисконтированные прогнозные поступления денежных средств превышает не дисконтированную сумму инвестиций.

2)дисконтированный срок окупаемости: =IC

Длительный период на протяжении которого сумма доходов дисконтированных на момент завершения инвестиций приравнивается к сумме всех инвестиций.

**5.**Основными причинами неопределенности являются изменения в технологиях, нарушение сроков строительства и др. По этому банки должны определить воздействие инфляции на оценку инвестиций, оценить результаты анализа чувствительности проекта и анализа безубыточности и эквивалента уверенности.

**Тема 5. Проектное финансирование.**

1)Сущность и отличительные черты финансирования.

2)Место и роль банков в проектном финансировании.

3)Типы и финансовые формы проектного финансирования.

**1.**В международной практике широкое значение заняло проектное финансирование, когда основным обеспечением предоставляемых кредитов является сам проект. Т.е. доходы, которые получит это предприятие в будущем. Это крупные инвестиционные проекты.

Особенности проектного финансирования:

1)в качестве кредиторов инвестиционного проекта могут выступать не только коммерческие банки, но и инвестиционные банки, фонды и компании, пенсионные фонды, лизинговые компании и другие финансовые, кредитные учреждения, небанковские институты. Если преобладающим источником финансирования инвестиционного проекта будут банковские кредиты, то можно говорить о банковском проектном финансировании или проектное кредитование; а если же средства компании, то это корпоративное финансирование.

2)преобладающая тенденция развития проектного финансирования в развитых странах является использование всей гаммы источников и методов финансирования инвестиционного проекта, а именно: банковских кредитов, эмиссии акций, паевых взносов в акционерный капитал, фирменных кредитов; облигационных займов, лизинга, собственных средств промышленных компаний и государственных средств.

Финансовое конструирование – означающее деятельность по построению оптимальных схем финансирования различных проектов, оптимальным с точки зрения прибыльности и надежности.

3)для банков кредитные операции в рамках финансирования характеризуются риском. В обмен на принятие рисков банк получает право на повышенные проценты по кредитам, а также премию за риск. Банк действует, как предприниматель, активно вникая в реализацию и разработку инвестиционного проекта, резервируя за собой право на приобретение части акций.

Проектное финансирование – инструмент сращивания банковских и коммерческих средств.

4)в проектном финансировании есть вопрос выявления оценки и снижения рисков при реализации инвестиционного проекта, как правило ведущая роль в этом принадлежит банку, но если у него нет специальных сотрудников, то он привлекает специалистов

5)одним из методов управления рисками является их распределение между всеми участниками реализации проекта

6)основной перечень участников реализации проекта: спонсоры проекта; проектная компания; кредиторы; консультанты; подрядчики; поставщики оборудования, страховые компании и банки-гаранты; институциональные инвесторы, эмитируемые акции проектной компании; покупатели товаров и услуг компания – оператор, управляющая проектом; инвестиционной деятельности после ввода его в эксплуатацию.

7)наличие проектной компании некоторыми авторами относится к числу проектного финансирования. Проектная компания создается спонсорами проекта исключительно целях реализации проекта. Все усилия банк сосредотачивает на оценке самого инвестиционного проекта и на вопросах гарантий, обеспечивающих деятельность проектной компании. Проектная компания осуществляет выпуск акций под будущий проект и оформление на себя кредита. Чаще всего создание проектной компании диктуется тем, что получение кредита отображается на балансе проектной компании, а не учредителей, которые этой операцией не хотели ухудшить свое финансовое положение, т.е. метод вне баланса.

8)в силу рисков при проектном финансировании банк уделяет внимание вопросам контроля за реализацией проекта. Иногда эту функцию выполняет банк, а иногда специальная компания (функция сопровождения проекта). Заключается специальный договор, которая является неотъемлемой частью кредитного договора.

9)для заемщика средств в рамках проектного финансирования имеются недостатки:

-повышенный процент по кредиту, а также уплата комиссионных;

-высокие затраты по предпроектным проектам;

-длительный период времени от подачи заявки до принятия решения о финансировании;

-чрезвычайно жесткий контроль за деятельностью заемщика (фин, производ, коммерч) и в некоторых случаях потеря заемщиком своей независимости.

В зарубежной литературе есть 2 подхода к определению проектного финансирования:

1)это целевое кредитование заемщика для инвестиционного проекта без регресса (оборота) или с ограничением регрессом кредитора на заемщика; обеспечением платежных обязательств заемщика являются денежные доходы, генерируемые объектоминвест.деятлеьность, а также активы относящиеся к инвестиционному проекту.

2)как способ мобилизации различных источников финансирования и комплексного использования разных методов фин. конкретных инвест.проектов и оптимального распределения фин.рисков.

**2.**Проектное финансирование появилось в 70е годы 20 ст. в связи с нефтяным бумом, когда цены на нефть за короткий период выросли многократно. Прибыльность стала 100% и даже 1000% в год, это повлияло на поведение банков. Они традиционно были пассивны, когда заемщики шли в банк и просили денег; сменилось на прогрессивное, когда банки стали искать сами проекты для кредитования.

После падения цен на нефть в 80-е, портфель проектного финансирования банков обесценился и стала задача диверсификации этого портфеля за счет отбора высококачественных проектов в других секторах экономики.

Для многих банков стало новой и достаточно крупной нишей на рынке банковских услуг и новые качества как банк.кредиторы, как банк.гаранты, как инвест.брокеры, как фин.консультанты, как инициаторы создания или менеджеры банк. консорциумов, как институциональные инвесторы, как лизинговые институты.

Новым видом банк.деят. стал консалтинг в области проектного финансирования. Банки, специализирующиеся в этой области, предоставляют следующий набор услуг: поиск, отбор и оценка инвестиционного проекта; подготовка всей технико-экономической документации по проектц; разработка схем инвестирования проекта, ведение переговоров с банками на предмет их участия в проекте; подготовка всех документов по проекту; оказание содействия в ведении переговоров, подписания кредитных соглашений о создании консорциумов. Чаще всего документы готовятся по специальному заказу банков или промышленных компаний. Но банковские консультанты частично сами участвуют в создании проекта, доказывая таки образом объективность своих оценок и серьезность рекомендаций.

**3.** Основными формами проектного финансирования есть:

1)это ПФ безе регресса кредитора на заемщика;

2)с ограниченным регрессом кредитора на заемщика;

3)с полным регрессом кредитора на заемщика.

1.Без регресса: кредитор не имеет никаких гарантий от заемщика и принимает на себя почти все риски, связанные с реализацией проекта. При такой форме кредитор оценивает сам проект и те потоки наличности, которые будут направляться на погашение кредита. Так финансируются проекты с повышенной рентабельностью и обеспечивающие выпуск конкурентоспособной продукции. Прежде всего это проекты, связанные с добычей и переработкой полезных ископаемых. Эта форма используется достаточно редко из-за сложности и больших финансовых ресурсов.

2.Наиболее распространенная форма при которой возможности финансирования проекта – оцениваются все риски. Все риски по проекту распределяются между сторонами таким образом, чтобы стороны могли принимать на себя зависящие риски. Например: заемщик – риски по эксплуатации; подрядчик – риск завершения строительства, ввода объекта в эксплуатацию в установленные сроки; поставщики оборудования – риск с поставками (качество, своевременность, комплектность). Преимущество: умеренная цена и максимальное распределение рисков по проекту для заемщика. Такая форма ПФ применяется в энергетике, нефте- и газ переработки при реализации инфраструктурных объектов металлургии.

3.Очень быстрая и простая форма получения денег для проекта, а также по более низкой стоимости. Хотя эта форма относится к ПФ, но фактически речь идет о традиционном банковском кредитовании, т.е. когда обеспечением платежа выступает не только качество проекта, но и денежные доходы заемщика от его хозяйст. деятельности, его гарантий и поручительств. Форма применяется в случаях предоставления средств для финансирования малоприбыльных проектов, имеющих государственное значение, несамофинансирующих проектов, имеющих возможность погашать кредиты за счет других доходов заемщика.

Кроме осн. форм ПФ, выделяют два типа фин. схем: ПФ с параллельным и последовательным финансированием. ПФ с параллельным фин-ем – когда несколько кредитных учреждений выделяют кредиты для реализации дорогостоящего инвест. проекта. С одной стороны это позволяет банкам укладываться в нормативы предельно допустимых размеров выдаваемых кредитов, а с другой стороны – снижают свои кред. риски. Применяют две формы совместного (параллельного) фин-ния: 1) независимое фин-ние, когда каждый банк заключает с заемщиком кред. соглашение и фин-ет свою часть инвест. проекта; 2) софинансирование – когда кредиторы выступают единым пулом, путем создания консорциумов и синдикатов. В этом случае заключается единое кред. соглашение. Формирование консорциума, подготовка и подписание кред. соглашений осуществляется банком-менеджером. В дальнейшем контроль за осуществлением кред. соглашений и реализацию инвест. проекта, осуществление различных расчетных операций осущ. банк-агент, кот. назначается из состава консорциума.

ПФ с последовательным финансированием – в этой схеме присутствует крупный банк, кот. специализируется на кредитовании инвест. проектов. Однако, даже крупнейший банк не в состоянии профинансировать все проекты, так как это отразилось бы на состоянии егобаланса, поэтому такой банк чаще всего выступает в роли инициатора кред. сделок. После выдачи ссуды пред-ию банк-организатор передает свои требования по задолжности другим кредиторам, снимая т.о. деб. задолжность со своего баланса. За оценку инвест. проекта, разработку кред. договора и выдачу кредита б.-организатор получает комис. вознаграждение.

В развивающихся странах ПФ имеет свою специфику, связанную с тем, что ПФ основывается на концессионных соглашениях проетных компаний с гос-ми принимающей страны. Гос. концессия – уступки гос-ом на определенных условиях своих имущественных прав и прав на отдельные виды хоз. д-сти негос. компаниям. Уступка прав оформляется в виде концессионного договора. Стороны: принципал (гос-во), концессионер (юр. лицо, кот. получает соотв. права).

В У. концессионный срок составляет период до 50 лет. При конц. договорах заключаются контакты ВООТ, по нему концессионер несет ответственность за строительство, фин-ние, управление и обслуживание объекта инвест. д-сти в течении оговоренного периода, после чего объект передается гос-ву.

**Тема 6.Государственное инвестиционное кредитование.**

1)Понятие и сущность государственного инвестиционного кредитования.

2)Порядок открытия и оформления кредитов государственных капитальных вложений.

3)Налоговое инвестиционное кредитование.

**1.**Государственный инвестиционный кредит – совокупность кредитных отношений, в которых кредитором выступает государство, а заемщиком – предприятие, в котором свыше 50% имущества является государственной собственностью.

Осуществляется также финансирование из бюджетных ассигновений на возвратной и платной основе, предоставляеміх в качестве гос. поддержки.

Финансовую поддержку в форме бюджетного займа в Украине предоставляет Минфин на договорных началах.

Объектами гос.инвест.кредита являются новое строительство на конкурсной основе, ранее начатые перспективные стройки, техническое переоснащение и реконструкция действующих предприятий по приоритетным направлениям экономики Украины.

Гос.займыпредоставляются разным отраслям на значительно более мягких условиях, чем коммерческим банкам.

Кредитование можно рассматривать и как важный инструмент антицикличной политики, которая активно используется в период спада деловой активности.

Операции по кредитованию являются составной частью общего бюджетного курса правительства по регулированию экономики и влиянию на состояние финансового рынка государства.

Объекты строительства, которые сооружаются за счет гос. централизованных средств, а также за счет средств местных бюджетов, финансирование исключительно со счетов финансирования капитальных вложений, который открывается в уполномоченных банках. Затраты с этих счетов имеют строго целевое назначение.

Финансирование капитального строительства осуществляется через банк. Перечень уполномоченных банков, которым предоставляется право на обслуживание гос. бюдж. средство определяется КМУ и НБУ, т.е. это средства, которые явл. небанковскими.

Гос. кредитование капитального строительства осуществляется в соответствии с положением о гос. кредитовании строек и объектов производственного назначения, утвержденных приказом Минфина и Министерства экономики 26 июня 1996 с изменениями и дополнениями.

Финансирование строек и объектов производственного назначения и природоохранных объектов за счет гос. централизованных капитальных вложений осуществляется в объемах определенного документа «Перечнями важнейших строек производственного назначения и природоохранных объектов в составе гос. программы развития экономики.»

**2.**Кредитование гос.капитальных вложений за счет гос.бюджета осуществляется Мин. Финансов путем перечисления министерствам, центральным и местным органам исполнительной власти – заказчикам средств в соответствии с планами финансирования.

Министерства или местный органы исполнительной власти (заказчики) при открытии кредитования объектов строительства подают центральным учреждениям финансирующих банков такие документы:

1)показатели объемов гос.централизованных капитальных вложений по заказчикам в отраслевом разрезе и вводу в действие непроизводственных мощностей в соответствии с гос.программой

2)перечень важнейших строек производственного назначения предусмотренные гос.программой

3)план финансирования

4)справка об итогах проведения тендера для вновь начинаемого строительства (если новая), титул стройки, титул переходящей стройки.

Центральным учреждениям финансирующих банков доводят указанные документы до местных учреждений банков, которые осуществляют операции по кредитованию капитального строительства.

Местные учреждения банков, которые осуществляют операции по кредитованию проверяют предоставленную документацию и в случае ее соответствия установленным требованиям открывают финансирование строительства.

Министерства и местные органы исполнительной власти ежеквартально предоставляют в Минфин информацию об использовании гос.централизованных капитальных вложений.

Нормативный срок строительства состоит 3-5 лет. Инвестор начинает погашать кредит за счет собственных средств через год после окончания нормативного срока строительства, реконструкции и технического переоснащения объекта кредитования.

Погашение в течении 3 лет. Общий срок пользования 7-9 лет.

Контроль за целевым использованием бюджетных средств осуществляется Минфином, местными органами исполнительной власти и финансирующие учреждения банков.

Контроль за соблюдением сроков строительства объектов осуществляется Мин. Экономики и министерствами и местными органами исполнительной власти.

**3.**Одной из форм гос.инвест. кредита является налоговое инвестиционное кредитование, которое определяется как отсрочка уплаты налога на прибыль, который предоставляется субъекту предпринимательской деятельности на определенный срок с целью увеличения его финансовых ресурсов для осуществления инновационных программ с дальнейшей компенсацией отсроченных сумм в виде дополнительного поступления налога в результате общего увеличения прибыли, которая будет получена вследствие реализации инновационной программы.

Близкой аналогией инвестиционного налогового кредита можно считать таможенный кредит, который является отсрочкой уплаты таможенного сбора при наличии гарантий и уплаты процентов за период отсрочки таможенного платежа.

Инвест.налоговый кредит имеет строго целевое назначение под инновационные программы, которые обеспечивают реализацию таких науко-технических приоритетов:

1)научно-техническое обновление производства с повышением его технико-экономических показателей и обеспечением конкурентоспособности на мировом рынке;

2)ускоренное развитие наукоемких и высокотехнологических отраслей производства;

3)расширение производства в наиболее приоритетных и эффективных для национальной экономики секторах рынка.

Инвест.налоговый кредит имеет определенные преимущества по сравнению с другими формами:

-не требует дополнительных кредитных ресурсов, т.к. в нем используется ресурсный потенциал самого предприятия в виде прибыли, которая должна перечисляться в бюджет, но временно не перечисляется;

-при обычном кредитовании, кроме возврата кредитов, банки получают лишь обусловленные проценты, при использовании инвест.налог.кредита, прирост налога, который будет получен при реализации проекта может и носить не разовый, а системный характре.

Определяющими условиями представления инвест.налог.кредита являются:

1)устойчивое финансовое состояние предприятия - заемщика (системное получение прибыли от 3-5 дней)

2)не менее 50% инвестиц.направленности в использование собственных фин.ресурсов

3)наличие экономически обоснованного инновационного проекта, который обеспечивает после его реализации повышение эффективности производства и увеличение общего объема прибыли

4)срок окупаемости инвест.налоговых средств не должен превышать определенного срока ( он составляет период до 5 лет).

Общий объем кредит для конкретного предприятия определяется таким образом:

К=П\*0,25 (Іп – 1) \*5 , где

П-объем полученной прибыли в базовом периоде, который предшествует началу работы по проекту,

0,25 – норматив перечисления налога от прибыли в бюджет,

Іп-индекс увеличения,

(Іп-1) -прирост общего объема прибыли по предприятию после реализации проекта по сравнению с базовым годом,

5 – расчетный срок пользования кредитом.

**Тема 7.Международній инвестиционный кредит**

1)Международный кредит и его роль в развитии экономики Украины.

2)Инвестиционное кредитование в Украине МБРР.

3)Инвестиционное кредитование в Украине ЕБРР

**7.1** Иностранный кредит представляет собой движение заемного капитала в сфере международных эк. отношений, связанных с предоставлением валютных и товарных ресурсов на условиях возврата в определенные сроки и выплатой %.

С позиции целевых функций иностранные кредиты привлекаются со след. целями:

1) для удержания У. как государства “плаву” с целью вхождения в мировой рынок;

2) получение кредита для трансформации структуры экономики У. , изменения в ней нар-хоз пропорций;

3) получение кредитов для приобретения критического импорта (энергоносители) и развития национального производства;

4) для выживания конкретных правительств.

К основным источникам привлечения в У. иностранных средств относятся:

-ссуды междунар. фин. организаций (МВФ, ЕБРР, Мировой банк);

-кредиты иностранных государств и их содружеств (Европ. сообщество);

-кредиты гос. поставщиков энергоносителей;

-размещение цб в виде облигаций, гос. займов на внеш. рынках, а также на внут. рынке при покупке их нерезидентами;

-гранты, субсидии, стипендии как научно-технич. помощь от стран с развитой экономикой.

Кредиты международных финансовых организаций имеют такие функциональные направленности: 1) МВФ предоставляет ссуды преимущественно на покрытие дефицита плат. баланса, бюджета, на закупку критического импорта, на поддержку нац. валюты;

2) в ссудах мирового банка на ряду с подобными ссудами видное место занимают кредиты, направленные на развитие конкретных отраслей экономики;

3) кредиты ЕБРР направлены на развитие малого и среднего бизнеса.

Исходя из этих функц. направленности, проекты, под которые предоставляются средства , подразделяются на системные и инвестиционные. содержание инвест. проектов состоит в изменении условий и правил д-сти определенных секторов гос. управления отраслей экономики. По системным проектам предоставление ссуд регламентируется существующим определенным перечнем полит. мероприятий: принятие закон-норм актов; создание новых учреждений гос. управления. Средства по системным проектам полностью поступают в гос. бюджет и погашаются за его счет. Целью инвест. проектов технич. реконструкция отдельных п-тий определенных отраслей или регионов, создание новых пред-тий. средства по инвест. проектам направляются отдельным предприятиям или учреждениям-бенефициарам.

Иностранный инвест. кредит (ИИК) – это отношение между государствами, иностранными банками и фирмами по поводу финансирования инвест. д-сти на условиях возврата в определенные сроки и выплатой %. Спецификой ИИК явл то, что он берет участие в кругообороте капитала на всех его стадиях: - при преобразовании ден. капитала в производственный вследствии экспорта оборудования, сырья, топлива; - в процессе п-ства в форме кредитования незавершенного п-ства; - при реализации товаров на мировых рынках.

Субъектами ИИК явл гос. учреждения, банки, междунар. и регион. валютно-кредитные организации, юр. и физ, лица, представители разных стран.

Существует три осн. вида ИИК: 1) гос. кредит, кот. предоставляется на двух- или многосторонней основе, включая ссуды муждунар. организаций; 2) банк. кредит, связанный с кред. отношениями между банками разных стран; 3) коммерческий кредит – непосредственно обслуживает инвест. процессы п-тий.

На междунар. заемном рынке ИИК играет двойную роль. Позитивная роль: он содействует интернационализации п-ства и обмена, созданию и развитию мирового рынка, углубляет междунар. разделение труда. Негативная роль: обострение противоречий в развитии рын. экономики.

ИИк явл орудие конкурентной борьбы стран за рынки сбыта, сферы вложения капитала, источники сырья.

**7.2** МБРР был основан в июне 1944 на валютно-фин конференции, кот. состоялась под эгидой ООН в Бреттон-Вудсе, а начала д-сть в июне 1946.

Осн задача Мирового банка состоит в содействию эк развитию развивающихся странам. МБ функционирует под админ контролем Совета управляющих. В группу МБ входит 5 составляющих: МБРР, МАР (меж. ассоциация развития), МФК (меж. финн. корпорация), МАГИ (многосторонние агенства по гарантиям инвестиций), МЦУИК (меж. центр урегулирования инвест. конфликтов).

Д-сть МБ сосредоточена в двух осн сферах: - макроэкономическая стабилизация, - институциональные изменения. Активнее всего осуществляется д-сть в институциональной сфере: предоставляет помощь в осуществлении приватизации, изменении формы собственности, внедрение антимонопольных мероприятий, развитие торговли и пропагандирование реформ.

% ставки банка для развивающихся стран устанавливаются плавающими, кот узменяются каждые 6 месяцев, составляют приблизительно 6%. В соответствии с общими правилами банка ссуды имеют 5-летний срок отсрочки платежа. кредит выдается на срок 15-20 лет. Некоторые ссуды выдаются банком за счет поступлений от стран-участников, но большая часть поступлений образуется за счет цб, кот выпускаются МБ и продаются на международных рынках.

МАР основана в 1960. Она предоставляет беспроцентные ссуды наибеднейшим странам мира. Получать такие кредиты могут только те страны, год. доход на душу населения которых не превышает $950-1000. Ссуды МАР имеют 10-летний льготный период ( в течении его ссуды не погашаются вообще), возмещение в течении 35-40 лет. Средства этой организации образуются за счет взносов эк-и развитых стран.

МФК (основана в 1956) – осн и наибольший источник прямого финансирования проектов частного сектора в развивающихся странах. МФК финансирует проекты, которые не могут на приемлемых условиях получить существенную поддержку из других источников. МФК финансирует как правило не более 25% от общей суммы затрат на проект. В отличии от МБРР – МФК предоставляет ссуды без правительственных гарантий.

МАГИ (основано в 1988) обеспечивает гарантии инвестиций, защищая инвесторов от таких некоммерческих рисков, как война или национализация. Она предоставляет консультационные услуги на уровне правительства, помогает найти пути привлечения частных инвестиций.

МЦУИК (в 1965) основана с целью содействия притоку международных инвестиций, путем создания условий для примирения и урегулирования споров между правительствами и иностранными инвесторами.

По классификации МБ У. относится к 3-ей категории стран со среденм уровнем дохода на душу населения. Срок кредита составляет 17-20 лет. Льготный период – 5 лет. Ставка % плавающая, привязана к ставке LIBOR. В общем размер % ставок составляет 6,5-7%. МБ выдает кредиты под системные и инвест. проекты. Кредитные соглашения под инвест проекты, кот. выдает МБРР, подписываются МБ и Министерством финансов. Кред. договором устанавливается какая часть ссуды будет передана соответствующим субзаемщикам, а также указывается категория затрат, которые могут быть осуществлены в рамках проекта. Дальше следует подписание субкредитных договоров между Минфином и субзаемщиками-бенефициарами. Этими договорами устанавливаются условия и сроки по погашению обязательств по кредитному договору. После подписания кредитных договоров МБ посылаются образцы подписей руководителей предприятий-субзаемщиков. Для реализации инвест. проектов заемщикам открываются спец. счета в одном из первоклассных банков. Для открытия такого счета Минфин выбирает банк, который соответствует требованиям МБ.

Реализация инвест. проектов происходит таким образом: каждый заемщик-бенефициар проводит тендер на закупку по определенным проектам-категориям. МБ проверяет процедуру проведения тендера, одобряет иле неодобряет результаты, далее заключается контракт между поставщиком и бенефициаром, кот. также согласовывается с МБ. На основе заявки МБ перечисляет средства на счет соответствующего заемщика по контракту. Каждый бенефициар обязан предоставлять МБ результаты междунар. аудиторской проверки использования ссуды за каждый год внедрения проекта. Минфин осуществляет контроль за использованием ссуд на инвест. проекты, для этого каждый бенефициар ежемесячно не позднее 10-го числа предоставляет отчет за использование заемных средств за прошлый месяц и предоставляет копии всех первичных документов.

**7.3.** Главная цель кредитов ЕБРР – развитие предпринимательства, разгосударствление и приватизация, финн поддержка малого и среднего частного бизнеса. Банк играет роль катализатора эк. изменений, содействует привлечению инвестиций как в гос., так и в частный сектор, но по его уставу не менее 60% объема фин-ния направляется на реализацию проектов в частном секторе.

У. стала членом ЕБРР в августе 1992. В ноябре этого же года Совет директоров банка утвердил Стратегию д-сти в У. В соответствии с ней банк сосредотачивается на поддержке реформ в фин. секторе, проведении приватизации и послеприватизационной поддержки предприятиям, фин-нии проектов в с/х, энергетике, транспорте и охране окруж. среды.

Осн. направления д-сти банка в У.:

1) предоставление прямых кредитов и участие в совместном с другими кредиторами фин-нии;

2) гарантированное размещение цб, выпущенных частными и гос. п-тиями;

3) облегчение доступа п-тиям к внут. и междун. рынкам капитала, путем предоставления гарантий, фин консультаций, содействие в др формах;

4) предоставление технич. помощи с целью содействия в реконструкции и развитии инфраструктуры.

В своей д-сти на У. банк руководствуется принципами: не конкурировать с др фин организациями; специализация на содействии в проведении эк. реформ; вложение средств, главным образом, в частный сектор. На сегодняшний день средство ЕБРР распределяют таким образом: 2/3 средств направляются на кредиты, 1/3 на осуществление технич. помощи. Кредиты от ЕБРР поступают в У. через НБУ путем открытия кред. линии, а НБУ направляет средство конкретным коммерческим банкам. Эти банки выбирает НБУ по критериям, кот. определены ЕБРР. Стоимость инвест. кредитов по линии ЕБРР определяется т.о.: - % ставка ЕБРР, кот определяется как ставка LIBOR+1; - одноразовая комиссия ЕБРР за предоставление кредита – 1%; 2% НБУ (с них 0,5% - на тек. расходы по обслуживанию кредита, 1,5% -на создание резервов для покрытия затрат); 1-5% - маржа ком. банка.

Полномочия отбора проектов относятся к компетенции ком. банка-участника, кот. берет на себя риск банкротства клиента, однако НБУ (группа управления проектами) проверяет заявки для получения кредитов в соответствии с критериями ЕБРР.

**Тема 8. Инвестиционное кредитование под залог недвижимости.**

1)Характеристика ипотечного инвестиционного кредитования.

2)Принципы оценки объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.

3)Методы оценки недвижимости при ипотечном кредитовании.

**1.** Ипотечный инвестиционный кредит - это особый вид экономических отношений по поводу предоставления кредитов под залог недвижимого имущества на финансирование инвестиционных мероприятий. Особенностью инвестиционного ипотечного кредита является то, что залогом для его предоставления может выступать и недвижимость, на покупку которой он берется.

Юридическим и экономической предпосылкой возникновения ипотечного кредита является наличие развитой системы права частной собственности на недвижимость и, прежде всего, на землю. Без частной собственности на землю и институционального обеспечения ее купли-продажи широкое развитие ипотечного кредитования невозможно.

Кредиторами по ипотеке могут быть ипотечные банки или специальные ипотечные компании, а также коммерческие банки. Заемщиками могут быть юридические и физические лица, имеющие в собственности объекты ипотеки или имеющие поручителей, которые предоставляют под залог объекты ипотеки в пользу заемщика.

Как предмет ипотеки при предоставлении кредита целесообразно использовать: жилые дома, квартиры, производственные здания, сооружения, магазины, земельные участки, являющиеся собственностью заемщика и не является объектом залога по другому соглашению.

Характерные признаки инвестиционного ипотечного кредитования:

• средний размер кредита под залог значительно превышает средний размер других кредитов, особенно потребительских и кредитов малым предпринимательским фирмам;

• длительный срок пользования кредитом (от 15 до 25 - 30 лет);

• больший риск, ведь возможны изменения экономических условий, процентов, состояния здоровья заемщика и т.д.,

• при выдаче кредита под залог более важным, чем доход заемщика, является состояние и стоимость его имущества - объекта кредитования;

• при принятии решения о выдаче кредита очень важна компетентная оценка соответствующего имущества.

Оценивая заявки на получение ипотечных ссуд, кредиторы должны учитывать такие моменты.

1. Соотношение суммы запланированного заемщиком платежа и стоимость покупки залогового имущества. Чем выше отношение суммы кредита к цене покупки, тем меньше заемщик заинтересован в соблюдении всех условий договора, поскольку имеет меньше имущества в собственности.

2. Выдача ипотечных кредитов часто означает, что заемщик в дальнейшем будет осуществлять в банке другие операции (вносить средства на депозит и т.д.).

3. Стабильность остатков на депозитных счетах - основной фактор определения объемов и видов ипотечных кредитов, выдаваемых банком.

4. Кредитование под залог недвижимости (жилых помещений) предусматривает, что кредитный инспектор банка должен внимательно проанализировать такие аспекты кредитной заявки:

а) размер и стабильность дохода клиента, особенно в отношении размера кредита и размера взносов в счет его погашения;

б) размер сбережений клиента и источник первоначального взноса.

в) отношение заемщика к сохранению залогового имущества.

г) объемы продаж на местном рынке недвижимости.

д) динамика процентных ставок в случае, если кредит под залог недвижимости выдан на основе плавающей ставки.

**2.** Оценка недвижимости базируется на определенных принципах, которые условно делят на три группы.

К первой группе относят принципы, которые дают возможность покупателю получить представление о ценности объекта недвижимости: принцип выгоды; принцип замещения, принцип ожидания.

Ко второй группе относят принципы, характеризующие факторы, непосредственно влияющие на оценку земли, зданий и сооружений: принцип оценки остаточной продуктивности земли, принцип оценки вклада как величины прироста стоимости объекта собственности в результате дополнительных затрат; принцип определения влияния доходов, увеличиваются или уменьшаются, на стоимость объекта собственности; принцип оценки сбалансированности различных факторов производства; принцип экономической величины, то есть оптимальный размер объекта собственности.

К третьей группе относят принципы, характеризующие влияние внешней рыночной среды на стоимость объектов недвижимости: принцип зависимости, принцип соответствия, принцип спроса и предложения; принцип конкуренции и принцип изменения стоимости.

Синтезом всех рассмотренных выше принципов оценки стоимости объекта недвижимости является принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Это такой вариант использования объекта, выбранного среди других возможных законных вариантов, который является физически осуществимым, достаточно обоснованным, имеет реальное финансовое обеспечение и приводит к наивысшей стоимости земельного участка, на котором расположен объект собственности. Этот вариант использования обеспечивает объекта собственности наивысшую текущую стоимость на дату оценки.

**3.** Большинство из методик оценки объектов недвижимости объединены в три подхода: доходный, сравнительный, затратный имущественный.

В рамках доходного подхода существует метод валовой ренты, основанный на прямой зависимости между ценой продажи и доходом от сдачи недвижимости в аренду. Инструментом этого метода является мультипликатор валовых рентных платежей, определяемый как отношение цены покупки к рентного дохода.

Следующий метод - это метод прямой капитализации. Капитализирован поток доходов, то есть текущая стоимость этого потока, является оценкой стоимости объекта недвижимости. Использование метода капитализации предполагает деление дохода за один год или среднегодового дохода за период на коэффициент капитализации.

Следующий метод - это метод возмещения инвестированного капитала. Инвестор, размещая свой капитал в тот или иной инвестиционный проект, предполагает прежде возмещения вложенного капитала и получения прибыли. Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

• прямолинейное возмещение капитала;

• возврат капитала по фонду возмещения по ставке дохода на инвестиции;

• возврат капитала по фонду возмещения за без риска-ной процентной ставкой.

Кроме рассмотренных методов расчета коэффициентов капитализации и оценки недвижимости, существуют и другие методы, применение которых обусловлено разницей в способах финансирования сделок с объектами недвижимости.

**Тема 9. Лизинг.**

1)Содержание, объекты и виды лизинга.

2)Участники лизинговых операций и их взаимоотношение.

3)Порядок определения размера лизинговых платежей.

4)Финансовый лизинг как источник финансирования инвестиционных проеков.

**1.** «Лизинг» трактуется как «предпринимательская деятельность, которая направлена ​​на инвестирование собственных или привлеченных финансовых средств и заключается в предоставлении лизингодателем в исключительное пользование на определенный срок лизингополучателю имущества, являющегося собственностью лизингодателя или приобретаемого им в собственность по поручению и согласованию с лизингополучателем у соответствующего продавца имущества, при условии уплаты лизингополучателем периодических лизинговых платежей ».

Лизинга присущи особые черты, существенно отличающие его от других форм бизнеса. Среди них:

1) наличие посредника, который берет на себя обязанности собственника имущества;

2) тип имущества, предоставляемого в лизинг, определяется лизингополучателем по согласованию с лизингодателем и преимущественно представлен объектами основных фондов производственного назначения;

3) срок лизинга имущества, как правило, соотносится с периодом амортизации этого имущества. В классическом понимании лизинг - долгосрочная операция;

4) периодичность выплат лизинговых платежей установлена ​​в договоре;

5) возможность выкупа объекта лизинга по остаточной стоимости;

6) широкий круг участников;

7) обеспеченность лизинговой сделки имуществом - объектом лизинга.

Главные объекты лизинга - элементы активной части основных фондов. Согласно Закону Украины «О Фин. лизинг »не могут быть объектами лизинга объекты аренды государственного имущества, земельные участки и другие природные объекты.

В зависимости от характера объекта лизинга различают лизинг движимого имущества (машинно-технический) и лизинг недвижимого имущества. Объектами лизинга движимого имущества являются: транспортные средства (грузовые и легковые автомобили, самолеты, вертолеты, суда); строительная техника; средства теле-и дистанционной связи; станки; средства вычислительной техники; другое производственное оборудование, механизмы и приборы.

К объектам лизинга недвижимости относятся здания и сооружения производственного назначения.

В этом вопросе важным является определение признаков, по которым классифицируют лизинг, а именно: состав участников сделки, тип имущества, степень окупаемости объекта лизинга, условия амортизации, объем обслуживания, сектор рынка, характер лизинговых платежей, методы финансирования лизинга и т.п.. Согласно Закону Украины лизинг является по видам финансовый и оперативный, а по формам - обратный, паевой, международный.

**2.** Основными субъектами лизинговой сделки выступают стороны, имеющие непосредственное отношение к объекту сделки.

Принято выделять три основных субъекты лизинговых отношений:

1) лизингодатель - субъект предпринимательской деятельности, в том числе банковское или небанковское финансовое учреждение, который передает в пользование объекты лизинга по договору лизинга;

2) лизингополучатель - субъект предпринимательской деятельности, получает в пользование объекты лизинга по договору лизинга;

3) продавец лизингового имущества - субъект предпринимательской деятельности, изготавливает имущество и / или продает собственное имущество, являющееся объектом лизинга.

Основными особенностями деятельности субъектов лизингового бизнеса являются:

• жесткая ориентация на осуществление лизинговых операций с определенной специализированной группой клиентов; • осуществление лизинговых операций на основе льготного финансирования.

Косвенными (опосредованными) участниками лизингового бизнеса являются:

• страховые компании, которые обеспечивают защиту имущественных и финансовых интересов лизингодателей и лизингополучателей, производителей; • инвестиционные компании и инвестиционные фонды, которые аккумулируют денежные средства с целью инвестирования их в перспективные лизинговые проекты; • консалтинговые фирмы, помогающие лизингополучателю получать качественные консультационные услуги, то есть быть осведомленным в сфере лизингового бизнеса.

В зависимости от экономических условий число участников операций может изменяться. В ряде случаев в лизинговом бизнесе могут участвовать брокерские фирмы, которые непосредственно не занимаются предоставлением лизингового имущества, а выполняют роль посредников между поставщиком, лизингополучателем и лизингодателем. Когда заключаются крупные сделки, то количество участников может увеличиваться за счет подключения брокерских фирм, трастовых корпораций, финансовых учреждений и других субъектов. Состав участников сделки сокращается, если между поставщиком и лизингодателем выступает одно и то же лицо: в таких случаях вопросами лизинга занимаются дочерние лизинговых компаниях, которые создаются производителями оборудования.

**3.** Правильное определение общей суммы лизинговых платежей и их график является основным критерием целесообразной участия лизингополучателя и лизингодателя в процессе организации лизингового бизнеса.

Лизинговые платежи должны включать в себя: • сумму, которая возмещает при каждом платеже часть стоимости объекта лизинга, амортизируемого за срок, за который вносится лизинговый платеж; • сумму, выплачиваемую лизингодателю как процент за привлеченный им кредит для приобретения имущества по договору лизинга; • платеж как вознаграждение лизингодателю за полученное в лизинг имущество; • возмещение страховых платежей по договору страхования объекта лизинга, если объект застрахован лизингодателем; • прочие расходы, предусмотренные договором лизинга.

Помимо этих элементов, в состав лизинговых платежей могут входить: таможенные платежи; сумма налогов, которые лизингодатель уплачивает за объект лизинга, среди которых может быть налог на имущество, на пользователей автомобильных дорог, налог на поддержание жилищного фонда и объектов социально- культурной сферы, которые лизингодатель должен уплатить, а также налог на приобретение автотранспортных средств. Линейный метод основывается на действующих нормах в зависимости от стоимости объекта лизинга и срока его эксплуатации. В международной практике наиболее распространенным методом начисления ускоренной амортизации являются метод суммы числа (цифр) лет (кумулятивный метод), при котором годовая норма амортизационных отчислений соответствующего года умножается на разницу между первоначальной стоимостью объекта и его ликвидационной стоимостью.

Основой лизинговых платежей являются амортизационные отчисления, которые исчисляются чаще всего двумя методами: обычным (линейный метод начисления амортизации) и ускоренным.

Предприятие имеет право самостоятельно выбирать метод начисления амортизации, учитывая особенности деятельности, фактическое состояние основных фондов и цены на продукцию или услуги.

**4.** Одной из форм инвестиционного кредита в товарной форме является финансовый лизинг - это договор лизинга, в результате заключения которого лизингополучатель по своему заказу получает в платное пользование от лизингодателя объект лизинга на срок, за который амортизируется 60% стоимости объекта лизинга, определенной в день заключения договора. По истечении срока договора финансового лизинга объект лизинга, переданный лизингополучателю по договору, переходит в собственность лизингополучателя или выкупается им по остаточной стоимости.

К финансовому лизингу относятся, как правило, контракты, предусматривающие уплату течение четко установленного срока лизинговых платежей, величина которых достаточна для полного возмещения затрат лизингодателя, связанных с приобретением имущества и реализацией прав собственника, а также для обеспечения ему определенной прибыли.

Особыми признаками такого вида лизинга является:

• долгосрочный характер такой услуги;

• хозяйственное отношение к объекту как к собственности;

• исключительное право лизингополучателя на пользование имуществом в течение всего срока действия лизингового соглашения;

• возможность приобретения объекта по остаточной стоимости по истечении срока лизингового соглашения;

• страхование и ответственность за имущество, как правило, несет лизингополучатель;

• возможность реализации опциона на покупку лизингополучателем объекта лизинга по остаточной стоимости по истечении ос-новного срока лизинга.

Коммерческий банк может участвовать в лизинговом бизнесе прямо и косвенно.

Если в целях финансирования лизингового проекта банковское учреждение принимает опосредованное участие в лизинговом бизнесе, то, как правило, создается собственная дочерняя лизинговая компания и банк осуществляет ее кредитное обслуживание.

Отличием такой схемы финансирования от прямого кредитования является наличие финансового посредника между банком и лизингополучателем, однако общепризнанная практика кредитования здесь полностью сохраняется. Непосредственно банковский заемщик - лизинговая компания - рассматривается как финансовый посредник. Реальным заемщиком считается лизингополучатель, что использует свои активы в производственных целях для получения денежных поступлений, чтобы выплатить лизинговые платежи и тем самым обеспечить погашение долга по ссуде лизинговой фирмы.

Привлекательность лизинговой операции для коммерческих банков по-разъясняется наличием реального материального обеспечения, поскольку кредитор сохраняет за собой право собственности на объект обеспечения. Усиления права банка по процедуре взыскания обеспечение должно привести к качественному улучшению кредита и способствовать повышению качества инвестиционных проектов. Кроме того, непосредственное участие банковского учреждения как одного из субъектов лизингового бизнеса позволит банкам расширить круг своих операций, установить действительный контроль использования средств банка, повысить качество обслуживания клиентов и тем самым увеличить их количество, укрепить традиционные связи и установить новые взаимовыгодные партнерские отношения с клиентами.

**Тема 10.Управление рисками при инвестиционном кредитовании.**

1.Проектный риск, процедура его определенияя оценки.

2.Оценка проектов по методу анализа риска инвестиций

3. Кредитный инвестиционный риск и основные причины его возникновения

4. Управление кредитными рисками

5. Процентный риск и управление ним

6. Мероприятия по снижению рисков инвестиционного кредитования

**1.** Проектный риск- это совокупность рисков, которые предполагают угрозу экономической эффективности проекта, которая выражается в негативном воздействии на потоки денежных средств.

Коммерческие банки, которые кредитуют инвест. проекты, должны быть заинтересованы в том, чтобы исключить возможность провала проектов, и таким образом избежать убытков для себя. Процедура оценки и определения проектных рисков должна включать в себя:

Определение проектных рисков

Формализированное описание неопределенностей проектного инвестирования

Расчет показателей риска вложения инвестиций

Оценку проектов с помощью метода анализа риска инвестиций

1) Определение проектных рисков. При определении проектных рисков используется система классификации ПР, которая включает основные методы их снижения

Классификация ПР и основные методы их снижения:

А) Задержка введения проекта в эксплуатацию Причинами задержки могут быть конструкционные просчеты и ошибки при проектировании, неспособность подрядчика выполнить свои обязательства, а также задержка поставки оборудования и его недоукомплектованность. Методы защиты: внесение в договор подряда пункта о высоких штрафах в случае задержки строительства, установление фиксированной стоимости строительства, оформление учредителями проекта гарантии своевременного введения строительства в эксплуатацию в пользу банка.

Б) Производственный риск- обусловлен техническими или экономическими причинами, которые означают увеличение затрат в следствии ошибочного их расчета, а также перебои в поставке сырья для производства.

Методы защиты: страхование перебоев в производстве, долгосрочные договоры поставок, гарантийные обязательства учредителей или спонсоров.

В) Риск, связанный с управлением: недостаток квалификации персонала, низкий уровень менеджмента. Методы защиты: предоставление гарантии, что на протяжении всего периода кредитования проекта ним будут руководить согласованная с банком компетентная группа специалистов.

Г) Сбытовые риски связаны с изменением коньюнктуры рынка, который может не совпадать с прогнозными расчетами. Методы защиты: используются долгосрочные договоры с покупателями продукции, где фиксируется цена и обьемы продажи продукции.

Д) Финансовые риски- совокупность рисков, связанных с финансовыми операциями. Методы защиты: используются инструменты страхования и хеджирования.

Е) Политические риски, связаны с политической и законодательной деятельности ( риски национализации экспроприации, изменение таможенных ставок и т.д.). Методы защиты: используются гарантии государства в безпрепятственном переводе денег, страхование экспортно-импортными агентствами.

Ж) Форсмажерные риски ( землетрясения, пожары, забастовки). Методы защиты: страхование таких рисков страховыми агентствами.

2) Используются для более полного анализа больших инвестиционных проектов. Это связано с тем, что условий реализации проекта может быть много, и для каждого из них необходимо составить соответствующий сценарий или определить ограничения значений основных технологических, экономических и др. параметров проета.

Также должны быть указаны затраты, которые отвечают разным условиям реализации проекта.

3)Расчет показателей риска вложения инвестиций.

Для этого используются следующие показатели: Расчет среднеквадратического отклонения проекта.; Расчет стоимости неопределенности проекта; Расчет ставки дохода от проекта; Расчет интегрального эффекта

**2. Оценка проектов по методу анализа риска инвестиций**

К методам анализа ПР относятся такие методы:

- анализ чувствительности проекта

- метод сценариев

- имитационное моделирование

Они в совокупности составляют комплексный процесс анализа рисков по инвестированию проектов.

С помощью анализа чувствительности проекта можно показать как изменяется доходность инвестиций при разных значениях заданных переменных. Этот анализ осуществляется на этапе его планирования при принятии решений, касающихся основных факторов проекта. Конечным результатом этого анализа является построение графика чувствительности для всех неопределенных факторов. Такой график позволяет сделать вывод о наиболее критических факторах инвест проекта с целью минимизации этих факторов неопределенности.

Этот метод позволяет оценить воздействие на проект одновременного изменения нескольких переменных через вероятность каждого сценария. Такой анализ осуществляют с помощью электронных таблиц или используют специальные компьютерные программы. В случае небольшого количества переменных и возможных сценариев развития проектов для анализа риска может использовать метод дерева решений. Его преимущество- наглядность.

Позволяет оценить возможный интервал изменения результативных показателей сформированных сценариев при разных условиях реализации проектов, обоснование рациональных размеров резервирования и страхвания ПР.

Учитывая эти методы оценка проекта должна осуществляться в такой последовательности:

* Подготавливается модель, способная прогнозировать будущую реальность.
* Отбираются ключевые переменные риска
* Определяется ограничение значений возможных переменных
* Устанавливаются отношения по корреляционных переменных
* Генерируются случайные сценарии, основанные на допущениях
* Осуществляется статистический анализ результатов имитации

Общим правилом оценки проекта должно быть то, что следует выбирать проект с таким распределением вероятного дохода, который лучше всего отвечал отношению инвестора к риску.

**3. Кредитный инвестиционный риск и основные причины его возникновения**

Кредитный риск или риск не возврата долга при ИК можно определить как неуверенность кредитора в способности должника выполнять свои обязательства по условиям кредитного договора. Кредитный риск может возникать по следующим причинам:

* Ошибки самого банка во время рассмотрения кредитной заявки и разработки условий кредитного договора
* Неэффективная работа клиента, получившего инвестиционную ссуду
* Неэффективность инвест проекта
* Неспособность банка спрогнозировать адекватный денежный поток в связи с непредвиденными изменениями в деловом экономическом окружении заемщика
* Неуверенность в будущей стоимости и качестве залога под кредит
* Кризис деловой репутации заемщика

Среди причин возникновения этих рисков, возникших по вине самого банка можно выделить:

* Либеральное отношение к заемщику во время рассмотрения заявки на кредит
* Некачественная оценка кредитоспособности заемщика
* Плохое структурирование ссуды
* Ошибки в оценке обеспечения ссуды
* Неполное отражение в кредитном договоре условий которые обеспечивают интересы банка
* Отсутствие контроля за заемщиком в период возврата ссуды

Основные причины кредитных рисков, которые относятся к заемщику:

* Неудовлетворительное руководство предприятием
* Ошибки в оценке рынков сбыта
* Ухудшение качества продукции

Основные факторы, которые не относятся к банку и заемщику, которые не подлежат:

* Ухудшение экономической коньюнктуры рынка
* Изменение политической обстановки
* Изменение законодательства

**4. Управление кредитными рисками**

Управление КР при инвестиционном кредитовании можно представить в виде модели, которая состоит из таких компонентов:

* Оценка кредитных рисков
* Оценка финансовой информации
* Защита от потерь при невыполнении обязательств заемщиком
* Анализ качества кредита
* Наблюдение за кредитом
* Разработка стратегии спасения кредита

Эта оценка кредитных рискова должна осуществляться по таким основным критериям:

Репутация заемщика, которая предусматривает изучение его кредитной истории

Возможность заемщика в получении денежных потоков по реализации инвест проекта и способность управлять этими денежными средствами

Капитал(наличия собственного капитала и готовность использовать его при реализации инвест проекта

Условие развития местной региональной и общенациональной экономики а также отраслей хозяйства,к которым относится заемщик

Залог

Оценка финансовой информации заемщика осуществляется на основе следующих документов:

- баланс и финансовая отчетность предприятия

- дебиторская и кредиторская задолженость

- анализ структуры материальных запасов заемщика

- бизнес-план заемщика (тот раздел,в котором отмечается денежные потоки от реализации инвест проекта)

Анализ качества основан на системе рейтинговой о ценки кредита.Банки составляют свои рейтинговые ойенки кредитов по качеству,которые основаны на классификации по степени риска которые приведены в положении НБУ «о порядке формирования и использования резервов возмещения возможных потерь по кредитным операциям»№279

Система наблюдения за кредитом предусматривает отслеживания финансового состояния заемщика и выполнения технических условий кредитного договора,с целью выявления проблем заемщика тенденции развития хозяйственно-финансовой деятельности,доходность его деятельности.

Важной процедурой в процессе инвест кредитования является эффективная оценка процентных рисков а также управление ими. Прцентные риски возникаю по причинам :

1 если средняя стоимость привлеченных средств банка может на протяжении срока кредита превышать среднюю процентную ставку по кредиту.

2. неопределенность будущей динамики уровня % по кредиту под инвест проекты. Он возникает тогда, когда не совпадают сроки возврата предоставленных кредитов и привлеченных средств или когда ставки по активным и пасивным операциям устанавливается разными способами (фиксированнные против переменным и наоборот). В этом случае может возникнуть ситуация, когда средства привлекаются на короткий срок по переменным ставкам, а кредиты выдаются на длительный срок по фиксированным ставкам.

Процентным рискам больше всего подвержены те банки, которые регулярно манипулируют процентами в спекулятивных целях, а также те, которые не уделяют должного внимания прогнозным изменениям процентных ставок.

Одной из наиболее важных задач кредитов инвест проектов является определение процентной ставки. Не менее важной проблемой в управлении процентным риском является управление ГЭПом (или разрывом) в активах и пассивах, которые существенно влияют на уровень процентных ставок.

Успешное управление ГЭПом требует прогнозирования будущих изменений процентов по кредитам. В банквской практике существует позитивныц и негативный ГЭП. Позитивный ГЭП- это когда активы с переменной ставкой превышают пассивы с переменной ставкой.

Негативный ГЭП- пассивы с переменной ставкой превышают активы с переменной ставкой. Степень процентного риска зависит от размера разрыва между активами и пассивами, а также от направления, скорости и длительности изменения процентной ставки.Например, при ожидаемом спаде процентных ставок банку необходимо увеличить долю привлеченный ресурсов с переменной ставкой и таким образом увеличить процентную маржу и сократить величину позитивного ГЭПа.

В случае ожидаемого повышения %ых ставок банку следует увеличить портфель активов с переменной ставкой и повысить долю ресурсов с фиксированным процентом, то есть увеличится величина позитивного ГЭПа.

То есть банк должен разрабатывать эффективную стратегию управления ГЭПом, которая должна содержать специальные планы операций для всех категорий активов и пассивов на каждой фазе делового цикла инвест кредитов.

**6. Мероприятия по снижению рисков инвестиционного кредитования**

Мероприятия:

* Распределение рисков между участниками инвест. проекта
* Залоговые операции и гарантирование кредитования
* Страхование и хеджирование
* Лимитирование
* Экаунтинг

1) Учередители или организаторы проекта берут на себя частично все риски по проекту. Подрядные организации берут на себя риски, связанные с задержкой строительства и превышение сметной стоимости проекта. Кредиторы берут на себя риски, связанные с изменением суммы кредита, %й ставки и курса валют. Поставщики материалов и оборудования берут на себя риски, связанные с изменением цены. Государство- риски, связанные с изменением законодательства, если обьектом ИК является госуд. предприятие. Покупатели продукции- с изменением объема продаж и цены на товары,услуги.

2)срс

3) Страхование осуществляется в соответствии с ЗУ «О страховании» от 4 марта 1996г. Размер страхового возмещения устанавливается как разница между страховой суммой и реальными результатами инвест. деятельности.ель страхования состоит в защите инвестора от возможных убытков инвест. деятельности и поэтому договор страхования заключается на срок, соответствующий периоду окупаемости инвест проекта.

Специфика страхования инвестиций состоит в том, что возмещения причиненных убытков осуществляется преимущественно после окончания срока страхования с учетом реальных результатов инвест деятельности.

Указанные в договоре сроки компенсации убытков при страховании инвест деятельности дают возможность накопления страховых взносов, формирование резервов будущих выплат.

Хеджирование- совокупность мероприятий по страхованию рисков изменения цены товара, курса валют и процента (опционы, фьючерсы).

Лимитирование обьектов инвестирования, размеров кредитов, затрат, продаж