

**СЪВМЕСТНА ЕВРОПЕЙСКА
ИНИЦИАТИВА ЗА УСТОЙЧИВИ
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДСКИТЕ
РАЙОНИ**



ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

Инвестираме във Вашето бъдеще



JESSICA



КАКВО ПРЕДСТАВЛЯВА JESSICA

JESSICA е инициатива на Европейската комисия, Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) и Банката за развитие на Съвета на Европа, която е обявена на 30 май 2006 г., с цел да насърчи устойчивите инвестиции, растежа и създаването на нови работни места в градските райони на ЕС чрез:

- Набавяне на допълнителни ресурси за заеми на публично-частни партньорства и други проекти за развитие на градската среда в регионите на ЕС;
- Предоставяне на финансови и мениджърски умения от международни финансови институции като ЕИБ;
- Създаване на по-силни стимули за успешно осъществяване на проекти от страна на бенефициентите чрез комбиниране на грантове със заеми и други финансови инструменти;
- Осигуряване на устойчивост в дългосрочен аспект посредством револвиращия характер на финансовия ресурс.



JESSICA В БЪЛГАРИЯ

- 29 юли 2010 г. – Министерът на регионалното развитие и благоустройството подписва Финансово споразумение с ЕИБ за създаване на Холдингов фонд по JESSICA;
- 7 октомври 2010 г. – Народното Събрание ратифицира Финансово споразумение с ЕИБ за създаване на Холдингов фонд;
- 19 октомври 2010 г. – влиза в сила финансовото споразумение по JESSICA;
- Срок – 3 години;
- Първоначален размер на финансовия ресурс по JESSICA 61,2 млн. лева от Оперативна програма „Регионално развитие“;
- Основна цел: създаване на фондове за градско развитие, финансиращи публично-частни партньорства или други проекти за градско развитие.

СТРУКТУРА НА ХОЛДИНГОВИЯ ФОНД ПО JESSICA

Управляващ орган на Оперативна програма „Регионално развитие“:

- Отговаря за изпълнение на инициативата JESSICA;
- Предоставя средствата по JESSICA от Оперативна програма „Регионално развитие“;
- Формулира стратегията за изпълнение на JESSICA;
- Осъществява цялостен контрол и мониторинг по изпълнение на инициативата.

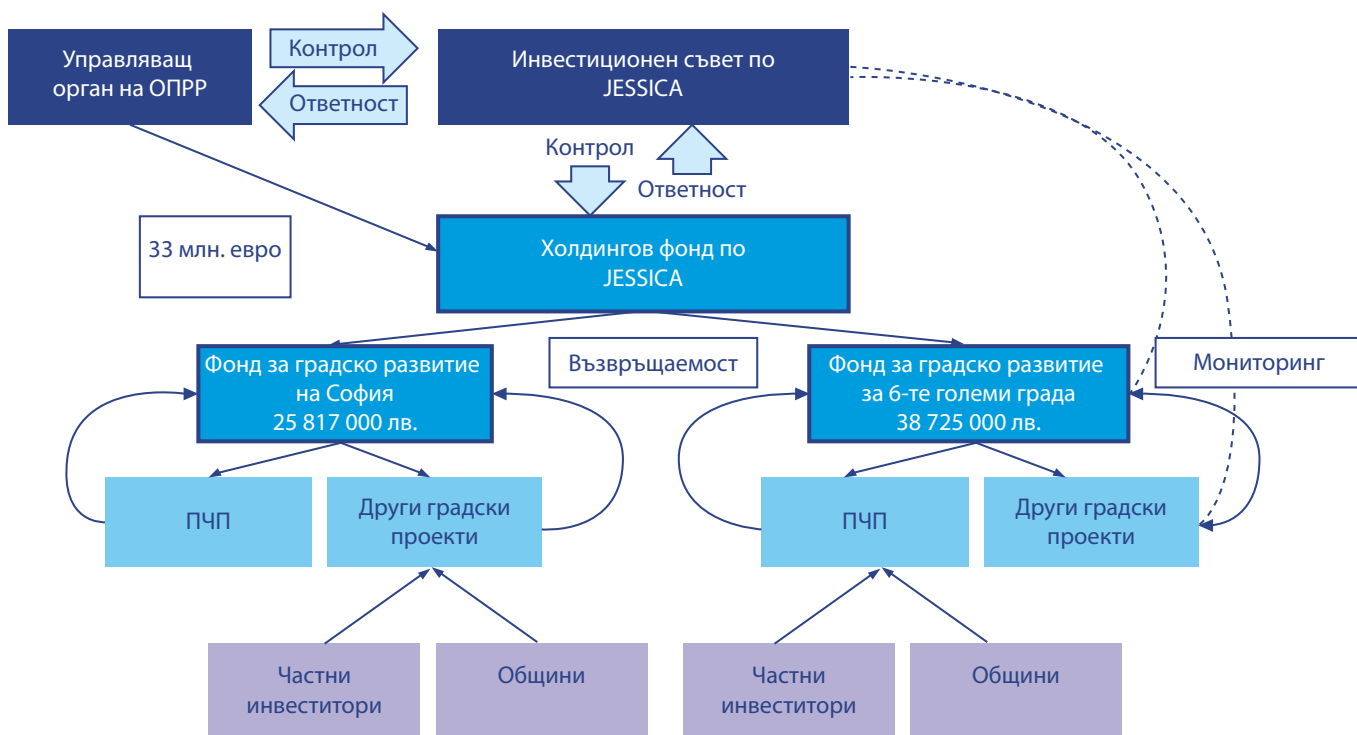
Европейска инвестиционна банка:

- Управлява Холдинговия фонд по JESSICA;
- Изпълнява инвестиционната стратегия по JESSICA и може да предлага нейна промяна;

- Подпомага създаването на Фондове за градско развитие в България;
- Инвестира във Фондове за градско развитие;
- Подпомага идентифицирането на проекти.

Инвестиционен съвет на Холдинговия Фонд:

- Съставен от представители на МРРБ, МФ, МИЕТ и МС;
- Осъществява контрол върху дейността на Холдинговия фонд;
- Подпомага се от звено по JESSICA в Управляващия орган на ОПРР (3 сътрудници по европейски програми и проекти);
- Наблюдава изпълнението на Инвестиционната стратегия и може да предлага нейна промяна.



- Фондовете за градско развитие инвестират ресурса по JESSICA в публично-частни партньорства чрез предоставяне на:

- заеми;
- банкови гаранции;
- дялово участие.

- Крайни бенефициенти могат да бъдат общини, както и публично-частни партньорства между общини и частни инвеститори.

ИНВЕСТИЦИОННА СТРАТЕГИЯ НА ХОЛДИНГОВИЯ ФОНД ПО JESSICA ЗА БЪЛГАРИЯ

Стратегически цели на Холдинговия фонд за България:

- Да подпомага политиката на сближаване в контекста на градското възстановяване;
- Да създава възможности за различни форми на публични проекти или публично-частни партньорства в сферата на градското развитие;
- Да подпомага откриването и финансирането на устойчиви решения на градските проблеми в средносрочен и дългосрочен план.

Фокус върху 6-те големи града в България и София, с индикативно разпределение на ресурса:

- Индикативно – 25,8 млн. лева за София;

- Индикативно – 38,7 млн. лева за Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора, Плевен;
- Покритие във всеки район на ниво NUTS II.

Основни критерии за избор на Фондове за градско развитие - ФГР (критерии за допустимост):

- Надеждност и репутация;
- Опит в управлението на финанси;
- Опит в инвестициите в ПЧП и/или проекти за градско развитие;
- Разбиране на целите на Управляващия орган на ОПРР;
- Организационен капацитет;
- Възможност да осигурят съфинансиране.

Технически и финансови критерии за избор на ФГР:

- Съответствие на инвестиционната стратегия с ОПРР;
- Доказана собственост в структурата на ФГР;
- Опит, компетентност и ефективност на управлението;
- Адекватен и подходящ вътрешен контрол, счетоводство и отчетност;
- Финансовото състояние на инвеститорите и другите партньори във ФГР;
- Обосновани прогнози за паричните потоци и доказателства за достатъчна възвръщаемост;
- Оперативен бюджет на ФГР, включително хонорари за управлението му;
- Мерки за излизане на ФГР от инвестициите в проекти за градско развитие;
- Стратегия за излизане на ФГР от инвестициите, включително последващото използване на ресурсите, върнати във ФГР.

Критерии за избор на проекти по JESSICA:

- Зрялост на проекта
- Съответствие с избираемите дейности по Приоритетна ос 1 на ОПРР:
 - социална инфраструктура, жилищни сгради, градска среда, градски транспорт, индустриални зони; бизнес и търговски центрове и центрове за забавления, спортни съоръжения;
- Да са от обществена значимост и да предполагат обществен достъп до направената инвестиция;
- Степен на икономическа възвръщаемост от проекта, нетно въздействие на проекта в съответния район и извън него, ако той не се осъществи
- Да съответстват на интегрирания план за устойчиво градско развитие:
 - Общ устройствен план/Погробен устройствен план и Общински план за развитие (в периода до 2013 г.);
 - Интегриран план за градско възстановяване и развитие (в периода след 2013 г.).

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ ПО JESSICA, ПРЕДОСТАВЯНИ ОТ ФОНДОвете ЗА ГРАДСКО РАЗВИТИЕ

ФГР не трябва да се стремят да финансират цялата инвестиция по проекта, а по скоро да разпреде-

лят рисковете с външни инвеститори /кредитори с помощта на следните финансови продукти:



Нарастващ инвестиционен риск за ФГР

Нарастващо значение на финансирането и финансовия ефект

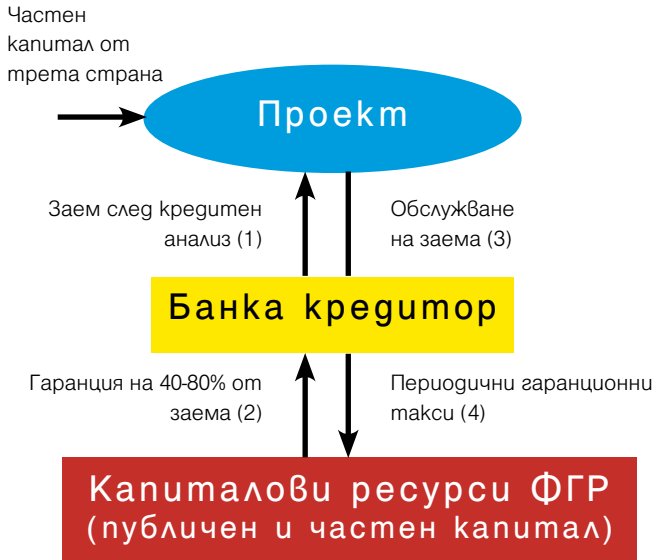
Типовете финансови инструменти носят различно ниво на риск за Фонда за градско развитие и теоретично имат различна степен на финансова възвръщаемост:

- **Гаранции:** по-нисък риск за ФГР, но най-ниска възвръщаемост;

- **Дялово участие:** възможност за най-висока възвръщаемост на инвестицията, но и най-висок риск за ФГР (голяма степен на непредсказуемост по отношение на реализацията на крайния продукт, високо ниво на инвестициите).

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ ПО JESSCA:

Примерна схема за финансиране на проекти с гаранционни схеми:



(1) Компанията, разработваща проект кандидатства пред финансова институция за заем.

(2) В случай, че финансовата институция изисква, компанията може да потърси гаранция върху част от заема от Фонда за градско развитие. Фондът за градско развитие разглежда бизнес плана на кандидата, с оглед неговата икономическа ефективност и съответствието му с

- Правно обвързващо задължение към ФГР да заплати остатъчната стойност по кредита, включително неплатена лихва, в случай на просрочване от страна на кредитополучателя;
- **Цел:** улесняване на достъпа до външно финансиране;
- **Ограничение:** необходимост да се намери 100% частно капиталово и дългово финансиране.

оперативната програма и останалите критерии и в случай че одобри бизнес плана, предоставя гаранция на финансовата институция.

(3) По този начин кандидатът получава искания заем и може да реализира инвестиция, съответно периодично да обслужва заема.

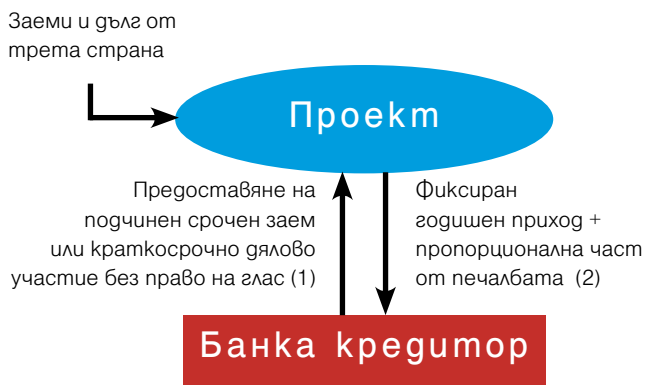
(4) Възвръщаемостта за ФГР е под формата на периодична гаранционна такса.

Примерна схема за финансиране на проекти с инвестиционни заеми:



- Най-важният източник на външно финансиране;
- В страни-членки, в които само банките имат правото да дават заеми, ФГР предоставя на банката кредитор субсидия върху лихвата – по-нисък лихвен процент за кредитополучателя;
- В страни-членки без такова обвързващо законодателство, заемът се дава от ФГР с по-нисък лихвен процент от пазарния, благодарение на публичното участие в капиталовия ресурс на фонда;
- За разлика от предоставянето на гаранции, при предоставяне на заеми се увеличава значително както административната тежест, така и риска за Фонда за градско развитие;
- Поради ниските приходи на фонда, в сравнение с високите суми, които предоставя под формата на заеми, е необходимо използването на този тип финансиране да се ограничи до нискорискови проекти с периодична възвращаемост;
- Краен бенефициент на този финансов продукт е изпълнителят на проекта. Продуктът има положително въздействие върху вътрешната норма на възвращаемост на изпълнителя на проекта.

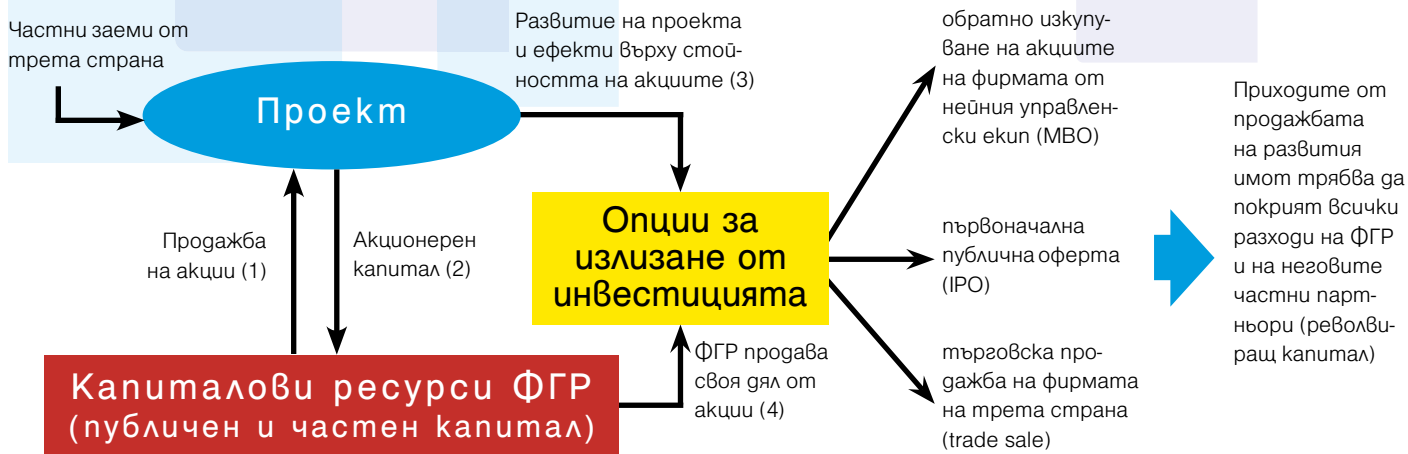
Примерна схема за финансиране на проекти с гаранционни схеми:



- Финансирането тип мецанин или квази капитал е комбинацията между типичен банков заем и дялово участие в компанията
- Използват се различни инструменти: класифициран заем, конвертируеми облигации, привилегирани акции
- **Бенефициенти:** частни предприемачи, които нямат достатъчно наличен капитал;

- Мецанин капитала финансира до 15-20% от цялостната инвестиция;
- ФГР не участва пряко и активно в управлението на проекта, а предоставеният капитал не носи дълг за крайния бенефициент. Поради това мецанин фондовете могат да се използват успешно за увеличаване на „лостовия“ ефект по JESSICA и привличане на други инвеститори. Възвръщаемостта от мецанин фондовете се състои от фиксирана текуща лихва и участие в разпределянето на печалбата.
- Големото предимство на мецанин капитала е неговата висока ефективност. От една страна ФГР има възможност да предостави малки суми в много на брой проекти. От друга страна мецанин капитала не изисква активно управление в разработването на градски проекти от страна на ФГР. Това би могло да ограничи разходите за управление на ФГР.

Примерна схема за финансиране на проекти с дялово участие



- (1) Компанията, разработваща проекта продава дялове под формата на акции на ФГР.
- (2) ФГР осигурява акционерен капитал на компанията, благодарение на което управителят на ФГР може да играе активна роля в управлението на проекта.
- (3) По този начин кандидатът получава необходи-

- мия капитал и може да реализира инвестиция, като целта е да постигне положителен ефект върху стойността на акциите.
- (4) Възвръщаемостта за ФГР е под формата на финансов ресурс след продажбата на акциите. Наличието на достатъчно акционерен капитал привлича различни източници на финансиране.

ПРИМЕРИ ЗА ФОНДОВЕ ЗА ГРАДСКО РАЗВИТИЕ

Пример 1: Предоставяне на заеми за енергийна ефективност

КЛЮЧОВИ ИЗМЕРЕНИЯ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ФОНД С НИСЪК РИСК

1. Бизнес стратегия	
Типове допустими проекти :	Възстановителни дейности
Географски обхват:	Национален
Тематичен обхват:	Специализиран фонд
2. Финансови продукти и крайни бенефициенти	
Револвиращи фин. INSTR.:	Заеми (преференциални лихви)
Крайни бенефициенти:	Частни домакинства
3. Структура на управление	
Участници:	Публични и частни
Източници за рефинансиране:	Спестени разходи в домакинствата
Правен статут:	Част от публична банка
Въздействие върху градското развитие:	Умерено

Нисък финансов риск за ФГР поради:

- Редовни доходи;
- Съществуващия актив;
- Малки единични инвестиции.

Финансова възвръщаемост при предоставяне на заеми:



Пример 2: Фонд за възстановяване на бивши индустриални зони

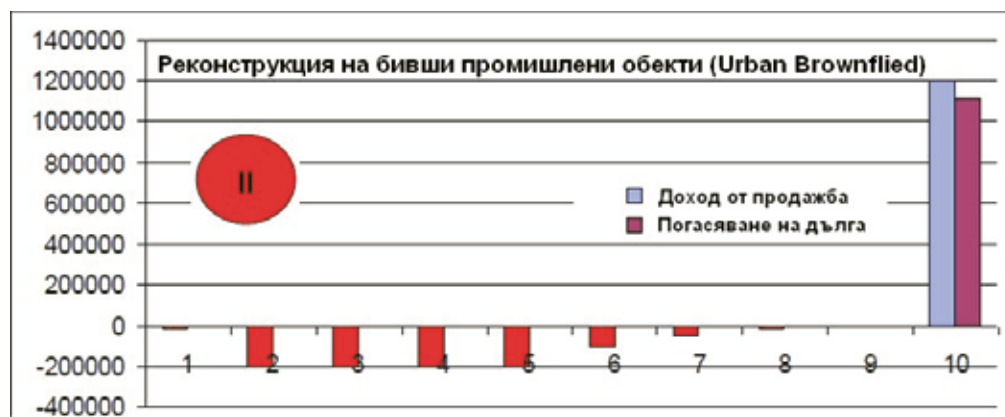
КЛЮЧОВИ ИЗМЕРЕНИЯ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ФОНД С ВИСОК РИСК

1. Бизнес стратегия	
Типове допустими проекти:	Закупуване на активи + градско възобновяване
Географски обхват:	Градове
Тематичен обхват:	Многофункционален
2. Финансови продукти и крайни бенефициенти	
Револвиращи фин. INSTR.:	Дялово участие и мецанин
Крайни бенефициенти:	Частни инвеститори
3. Структура на управление	
Участници:	Публични и частни инвеститори
Източници за рефинансиране:	Публичен и частен капитал
Правен статут:	Отделно юридическо лице
Въздействие върху градското развитие:	Високо

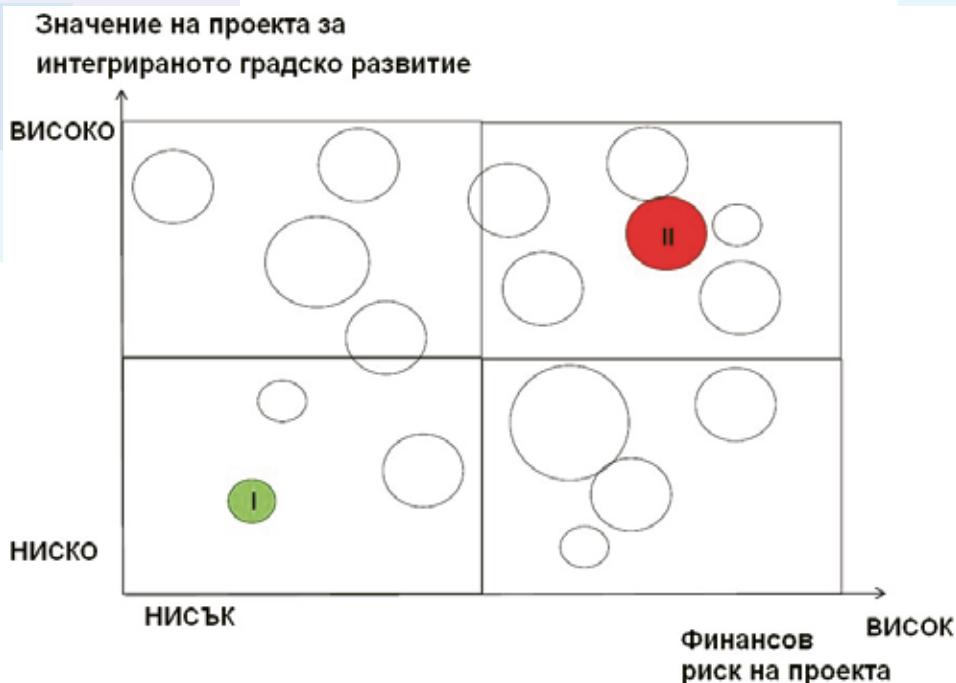
Висок финансов риск за ФГР поради:

- 100% от дохода в края на периода;
- още несъществуващ актив;
- висока първоначална инвестиция.

Финансова възвръщаемост при предоставяне на заеми



Разпределяне на риска, при финансиране на проекти за градско развитие от Фонд за градско развитие



- I** Енергийно ефективни реконструкции на частни жилищни недвижими имоти (напр. етажната собственост).
- II** Реконструкция на бивши промишлени обекти (Urban Brownfield)
- Фондът за градско развитие следва да постигне оптимален баланс между високо рискови, но оказващи значително положително въздействие проекти и ниско рискови проекти, които са с ограничен ефект върху градското развитие;

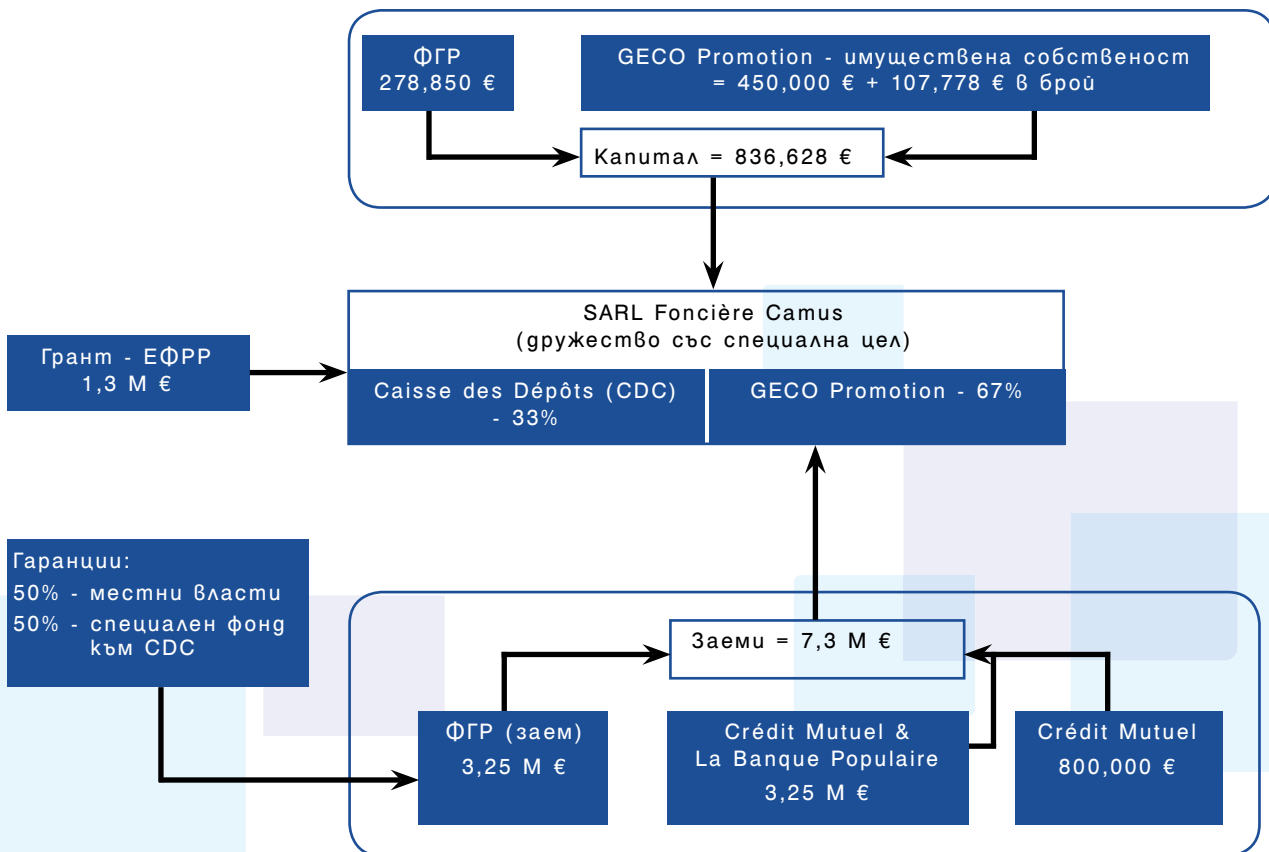
ДОБРИ ПРАКТИКИ В ЕС: ПРОЕКТ ЗА ГРАДСКО РАЗВИТИЕ FONCIÈRE CAMUS, ВАЛ Д'ОАЗ - ФРАНЦИЯ

Предистория:

- старо женско общежитие, в регион обособен; през 60-те години за емигранти от Алжир;
- необитаемо в продължение на години;
- разрушено през 2005 г.;
- площ - 6 292 м²

Проект:

- 8,8 млн. евро;
- 7 етажна офис сграда с търговска част;
- 5 382 м² - офиси;
- 910 м² - търговска част (приземен етаж);
- 33 парко-места.



Въздействие:

- 95% от сградата е отдадена под наем;
- създадени са 150 допълнителни работни места;
- подобряване на икономическото състояние на региона;
- подобряване на имиджа на квартала - намаляват се предразсъдъците и страха на потенциалните инвеститори.

ДОБРИ ПРАКТИКИ В ЕС: ПРОЕКТ ЗА ГРАДСКО РАЗВИТИЕ ПАРК ЕКСПО - ЛИСАБОН

Предистория:

- голяма индустриална зона на брега на река;
- използвана за петролна рафинерия;
- пристанищен оператор;
- военни и други складове;
- силно замърсена земя.

Парк експо 98 – 100% публично дружество с ограничена отговорност, създадено с цел га:

- организира и проведе Световното изложение в Лисабон 1998 (Експо '98);
- управлява мащабен градски проект за реконструкция, който води до построяването на нов градски участък.

Проектът се изпълнява на три етапа:

I. 1993 – 1995:

- Преместване на съществуващи съоръжения и придобиване или отчуждаване на земята;
- Почистване на почвата от замърсявания.

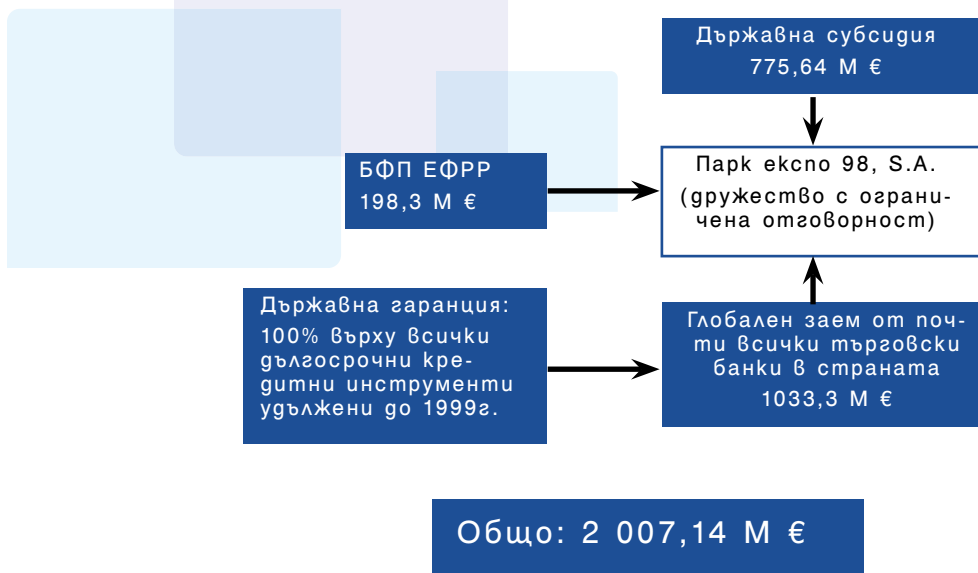
II. 1995 – 1998:

- Строителство на сгради и открити пространства за нуждите на експо '98;
- Построява се нова централна гара "Ориент";
- Нова част на метрото, която да бъде връзка към града.

III. 1999 – понастоящем

- Маркетинг и реклама на сгради и парцели;
- Мащабни строителни работи;
- Преразглеждане на плановете рамка.


Добри практики в ЕС: проект за градско развитие Parque das Nações - Лисабон



Въздействие:

- Дадено е ново предназначение на изоставен промишлен обект.
- Подобрено е състоянието на околната среда, като района е почистен от екологични замърсявания.

- Цялостно развитие на града, особено в източната част на Лисабон.
- Бреговата линия е изчистена и отворена за публичен достъп.
- Създават се нови съоръжения - железопътна гара, метро и т.н.




Естеството на проекта показва, че едностранното разпределение на риска не може да бъде избегнато. Поради размера на площта, която се развива, както и на големия размер на инвестициите, никой частен инвеститор не е в състояние да развие този район.

Изготвено по проект: BG161PO001/5-01/2008/005
Комуникация, информация и публичност по Оперативна програма
"Регионално развитие 2007-2013",
приоритетна ос 5 "Техническа помощ" на ОПРР.
Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално
развитие и от сържавния бюджет на
Република България.



Инвестираме във Вашето бъдеще



гр. София 1202, България
ул. "Кирил и Методиѝ" 17-19

Тел.: 02/ 940 54 39

Факс: 02/ 987 74 50

e-mail: oprdr@mrrb.government.bg

www.bgregio.eu