Rusya'da Sanayi Yatırımlarına Teşvikler ve bunların Finans Modeline Gerçek Etkileri

Four Square



by MonDef

Moskova

Önsöz

Saygıdeğer Yatırımcılar,

Rusya'da Sanayi Projelerine Devlet Destekleri ve bunların Finans Modeli üzerinde gerçek etkileri konulu raporumuzu güncel bilgileri de kapsayacak şekilde sizlerin bilgisine sunuyoruz. Konunun kapsamının geniş olması hiç şüphesiz basitleştirmek için farklı metodlar aramamızı gerektirdi. En nihayetinde, bu denli geniş bir içeriği anlatmanın en uygun yolunun, görsel ve analitik açıdan anlaşılabilir olması için parçalara bölmek olduğunda karar kıldık ve raporumuzu basit bir sembolizmle "Four Square" olarak adlandırdık.

Raporun ilk bölümünde, esas olarak endüstriyel projeler için yatırımcıların sıklıkla karşılaştıkları pratik konulara odaklandık, örneğin:

- Neden Rusya'ya Yatırım Yapmalı?
- Rusya'daki Sanayi Projeleri yatırımı için en popüler yerler,
- Yatırım esnasında teknik riskler,
- Yatırım projesini değerlendirirken bankalar ve yatırımcılar içinen önemli faktörler

2. Bölümde ise, Rusya'daki en popüler yatırım bölgelerinin tanımları, yatırımcıların hakları ve genel mevzuatlar açıklandı.

Üçüncü bölümde, bölgelerde ne tür vergi ve altyapı teşviklerinin sağlandığını göstererek, bunları basit tablolarda karşılaştırdık.

Son bölümde ise, ~10 milyon EUR (750 milyon RUB) tutarında tipik bir projeyi analiz ettik. Teşviklerin ve düşük faizli devlet kredilerinin NPV, IRR ve geri ödeme sürelerini finans modelinde hakikaten ne derece etkilediğini hesapladık.

Bu 'Tailor-made' raporun size tutarlı bir analiz için adım adım yol haritası olacağını umuyor, güveniniz ve itimadınız için bu vesileyle teşekkür ediyoruz.

MonDef_

Biz Kimiz_

- Biz mühendis ve ekonomist bir ekipten oluşan uluslararası bir şirketiz.
- Biz bağımsız bir şirketiz. Bu, entellektüel faaliyetlerimizin en büyük değeri.
- Bu nedenle, hiç kimseyle, herhangi bir taraf veya kuruluşla herhangi bir çıkar ilişkimiz olması düşünülemez.

mondef FOMALHAUT

İçerik

A. Giriş

I. Rusya'ya Neden Yatırım Yapılmalı?
II. Rusya'da Nerelere Yatırım Yapılır?
III. Yatırım sırasındaki teknik riskler
IV. Bankalar ve Yatırımcılar nereye bakarlar?

B. Rusya'daki en popüler yatırım bölgeleri

I. Serbest Bölgeler
II. Organize Sanayi Bölgeleri
III. TOSER (TASED)
IV. Özel arsalar

C. Devlet teşvikleri

I. Genel
II. Kim Kontrol ediyor?
III. Vergiler
IV. Sosyal Fon Ödemeleri
V. Gümrük teşvikleri
VI. Diğer Teşvik Programları
VII. Ana Tanımlar

D. Finans Modeli Üzerindeki Gerçek Etkiler

I. Proje Verileri (Teknik, Bütçe ve kredi şartları)
II. Senaryo I - Sonuçlar
III. Senaryo II - Sonuçlar

Rusya'ya Neden Yatırım Yapılmalı?

- Dinamik Ekonomik Büyüme Hızı
- Kriz koşullarında Enflasyon ve Anahtar faiz oranının başarısı
- Kuvvetli Para Rezervleri
- En Büyük Tüketici Pazarlarından Biri
- Rusya dünyadaki ilk üç kar pazarı arasında yer alıyor
- Birçok açık pazar ve yatırım fırsatı
- Geniş Doğal Kaynaklar
- Eşsiz Coğrafi Konum

Rusya'da Nerelere Yatırım Yapılır?

- En iyi teknik ve altyapı koşullarına sahip arsa
- Yatırım hakları kanunlarla güvence altına alınmalı
- Tedarikçi / Alıcı ve hammadde koşulları
- Ana yollara erişim
- Kalifiye personel

Yatırım sırasında teknik riskler

- Tamamlanmamış izinler
- Güvenilir ana yüklenici / ekip
- Artan inşaat veya hammadde fiyatları
- Tedarik zincirinin bozulması
- Bina bitti ama enerji yok!
- Gaz, elektrik, su hesaplarında hata
- Yanlış ekipman seçimi
- Verimlilik

Bankalar ve Yatırımcılar nereye bakarlar?

- PB - Geri Ödeme Süresi
- NPV - Net Bugünkü Değer
- IRR - İç Verim Oranı
- Başabaş Noktası

B. Rusya'daki en popüler yatırım bölgeleri_

Serbest Bölgeler

- Yabancı yatırımcıları Rusya'ya çekmek amacı
- Teşvikler Federal hükümet kontrolünde ve garantisinde
- Gümrüksüz bölge
- Gerekli tüm altyapı ve ulaşım altyapısı
- Çok düşük arsa maliyeti (özel SEZ'ler hariç)
- Çok düşük altyapı maliyeti (özel SEZ'ler hariç)
- İlk yatırım anlaşmasından sapmalar için teftişler ve ceza riski
- Yatırmcı SPIC sözleşmesine tabi olablir (bkz. Bölüm III)

Organize Sanayi Bölgeleri

- Yeni üretim tesisleri için özel olarak düzenlenmiştir
- Altyapı ve gerekli idari ve yasal şartlar hazır
- Herbirini yerel uzman bir idare yönetiyor
- Rusya'da sanayinin gelişimi için oluşturulmuştur
- Devlet teşvik programları kapsamındaki avantajları kullanma imkanı
- Bölge yönetimleri isterlerse vergileri azaltabiliyor
- Gümrüğe tabi
- KDV'siz ithal ekipman mümkün.
- Yatırmcı SPIC sözleşmesine tabi olablir (bkz. Bölüm III)

TASED (TOSER)

- Nispeten uzak bölgelerde sosyo-ekonomik kalkınma için özel bir yasa ile kurulmuştur
- Rusya'nın az gelişmiş ve ekonomik olarak geri kalmış bölgelerini desteklemek için oluşturulmuştur
- Yerel üreticiler için daha uygun
- Yabancı çalışanlar için kısıtlamalar var (<% 20)
- Yüksek nitelikli uzmanların yetersizliği
- Oolası altyapı eksikliği
- Serbest gümrük bölgesi için yatırımcı başvurusunu kendisi yapar
- Yatırmcı SPIC sözleşmesine tabi olablir (bkz. Bölüm III)

Özel Araziler

- Yukarıda belirtilen bölgelerdeki gibi özel koşullar olmaksızın herhangi bir arazide bulunan arsa
- Gerekli altyapının riskler
- Pazarda için çok riskli
- Teknik ve hukuki durum belirsizlikleri
- Öngörülemeyen teftişler
- Yüksek sayaç tarifeleri

C. Devlet teşvikleri – Genel olarak_

✓ - Garanti
✓ - Şartlı

Serbest Bölge

Vergi avantajları	✓
Sigorta primi avantajları	
Gümrüksüz	✓
Diğer teşvikler	✓
Altyapı ve kapasite	✓

Organize Sanayi Bölgeleri

Vergi avantajları	✓
Sigorta primi avantajları	
Gümrüksüz	✓
Diğer teşvikler	✓
Altyapı ve kapasite	✓

TASED (TOSER)

Vergi avantajları	✓
Sigorta primi avantajları	✓
Gümrüksüz	✓
Diğer teşvikler	✓
Altyapı ve kapasite	✓

Özel Araziler

Vergi avantajları	✓
Sigorta primi avantajları	
Gümrüksüz	✓
Diğer teşvikler	✓
Altyapı ve kapasite	✓

mondef FOMALHAUT

C. Devlet teşvikleri - Kim Kontrol ediyor?

✓ - Garanti
✓ - Şartlı

Serbest Bölge

Federal düzeyde	✓
Bölgesel düzeyde	✓
Belediye	✓

Organize Sanayi Bölgeleri

Federal düzeyde	
Bölgesel düzeyde	✓
Belediye	✓

TASED (TOSER)

Federal düzeyde	✓
Bölgesel düzeyde	✓
Belediye	✓

Özel Araziler

Federal düzeyde	
Bölgesel düzeyde	✓
Belediye	✓

C. Devlet teşvikleri – Vergilendirme_

- Garanti
- Şartlı

Serbest Bölge

Gelir vergisi	Fed.	2%
Gelir vergisi	Böl.	0…13,5%
Emlak vergisi	Fed.	0% (~ 10-12 yıllar)
Arazi vergisi	Fed.	0% (~ 5-10 yıllar)
Taşıma vergisi	Böl.	0% (~ 5-10 yıllar)
KDV (İthalat)	Fed.	0%

Organize Sanayi Bölgeleri

Gelir vergisi	Fed.	3% (2017-2024)
Gelir vergisi	Böl.	0…17%
Emlak vergisi	Böl.	0%...2,2% (~ ilk 4 yıl için)
Arazi vergisi	Böl.	0%...1,5% (~ ilk 4 yıl için)
Taşıma vergisi	Böl.	2…500 rub/hp
KDV (İthalat)	Fed.	0…20%

TASED (TOSER)

Gelir vergisi	Fed.	0% (5 yıl)
Gelir vergisi	Böl.	0..5..10..17% (5 + 5 + 10 yıl üstü)
Emlak vergisi	Böl.	0% (~ _ yıl)
Arazi vergisi	Böl.	0% (~ _ yıl)
Taşıma vergisi	Böl.	2…500 rub/ʌc
KDV (İthalat)	Fed.	0…20%

Özel Araziler

Gelir vergisi	Fed.	3% (2017-2024)
Gelir vergisi	Böl.	0…17%
Emlak vergisi	Böl.	0%...2,2% (~ _ yıl)
Arazi vergisi	Böl.	0%...1,5% (~_ yıl)
Taşıma vergisi	Böl.	2…500 rub/ʌc
KDV (İthalat)	Böl	0…20%

mondef FOMALHAUT

C. Devlet teşvikleri – Sosyal Fonlar _

- Garanti
- Şartlı

Serbest Bölge

Emeklilik fonu	22%
Sosyal sigorta fonu	2,9%
Federal zorunlu sağlık sigortası fonu	5,1%

Organize Sanayi Bölgeleri

Emeklilik fonu	22%
Sosyal sigorta fonu	2,9%
Federal zorunlu sağlık sigortası fonu	5,1%

TASED (TOSER)

Emeklilik fonu	6% (10 yıl için)
Sosyal sigorta fonu	1,5% (10 yıl için)
Federal zorunlu sağlık sigortası fonu	0,1% (10 yıl için)

Özel Araziler

Emeklilik fonu	22%
Sosyal sigorta fonu	2,9%
Federal zorunlu sağlık sigortası fonu	5,1%

mondef FOMALHAUT

C. Devlet teşvikleri – Gümrükler_

- Garanti
- Şartlı

Serbest Bölge

KDV İthalat (sadece Serbest Bölge içinde)	0%
VERGİ	Ücretsiz

Organize Sanayi Bölgeleri

KDV	20% 0% - RF vergi kodu, madde №150
VERGİ	Ücretli

TASED

KDV İthalat (sadece Serbest Bölge içinde)	20% 0% - bir Resident tarafından serbest bir özel bölge oluşturulmuşsa
VERGİ	Ücretsiz bir Resident tarafından serbest bir özel bölge oluşturulmuşsa

Özel Araziler

KDV	20% 0% - RF vergi kodu, madde №150
VERGİ	Ücretli

mondef FOMALHAUT

C. Devlet teşvikleri – Teşvik Programları_

✓ - Garanti
✓ - Şartlı

Serbest Bölge

SPIC 2.0 **(СПИК 2.0)**	✓
Bölgesel yatırım projesi (federal veya bölgesel)	✓
Sanayi Geliştirme Fonu **(ФРП)**	✓
Made in Russia	✓
Yatırım Koruma ve Tanıtım Anlaşması **(СЗПК)**	✓
Sübvansiyonlar	✓
MSP (**(МСП)** / Bölgesel garanti kuruluşları	✓

Organize Sanayi Bölgeleri

SPIC 2.0 **(СПИК 2.0)**	✓
Bölgesel yatırım projesi (federal veya bölgesel)	✓
Sanayi Geliştirme Fonu **(ФРП)**	✓
Made in Russia	✓
Yatırım Koruma ve Tanıtım Anlaşması **(СЗПК)**	✓
Sübvansiyonlar	✓
MSP (**(МСП)** / Bölgesel garanti kuruluşları	✓

TASED (TOSER)

SPIC 2.0 **(СПИК 2.0)**	✓
Bölgesel yatırım projesi (federal veya bölgesel)	✓
Sanayi Geliştirme Fonu **(ФРП)**	✓
Made in Russia	✓
Yatırım Koruma ve Tanıtım Anlaşması **(СЗПК)**	✓
Sübvansiyonlar	✓
MSP (**(МСП)** / Bölgesel garanti kuruluşları	✓

Özel Araziler

SPIC 2.0 **(СПИК 2.0)**	✓
Bölgesel yatırım projesi (federal veya bölgesel)	✓
Sanayi Geliştirme Fonu **(ФРП)**	✓
Made in Russia	✓
Yatırım Koruma ve Tanıtım Anlaşması **(СЗПК)**	✓
Sübvansiyonlar	✓
MSP (**(МСП)** / Bölgesel garanti kuruluşları	✓

C. Devlet teşvikleri – Genel Tanımlamalar_

- **SPIC 2.0 (СПИК 2.0)** - "Özel yatırım" sözleşmelerinin uzun süreden beri güncellenmesi beklenen revize edilmiş ikinci versiyonudur. Bu sözleşmelerde, yatırımcıların Rusya'da dünya pazarında rekabetçi olan ürünlerini üretmek için -Rusya Federasyonu Hükümeti tarafından onaylanan listede belirtilen- modern teknolojileri geliştirmesi amaçlanmaktadır.
- **Bölgesel Yatırım Projesi (РИП)** - Hem Federal hem de bölgelere göre farklılık gösteren bir projelerdir.
- **Sanayi Geliştirme Fonu (ФРП)** - Düşük faizli krediler, cazip leasing programları vb. ile endüstriyel üretime mali destek sağlar. Rusyada iş yapma konusunda bu temel bilgiler (https://gisp.gov.ru/invest/de/ru-RU) "Yabanci yatırımcı navigatörü"inde incelenebilir.
    - Federal düzeyde destekler, % 1-5 faizle 50-500 milyon RUB arasındaki ekipmana kredi sağlar.
    - Bölgesel düzeyde, % 1-5 faiz oranında, 5-100 mil RUB arasında.
- **«Made in Russia»** - Devlet üretimine katılma imkanı veren yerelleştirmedir. Statü edinimi üç şartdan birisi ile gerçekleşir:
    - Ürün, RF PP No. 719, ekinde görünüyor olmalı
    - SPIC 2.0 anlaşmasına dahil olmalı,
    - Ürünün menşei ülkesi (Bağımsız Devletler Topluluğu).
- **Yatırım Koruma Anlaşması (СЗПК)** - Rusya Federasyonu Başkanı tarafından 1 Nisan 2020 tarihinde imzalanan Federal Yasa, "Yatırım Faaliyetlerinin Korunması"
- **MSP (МСП)** – Kredi ödeme konusunda yatırımcılara garanti veren bir kuruluştur
- **Bilgesel garanti organizasyonları** – MSP projeleri için ek garantiler sağlar
- **KPPK (КППК)** – Sanayi bakanligi'nin rekabeti artirmak amaciyla sübvansiyon programidir.
- **FRM (ФРМ)** – Bolgesel Kalkinma Fonu-Ozel sartlarla bell yerlerde devlet destegi programi

IV- Finans Modeli - Ana Proje Varsayımları

Kapalı alan:
10,000 m2
2 Ha arazi

Teknik Bilgi

	Birim	Miktar
Alan Bilgisi		
Arazi	Ha	2,0
Bina Alanı	m2	10 000
Altyapı		
Elektrik	MW	1,5
Gaz	m3/saat	400
Su temini	m3/gün	5
Süre	ay	15
İşgücü	per	15
Vardiya	birim	1
Ortalama Maaş	Rub/ay	40 000

Yatırım Maliyeti

Senaryo I

Öğe	Rub (mil)		Euro (mil)
Arazi	40	5%	0,50
İnşaat	250	33%	3,13
Ekipman (hepsi ithal)	400	53%	5,00
Altyapı	60	8%	0,75
Toplam	**750**	**100%**	**9,38**

Senaryo II (TOSER ve SB)

Öğe	Rub (mil)		Euro (mil)
Arazi	-	0%	0,00
İnşaat	250	38%	3,13
Ekipman (hepsi ithal)	400	62%	5,00
Altyapı	-	0%	0,00
Toplam	**650**	**100%**	**8,13**
Euro/Rub	80,00		
USD/Rub	74,00		

2 senaryo:
I: RUB 750 mil
ve
II: RUB 650 mil

Vergiler ve Kâr Marjları

Vergiler	
KDV	20,0%
Gelir Vergisi	20,0%
Emlak Vergisi	2,2%
Personel Vergisi	13,0%
Sosyal Fonlar	30,0%

Marjlar	
Faaliyet giderleri	65,0%
Yönetim giderleri	22,0%
EBITDA/Gelir	13,0%
Net kar/Gelir	5,0%
Faiz Oranı	12%

Yatırım/Gelir
87%,

EBITDA marjı
13%

Yatırımcıların Soruları

- Proje ne zaman kendini geri ödeyecek? (PB)
- Bir yatırım bana ne kadar faiz getiriyor? (IRR)
- Ya özsermaye yerine kredi kullanırsam?
- Faiz oranı nedir ve ne içindir?
- Vergi teşvikleri finans modelini ne kadar etkiler?
- Altyapı ve Arazi maliyeti sonuçları ne kadar etkiler?

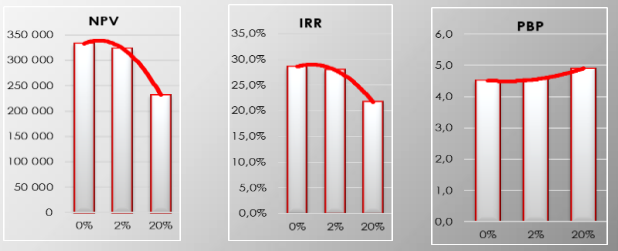
Bir sonraki sayfada analiz edelim!

mondef
FOMALHAUT

IV- Finans Modeli- Senaryo I: Toplam maliyetin 750 milyon RUB olduğu varsayım

Gelir Vergisi

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	0%	333 151	28,6%	4,5
SB	2%	323 652	27,9%	4,6
EP, Özel Arazi	20%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	20%	101 434	6,9%	0,4

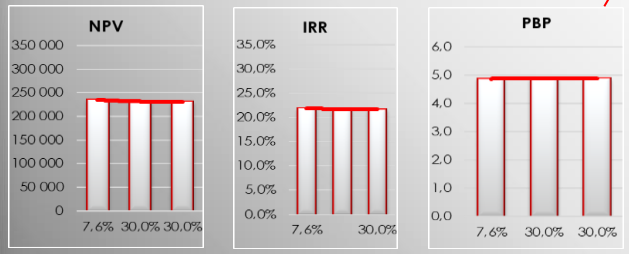


Toplam maliyet: RUB 750 mil. Gelir vergisi 0% dan 20% ye kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fonlar 30%, Emlak vergisi 2,2%, ve faiz oranı 12%)

Sosyal Fon

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	7,6%	235 323	21,9%	4,9
SB	30,0%	231 717	21,7%	4,9
EP, Özel Arazi	30,0%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	22%	3 606	0,2%	0,0



Toplam maliyet: RUB 750 mil. Sosyal fon 7,6% dan 30% a kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Gelir vergisi 20%, Emlak vergisi 2,2%, ve faiz oranı 12%)

Emlak Vergisi

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	0,0%	244 492	22,3%	4,8
SB	0,0%	244 492	22,3%	4,8
EP, Özel Arazi	2,2%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	2,2%	12 775	0,6%	0,1

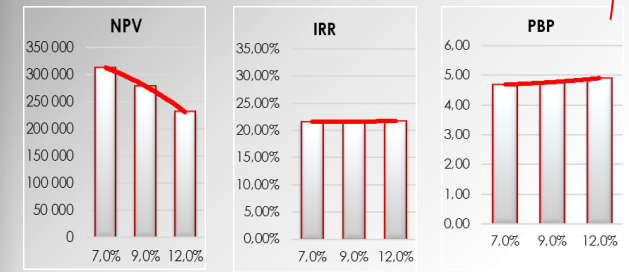


Toplam maliyet: RUB 750 mil. Emlak Vergisi 0% dan 2,2% ye kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fon 30%, Gelir vergisi 20%, ve faiz oranı 12%)

Faiz Oranı

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	7,0%	313 180	21,60%	4,69
SB	9,0%	279 065	21,65%	4,77
EP, Özel Arazi	12,0%	231 717	21,74%	4,90
Δ (max-min)	5%	81 463	0,1%	0,2



Toplam maliyet: RUB 750 mil. Faiz Oranı 0% dan 12% ye kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fon 30%, Gelir vergisi 20%, ve emlak vergisi 2,2%)

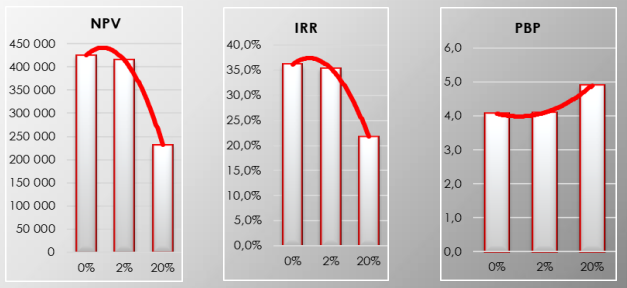
* Tüm veriler milyon RUB, PB yıl

mondef FOMALHAUT

IV- Finans Modeli - Senaryo II: Arsa ve Altyapı Nedeniyle Maliyet Değişimi

Gelir Vergisi

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	0%	425 000	36,2%	4,1
SB	2%	414 571	35,4%	4,1
EP, Özel Arazi	20%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	20%	193 283	14,4%	0,8



Toplam maliyet: RUB 650 mil. TASED ve SB için – özel arazilerde RUB 750 mil.

Gelir vergisi 0% dan 20% ye kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fonlar 30%, Emlak vergisi 2,2%, ve faiz oranı12%)

Sosyal Fonlar

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	7,6%	317 500	28,2%	4,4
SB	30,0%	313 896	28,1%	4,4
EP, Özel Arazi	30,0%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	22%	85 783	6,5%	0,5



Toplam maliyet : RUB 650 mil. TASED ve SB için - where özel arazilerde RUB 750 mil.

Sosyal fon 7,6% dan 30% a kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Gelir vergisi 20%, Emlak vergisi 2,2%, ve faiz oranı 12%)

Emlak Vergisi

Location	%	NPV	IRR	PBP
TOSER	0,0%	324 904	28,6%	4,4
SB	0,0%	324 904	28,6%	4,4
EP, Özel Arazi	2,2%	231 717	21,7%	4,9
Δ (max-min)	2,2%	93 187	6,9%	0,5



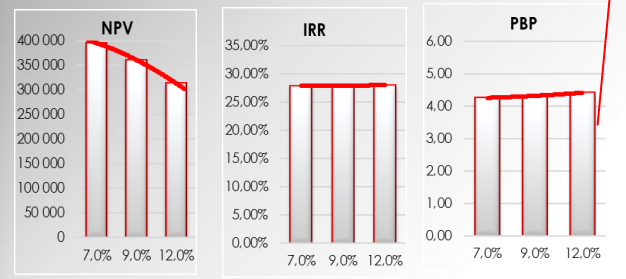
Toplam maliyet : RUB 650 mil. TASED ve SB için - where özel arazilerde RUB 750 mil.

Emlak vergisi 0% dan 2,2% ye kadar değişir

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fonlar 30%, Gelir vergisi 20%, ve faiz oranı 12%)

Faiz Oranı

Location	%	NPV	IRR	PBP
I	7,0%	395 821	27,91%	4,27
II	9,0%	361 527	27,97%	4,33
III	12,0%	313 896	28,05%	4,43
Δ (max-min)	5%	81 925	0,1%	0,2



Toplam maliyet : RUB 650 mil. TASED ve SB için - where özel arazilerde RUB 750 mil.

Faiz oranı 0% dan 12% ye kadar

Diğer oranlar maksimum kalırken (Sosyal fonlar 30%, Gelir vergisi 20%, ve emlak vergisi 2,2%)

* Tüm veriler milyon RUB, PB yıl



www.MonDef.ru

GET IT ON Google Play

Download on the App Store