



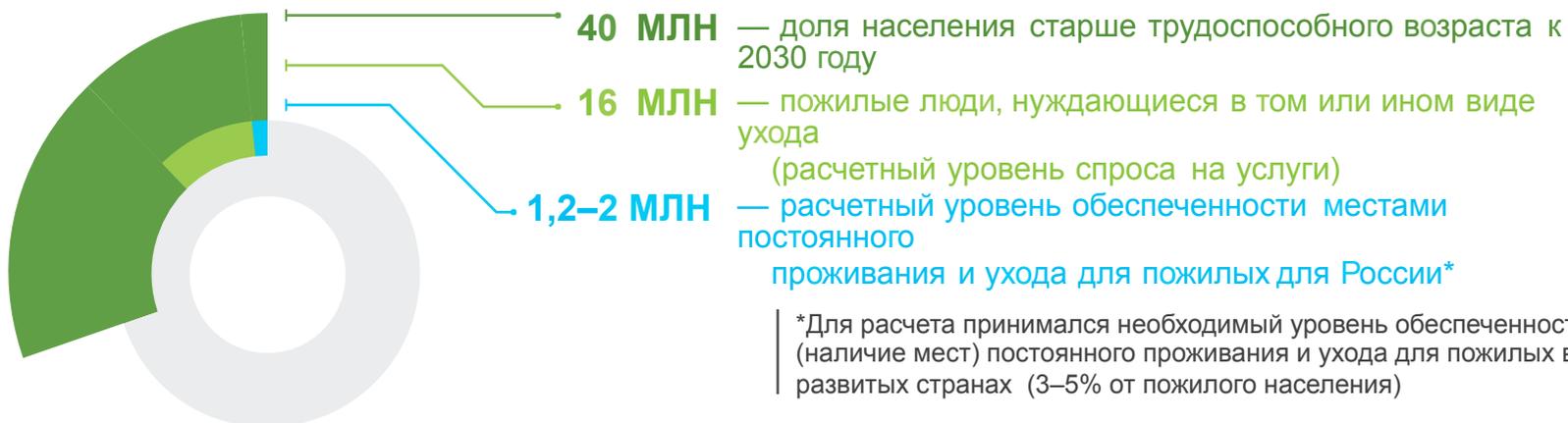
**СТАЦИОНАРНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ
ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОЖИЛЫХ В РОССИИ:
ФИНАНСИРОВАНИЕ И ИНВЕСТИЦИИ**

**ПРОЕКТ 60+/КИТ ФИНАНС ХОЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ/НПФ
«БЛАГОСОСТОЯНИЕ»**

**СЕССИЯ
«ЧАСТНЫЕ ОПЕРАТОРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ»**

11 марта 2014 года

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ПРИЧИНЫ ДЛЯ ЕЕ АКТИВНОГО ИЗМЕНЕНИЯ

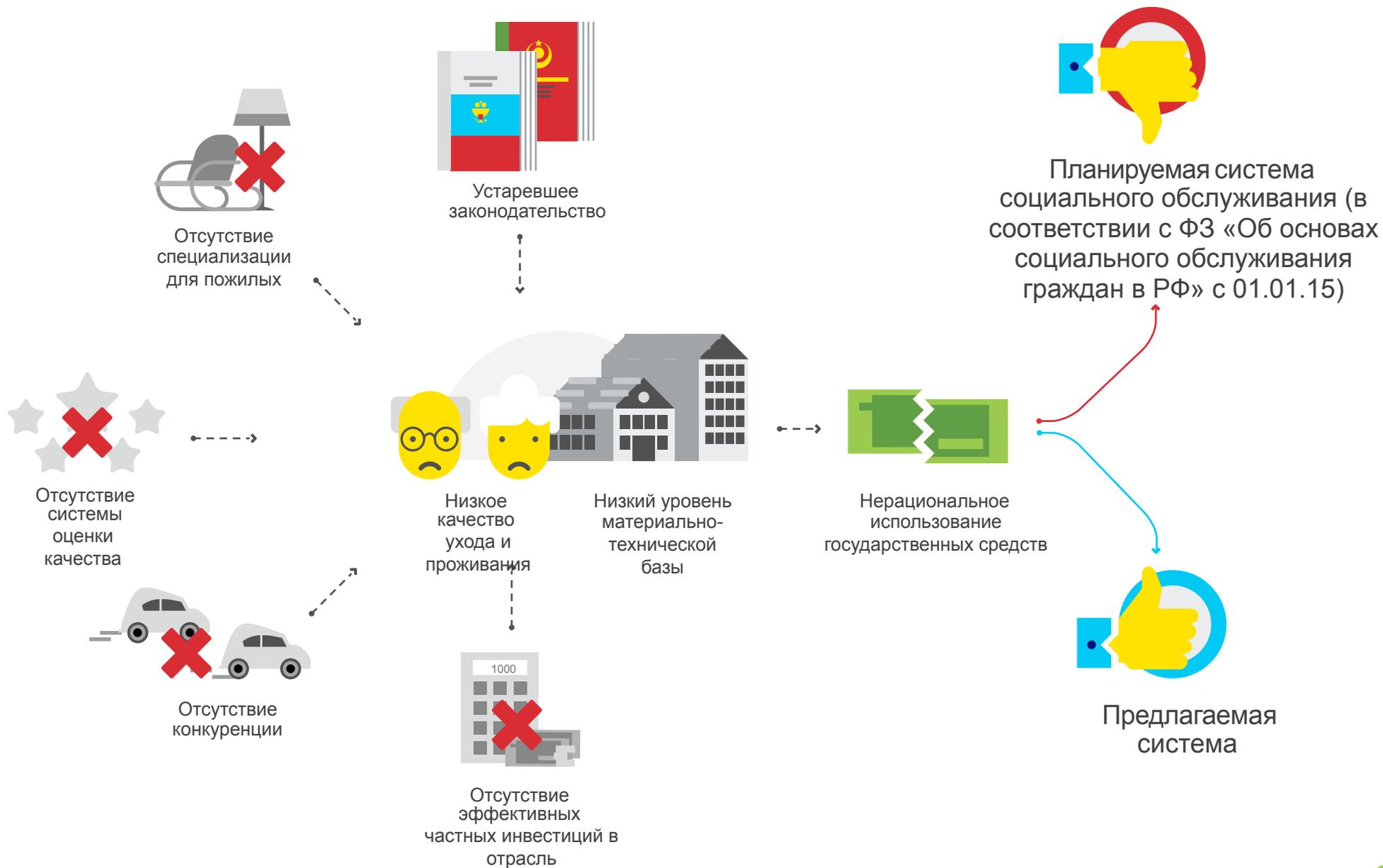


ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА



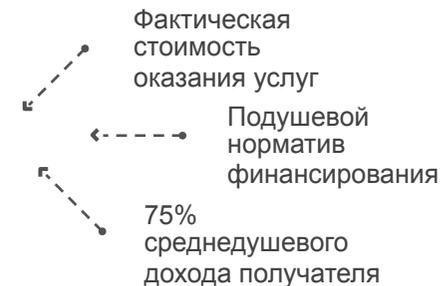
* Источник: Госпрограмма РФ «Социальная поддержка граждан»

ПРОБЛЕМЫ И АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ВАРИАНТЫ РАЗВИТИЯ



ПЛАНИРУЕМАЯ СИСТЕМА СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Данная система не будет работать для коммерческих услуг
(негосударственных поставщиков)



Стационарное социальное обслуживание **предоставляется только за плату**, размер которой определяется тремя показателями

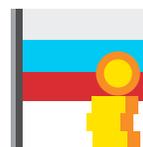
ПРОБЛЕМЫ



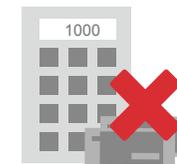
Необходимость проведения конкурсов на получение госзаказа каждый год



Отсутствие долгосрочных гарантий оплаты услуг



Прогнозируемая низкая стоимость оплаты государством (нормативы не учитывают инвестиционные затраты)



Ограничение оплаты в т.ч. для негосударственных поставщиков (ст.32 п.4 ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в РФ»)

ПРЕДЛАГАЕМАЯ СИСТЕМА ДЛЯ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

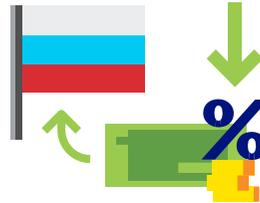


НАПРАВЛЕНИЯ ПО СОЗДАНИЮ УСЛОВИЙ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Что нужно для того, чтобы предлагаемая система работала



Изменение государственных норм и стандартов в отношении объектов социального обслуживания



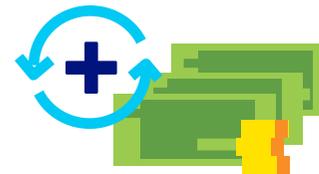
Стимулирующее налогообложение социальных услуг



Внесение изменений в законы с целью создания условий для полноценной работы негосударственных операторов (стандарты, тарифы, софинансирование, система образования и и др.)



Расширение финансовых инструментов для создания накоплений получателями услуг



Создание новых финансовых инструментов для инвестирования пенсионных накоплений

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОСНОВА СТАЦИОНАРНОГО СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Ключевой элемент направления — инвестиции в строительство новых объектов в сфере недвижимости в условиях растущего спроса на услуги по проживанию.

Разбивка общей стоимости объекта (строительство)



Возможны различные форматы объектов:



Жилая недвижимость для независимого / ассистированного проживания



Дома-интернаты для стационарного обслуживания



Реабилитационные центры (временное пребывание по медицинским показаниям)

★ Наиболее востребовано создание специализированной недвижимости для дементных.

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОСНОВА СТАЦИОНАРНОГО СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Инвестиции в 1 стационарный комплекс



4500-5000 м²



120 мест

≈ 300 млн ₽

Возврат инвестиций



За счет продажи объекта



Выкуп государством



За счет сдачи в аренду



На текущий момент отсутствует рынок таких объектов



Практика концессий, соглашений о ГЧП в отношении данных объектов отсутствует



Высокая стоимость строительства приводит к высоким ставкам аренды, отсутствуют операторы, как следствие невозможны долгосрочные контракты

Оптимизация для снижения расходов на строительство и привлечения инвестиций



Тиражирование строительства



Льготное кредитование



Льготное предоставление участков



Льготное подключение инженерной инфраструктуры



Обновление норм в отношении строительства объектов (СанПиНы, СП, СНиПы)



Внедрение ГЧП

ОПЕРАЦИОННЫЕ КОМПАНИИ

Операционные компании обеспечат комфортное проживание и уход



Ежедневные бытовые услуги (ADL)



Питание



Специализированный уход



1-2 местные номера



СОФИНАНСИРОВАНИЕ

Софинансирование (сооплата) является одним из основных принципов создания устойчивой системы социального обслуживания в условиях неблагоприятного демографического тренда. Для того, чтобы софинансирование реально работало, необходимо решить ряд вопросов.



ВОПРОСЫ И ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЙ

За чей счет оказывается уход?
Сами пожилые люди, родственники, все население через систему налогообложения/социального страхования

Как финансирует государство?
Федеральный бюджет, региональные бюджеты, нормативы, сроки финансирования

Как осуществляется негосударственное финансирование?
Частные накопления, страхование, корпоративные программы, благотворительность

ГЛОБАЛЬНЫЙ ОПЫТ

Перспектива для России – создать из социального обслуживания полноценную отрасль экономики, такую же как в развитых странах.



США

наиболее развитый рынок



>\$300 млрд

в год — объем рынка



>3млн

клиентов стационаров

Операторы — высококонкурентный рынок, включающий крупные компании с капитализацией в миллиарды долларов, тысячами объектов и клиентов

	Выручка (млн)	Market Cap (млн)	P/B	EBITDA (%) (млн)	EV/EBITDA
Brookdale (BKD)	\$2458	\$2880	2,8x	\$353 (12,7%)	12,9x
Emeritus (ESC)	\$1255	\$1013	4,2x	\$233 (16,4%)	12,8x
Five Star (FVE)	\$1282	\$259	0,8x	\$43 (4,9%)	4,9x

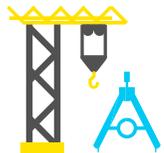
Недвижимость — крупные фонды недвижимости, привлекают инвестиции долговой и долевой капитал

	Кол-во объектов недвижимости	Кол-во объектов Senior Care	Общая вместимость (мест)	Средняя заполняемость объектов Senior Care	Активы в недвижимости (млрд \$)	Активы в недвижимости в Senior Care (млрд \$)
Health Care Property Investors (HCP)	314	936	36 139		5,69	17,03
Ventas (VTR)	678	1378	56 025		11,97	17,83
Health Care REIT (HCN)	394	937	37 553		6,82	14,33
Senior Housing Properties Trust (SNH)	249	369	29 678		3,06	4,72
LTC Properties (LTC)	205	207	16 378		0,78	0,78



ПРОЕКТ 60+

УЧАСТНИКИ



Девелоперы/
застройщики/
архитекторы
Строительство
объектов
недвижимости



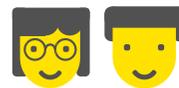
НПФ
Инвестиции средств
пенсионных
резервов и
пенсионных
накоплений



Субъекты РФ
Регулирование,
финансирование



Федеральные
органы власти
Регулирование



Рабочая группа
по проекту
Идея, концепция,
организация
работы



Операторы
Оказание услуг
по уходу,
эксплуатация
объектов
недвижимости



Консультанты
Лучшая практика
в менеджменте, уходе,
финансировании,
законодательстве

Проект 60+ нацелен на создание бизнеса в сфере ухода и проживания пожилых людей для инвестиций средств негосударственных пенсионных фондов и частных инвесторов.

ЦЕЛЬ: ИНВЕСТИЦИИ В ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ

НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ



Недвижимость
в различных
форматах



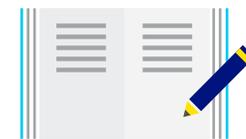
Операционные
компании



Медиа



Интернет-
сервисы



Обучение



КИТ Финанс Холдинговая компания (ООО)

191119, Санкт-Петербург, ул. Марата д. 69-71, лит. А,

тел./факс + 7 812 326 1350

Наталья Курачева, Генеральный директор, n.kuracheva@kf.ru

Вадим Бараусов, Советник Генерального директора, v.barausov@kf.ru

КОНТАКТЫ