

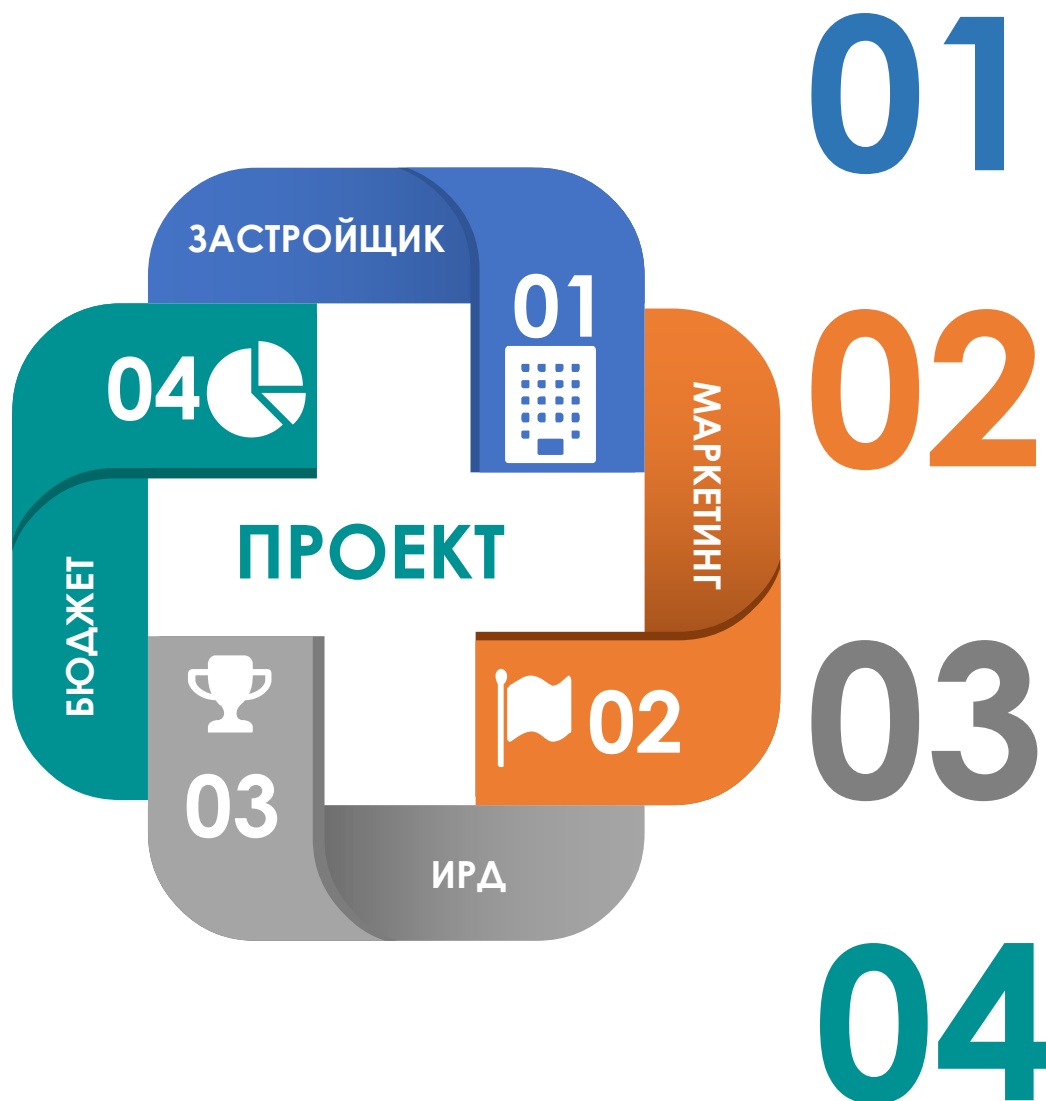


Финансирование инвестиционных проектов

Морева Инга

Исполнительный директор - начальник отдела по работе с корпоративными клиентами

Решение о финансировании базируется на 4-х ключевых аспектах



01

Застройщик

- Положительная деловая репутация
- Отсутствие претензий
- Опыт в девелопменте жилой недвижимости

02

Маркетинг

- Концепция востребована
- Цены и темпы соответствуют рынку
- Привлекательная локация

03

Исходно-разрешительная документация

- Проведена экспертиза, получено разрешение
- Получены технические условия
- Земельный участок оформлен

04

Бюджет проекта

- Основные контракты на строительство заключены
- Резерв покрывает удорожание
- Источники финансирования на 100% бюджета

01

Правоустанавливающие документы основных участников сделки (Заемщик, Поручитель, Залогодатель) и документы по обеспечению (например, договор аренды земельного участка)

02

Финансовая отчетность
и расшифровки к основным статьям

03

Документы по проекту:

- Бизнес-план (технико-экономическое обоснование), включая график финансирования проекта и график и цены реализации площадей
- Исходно-разрешительная документация, в том числе заключение экспертизы, ТУ, расчет стоимости строительства (смета), график выполнения работ

I ЭТАП. Presale

01

Заявка на кредит, переговоры с клиентским менеджером

- Обсуждение основных условий финансирования
- Получение предварительной информации о проекте

02

Предварительный анализ, направление Term sheet Клиенту

- Банк определяет предварительную структуру сделки и ставку по кредиту
- Направляет Клиенту Term Sheet

03

Согласование условий сделки, сбор основного пакета документов

- Получение обратной связи от Клиента, достижение финальных договоренностей
- Запрос у Клиента полного пакета документов

II ЭТАП. Структурирование и заключение сделки

04

Структурирование сделки, работа служб Банка

- Строится финансовая модель по проекту, анализ финансового состояния Застройщика и эффективности проекта, анализ ИРД по проекту
- Работа служб банка

05

Принятие решения, заключение сделки

- Принятие решения Банком по итогам проведенного анализа
- Подписание кредитно-обеспечительной документации

06

Выдача кредита

- Выполнение отлагательных условий
- Открытие лимита кредитования, выдача кредита

Бюджет = инвестиционная стоимость проекта



Что такое собственное участие и возможные источники для его формирования

Требование Банка – **не менее 15% от Бюджета** Проекта

Возможные источники собственного участия:

- 1 Прибыль от ранее реализованных проектов
- 2 Взнос в уставной капитал
- 3 Займы связанных компаний
- 4 Оценочная стоимость земли
- 5 Кредит Банка под готовые квартиры



Кредит под готовое жилье

- **Финансирование** проектных работ, затрат на приобретение земли и пр.
- **Рефинансирование кредитов**, в т.ч. Сбербанка
- **Кредит** может являться **собственным участием** при финансировании Банком новых проектов
- **Получение до 60% от рыночной стоимости** квартир сразу
- **Продажи квартир в течение 3-5 лет** для получения максимальной прибыли

Проектное финансирование по проектам с применением счетов эскроу



Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости



Срок кредита – до 5 лет, возможна полная или частичная отсрочка по уплате процентов до раскрытия счетов эскроу
(при комплексной застройке – до 7)



Обеспечение - залог имущественных прав на строящиеся площади и земельного участка под Объектом - на инвестиционной фазе, ипотека построенных площадей – на эксплуатационной фазе



Сумма кредита до 85% Бюджета Проекта
(при смешанной схеме до 82%)



Обязательное условие – списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после ввода объекта в эксплуатацию и оформления права собственности

Проектный бридж

по проектам с применением счетов эскроу



Финансирование затрат по приобретению земельного участка и проведение проектных работ для строительства жилой недвижимости



Срок кредита – до 2 лет



Обеспечение - залог земельного участка под Объектом, долей в УК, векселей Банка для уплаты процентов



Сумма кредита - до 50% от первоначальных затрат на покупку участка, проектирование и получение РНС



Обязательное условие – заключение корпоративного договора с учредителями по согласованию с Банком существенных изменений в хозяйственной деятельности Застройщика

Кредит под будущую прибыль по проектам финансируемым банком



Финансирование затрат по приобретению земельного участка и проведение проектных работ для строительства жилой недвижимости и другие цели



Срок кредита – до 2 лет



Обеспечение - залог земельного участка под Объектом, долей в УК, залог прав на действующий проект



Сумма кредита - до 50% от будущего чистого денежного потока по проекту



Обязательное условие – финансирование основного проекта в Банке

Кредит под готовое жилье



Финансирование на работы, затраты на приобретение земли и иные цели, рефинансирование кредитов, в т.ч. Сбербанка



Срок кредита – до 5 лет



Кредит может являться собственным участием при финансировании Банком новых проектов



Получение до 60% от рыночной стоимости квартир сразу



Продажи квартир в течение 3-5 лет

Проектное финансирование *Коммерческой недвижимости*



Финансирование затрат по строительству Объекта
Коммерческой недвижимости



Срок кредита – до 10 лет
Отсрочка в погашении основного долга на период инвест. фазы



Обеспечение - залог имущественных прав на строящиеся площади и земельного участка под Объектом - на инвестиционной фазе, ипотека построенных площадей – на эксплуатационной фазе, обеспечение источников уплаты процентов на инвестиционной фазе



Сумма кредита до 70% Бюджета Проекта



Обязательное условие – Экономическая эффективность проекта, коэффициент покрытия долга не менее 1,5 на эксплуатационной фазе

Льготный кредит в рамках Постановления Правительства РФ №141



Финансирование строительства/ реконструкции объектов капитального строительства, в которых предусмотрено размещение:

- круглогодичных парков развлечений, аквапарков, инфраструктуры горнолыжных курортов
- гостиниц $\geq 3^*$ площадью от 5000 м² или от 120 номеров;
- ≥ 2 -х гостиниц $\geq 3^*$ в составе единого инвестпроекта, с общим номерным фондом ≥ 120 номеров, размещаемых вдоль автодорог (в полосе отвода/ в придорожной полосе), в т.ч. в составе многофункциональных зон дорожного сервиса
- многофункциональных комплексов с номерным фондом ≥ 120 ($\geq 10\%$ площади МФК)



Срок кредита – до 12 лет



Сумма кредита от $\leq 80\%$ бюджета Проекта

но не более предельной суммы:

Строительство (в зависимости от звездности гостиницы), млн руб. на номер

- 3^* – 11
- 4^* – 15,4
- 5^* – 23,1

реконструкция:

- 3^* – 8,25
- 4^* – 11,25
- 5^* – 17,325



Льготная ставка – плавающая $\leq 0,3 \cdot \text{КС} + 3\%$



Степень готовности объектов – не более 80%

Финансирование на эксплуатационной фазе

Коммерческой недвижимости



деятельности предусмотренной Уставом, в т.ч. рефинансирование кредитов и формирование собственного участия в проекте



Срок кредита – до 10 лет



Обеспечение - залог Объекта недвижимости, долей в УК собственника, земельного участка под Объектом, поручительства



Сумма кредита - определяется как наименьшее: суммы возможной к погашению за счет потоков от объекта и LTV – 60%



Обязательное условие – Экономическая эффективность проекта, коэффициент покрытия долга не менее 1,3 на эксплуатационной фазе

Своевременное качественное предоставление документов Застройщиком сокращает сроки рассмотрения заявки

Средний срок
рассмотрения заявки
проектного финансирования

1,5-2

месяца

Основные причины отказа/приостановления работы по заявкам

НЕЛЬЗЯ РЕШИТЬ

1. Систематическое нарушение сроков ввода объектов или обязательств перед дольщиками
2. Наличие существенных исков от контрагентов Застройщика
3. Убыточные проекты

МОЖНО РЕШИТЬ

1. Недостаточная устойчивость проекта
 - увеличить собственное участие
 - уменьшить социальную нагрузку на проект
2. Несоответствия в ИРД, неполная ИРД
 - внесение необходимых изменений

Спасибо
за внимание!



Морева Инга Вячеславовна

Исполнительный директор-начальник отдела по
работе с корпоративными клиентами

Ivmoreva@sberbank.ru

+7-914-756-14 23

