

МЕТОДИКА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В жизни всегда
есть место открытию

open.ru

 **открытие** | БАНК

EXECUTIVE SUMMARY

Причина разработки стандарта

Внедрение подходов к структурированию сделок по финансированию жилых проектов с учетом требований 214-ФЗ

Основные условия кредитования

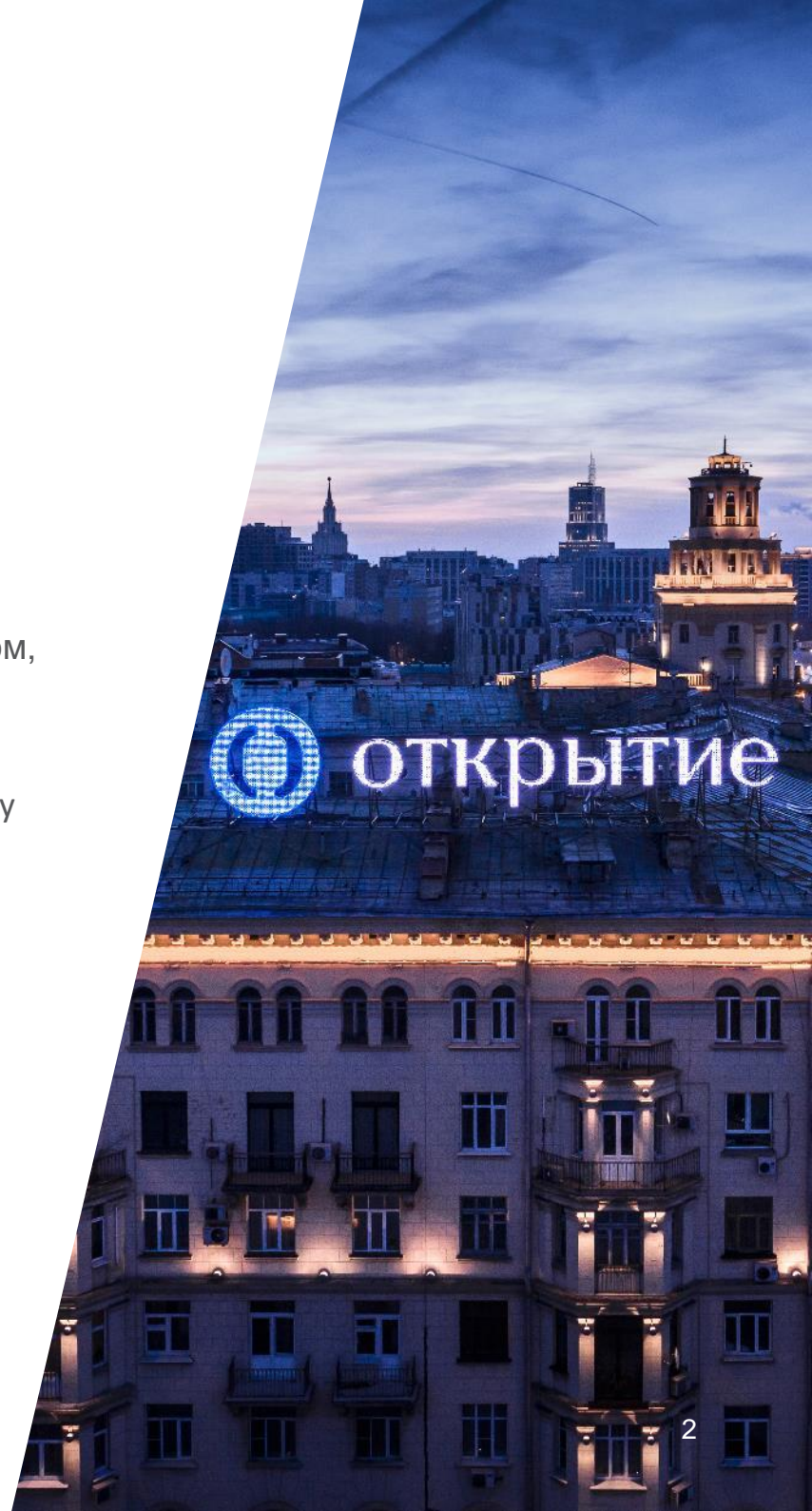
- Срок до 7 лет
- Обеспеченность > 100%
- Типовые продуктовые ковенанты
- Чувствительность к снижению стоимости цен реализации: эконом, бизнес $\geq 15\%$, элит $\geq 20\%$

Проектное финансирование

- LTC $\leq 70\%$
- Доля собственных средств $\geq 15\%$
- Доля продаж $\leq 25\%$
- Процентная ставка: фиксированная
- Отсрочка по оплате процентов не предоставляется
- Погашение кредита в течение срока кредитования в размере залоговой стоимости реализованных площадей

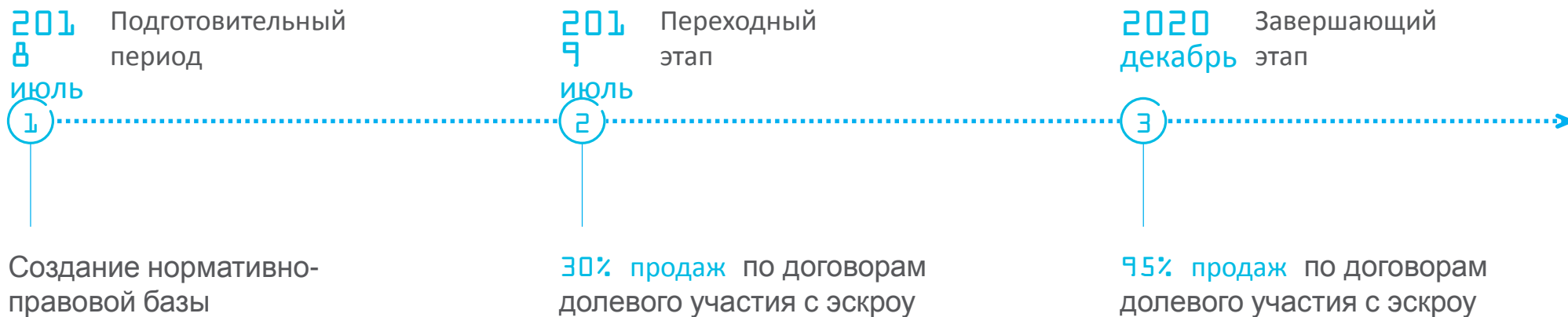
Кредитование с применением эскроу

- LTC $\leq 85\%$
- Доля собственных средств $\geq 15\%$
- Продажи депонируются на счетах эскроу
- Процентная ставка: средневзвешенная, зависит от остатков на счетах эскроу
- Частичная или полная отсрочка по оплате процентов на период строительства
- Списание средств со счета эскроу в погашение кредита после передачи построенного объекта дольщику



EXECUTIVE SUMMARY

Правительством РФ утвержден план перехода от долевого строительства к банковскому финансированию в течение 3 лет



Дорожная карта Правительства РФ

СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ



Целевое использование:

Финансирование затрат, связанных со строительством объекта



Типовая схема финансирования:

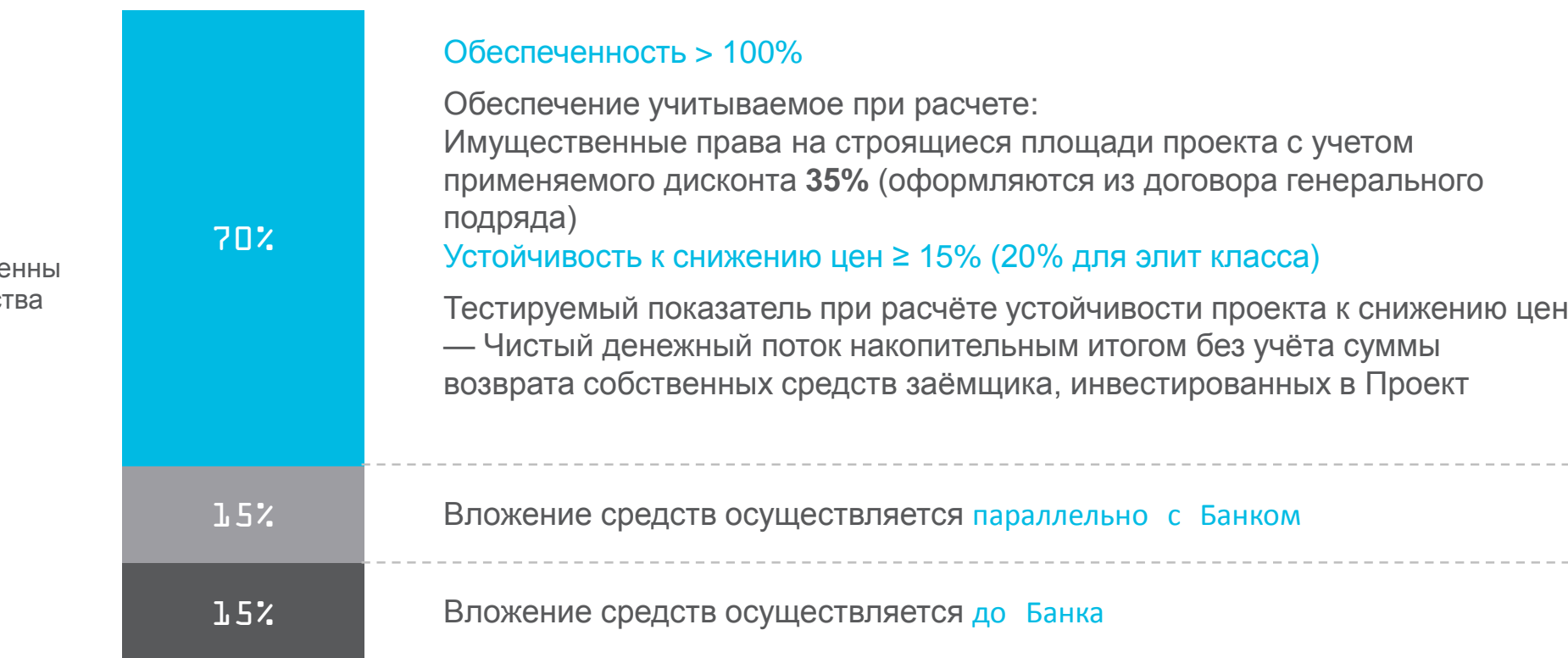
- 1 Вложение Клиентом собственных средств в Проект
- 2 Оформление залогового обеспечения со стороны Заемщика/ Бенефициара/ аффилированных Ген подрядчика и Тех заказчика
- 3 Предоставление кредитных средств
- 4 Расходование кредитных средств в соответствии с целевым назначением — финансирование проекта
- 5 Параллельное финансирование проекта средствами дольщиков
- 6 Погашение кредита за счет поступлений денежных средств от заключаемых ДДУ



ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ КРЕДИТА

Бюджет

- Кредит
- ДДУ
- Собственные средства



Обязательные условия:

Погашение задолженности с каждого продаваемого помещения, оформленного в залог



КЛЮЧЕВЫЕ СР / СС



Отлагательные условия

- Наличие необходимой ИРД¹ в Т.Ч.
 - Положительного заключения экспертизы проекта
 - Разрешения на строительство
- Оформление обеспечения
- Субординация займов
- Страхование СМР
- Банковская гарантия возврата авансового платежа при авансах > 15% Бюджета



Ковенанты

- Погашение долга в течение 3х дней с даты поступления денежных средств
- Ежемесячные отчеты о ходе реализации проекта
- Согласование с Банком договора генерального подряда и условий заключаемых договоров ДДУ
- Оформление в залог недвижимости в течение 90 дней с момента получения права собственности на него
- Своевременное продление разрешения на строительство



МОНИТОРИНГ



ДОХОДЫ

При мониторинге доходной части Проекта на ежеквартальной основе анализируется:

- Объем поступлений по договорам ДДУ и сравнение их с плановыми показателями, заложенными в СФ
- Объем погашения задолженности с учетом проданных площадей, оформленных в залог



ЗАТРАТЫ

При мониторинге расходной части Проекта производится:

- Выезд на строительную площадку с проведением фото-фиксации выполненных работ на ежемесячной основе
- Анализ документов, предоставляемых заемщиком и генеральным подрядчиком в целях контроля соответствия фактических сроков и стоимости строительства объекта плановым, анализ причин и размера удорожания, а также оценивается вероятный срок задержки



УТВЕРЖДАЕМЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОДУКТА:

- Закрытие риска недофинансирования Проекта, а не планируемых кассовых разрывов
- Отлагательное условие – наличие необходимой исходно-разрешительной документации по Проекту, в т.ч. разрешения на строительство
- Параллельное вложение кредитных средств с дольщиками. Для хеджирования рисков Банка – контроль структуры финансирования при каждой выдаче кредитных средств
- Досрочное погашение кредита при продаже площадей, оформленных в обеспечение по кредиту
- Залог имущественных прав осуществляется по всем площадям из договора генерального подряда, а не из регистрируемых в УФРС договоров долевого участия





ПРИЛОЖЕНИЯ



ОСНОВНЫЕ СТАТЬИ БЮДЖЕТА ПРОЕКТА

- Приобретение земельного участка / прав на земельный участок по оценочной стоимости
ограничение – не более 15% от Бюджета Проекта
- Строительно-монтажные работы
- Арендная плата за земельные участки под Проектом
ограничение – не более чем за период с 1,5 лет до даты получения Разрешения на строительство
Объекта до момента планируемого окончания строительства
- Плата за смену ВРИ
- Подготовка проектной документации
- Оплата труда, налоги и сборы
- Затраты на реализацию проекта (реклама, риэлтерские услуги)



СТРУКТУРА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО КРЕДИТУ

- Залог имущественных прав на строящиеся площади из договора генерального подряда
- Ипотека земельного участка под объектом строительства
- Залог 100% акций / долей Заемщика
- Поручительство контролирующей Заемщика компании
- Поручительство контролирующего бенефициара / бенефициаров Заемщика или холдинговой компании ГК
- Поручительство генерального подрядчика / технического заказчика (оформляются в случае, если они входят в одну Группу с Заемщиком)

NB: При расчете обеспеченности используется только залоговая стоимость имущественных прав из договора генерального подряда



ФИНАНСИРОВАНИЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Особенности

- LTC < 85% (стандарт < 70%);
- использование средневзвешенной ставки (стандарт фиксированная);
- возможность полной или частичной отсрочки уплаты процентов по кредиту;
- погашение кредита только после ввода Объекта в эксплуатацию при раскрытии средств со счета эскроу (отсутствие досрочного погашения кредита при продаже площадей, оформленных в обеспечение по Проекту)
- залог 100% имущественных прав



Ставка:

Ставка определяется исходя из объема покрытия кредитной задолженности средствами на счетах эскроу.

Доля кредита покрытая средствами на эскроу счетах \times Специальная ставка $+$ Доля кредита не покрытая средствами на эскроу счетах \times Ставка

Бюджет



Пример:

Ставка	10%
Спец ставка	4%

Кредит	1000 млн руб.
Ссудная задолженность	300 млн руб.
Эскроу	100млн руб.

Ставка на объем задолженности 8.0%

Формула с вставленными значениями: $(100/300 \times 4\% + (1 - 100/300) \times 10\% = 8\%)$



- Мы открыты к диалогу и взаимовыгодному сотрудничеству по всем вопросам банковского обслуживания.
- - Управляющий Андрей Евгеньевич Соколов,
• +7-910-646-08-40, e-mail: SokolovAE@open.ru
- - Заместитель Управляющего по Сервису Сергей Валентинович Филиппов,
• +7-910-646-07-87, e-mail: Sergey.Filippov5@open.ru
- - Заместитель Управляющего по Розничному Бизнесу Ольга Борисовна Борщинова,
• +7-960-706-42-33, e-mail: O.Borshinova@binbank.ru
- - Заместитель Управляющего по Малому и Среднему бизнесу Анна Евгеньевна Широкова
• +7-903-806-12-63, AE.Shiroкова@binbank.ru

