

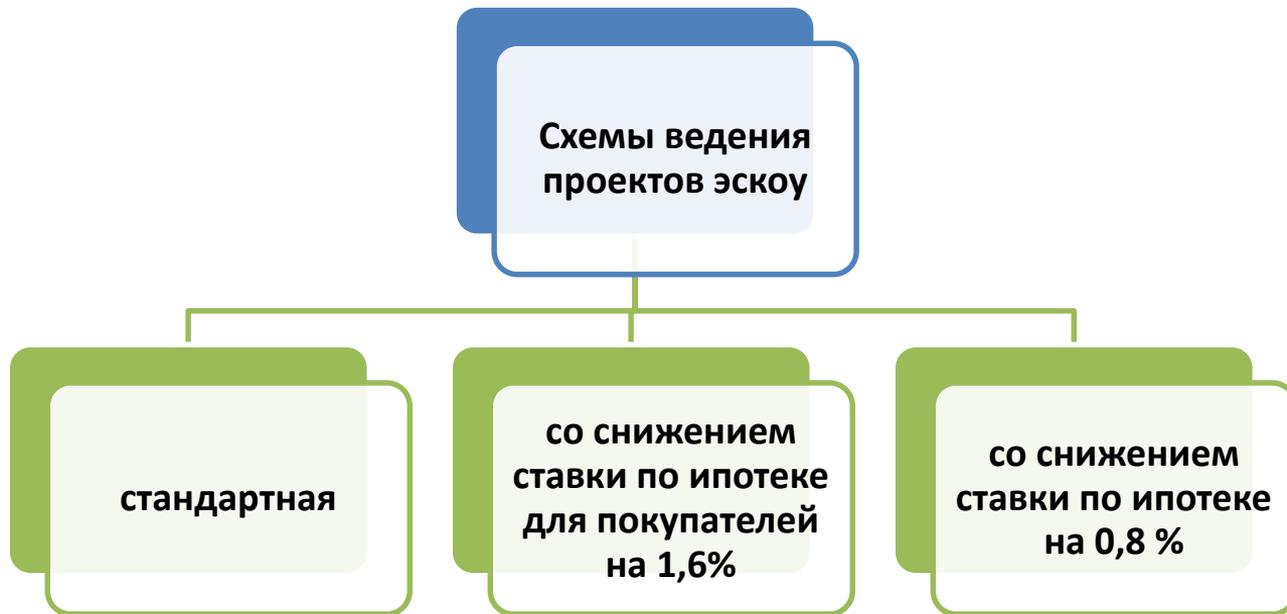


Финансирование проектов по новым правилам
Где найти доступный капитал?

Скибина Елена

- ✓ Со старта пилота **164 дней**
- ✓ На счетах эскроу: **419,5 млн рублей**





Повышение доступности ипотеки и увеличение темпов строительства новостроек увеличат спрос на рынке **на 7-10%**

Федеральным законом от 25.12.2018 №478-ФЗ предусмотрены следующие изменения:

- ✓ Возможность перехода в Компенсационный фонд (не требуется страхование)
- ✓ Взносы в Компенсационный фонд не осуществляются при размещении средств участников ДС на счетах эскроу
- ✓ При строительстве объекта за счет целевого кредита, внесение средств осуществляется на счета эскроу, открытые в Банке, который предоставил такой кредит
- ✓ **С 01.07.2019 продажи** по договорам долевого участия **только с применением эскроу** независимо от даты первой продажи в Объекте

Исключению подлежат:

- Объекты, которые соответствуют критериям Правительства РФ (будут определены дополнительно);
- Критерии будут зависеть от степени готовности объекта и количества заключенных договоров долевого участия;
- Контролирующий орган будет выдавать заключение о соответствии степени готовности.

Кредитование с эскроу

Условия продукта

Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости

Срок кредита – до 5 лет (при комплексной застройке – до 7)

Обеспечение - ипотека земельного участка на инвестиционной фазе, ипотека построенных квартир – на эксплуатационной

Сумма кредита до 85% Бюджета Проекта

NEW

Собственное участие 15%, в том числе возможность принятия риска на актив, не связанный с проектом с LTV 60% (готовое жилье, коммерческая недвижимость)

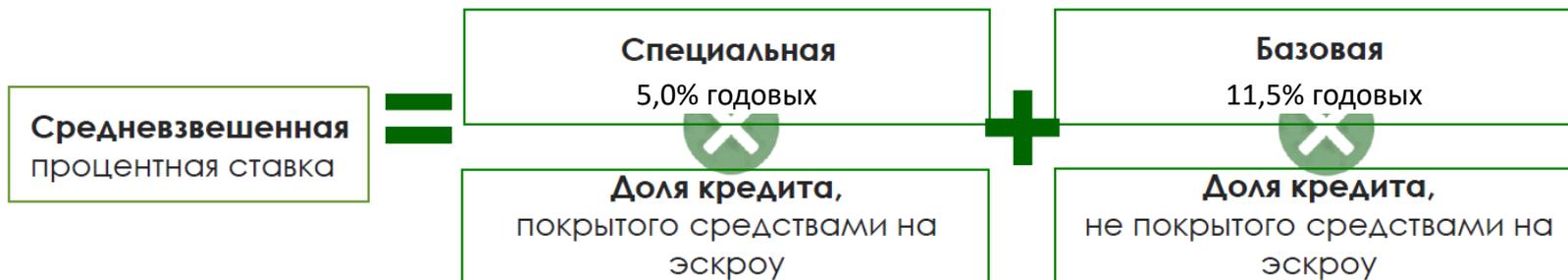
Процентная ставка – средневзвешенная (зависит от размера средств дольщиков на счетах эскроу)

NEW

Полная / частичная **отсрочка** по уплате процентов до окончания строительства
Возможность снижать ставку при покрытии кредита средствами на эскроу более, чем 100%

Обязательное условие – списание средств со счетов эскроу в погашение кредита после передачи построенных квартир дольщикам

Модельный расчет



Пример:	Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %		Процентная ставка, % годовых	
	0	50	11,5	8,25
В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта	0	50	11,5	8,25
	50	100	8,25	5,0
	100		5,0	

При покрытии кредита средствами на счетах эскроу более, чем на 100%, ставка по кредиту снижается менее специальной.

Ограничения (на кого распространяется):

- ✓ Продукт – проектное финансирование Застройщиков с эскроу

Размер скидки – 1 % годовых

1. По базовой и специальной ставке для Застройщиков, удовлетворяющих критериям:
(применяется на эксплуатационной стадии и стадии строительства)

- ✓ ГК / Застройщиком введено в эксплуатацию не менее 3 проектов совокупной площадью не менее 30 тыс. кв.м.
- ✓ Увеличение сроков ввода по ранее реализованным проектам – не более 3 месяцев
- ✓ Устойчивость проектов к снижению цены – не менее 20%

2. По базовой ставке для Застройщиков, после ввода объекта в эксплуатацию и выполнения согласованного бизнес-плана по продажам квартир (нарастающим итогом с начала строительства).

Цель изменений – адаптация
продукта под потребности клиентов

Новые правила для Застройщиков

Наличие у Застройщиков **существенного объема
собственных средств** на первоначальном этапе Проекта

01. Собственное участие в Проекте

02. Оплата процентов на
инвестиционной фазе Проекта

Изменение Продукта

**Частичное принятие риска на
иной актив / деятельность ГК Застройщика**
для формирования собственного участия

Отсрочка уплаты процентов

капитализация процентов и перенос в PIK COUPON

Снижение специальной ставки

при покрытии кредита средствами на счетах эскроу
более, чем на 100%

СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Источники финансирования	Стоимость земельного участка \geq 15% бюджета Проекта	Стоимость земельного участка < 15% бюджета Проекта (пример 10%)	
		Без регресса на иной актив	С регрессом на иной актив
Собственные средства Заемщика (не менее)	15%	15%	10%
Кредит Банка (основная часть) (не более)	85%	85%	85%
Кредит Банка (доп. часть) (не более)	0%	0%	5%

ТРЕБОВАНИЯ К ИНОМУ АКТИВУ

1. Вид актива:

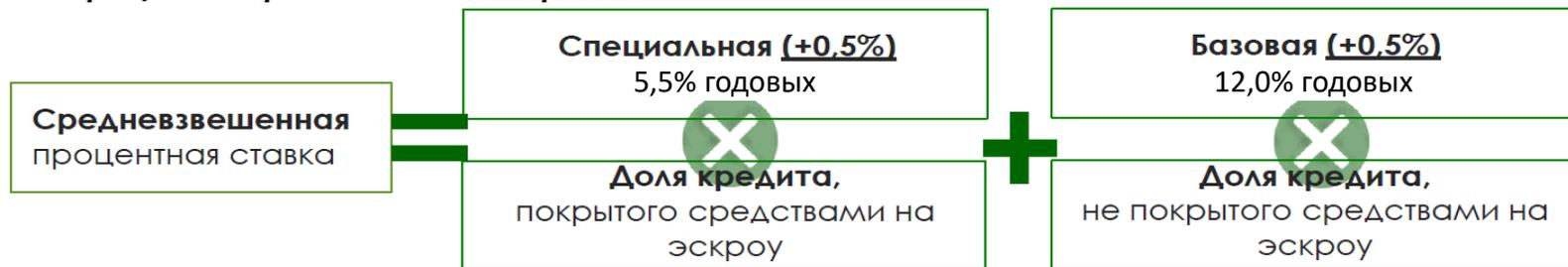
Коммерческая недвижимость

Жилая недвижимость

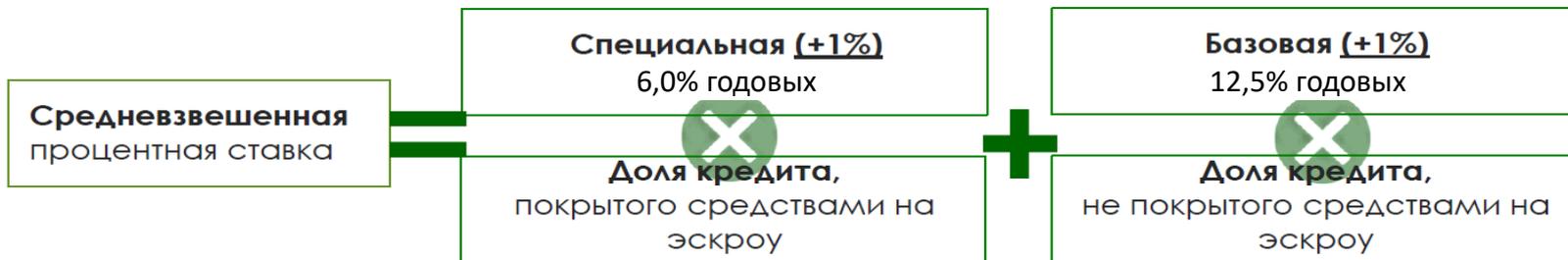
2. Введен в эксплуатацию, оформлено право собственности

3. LTV по доп. части кредита не более **60%**

Уплата процентов при частичной отсрочке:



Уплата процентов при полной отсрочке: после завершения инвестиционной фазы



Возможность установления отсрочки определяется долей собственного участия в зависимости от устойчивости проекта к снижению цен

Устойчивость проекта к снижению цен	Доля собственных средств, инвестированных в проект (% от бюджета проекта)
≥18	Не менее 15%
≥14<18%	Не менее 20%
<14%	Сделка с условиями отсрочки по уплате процентов подлежит одобрению в исключительном порядке

Модельный расчет

+20% на счетах эскроу ↓ -1% ставки	Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % годовых без отсрочки	Процентная ставка, % годовых с отсрочкой
	0	11,5	12,5
	50	8,25	9,25
	100	5,0	6,0
	120	4,0	5,0
	> 140	3,0	4,0

Возможно установление расширенных (более 140%) диапазонов снижения ставки.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ