

Продуктовая линейка для Застройщиков

1

Продукты

Банк на каждой стадии проекта: развитие продуктовой линейки

Цель 2019 – продукты для финансирования собственного капитала



Кредит под будущую прибыль: основные условия (1/2)



Финансирование начальных этапов реализации новых проектов



Срок кредита – до 3 лет

Обеспечение:



- Залог 100% долей / акций Застройщиков по действующим Проектам и Залог 100% акций / долей Заемщика по кредиту (материнская компания Застройщиков)
- Личное поручительство бенефициара
- Поручительство Застройщиков по действующим проектам *(по проектам с применением эскроу)*



Сумма кредита: доля от будущего чистого потока от действующих проектов:

- **до 50%** при поэтапной выдаче по мере поступления средств по договорам участия в долевом строительстве на счета, открытые в ПАО Сбербанк
- **до 35%** при единовременной выдаче

Требования к проектам Группы:

- ▶ степень готовности (СМР) – не менее 25%,
- ▶ расчетный счет Застройщика / счета эскроу в рамках Проекта в ПАО Сбербанк
- ▶ проект кредитруется Банком

Порядок определения планируемого чистого денежного потока:

- ▶ согласно модели CF по Проекту (с учетом фактических затрат на приобретение прав на земельный участок)
-

Кредит под будущую прибыль: основные условия (2/3)

Максимальная сумма кредита:

50%

будущего чистого потока от действующих проектов

Порядок выдачи кредита: **поэтапно**,
размере 100% поступающей маржи Застройщика

Чистый поток: 2 000 млн.руб. → **50%**
Сумма кредита: 1 000 млн.руб. →

Проект: маржа 20%

Поступление от продаж 1100 млн. руб. 1200 млн. руб. 1400 млн. руб. 1500 млн. руб.

Маржа 20% 20% 20% 20%

Период 1 Период 2 Период .. Период N

Выдача кредита 220 млн. руб. 240 млн. руб. 280 млн. руб. 300 млн. руб.

1 000 млн.руб.

Максимальная сумма кредита:

35%

будущего чистого потока от действующих проектов

Порядок выдачи кредита: **единовременно**

Чистый поток: 2 000 млн.руб. → **35%**
Сумма кредита: 700 млн.руб. →

Проект: маржа 20%

Период 1

700 млн.руб.

Проектное финансирование

по проектам без применения счетов эскроу



Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости



Срок кредита – до 5 лет
(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 60% Бюджета Проекта (до 70% для Объектов с высокой степенью готовности, или **при предоставлении комплементарного кредита** под более высокую процентную ставку)



Обязательное условие – досрочное погашение задолженности при реализации площадей

Проектное финансирование

по проектам с применением счетов эскроу



Финансирование затрат по строительству Объекта жилой недвижимости



Срок кредита – до 5 лет
(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 одного права собственности

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 для получения максимальной прибыли

Особенности сделок со “смешанной” схемой

	НОВЫЕ СДЕЛКИ	ТЕКУЩИЕ СДЕЛКИ
Структурирование сделки	<p>Нет дольщиков / возможность перевода всех дольщиков на эскроу – схема с эскроу</p> <p>В иных случаях – смешанная схема:</p> <ul style="list-style-type: none"> • До 01.07.2019 все ДДУ без эскроу • После 01.07.2019 все ДДУ с эскроу 	<p>Дофинансирование проекта, если требуется замещение средств дольщиков по новым ДДУ с 01.07.2019</p>
Процентная ставка	<p>Средневзвешенная, зависящая от размера средств на счетах эскроу</p> <p>Формула: доля кредита, покрытая эскроу*спец.ставка + доля кредита, не покрытая эскроу*базовая ставка</p>	
Модель СФ	<p>Средства дольщиков для финансирования затрат на строительство и уплату процентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • По ДДУ до 01.07.2019 - в соответствии с графиком оплаты по ДДУ • По ДДУ после 01.07.2019 – после раскрытия счетов эскроу 	
Обеспечение и залоговый дисконт	<p>Залог имущественных прав на площади объекта по всем кредитам на финансирование проекта</p> <p>Залоговый дисконт – 25-35% в зависимости от срока реализации площадей на эксплуатационной фазе</p>	
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> • Открытие счетов эскроу исключительно в ПАО Сбербанк • Задолженность (в т.ч. по основному долгу, процентам начисленным и неуплаченным, иным платежам по кредиту) становится срочной к погашению при раскрытии счетов эскроу • Установление порядка погашения задолженности со счетов эскроу в разрезе договоров на финансирование проекта (если на финансирование проекта предоставлено более 1 кредита) 	

Оценка устойчивости проекта: проблемы и решения



- ✓ Суть Проекта: строительство жилого комплекса
- ✓ Класс объекта: эконом
- ✓ Срок строительства: 2 года
- ✓ ГОТОВНОСТЬ: 2%
- ✓ ОТСРОЧКА ПО УПЛАТЕ ПРОЦЕНТОВ НА ИФ: ПОЛНАЯ

LLCR

Устойчивость проекта к снижению цены реализации на всем периоде кредитования

> 1,2

>16%

Проблема Проекта:

недостаточный запас прочности проекта с учетом невысокой степени готовности, наличия полной отсрочки по уплате процентов, низкой маржинальности

Решение:

Устойчивость проекта может быть улучшена за счет увеличения размера собственного участия

15%

собственное участие

7%

устойчивость

20%

собственное участие

17%

устойчивость

Комплексное предложение для Застройщиков и покупателей

ВАРИАНТ 1

- 1. Физические лица:**
ипотека на стандартных условиях, дисконт не предоставляется

- 2. Застройщик:**

Две ставки по кредитной линии:

- 1) спец.ставка начисляется на долю кредита эквивалентную полной сумме средств на эскроу по проекту
- 2) на остальную часть - базовая

ВАРИАНТ 2

- 1. Физические лица:**
дисконт по ипотеке – 0,8% п.п. – на весь срок кредита

- 2. Застройщик:**

Три ставки по кредитной линии:

- 1) спец.ставка 1 начисляется на долю кредита, которая эквивалента сумме на эскроу без ипотеки Сбербанка
- 2) на долю кредита, покрытую средствами на эскроу физлиц с ипотекой Сбербанка, - спец.ставка 2
- 3) на остальную часть - базовая

ВАРИАНТ 3

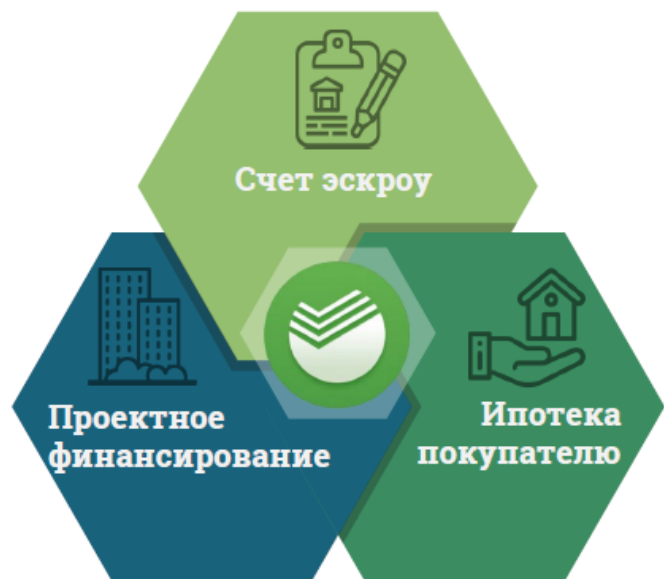
- 1. Физические лица:**
дисконт по ипотеке – 1,6% п.п. – на весь срок кредита

- 2. Застройщик:**

Две ставки по кредитной линии:

- 1) спец.ставка начисляется на долю кредита, которая эквивалента сумме на эскроу без ипотеки Сбербанка
- 2) на остальную часть, в том числе покрытую ипотекой Сбербанка, - базовая

Комплексное предложение для Застройщиков и покупателей Пример



	Продукт 1	Продукт 2	Продукт 3
Продажи на стадии строительства	50%	60%	70%
Средневзвешенная ставка за период кредитования*	8,4% годовых	8,5% годовых	8,9% годовых
Процентная ставка по ипотеке	10,6% годовых	9,8% годовых	9% годовых
Срок , лет	3,75	3,25	2,75

Управление маржинальностью за счет баланса продаж и затрат на обслуживание кредита

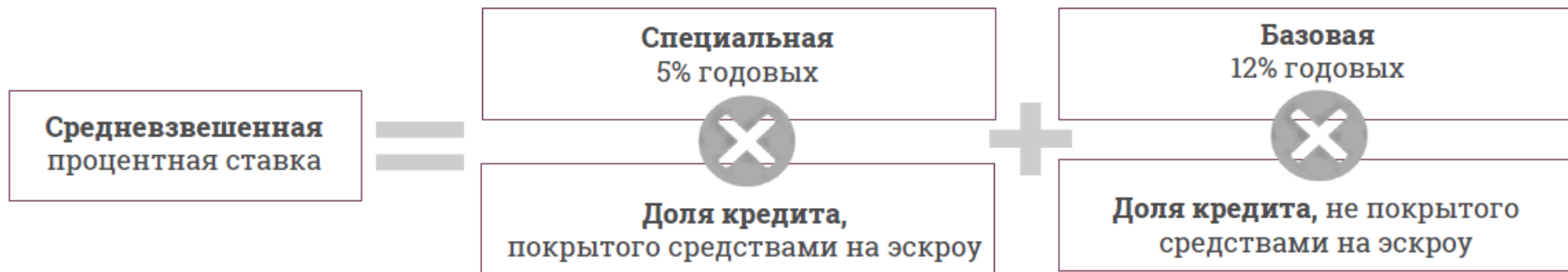
* Модельный расчет, в каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта

2

Начисление процентной ставки

Определение процентной ставки по кредитам с эскроу на стадии строительства

Модельный расчет, ставка пересчитывается ежемесячно



В каждом конкретном случае ставка устанавливается индивидуально и зависит от параметров финансируемого проекта	Доля долга, покрытого средствами на эскроу, %	Процентная ставка, % годовых
	0	12
	50	8,5
	100	5

≈ 5% ГОДОВЫХ*

при 100% покрытии кредита средствами на эскроу

0,5% + 1% + 3,5% + 1%

*разница между стоимостью
фондирования кредита и
прогнозной доходностью на срок
размещения средств на эскроу*

ФОР + АСВ

*компенсация EL
+ ОРЕХ Банка*

*капитализация
процентов*

✓ При покрытии кредита средствами на счетах эскроу более 100% банком предоставляется **дополнительная скидка**

Процентная ставка на стадии строительства может быть близка к 0%



- ✓ **Суть Проекта:** финансирование строительства жилого дома с применением счетов эскроу
- ✓ **Класс объекта:** эконом
- ✓ **Срок строительства:** 47 мес., ввод в эксплуатацию 4 кв.2021
- ✓ **Готовность:** 4,3%
- ✓ **Общая площадь Объекта:** 57 671,5 м²
- ✓ **Бюджет проекта:** 2 023,5 млн.руб.
- ✓ **Сумма кредита:** 1 700 млн.руб.

