

MEGA MOSCOW – MEGA PROJECTS

12 November 2014 AEB OFFICE

Ruslan Kokarev

AEB COO

WELCOME ADDRESS

Christophe Vicic
COO, JLL, AEB Real Estate
Steering group member

WELCOME ADDRESS

entire

Vadim Khromov

First Deputy Minister of Investment and Innovation of Moscow oblast

***Strategic development of
Moscow oblast***

Pavel Gusyatnikov
Manager of Directorate of
client managers on real
estate enterprises and
infrastructure, Sberbank of
Russia

Financing Mega Projects



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Финансирование МЕГА Проектов

Московский Банк сегодня



11

Отделений

756

ВСП

18 000

Сотрудников

Портфель Московского Банка по финансированию недвижимости

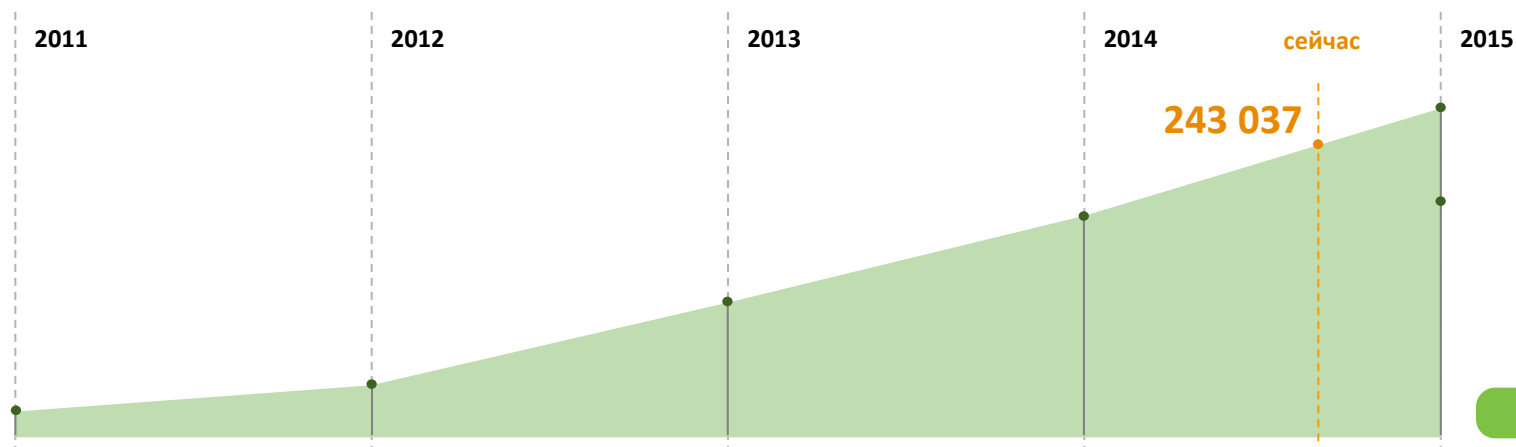
КОРПОРАТИВНЫЙ КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ МОСКОВСКОГО БАНКА

888 млрд.
руб.

КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ (НЕДВИЖИМОСТЬ)

243 млрд.
руб.

Жилая: 32 млрд.руб.
Коммерческая: 211 млрд.руб.



Проекты, финансируемые Московским банком



ТЦ МЕТРОПОЛИС



БЦ ПРЕЗИДЕНТ ПЛАЗА



БЦ АЛКОН



СК ЮЖНЫЕ ВРАТА



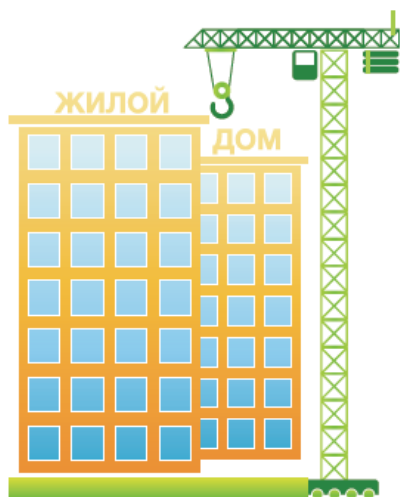
ОТЕЛЬ COURTYARD MARRIOTT



ЖК ART

Проектное финансирование в Сбербанке

Финансирование строительства
жилой недвижимости



Финансирование строительства
коммерческой недвижимости

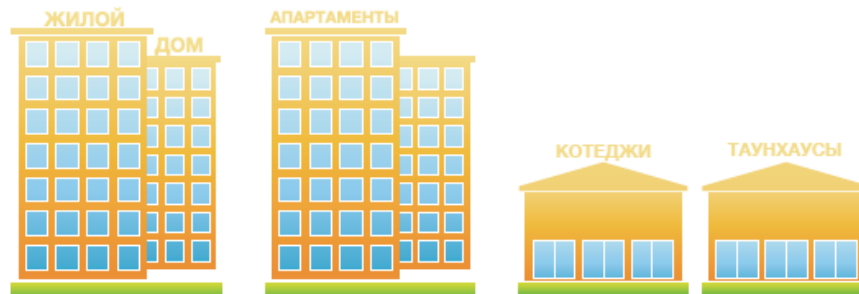


Кредитование под залог объектов
коммерческой недвижимости



1. Финансирование строительства
2. Возмещение затрат, понесенных за счет собственных средств, в том числе погашение кредитов

Базовые условия финансирования строительства жилой недвижимости



СУММА

Экономическая эффективность:
коэффициент покрытия долга = 1,3
NPV Проекта > 0

Структура финансирования:
Собственные средства Застройщика $\geq 30\%$
Кредит Банка $\leq 70\%$

Срок до 7 лет

Валюта: Рубли

Обеспечение

Имущественные права + права на землю +
залог 100% долей в УК Заемщика + Поручительство Бенефициара



Ипотечная программа + Проектное финансирование

Преимущества ипотеки
при наличии проектного
финансирования Сбербанка



Уменьшение ставки – на 1%
Снижение первоначального
взноса - с 15 до 10%
Ипотека на этапе котлована без
дополнительного обеспечения

Рост темпов продаж
в среднем

на **30%**

Большинство покупателей жилья
выбирает ипотеку Сбербанка!



Базовые условия финансирования строительства коммерческой недвижимости

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



СКЛАД



ОФИС



ОТЕЛЬ



СУММА

Экономическая эффективность:
коэффициент покрытия долга = 1,5
NPV Проекта > 0

Структура финансирования:
Собственные средства Застройщика $\geq 30\%$
Кредит Банка $\leq 70\%$

Срок до 10 лет

Валюта: Рубли, Доллары США, Евро

Обеспечение

Имущественные права + права на землю +
залог 100% долей в УК Заемщика + Поручительство Бенефициара

Кредитование под залог готового объекта недвижимости

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



СКЛАД



ОФИС



ОТЕЛЬ



Balloon payment
до 70%

СУММА

Экономическая эффективность:
коэффициент покрытия долга = 1,3

$\leq 60\%$ рыночной стоимости

Срок до 10 лет

Валюта: Рубли, Доллары США, Евро

Заемщик: Резидент / Нерезидент

Обеспечение

Ипотека объекта + права на землю + залог 100%
долей в УК Заемщика + Поручительство Бенефициара

Кредитование под залог готового объекта недвижимости

Выгодное местоположение

Долгосрочные договоры аренды



Высокий уровень заполняемости

Объект недвижимости - не старше 7 лет

Balloon payment
до 80%

СУММА

Экономическая эффективность:
коэффициент покрытия долга = 1,2

$\leq 70\%$ рыночной стоимости

Срок до 10 лет

Валюта: Рубли, Доллары США, Евро

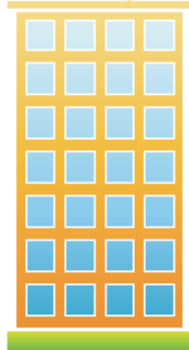
Заемщик: Резидент / Нерезидент

Обеспечение

Ипотека объекта + права на землю + залог 100%
долей в УК Заемщика + Поручительство Бенефициара

Компания ООО «Офис Инвест» приобретает офисный центр и планирует в течение 6 месяцев перезаключить договоры аренды, чтобы увеличить выручку от эксплуатации Объекта

БИЗНЕС ЦЕНТР



СБЕРБАНК:

Сумма кредита 100 млн.\$

=

1 транш из фактической
выручки – 70 млн. \$

+

2 транш из увеличенной
выручки – 30 млн. \$

DSCR = 1.3

LTV = 70%

Компания «Офис Девелопмент» завершила строительную стадию реализации проекта, у неё есть готовый Бизнес центр, и заключенные предварительные договора аренды.



СБЕРБАНК:

Максимальный Лимит
кредита

=

1 транш из плановой
выручки - 40 млн. \$

DSCR = 1.4

+

2 транш из фактической
выручки – 60 млн. \$

DSCR = 1.3

Спасибо за внимание!

Гусятников Павел Викторович

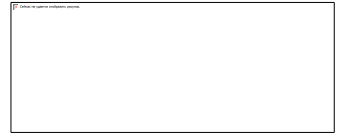
Дирекция по работе с предприятиями недвижимости
Московского банка ОАО «Сбербанк России»

Tel: +7 (495) 669-07-86

E-mail: PVGusyatnikov@sberbank.ru

Igor Pyatibratov & Elena Malinovskaya Millhouse

Mega projects full cycle



Q&A