

Проектное финансирование жилищного строительства, в т.ч. с применением эскроу

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

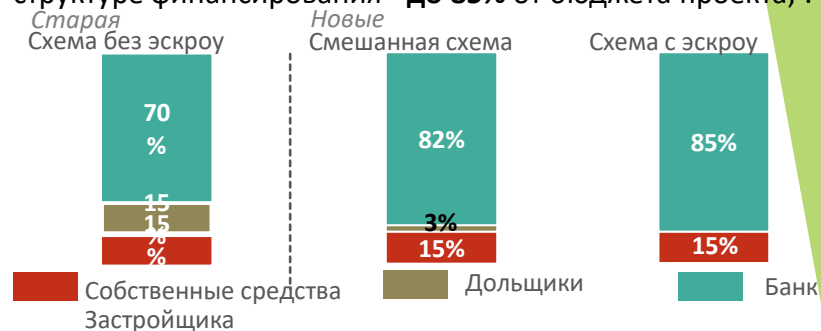
1) С 01.07.2019 продажи по ДДУ только по эскроу **независимо от даты первой продажи** в Объекте (есть исключения в зависимости от степени готовности объекта); 2) **Уплата взносов в Компенсационный фонд** по проектам с продажами в объекте до учреждения Фонда (октябрь 2017); 3) **ДДУ заключаются до получения свидетельства** о собственности (независимо от даты ввода в эксплуатацию); 4) **Уточнены положения** в отношении иной деятельности Застройщика, получившего разрешение на строительство до 01.07.2018.

ИНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА

1) **Запрет** на нецелевые кредиты и гарантии Застройщикам; 2) **Возможность** целевого кредитования застройщиков на строительство при наличии иной деятельности, если разрешение до 01.07.2018; 3) **Исключение** из цели кредита возмещения ранее понесенных затрат в связи с уточнением понятия целевого кредита.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СТРУКТУРЕ

1) Корректировка бюджета по действующим проектам и **дофинансирование при необходимости**; 2) Доля Банка в структуре финансирования - **до 85%** от бюджета проекта; .



БАНКОВСКИЕ ПРОДУКТЫ



КРЕДИТ ПОД БУДУЩУЮ ПРИБЫЛЬ (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 (2/2)

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.

Сумма кредита: 1 000 млн.руб.

50%

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.

Сумма кредита: 700 млн.руб.









35%

Проект: маржа 20%

Период 1

700 млн.руб.

ПРОЕКТНЫЙ БРИДЖ

 ЦЕЛЬ	<ul style="list-style-type: none">▪ Финансирование / рефинансирование (возмещение ранее понесенных) затрат на приобретение земельных участков (на приобретение 100% долей / акций компаний, являющихся Застройщиками и владеющих 100% земельными участками), расходов на их улучшение и разработку ИРД до получения РНС.
 ПРЕИМУЩЕСТВО	<ul style="list-style-type: none">▪ Снижение доли собственных средств застройщиков на начальных этапах реализации проектов▪ Рекапитализация понесённых затрат акционеров
 ИНСТРУМЕНТ	<ul style="list-style-type: none">▪ Мезонинный кредит с баланса ТБ ПАО / займ со СБИ без амортизации в течение срока финансирования▪ Заёмщики: Застройщик, Холдинговая компания Застройщика
 СРОК	<ul style="list-style-type: none">▪ До 24 месяцев (зависит от ожидаемых сроков получения РНС), возможно увеличения срока до ввода в эксплуатацию, в случае нехватки собственных средств для привлечения проектного финансирования
 РАЗМЕР	<ul style="list-style-type: none">▪ От 250 до 500 млн. руб. – коробочный продукт▪ Свыше 500 млн. руб. – индивидуальная сделка
 ОБЕСПЕЧЕНИЕ	<ul style="list-style-type: none">▪ Ипотека приобретаемого земельного участка▪ Залог 100% долей / акций компании Застройщика – владельца земельного участка▪ Корпоративный договор с заёмщиком▪ Поручительство Группы контролирующих Бенефициаров▪ Залог векселей (на сумму текущих % в течение 2х кварталов)
 ПОГАШЕНИЕ	<ul style="list-style-type: none">▪ Получения проектного финансирования в Банке после получения РНС▪ Собственные средства группы▪ Прибыль Проекта (в случае увеличения срока до Ввода в эксплуатацию)
 ОТЛАГАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	<ul style="list-style-type: none">▪ Со-инвестирование клиентом собственных средств (без учёта приобретения векселей)▪ Наличие ГПЗУ

ВАЖНЫЕ АСПЕКТЫ ЭСКРОУ

1) Деньги покупателя квартиры находятся на счёте эскроу в Банке – не у застройщика. Банк переводит средства застройщику только после ввода дома в эксплуатацию.

СХЕМА РАБОТЫ ЭСКРОУ СЧЕТ

Период строительства



2) Банк при расторжении ДДУ или истечении срока депонирования **обязан вернуть средства дольщикам.**

3) В новой структуре финансирования **средства дольщиков не учитываются**, участие банка увеличивается до 85%;

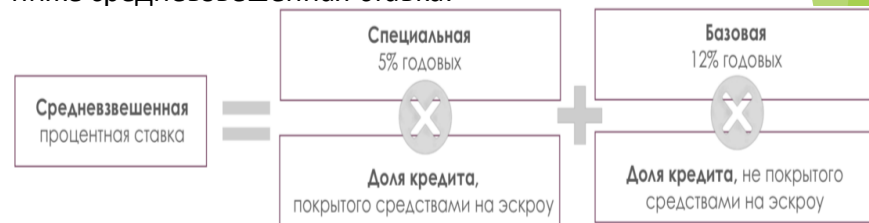
4) Банк учитывает оценочную **стоимость земельного участка в размере до 15% от бюджета проекта**

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА

1) Средневзвешенная процентная ставка **зависит от объема средств на эскроу:**

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

2) Чем активнее продажи на инвестиционной стадии, тем ниже средневзвешенная ставка:



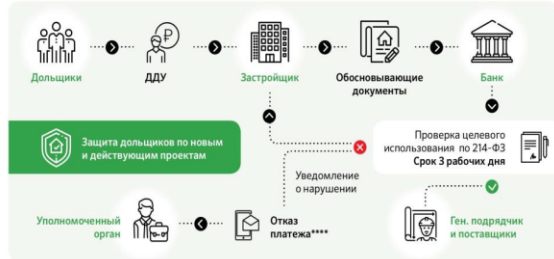
3) Определение специальной процентной ставки по кредитам с эскроу **зависит от стоимости фондирования и прогнозной доходности.**

≈ 5% ГОДОВЫХ*

при 100% покрытии кредита средствами на эскроу

разница между стоимостью фондирования кредита и прогнозной доходностью на срок размещения средств на эскроу + ФОР + АСВ + компенсация EL + ОРЕХ Банка + капитализация процентов

БАНКОВСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Бюджет: Расходные статьи

Контроль банка****
через накопительную ведомость
и подтверждающие документы

Земля

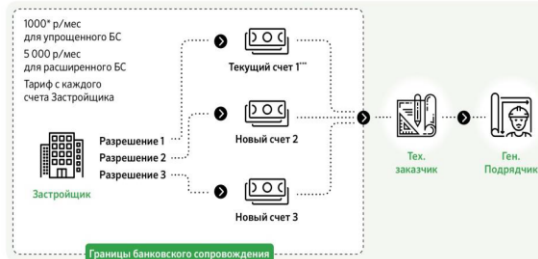
- » Приобретение земли
- » Аренда земли
- » Изменение ВРИ

СМР

- » Проектная документация
- » Строительство и оплата ТУ
- » Сети в пределах границ ЗУ
- » Налоги и сборы
- » Кредит банка
- » Авансирование СМР < 30%

Адм. расходы

- » Зарплата с налогами и сборами
- » Реклама
- » Содержание заказчика-застройщика
- » АХР < 10% бюджета или 20% при раскрытии консолидированной отчетности по МСФО



Ограничения на источники финансирования проектов с разрешением после 01.07.2018:

- » Отсутствие нецелевых кредитов, займов и ссуд
- » Целевые займы < 20% бюджета при условии, что % по займу не превышают Ключевую ставку + 2 п.п.

* Акция по БС с 06.08.18 по 01.02.19

** По новым проектам с 01.07.2018

*** Возможность перевода текущего счета в специальный после 15.08.18

**** По разрешениям на строительство до 01.07.18, осуществляется контроль только на запрещенные операции (ч. 3 ст. 18 Закона 214-ФЗ), с возможностью их проведения, если исполнение обязательств по таким операциям возникли до 01.07.2018. Либо отказ в проведении, если обязательства возникли после 01.07.2018

ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

(25.12.2018 вступил в силу Федеральный закон № 478-ФЗ, 175-ФЗ)

1

по РНС, полученным до 01.07.2018, Банком осуществляется контроль только по запрещенным операциям на основании информации, содержащейся в назначении платежа

2

Застройщики по РНС, полученным до/после 01.07.2018 вправе размещать денежные средства в депозит:
- в том же уполномоченном банке, в котором открыт РСЗ
- возврат суммы депозита и начисленных % осуществляется на тот же РСЗ, с которого осуществлялось размещение

3

Внесены уточнения в общие правила работы застройщика по РНС, полученным до 01.07.2018:
- одно разрешение на строительство - один р/с Застройщика в банке.
- техн.-й заказчик и генеральный подрядчик открывают расчетный счет в любом банке.
- уплата цены ДДУ осуществляется в безналичном порядке.

Преимущества Сбербанка:

- Online открытие счета и подключение услуги;
- Сервис «Банковское сопровождение» в СББОЛ;
- Скорость и качество проведения транзакций.

ФУНКЦИИ СБЕРБАНКА КАК ЭСКРОУ-АГЕНТА*

- Открытие счета эскроу, оформление договора счета эскроу;
- Блокирование расходных операций по счету эскроу;
- Обеспечение информацией о счетах эскроу и движении средств по ним Бенефициара (Сбербанк Бизнес Онлайн или еженедельные отчеты);
- Методологическая поддержка;
- Уведомление сторон об истечении срока условного депонирования;
- Перечисление денежных средств Бенефициару (в погашение задолженности по кредиту или на расчетный счет) – в течение 10 рабочих дней со дня выполнения обязательств предусмотренных 214-ФЗ;
- Возврат Депоненту – по истечении срока условного депонирования или в течение 3-х рабочих дней со дня получения уведомления из Росреестра о погашении регистрационной записи по ДДУ;
- * Комиссия по счетам эскроу в рамках 214-ФЗ не взимается!

Мифы

Реальность

Банки не готовы к переходу на проектное финансирование



В Сбербанке

- уже реализуются сделки ПФ с эскроу и создана вся необходимая для этого инфраструктура,
- утверждены условия кредитования Застройщиков при смешанной схеме,
- пилотируется комплексное предложение для Застройщиков и покупателей квартир

Сложный пакет документов для получения кредита



Пакет документов делится **3 основные части**: правоустанавливающие, финансовые документы и документы по проекту

Не понятно что Банк включает в **бюджет проекта** и за счет чего формируется **собственное участие**



Бюджет проекта = **инвестиционная стоимость** проекта
Источник **собственного участия** прибыль от ранее реализованных проектов, **средства группы** и взнос в УК или **кредит Сбербанка под готовые квартиры**

Сложно взаимодействовать с Банком



Все взаимодействие делится на **2 этапа**: PreSale и структурирование и заключение сделки. За каждым клиентом **закрепляется клиентский менеджер**. Скорость рассмотрения сделки зависит от скорости и качества предоставления документов

ПРЕИМУЩЕСТВА ЭСКРОУ СБЕРБАНКА

- Квалификация специалистов Сбербанка и наработанная многолетняя практика рассмотрения строительных проектов позволяет структурировать сделки любой сложности;
- Собственная строительная экспертиза проектов Сбербанка снижает затраты клиентов на реализацию проекта;
- Аккредитация Сбербанком объекта для ипотеки физическим лицам существенно увеличивает спрос целевых ипотечных клиентов (доля ипотеки Сбербанка на рынке более 60%);
- Цифровой канал продаж и дополнительная реклама объекта через собственный ресурс Сбербанка - ДомКлик;
- Экономия времени и трудозатрат клиента за счёт электронного документооборота (E-invoicing) со Сбербанком;
- Возможность отсрочки (полной или частичной) уплаты процентов на инвестиционной фазе;
- Снижение собственной доли участия в проекте до 15% (уровень цены земельного участка под застройку).

ДАНЫЕ ПО ВВОДУ И ФИНАНСИРОВАНИЮ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Регионы	Введено тыс.м2 общей площади жилых помещений					Ввод на душу населения, м2/тыс. чел					Выдачи кредитов СБ застройщикам на территории ВВБ, млн. руб.				
	2016	2017		2018		2016	2017		2018		2016	2017		2018	
Нижегородская область	1 272	1 308	↑	1 352	↑	390	401	↑	415	↑	306	2 207	↑	464	↓
Республика Татарстан	2 407	2 408	↑	2 410	↑	617	617	↑	618	↑	1 681	1 911	↑	3 645	↑
Пермский край	1 043	1 101	↑	1 011	↓	396	418	↑	384	↓	-	-	-	112	↑
Владимирская область	656	695	↑	652	↓	480	509	↑	477	↓	45	-	-	-	-
Кировская область	663	546	↓	551	↑	521	429	↓	433	↑	404	569	↑	992	↑
Чувашская Республика	630	605	↓	598	↓	512	492	↓	486	↓	1 207	1 934	↑	1 679	↓
Удмуртская Республика	652	659	↑	722	↑	433	437	↑	479	↑	-	400	↑	2 279	↑
Республика Мордовия	329	330	↑	334	↑	413	415	↑	419	↑	429	511	↑	853	↑
Республика Марий Эл	466	470	↑	337	↓	707	714	↑	511	↓	38	67	↑	85	↑
В целом по территориям ВВБ	8 115	8 123	↑	7 964	↓	488	489	↑	479	↓	4 110	7 599	↑	10 109	↑
В целом по РФ	79 800	79 200	↓	75 300	↓	544	540	↓	513	↓	-	-	-	-	-
Доля ВВБ в новых выдачах кредитов застройщикам, %											24%	44%	↑	59%	↑

- В среднем в субъектах ВВБ ввод жилья на душу населения ниже, чем по России (479 м2 на тыс. чел. против 513)
- Наименьший объем жилья на душу населения на территории ВВБ вводится в Пермском крае и Нижегородской области (384 и 415 соотв.), в лидерах Татарстан и Марий Эл (618 и 511 соотв.)
- Лидерами среди Федеральных округов (ФО) являются СЗФО, ЦФО, ЮФО (680 кв.м./тыс.ч., 590 и 550 соответственно).
- Приволжский федеральный округ занимает 4 место среди ФО с показателем 510 кв.м./тыс. чел.
- Наименьший показатель в Сибирском федеральном округе (340 кв.м. на тыс. человек).
- Доля рынка ВВБ за 2017-2018 по кредитованию застройщиков выросла более чем в два раза (с 24% до 59%), в т.ч. за счет реализации сделок с эскроу

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК СБЕРБАНК С ЭСКРОУ (В Т.Ч. СМЕШАННАЯ СХЕМА) В 2019

Регион	Одобрено сделок	На сумму	Заключено кредитных договоров	На сумму
Республика Татарстан	9	4 600 492	8	4 450 492
Владимирская область	7	1 225 000	4	637 000
Кировская область	15	2 210 020	10	1 339 100
Республика Мордовия	3	458 859	3	458 859
Нижегородская область	18	9 978 872	4	1 153 195
Пермский край	6	3 663 415	4	1 991 737
Удмуртская Республика	9	5 147 850	8	4 807 850
Чувашская Республика	15	4 512 040	11	3 460 500
Итого	82	31 796 548	52	18 298 733

Сделки финансирования недвижимости Владимирского отделения №8589 ПАО Сбербанк

