

# **«Финансирование инвестиционных проектов»**


# Основной целью использования кредитных средств, в рамках осуществления расходов инвестиционного характера, в т.ч.:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

**Инвестиционный проект** – комплекс взаимосвязанных мероприятий, предусматривающих привлечение ресурсов в создание нового предприятия/производства (или объекта) или расширение, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт или иное изменение производства (или объекта) с целью получения последующего экономического эффекта при его эксплуатации




**Инвестиционное кредитование**



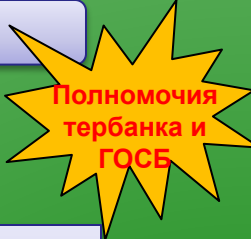
**Инвестиционное кредитование** - финансирование инвестиционного проекта в форме предоставления кредита (выдачи гарантий, организации лизингового финансирования), при котором источником погашения обязательств является вся хозяйственная и финансовая деятельность Заёмщика, включая доходы, генерируемые проектом



**Проектное финансирование**



**Проектное финансирование** - участие Банка в инвестиционном проекте в форме предоставления кредитов (выдачи гарантий, организации лизингового финансирования), при реализации которого возврат вложенных средств и получение доходов осуществляются на этапе эксплуатации проекта преимущественно из потока денежных средств генерируемого самим проектом.



Полномочия  
тербанка и  
ГОСБ

*I.Кредитование под залог объектов коммерческой  
недвижимости*



## ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Объекты торговой недвижимости (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы);
- Офисные центры, бизнес-парки;
- Склады и логистические комплексы;
- Объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и др.).

## ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Местонахождение Объекта – РФ.
- Объект введен в эксплуатацию и оформлено на Заемщика свидетельство о праве собственности.
- Оформлены земельные правоотношения по Объекту на срок, превышающий на 6 месяцев срок кредитования
- Объект не требует капитального ремонта в течении срока кредитования.
- Наличие заключенных основных договоров аренды (для объектов офисной недвижимости, складских недвижимости на не менее 50%; для объекта торговой недвижимости на не менее 70% арендопригодной площади Объекта.
- Для объектов туристической инфраструктуры: наличие договора на управление объектом/ объектами, заключенного с удовлетворяющим банк профессиональным оператором.

## Кредит

**ЗАЕМЩИК** – юридическое лицо, не СМП (готовая выручка > 400 млн. р., в т.ч. консолидированная управленческая по группе связанных компаний), собственник Объекта коммерческой недвижимости под залог и денежные потоки которого предоставляется кредит

Определение чистого денежного потока

Анализ бизнес-плана деятельности заемщика на период кредитования и анализ заключенных договоров аренды и договоров по текущей деятельности с учетом срока кредитования

**ЦЕЛЬ КРЕДИТОВАНИЯ** – для осуществления деятельности, предусмотренной Уставом заемщика, в т.ч. рефинансирование банковских кредитов.

# ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТОВАНИЯ, ПОД ЗАЛОГ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**СУММА КРЕДИТА**, определяется как величина, одновременно удовлетворяющая след. требования:

- ✓ **Обеспеченность кредита**: залоговая стоимость объекта (не более 75% от рыночной стоимости Объекта) не меньше лимита кредита и суммы плановых процентов за 6 месяцев.
- ✓ **Экономическая эффективность**: возврат кредита за счет средств, генерируемых Объектом в течении срока кредита с коэффициентом покрытия долга в размере:
  - для объектов торговой и складской недвижимости – не менее 1,1;
  - для объектов офисной недвижимости и туристической инфраструктуры 1,2.

**СРОК КРЕДИТОВАНИЯ** до 10 лет

**СРОК ДОСТУПНОСТИ** не более 12-ти месяцев

**ГРАФИК ПОГАШЕНИЯ** устанавливается в соответствии с согласованной Банком моделью движения денежных средств по кредиту. Отсрочка погашения основного долга по каждому траншу кредита – до 6 –ти месяцев.

**МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА В КОНЦЕ СРОКА КРЕДИТОВАНИЯ:**

- При сроке кредитования до 10 лет включительно – не более 30% от лимита кредитования;
- При сроке кредитования до 7 лет включительно – не более 50% от лимита кредитования;
- При сроке кредитования до 5 лет включительно – не более 70% от лимита кредитования;

**ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ** фиксированные, переменные.

**КОМИССИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ** за открытие кредитной линии, плата за пользование лимитом кредитной линии, плата за обслуживание кредита, плата за резервирование, плата за досрочное погашение кредита, неустойка за несвоевременное исполнение обязательств.



## ОБЕСПЕЧЕНИЕ:

- Ипотека объекта коммерческой недвижимости (включая ипотеку земельного участка/ прав аренды земельного участка, на котором размещен объект). В случае предоставления кредита на цели рефинансирования задолженности по кредиту в ином коммерческом Банке возможно оформление последующей ипотеки Объекта;
- Залог 100% уставного капитал Заемщика. В случае если Заемщик владеет несколькими объектами коммерческой недвижимости, возможно оформление залога менее 100%.;
- Поручительство контролирующей Заемщика компании/ компаний;
- Поручительство контролирующего бенефициара/ бенефициаров Заемщика;
- Поручительство связанных с Заемщиком лиц – арендаторов площадей Объекта, если связанному с Заемщиком лицу сдается более 25% арендопригодной площади Объекта.

\* В обязательном порядке заключается соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

\*\* Переданное в залог имущество страхуется от всех рисков, которые могут повлечь его гибель, утрату, недостачу или повреждение.



## *II. Финансирование инвестиционных проектов*



1. Приобретение оборудования, техники и агрегатов для реализации проектов технического перевооружения, модернизации и расширения действующего производства или создания нового производства, возмещение ранее понесенных затрат

**СУММА КРЕДИТА**, составляет *до 80% при инвестиционном кредитовании/ до 70% при проектном финансировании* от общей стоимости проекта, соответственно не менее 20% при инвестиционном кредитовании /30% при проектном финансировании финансируется за счет собственных источников компании;

**ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ПО КРЕДИТАМ** фиксированные, переменные.

**КОМИССИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ** плата за открытие кредитной линии, плата за пользование лимитом кредитной линии, плата за обслуживание кредита, плата за резервирование, плата за досрочное погашение кредита, неустойка за несвоевременное исполнение обязательств.

#### **СПОСОБЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ**

- единовременным (разовым) зачислением кредитных средств, т.е. предоставление кредита на основании Кредитного договора;
- открытием кредитной линии, в рамках которой Заемщик имеет право на получение и использование кредитных средств в течение определенного в договоре периода;

**ГРАФИК ПОГАШЕНИЯ** задолженности строится с учётом нормативного коэффициента покрытия долга, который (в течение периода погашения основного долга) должен составлять *не менее 1,4 / при инвестиционном кредитовании не менее 1,5 при проектном финансировании*.

#### **ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ :**

- оборудование, транспортные средства в т.ч. приобретаемое поправочный коэффициент 0,5-0,7;
  - объекты недвижимости, поправочный коэффициент 0,5-0,7;
- до момента регистрации договора ипотеки также возможно оформление товарно-материальных ценностей, в т.ч. запасы готовой продукции, товары, сырье, материалы), поправочный коэффициент 0,5;

**В качестве дополнительного обеспечения могут быть оформлены договоры поручительства с юридическими и физическими лицами, непосредственно оказывающими влияние на деятельность предприятия-Заемщика.**

\* В обязательном порядке заключается соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

\*\* Переданное в залог имущество страхуется от всех рисков, которые могут повлечь его гибель, утрату, недостачу или повреждение.

## 2.1. Кредитование объектов коммерческой недвижимости.

# Основные условия кредитования объектов коммерческой недвижимости

## Цель кредита

Финансирование затрат:

- по строительству объекта коммерческой недвижимости;
- на приобретение (выкуп) объекта коммерческой недвижимости;
- по реконструкции объекта коммерческой недвижимости;
- иных затрат, связанных с реализацией проекта (в соответствии с согласованным с Банком бюджетом проекта), в т.ч. возмещение затрат по проекту за счет собственных средств Заемщика

## Объекты коммерческой недвижимости

- Объекты торговой недвижимости, в т.ч. торговые центры, торгово-развлекательные комплексы, торгово- выставочные комплексы;
- Офисные центры, бизнес-парки;
- Склады и логистические комплексы;
- Объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и др.);
- Автосалоны.

## Требования к проекту

- ✓ Место реализации – Российская Федерация;
- ✓ Наличие согласованной правоустанавливающей и Исходно-разрешительной документации **(обязательно действующее разрешение на строительство!)**
- ✓ Экономическая эффективность проекта;
- ✓ Отсутствие задолженности Заемщика перед другими коммерческими банками по кредитованию Проекта *(за искл. целевого кредитования на погашение кредита коммерческого банка)*

## Срок кредита

- ✓ до 10 лет
- ✓ Окупаемость проекта

**Структура  
финансирования**

**СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА не менее 30% (20%)<sup>1</sup>**, подлежащие инвестированию в Проект до начала финансирования проекта Банком. Источники формирования:

- 1) собственный капитал Заемщика (уставный капитал, добавочный капитал, нераспределенная прибыль);
- 2) заемные средства, привлеченные от предприятий Группы или экономически взаимосвязанных с заемщиком лиц на следующих условиях:
  - сроком начала погашения заимствований превышает дату полного погашения кредита Банка не менее чем на 6 месяцев;
  - уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;
  - займы не могут быть досрочно истребованы у заемщика;
  - неуплата заемщиком процентов по займам не является для сторон существенным изменением обстоятельств.

**Процентные  
ставки**

Фиксированные, переменные

**Лимит  
кредитования**

составляет **не более 70% (80%)<sup>1</sup>** от бюджета проекту, и определяется как величина удовлетворяющая следующим условиям:

- Экономическая эффективность: возврат кредита за счет средств генерируемых Проектом с коэффициентом покрытия долга не менее 1,5 при проектом финансировании и не менее 1,4 при инвестиционном кредитовании;
- Обеспеченность: наличие удовлетворительного для Банка обеспечения на полную сумму обязательств и процентов за 6 месяцев.

**Комиссионны  
е платежи**

плата за открытие кредитной линии, плата за пользование лимитом кредитной линии, плата за обслуживание кредита, плата за резервирование, плата за досрочное погашение кредита, неустойка за несвоевременное исполнение обязательств.

<sup>1</sup> - при условии, что основным источником погашения кредита (более 50% от суммы обязательств) является чистый денежный поток от осуществления Заемщиком иной деятельности, не связанной с кредитуемым Банком проектом.



**Прочие  
условия**

- ✓ Оценка обеспечения (залоговый коэффициент: недвижимость –max 0.75-0,80; имущественные права –max 0.6);
- ✓ Соглашение о внесудебной реализации имущества;
- ✓ Страхование СМР (не менее суммы задолженности/лимита кредитной линии).



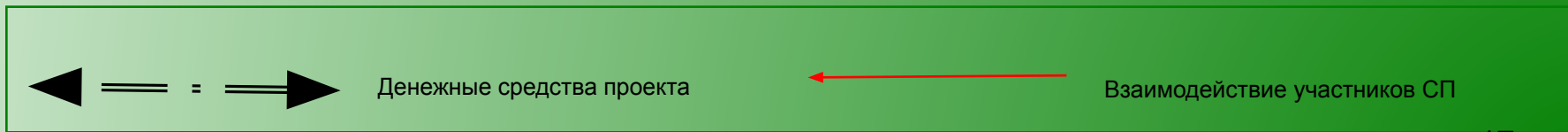


- 100% оборотов, связанных с расчетами по проекту (доходная, расходная часть) по счетам в Банке;
- Согласование с Банком основных договоров по проекту (доходная, затратная/ расходная часть), внесение изменений в договоры;
- Согласование с банком вносимых изменений в проект;
- Оформление ипотеки завершеного строительством объекта;
- Прочие

## 2.2. Кредитование объектов жилой недвижимости.



# Схема взаимодействия участников строительного проекта



## Основные условия кредитования объектов жилой недвижимости

Заемщик

✓ ЗАСТРОЙЩИК

или

✓ ИНВЕСТОР

Цель кредита

Финансирование затрат по строительству объекта жилой недвижимости и иных затрат, связанных с реализацией Проекта, в т.ч. возмещение ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика

Требования к проекту

- ✓ Место реализации – Российская Федерация;
- ✓ Наличие согласованной правоустанавливающей и Исходно-разрешительной документации (**обязательно действующее разрешение на строительство!**);
- ✓ Экономическая эффективность проекта;
- ✓ Отсутствие задолженности Заемщика перед другими коммерческими банками по кредитованию Проекта (*за искл. целевого кредитования на погашение кредита коммерческого банка*)

# Основные условия кредитования объектов жилой недвижимости

## Срок кредита

- ✓ до 5 лет
- ✓ Окупаемость проекта (как правило срок строительства +1 год)

## Структура финансирования

- ✓ **Минимум 30% собственные средства Заемщика** (Собственный капитал (УК, ДК, прибыль), Заемные средства аффилированных компаний (при определенных условиях), Средства от продажи площадей строящегося Объекта) в бюджете проекта;
- ✓ **Минимум 15%** вложено собственных средств в проект (не включая средства от продажи площадей в строящемся Объекте) **до начала финансирования Банком**; вложение вторых 15% возможно параллельно с Банком
- ✓ Формирование средств Заемщика за счет прогнозных поступлений от продаж – не более 25% стоимости проекта
- ✓ **Максимум 70% кредитные средства Банка** в бюджете проекта.

## Процентные ставки

- Индивидуально (в зависимости от рисков по проекту):
- ✓ Фиксированные;
  - ✓ Переменная.
- Погашение ежемесячно/ежеквартально, отсрочка по уплате процентов не предоставляется.

## Прочие условия

- ✓ Оценка обеспечения (залоговый коэффициент: недвижимость –max 0.75; имущественные права –max 0.6);
- ✓ Соглашение о внесудебной реализации имущества;
- ✓ Страхование СМР (не менее суммы задолженности/лимита кредитной линии)

## Обеспечение

### Обязательно!

- Залог имущественных прав на площади строящегося Объекта, с оформлением предварительного договора ипотеки и последующим оформлением ипотеки завершеного строительством Объекта.
- Залог, определяемый в соответствии с правом владения земельным участком\*

### По ситуации

- Ипотека незавершенного строительством объекта недвижимости;
- Залог 100% УК Заемщика;
- Поручительство контролирующей Заемщика компании/компаний;
- Поручительство контролирующего бенефициара/бенефициаров Заемщика;
- Поручительство связанных кредиторов по предоставленным Заемщику внутригрупповым займам;
- Поручительство Заказчика-Застройщика и залог УК Заказчика-Застройщика (в случае если Заемщик является Инвестором проекта);
- Иное ликвидное обеспечение , не связанное с кредитуемым проектом.



\* В дополнение к залогу имущественных прав на площади кредитуемого объекта

Право владения земельным участком	Обязательное оформление обеспечения по кредиту (в дополнение к другим видам залога /поручительств) *		
	Все виды недвижимости	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Собственность</li> <li>• Долгосрочная аренда, превышающая срок кредитования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог (ипотека) права собственности/аренды земельного участка под объектом строительства</li> </ul>	<b>Проектное финансирование обязательно:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог 100% акций/долей заемщика</li> <li>• Заключение соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на залог 100% акций/долей заемщика</li> <li>• Личное поручительство конечного бенефициара</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Долгосрочная аренда со сроком окончания менее срока окончания кредитования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог (ипотека) права собственности/аренды земельного участка под объектом строительства с обязательством заемщика поддерживать действующий статус договора залога, т.е. своевременно пролонгировать договор аренды земельного участка</li> <li>• До пролонгации договора аренды земельного участка на срок, превышающий срок кредитования, оформляется личное поручительство конечного бенефициара</li> </ul>	<b>Инвестиционно кредитованию:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае кредитования <u>непроектной компании</u> возможно принятие решения о кредитовании, не предусматривающее оформление залога акций/долей заемщика и поручительства конечного бенефициара. <b>Такое решение принимается КПКН территориального банка.</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Краткосрочная аренда (менее 1 года)</li> <li>• Бессрочная аренда (в соответствии с ст.610 и ст.621 ГК РФ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Иное ликвидное обеспечение, не связанное с кредитуемым проектом, покрывающее по залоговой стоимости лимит кредитования и проценты за 6 мес. <b>(принятие решений о кредитовании, не предусматривающих оформления иного ликвидного обеспечения, относится к компетенции КПКН Сбербанка России)</b></li> </ul>		

## Дополнительные условия кредитования объектов жилой недвижимости

- 100% оборотов, связанных с расчетами по проекту (доходная, расходная часть) по счетам в Банке
- Согласование с банком вносимых изменений в проект
- Оформление ипотеки завершено строительством объекта (не реализованные по окончании строительства площади объекта)
- Перечислять не позднее трех рабочих дней денежные средства поступившие от реализации строящихся площадей, находящихся в залоге у Банка (не менее залоговой стоимости)
- Возможность замещения предмета залога в виде имущественных прав на строящиеся площади другими имущественными правами на строящиеся площади в одном и том же Объекте
- Возможность частичного вывода площадей из залога после направления в досрочное погашение задолженности по кредиту средств, в размере не менее их залоговой стоимости
- Осуществлять реализацию строящихся площадей (имущественные права) в кредитваемом объекте недвижимости:
  - по Договорам долевого участия (ДДУ) с физ.лицами (214-ФЗ)
  - по ДДУ и/или инвестиционным договорам с юридическими лицами (214-ФЗ, Закон об инвестиционной деятельности)
  - Государственные контракты ДУ/купли-продажи квартир или договора в соответствии с законодательством РФ об инвестиционной деятельности с Федеральными образованиями и образованиями субъектов федерации

**Спасибо за внимание!**