

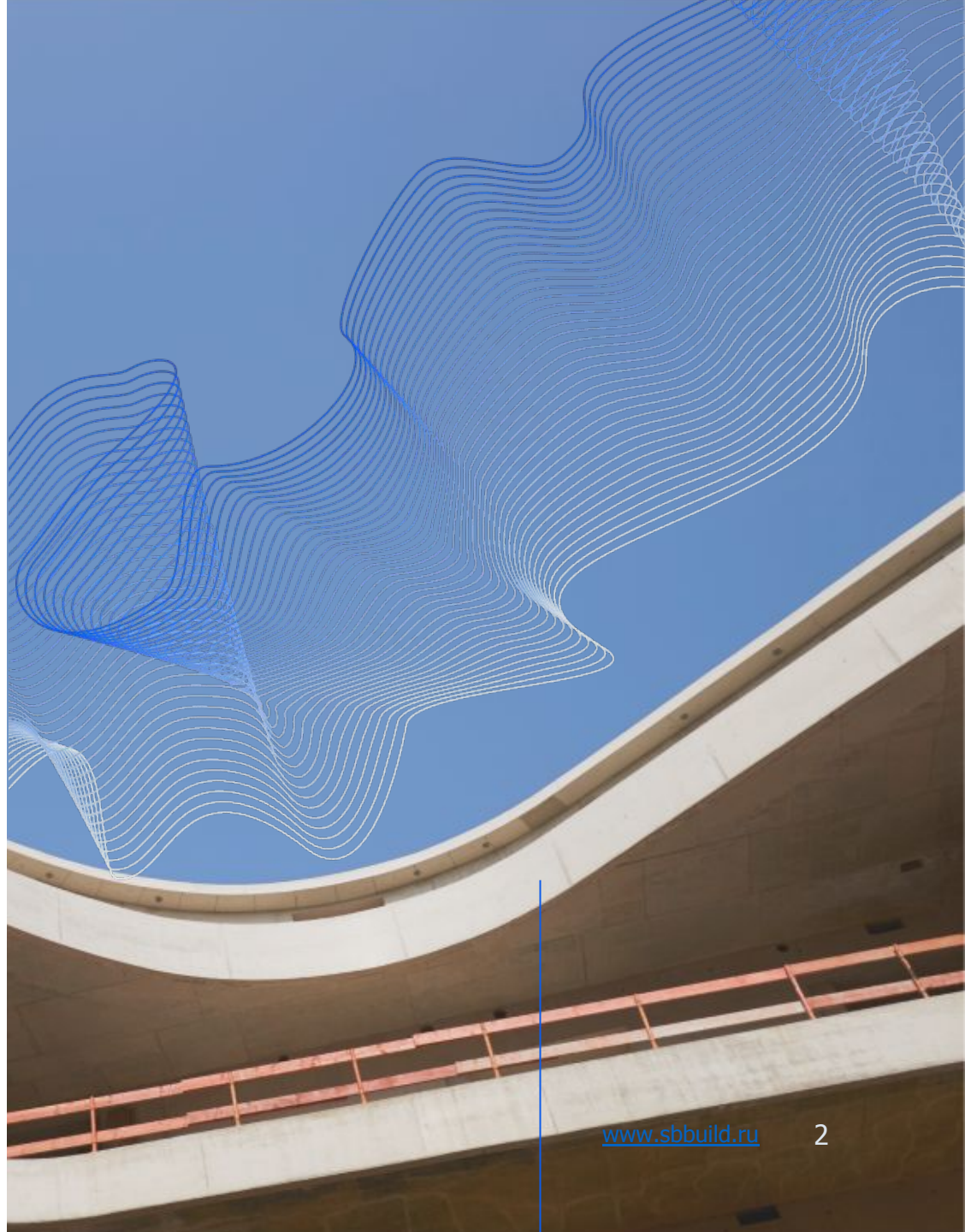


# ДЕПАРТАМЕНТ ПО РАЗВИТИЮ БИЗНЕСА

Отчёт по работе  
департамента на 01.06.22



# технический сервейинг





# ТЕХНИЧЕСКИЙ СЕРВЕЙИНГ

## В РАБОТЕ

ПРОЕКТ	ДОГОВОР НА ПОДПИСАНИЕ	ЗАКАНТРАКТОВАНО
2	1	2
↓	↓	↓
цена договора	цена договора	поступления в 2022
<b>44 млн. руб</b>	<b>19 млн. руб</b>	<b>20,3 млн. руб</b>

## ПОСТУПЛЕНИЯ НА 30.05.22

БДР	БДДС
<b>8,096 т.руб</b>	<b>2,250 т.руб</b>

## ОЦЕНКА

- высокая ключевая ставка (20%->17%->14%->11%);
- высокая волатильность на рынке;
- санкции, нарушение логистических цепочек;
- заморозка новых проектов Застройщиками;
- отсутствие «нового бизнеса» в Банке;

## ТРЕНД

- постепенное снижение ставки рефинансирования;
- субсидирование ипотеки->льготная ипотека;
- адаптация к санкциям, выстраивание новых цепочек поставок;
- постепенное размораживание новых проектов;
- возвращение «нового бизнеса» в Банк

**ПАРТНЁРСКИЙ ДОГОВОР «СБД» С БАНКОМ ПО ЭКОСИСТЕМЕ БУДЕТ ЗАКРЫТ 06.2022**





# ВНЕШНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

(участие в капитале, без оказания услуг технического заказчика)

**Поиск и приобретение проектов с высокой стадией проработки ИРД;  
Привлечение финансирования;  
Передача проекта в реализацию FEE Девелоперу с сильным брендом и компетенциями.  
Партнёры: MR GROUP; VILLAGIO ESTATE.**

**Опцион:  
Возможность продажи «упакованного» проекта в паевой фонд недвижимости с добавочной стоимостью продукта.**



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Софийская

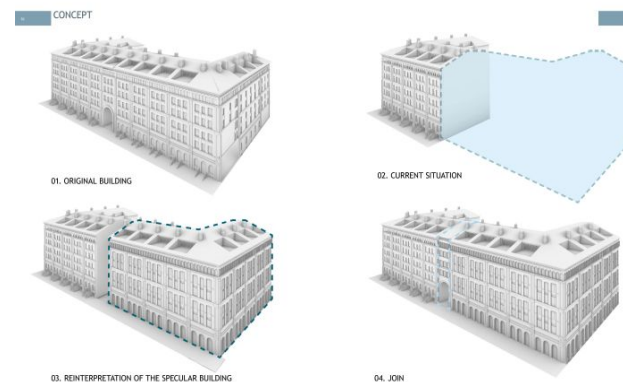
**Адрес:** г. Москва, ул. Софийская набережная д.34, стр.3

**Проект:** приспособление объекта культурного наследия «Кокорьевское подворье, 1860-1867 гг., 1880-е гг., архитектор И.Д.Черник, Корпус меблированных квартир с магазинами к современному виду использования: восстановление первоначального архитектурно-художественного облика, реставрация фасадов на период конца XIX века, а также воссоздание утраченной части здания.

**Fee – Девелопер проекта:** MR Group

**Вид участия:** участие в капитале компании.

**Стоимость 100% долей Застройщика:** 3 млрд.руб



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Софийская

### ТЭП проекта:

<b>ПЛОЩАДЬ ЗУ</b>	кв.м.	<b>2 785</b>
<b>ГНС</b>	кв.м.	<b>14 577</b>
<b>ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА</b>	кв.м.	<b>10 992</b>
наземная часть	кв.м.	10 563
квартиры	кв.м.	9 854
пентхаус	кв.м.	1 867
квартиры 5-6 этаж	кв.м.	2 910
квартиры 2-4 этаж	кв.м.	5 077
стритритейл	кв.м.	709
подземная часть	кв.м.	429
стритритейл	кв.м.	193
кладовки, прочее	кв.м.	237
парковка	м/м	75

Прогноз доходов (доля Инвестора)	Сумма,млн.руб.	Средняя	Старт	Финиш
Квартиры, руб./кв.м	19 483,08	1 977 235	1 484 211	2 433 965
ПСН, руб./кв.м	772,35	678 513	678 513	678 513
Паркинг подземный, руб./мм	412,50	5 500 000	5 500 000	5 500 000
<b>Итого</b>	<b>20 667,93</b>			

Бюджет инвестиционных расходов, млн руб.	Расценка, руб.	База	Ед. базы	Всего, млн.руб.	руб./кв.м ПП
<b>Приобретение проекта (денежная оплата)</b>		квм ПП	10 992,00	<b>3 000,00</b>	<b>272 925,76</b>
ТУ и тех.присоединение	0	квм ПП	10 992	0,00	0,00
ПИР, авторский надзор	40 617	квм ПП	10 992	446,46	40 616,99
Подготовка территории строительства	3 639	квм ПП	10 992	40,00	3 639,01
СМР и ввод в эксплуатацию	518 253	квм ПП	10 992	5 721,72	520 534,73
Подземный паркинг	1 400 000	за место	75	0,00	0,00
Наружные сети	27 248	за квм ПП	10 992	299,51	27 248,40
Отделка	0	за квм кварт	9 854	0,00	0,00
Вознаграждение менеджмента	4,0%	от п. 3-7,9	6 905	276,19	25 126,25
Тех.заказчик	6,1%	от п. 3-11	6 508	397,00	36 117,18
Реклама и продажи	5,0%	от поступлений	20 668	964,50	87 745,93
Операционные расходы	0,0%	мес. пр-та	126	104,40	9 497,82
Прочие и непредв.расходы	3,9%	от п. 2-15	8 660	328,31	29 867,63
<b>ИТОГО</b>				<b>12 092,29</b>	<b>1 100 099,34</b>

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Софийская

### Финансовый результат:

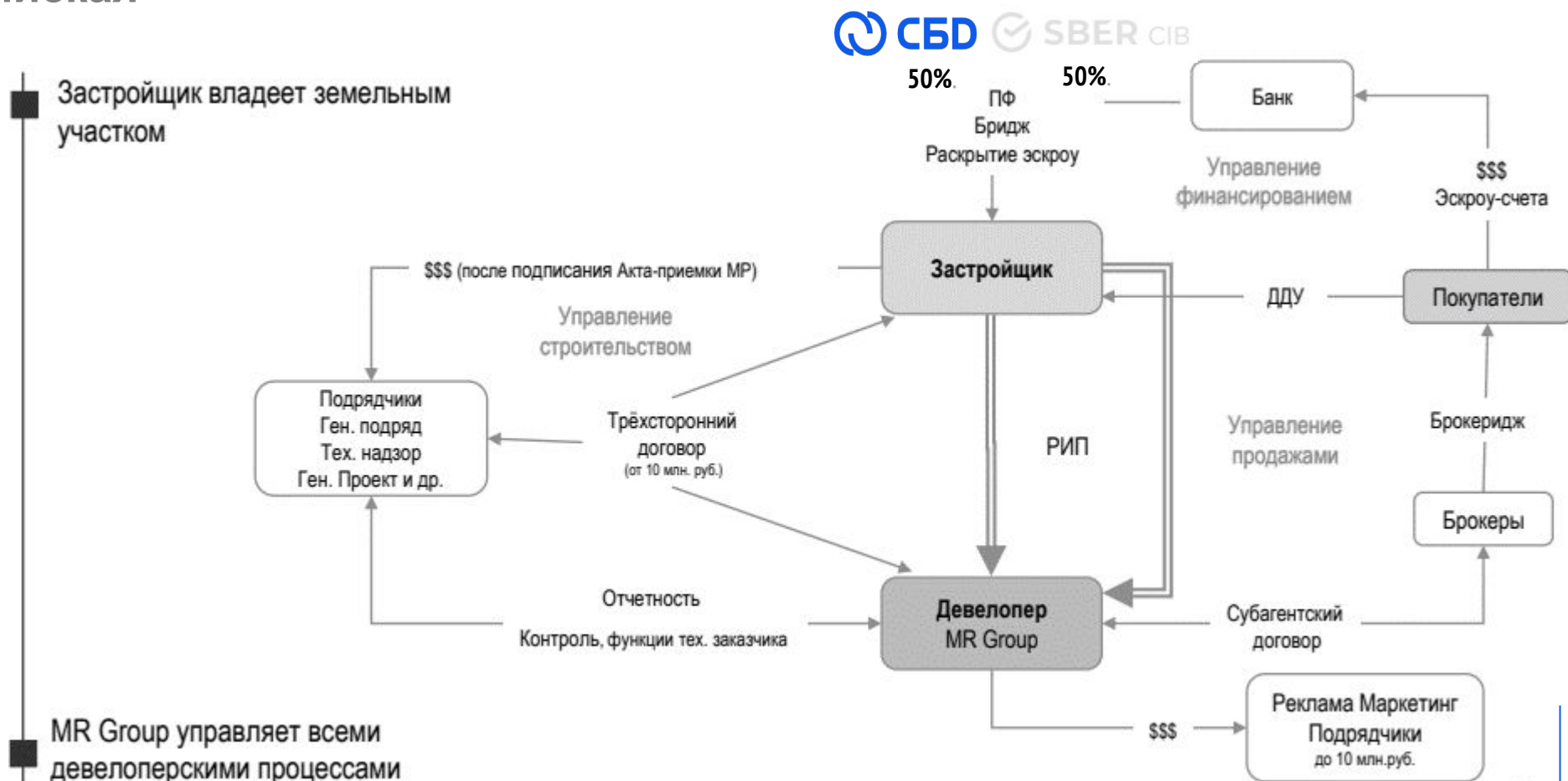
<b>Налоги (НДС, налог на прибыль)</b>	<b>1 695,05</b>	<b>154 207,99</b>
<b>Налог на прибыль</b>	<b>1 740,62</b>	<b>158 353,60</b>
НДС	-45,57	-4 145,61
Чистый ден.поток (до % по АЗ)	6 880,58	625 962,69
Заемное финансирование		
Акционерное финансирование	45,46	4 135,87
Вложение инвестора 15%	3 000,00	272 925,76
Банковское фин-е	8 907,47	810 359,43
Оплата % по займам 15%	2 497,01	227 166,05
Акционерное финансирование	0,00	0,00
Вложение инвестора	1 462,50	133 051,31
Банковское фин-е	1 034,51	94 114,74
Комиссии и расх-ы по банк.фин-ю	119,40	10 862,29
<b>ИТОГО ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖН. ПОТОК</b>	<b>4 264,17</b>	<b>387 934,34</b>

<b>ИТОГО ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖН. ПОТОК</b>		<b>4 264,17</b>
IRR проекта до финансирования		23,5%
IRR проекта после финансирования		38,4%
NPV (ставка 25%)		2 782,78
		1,664
<b>Денежный поток инвестора</b>		
Доходность на сумму приобретения		
Вложение средств		3 000,00
%% годовых	15%	1 462,50
Возврат суммы приобретения		3 000,00
Финансовый результат		1 462,50
База для расчета вознаграждения	20%	6 004,80
<b>Вознаграждение fee-developer</b>		<b>1 200,96</b>
		0,00
<b>Денежный поток СБД</b>	<b>50%</b>	
<b>Доля денежного потока</b>		<b>1 531,61</b>
<b>Денежный поток Партнер</b>	<b>50%</b>	
<b>Доля денежного потока</b>		<b>1 531,61</b>
<b>Денежный поток Инвестор+СБД+Партнер</b>		<b>4 525,71</b>
<b>IRR</b>		<b>33%</b>



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Софийская





# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Верейская

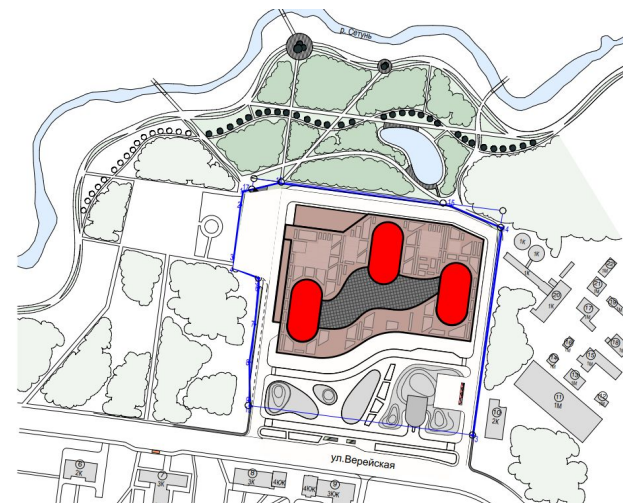
**Адрес:** г. Москва, ул. Верейская, вл.12

**Проект:** новое строительство многофункционального жилого комплекса с офисной частью и центром художественной гимнастики И.Винер-Усмановой

**ФЕЕ-Девелопер проекта:** MR Group

**Вид участия:** участие в капитале компании.

**Стоимость 100% долей Застройщика:** 2,5 млрд.руб



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Верейская

Характеристика ЗУ	К. н.: 77:07:0012002:1000 <b>Общая площадь ЗУ – 3,2802 Га</b> Форма владения – Аренда Статус ИРД – ГПЗУ, РнС. Необходимо перепроектирование. ВРИ: 4.6 – Гостиничное обслуживание, 5.1.1 – спорт, 3.5.1, 4.1, 4.5,4.6,4.8. Смена ВРИ не требуется.
ТЭПы	➤ Строительство жилого комплекса бизнес-класса 110 000 кв. м общей наземной площади, в т.ч., <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилье – 65 000 кв. м</li> <li>• Офисы – 22 071 кв. м</li> <li>• Ритейл – 9 300 кв. м.</li> <li>• ДОУ – 1 380 кв. м (50 мест)</li> <li>• Школа – 2 250 кв. м (100 мест)</li> <li>• ФОК – 10 000 кв. м.</li> <li>• Машиноместа – 400 мест</li> </ul>
Доход собственника актива	➤ Доход собственника составит <b>4,4 млрд. руб.</b> ➤ Срок проекта 4 года 3 мес.

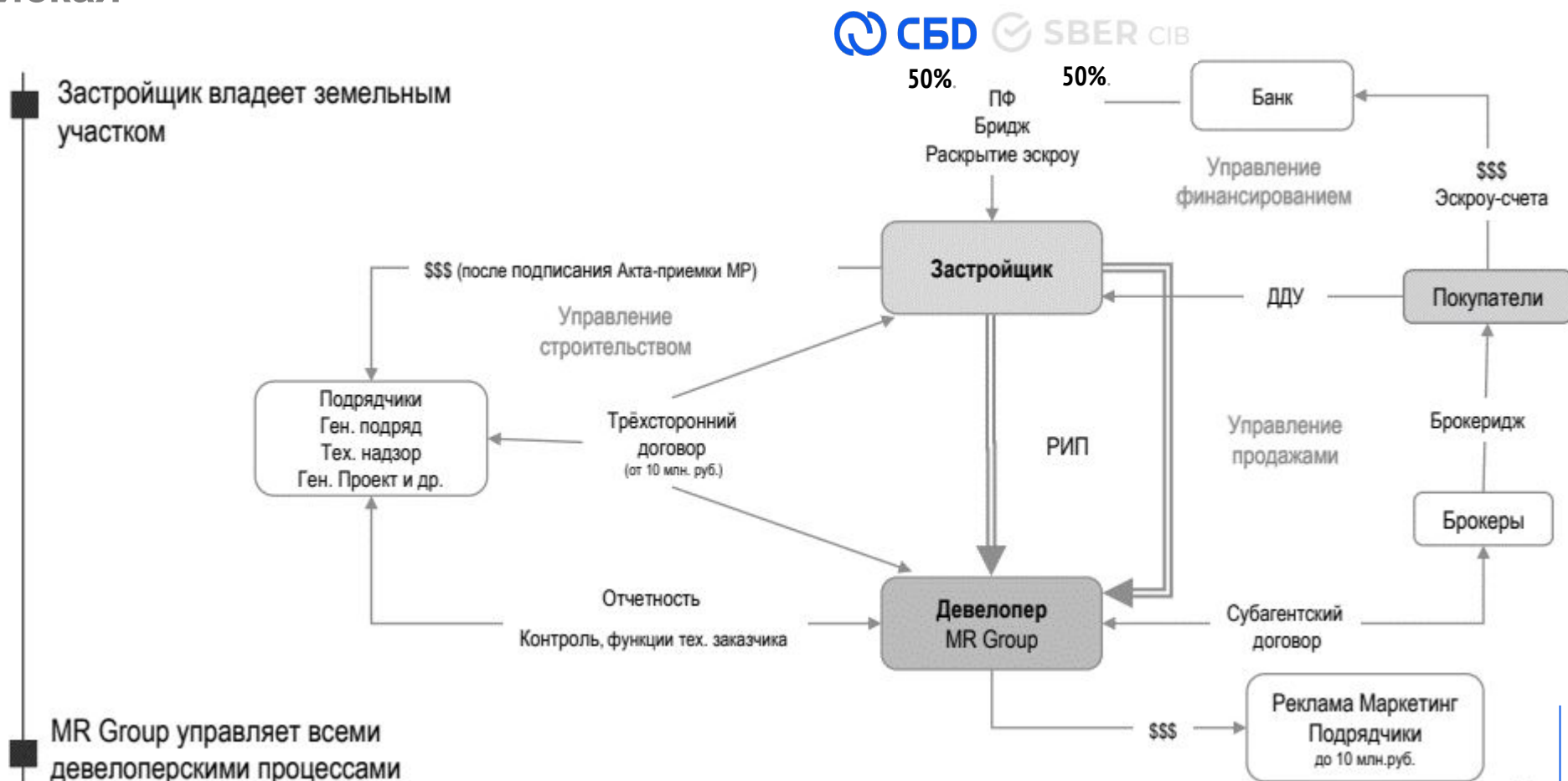
	2026
CF собственника, млрд. руб.	4,4

	млн. руб.	руб. / кв. м
<b>Входной билет</b>	<b>2 500</b>	
<b>Земельно-правовые вопросы, в т.ч.:</b>	<b>107</b>	
Оплата за изменение ВРИ	-	
Начислено за изменение ВРИ	1 547	
Льгота при строительстве МПТ	- 2 004	
Налог/аренда земли	107	
<b>Согласования и стройка, в т.ч.:</b>	<b>13 823</b>	
Проектирование (без РД)	249	2 000
Согласования	124	1 000
<b>СМР + РД</b>	<b>11 458</b>	
Апартаменты, ритейл, паркинг, офисы	10 258	90 000
ФОК с отделкой	1 200	120 000
Отделка соц. объектов	75	500 000 за место
Отделка апартаментов (MR Base)	917	20 000
Наружные сети в т.ч. ТУ	496	4 000
Общехозяйственные расходы	102	2 млн. руб. / мес
Мониторинг и технадзор	132	4 млн. руб. / мес
Непредвиденные расходы	271	2%
<b>Управление:</b>	<b>553</b>	
Управление проектом	553	4,0%
<b>Коммерческие расходы, в т.ч.:</b>	<b>1 383</b>	
Реклама и Маркетинг, офис продаж	817	3,0%
Комиссия брокеров	136	0,5%
Управление продажами	409	1,5%
Регистрация ДДУ, ДКП	21	15 000 руб./ мес
<b>ИТОГО</b>	<b>18 366</b>	



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Верейская



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Новая Рига

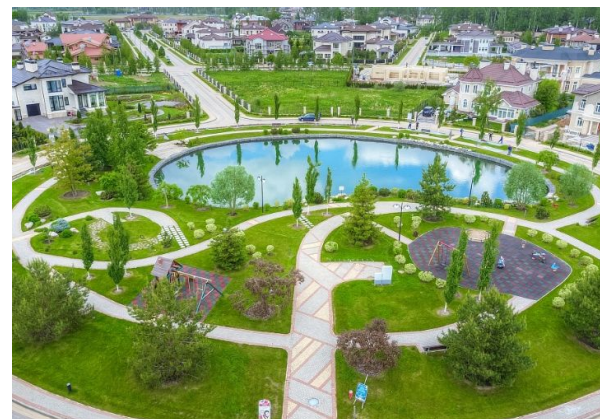
**Адрес:** Московская область, Новорижское шоссе 27 км.

**Проект:** капитализация земельных участков за счёт межевания, создания инфраструктуры, присоединение к экосистеме элитного посёлка «Monteville (Монтевиль)» и продажей участков с подрядом.

**FEE-Девелопер проекта:** Villagio Estate

**Вид участия:** участие в капитале компании.

**Стоимость 100% долей Застройщика:** 3 млрд.руб



# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

## Новая Рига

### ТЭП проекта:

Площадь земельных участков, га	71,93	
Продаваемая площадь участков, га	50,00	
Продаваемая площадь участков, сотка	5 000,00	

Бюджет инвестиционных расходов, млн руб.	Всего, млн.руб.	руб./сотку ПП
Приобретение проекта (денежная оплата)	0,00	0,00
Концепция, межевание, инфраструктура, инженерное обеспечение (дороги, сети)	2 250,00	450 000,00
Комиссия за продажу и реклама	6% 740,67	148 133,76
Аренда участков	99,67	19 934,30
Итого	3 090,34	618 068,06





**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ**