

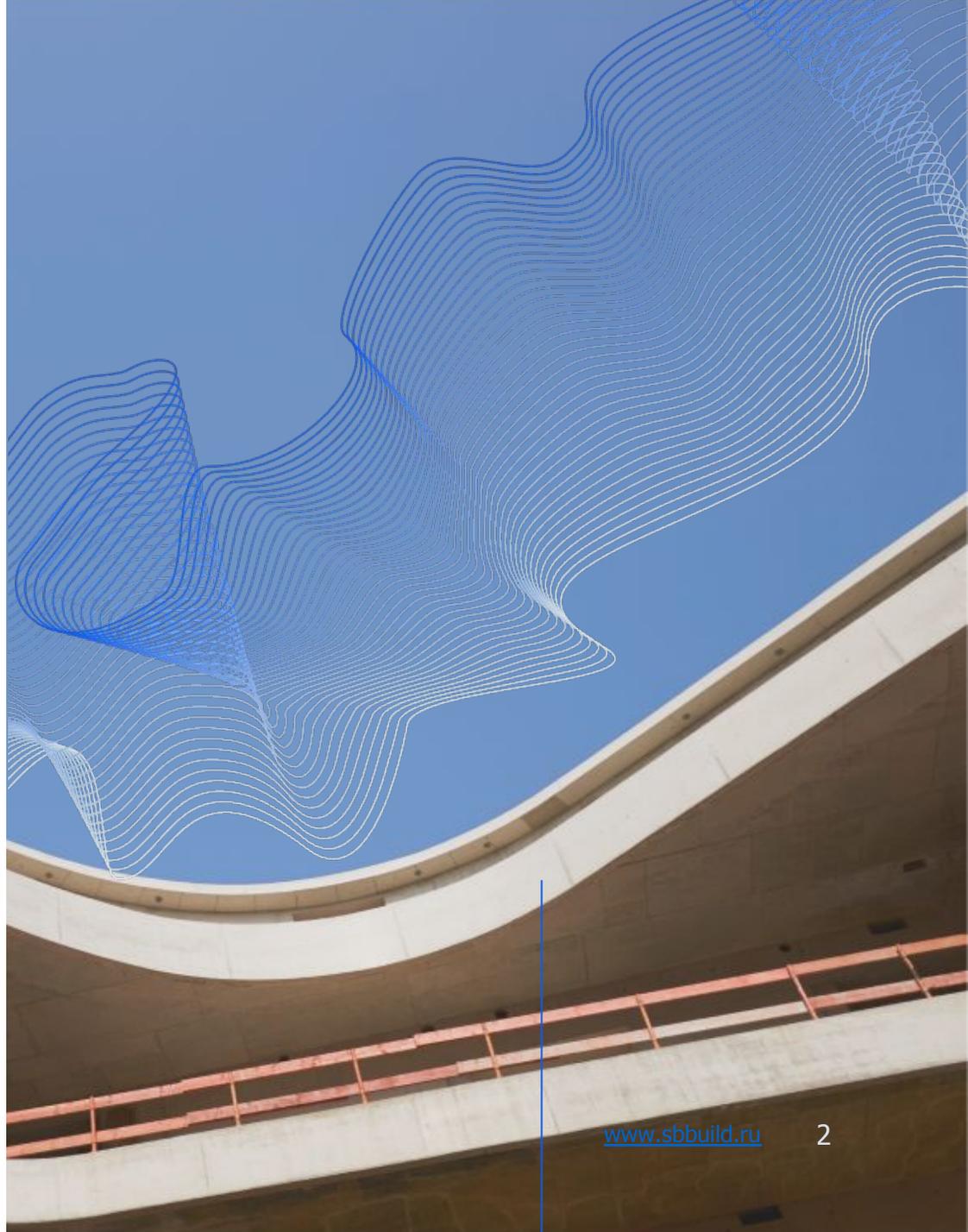


ДЕПАРТАМЕНТ ПО РАЗВИТИЮ БИЗНЕСА

Отчёт по работе
департамента на 01.06.22



технический сервейинг





ТЕХНИЧЕСКИЙ СЕРВЕЙИНГ

В РАБОТЕ

ПРОЕКТ

2



цена договора

44 млн. руб

 ДОГОВОР
НА ПОДПИСАНИЕ

1



цена договора

19 млн. руб

ЗАКАНТРАКТОВАНО

2



поступления в 2022

20,3 млн. руб

ПОСТУПЛЕНИЯ НА 30.05.22

БДР

8,096 т.руб

БДДС

2,250 т.руб

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

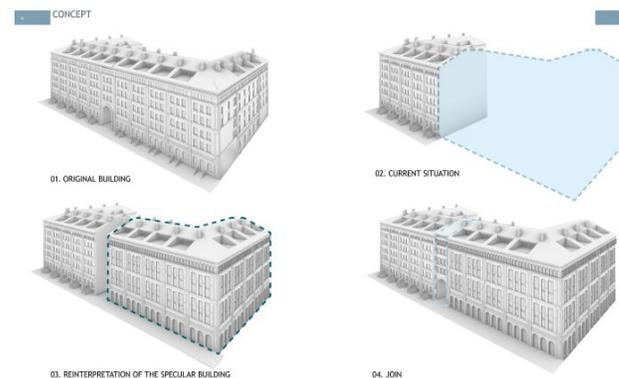
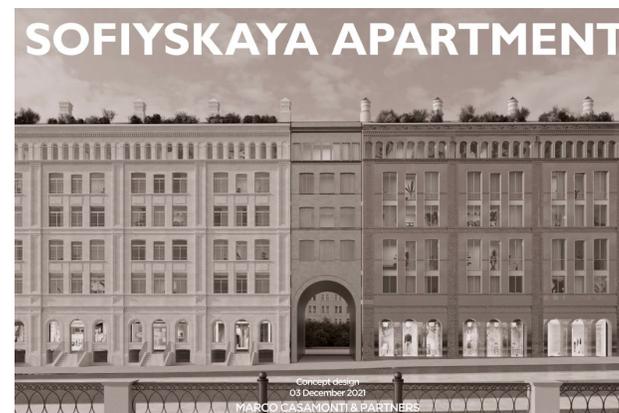
Адрес: г. Москва, ул. Софийская набережная д.34, стр.3

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:

ПЛОЩАДЬ ЗУ	кв.м.	2 785
ГНС	кв.м.	14 577
ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА	кв.м.	10 992
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
стритристейл	кв.м.	709
подземная часть	кв.м.	429
стритристейл	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
Итого	20 667,93			

Бюджет инвестиционных расходов, млн руб.	Расценка, руб.	База	Ед. базы	Всего, млн.руб.	руб./кв.м ПП
Приобретение проекта (денежная оплата)		квм ПП	10 992,00	3 000,00	272 925,76
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
ИТОГО				12 092,29	1 100 099,34

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

Софийская

Финансовый результат:

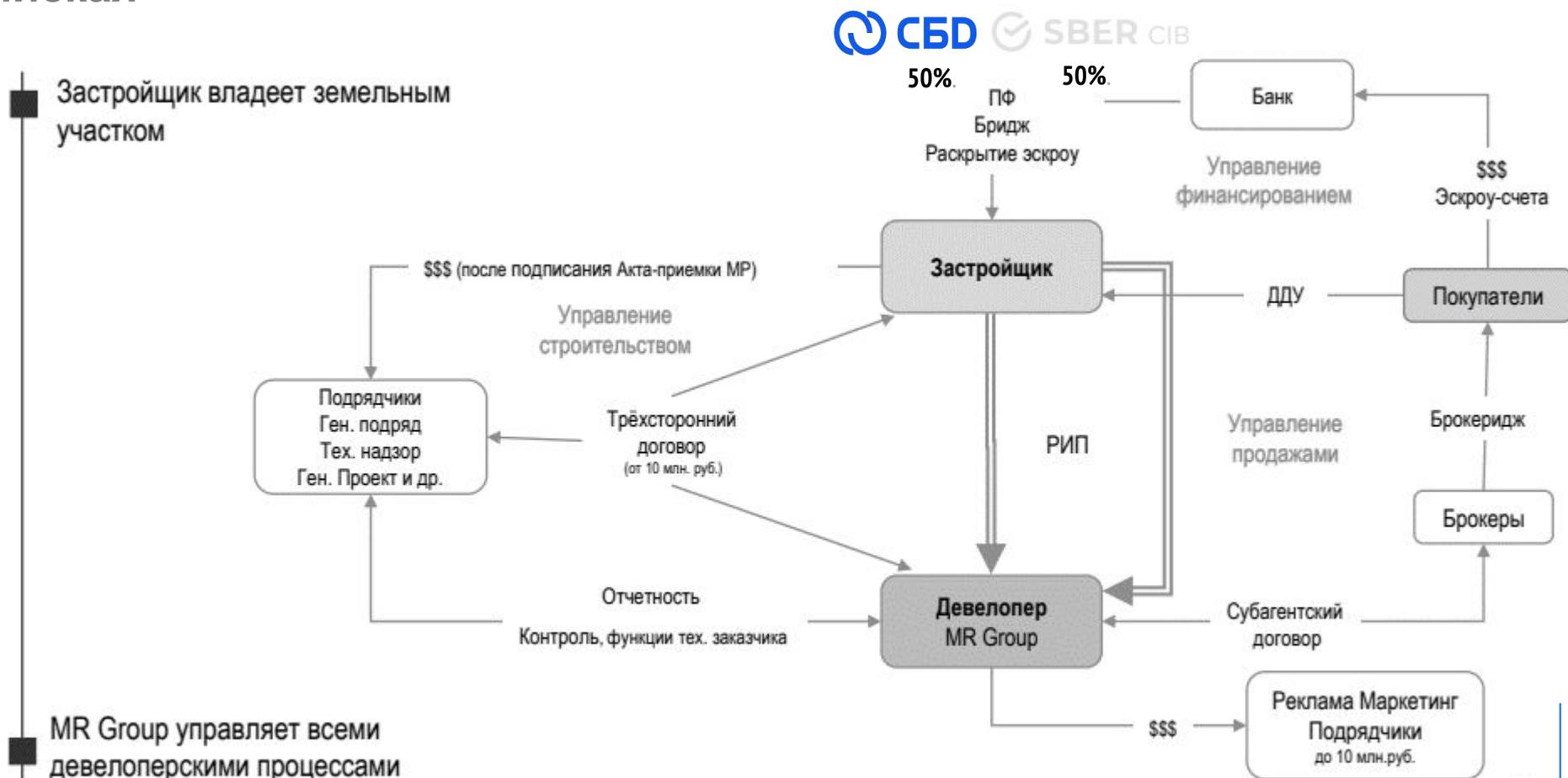
Налоги (НДС, налог на прибыль)	1 695,05	154 207,99
Налог на прибыль	1 740,62	158 353,60
НДС	-45,57	-4 145,61
Чистый ден.поток (до % по АЗ)	6 880,58	625 962,69
Заемное финансирование		
Акционерное финансирование	45,46	4 135,87
Вложение инвестора 15%	3 000,00	272 925,76
Банковское фин-е	8 907,47	810 359,43
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
ИТОГО ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖН. ПОТОК	4 264,17	387 934,34

ИТОГО ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖН. ПОТОК		4 264,17
IRR проекта до финансирования		23,5%
IRR проекта после финансирования		38,4%
NPV (ставка 25%)		2 782,78
		1,664
Денежный поток инвестора		
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
Вознаграждение fee-developer		1 200,96
		0,00
Денежный поток СБД	50%	
Доля денежного потока		1 531,61
Денежный поток Партнер	50%	
Доля денежного потока		1 531,61
Денежный поток Инвестор+СБД+Партнер		4 525,71
IRR		33%



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

Софийская



MR Group управляет всеми девелоперскими процессами

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

Верейская

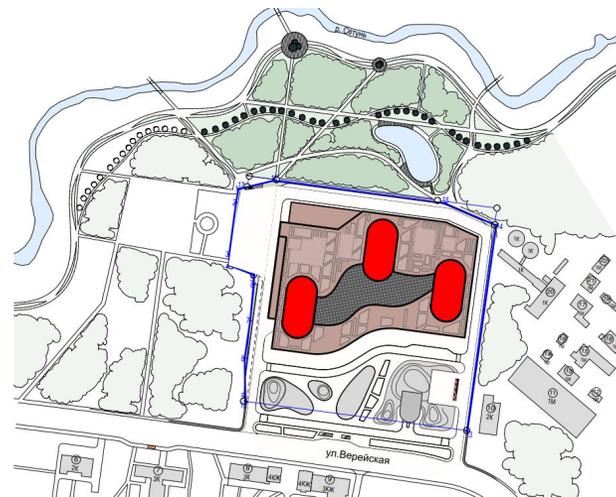
Адрес: г. Москва, ул. Верейская, вл.12

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 Общая площадь ЗУ – 3,2802 Га 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"> • Жилье – 65 000 кв. м • Офисы – 22 071 кв. м • Ритейл – 9 300 кв. м. • ДОУ – 1 380 кв. м (50 мест) • Школа – 2 250 кв. м (100 мест) • ФОК – 10 000 кв. м. • Машиноместа – 400 мест
Доход собственника актива	➤ Доход собственника составит 4,4 млрд. руб. ➤ Срок проекта 4 года 3 мес.

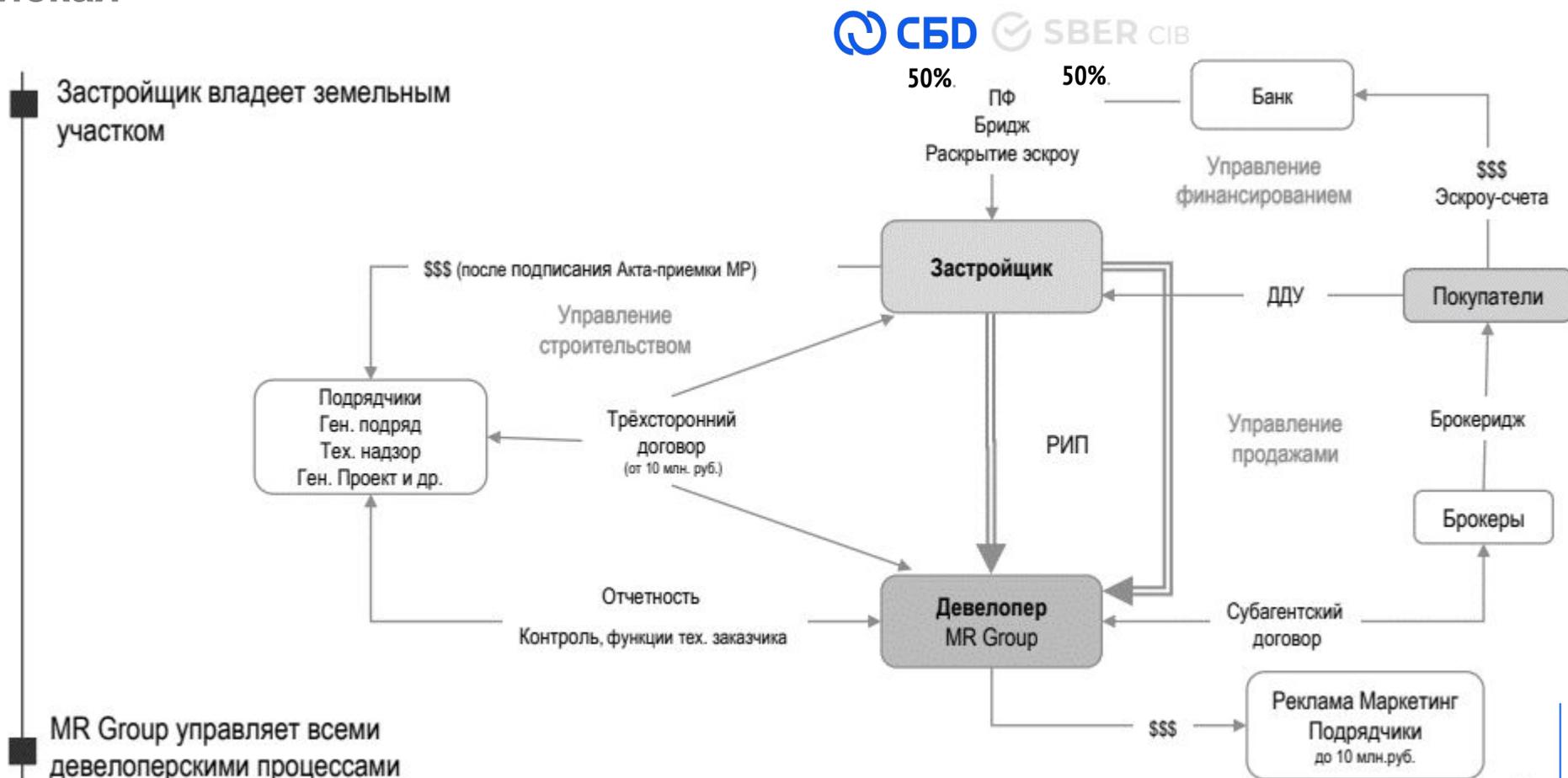
	2026
CF собственника, млрд. руб.	4,4

	млн. руб.	руб. / кв. м
Входной билет	2 500	
Земельно-правовые вопросы, в т.ч.:	107	
Оплата за изменение ВРИ	-	
Начислено за изменение ВРИ	1 547	
Льгота при строительстве МПТ	- 2 004	
Налог/аренда земли	107	
Согласования и стройка, в т.ч.:	13 823	
Проектирование (без РД)	249	2 000
Согласования	124	1 000
СМР + РД	11 458	
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%
Управление:	553	
Управление проектом	553	4,0%
Коммерческие расходы, в т.ч.:	1 383	
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
ИТОГО	18 366	



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**