



Проектное финансирование строительства жилой недвижимости в АО «Банк ДОМ.РФ»

Конкурентные преимущества продукта

1



Собственные средства – только земельный участок

При наличии достаточного запаса прочности для погашения кредита в качестве вклада Застройщика в проект может выступать только земельный участок с ИРД

2



Срок до получения кредитного решения – 20 дней

Стандартизация требований к Застройщикам и проектам, а также прозрачный алгоритм определения параметров кредита позволили снизить срок принятия решения до 20 рабочих дней вместо традиционных 40-60 дней

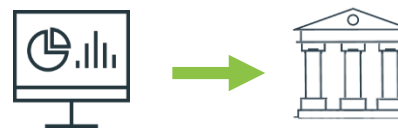
3



Продукт-конструктор – клиент управляет условиями кредита

Застройщик может самостоятельно варьировать ряд ключевых параметров кредита для управления стоимостью финансирования

4



Цифровое взаимодействие застройщика с банком

Изменен способ взаимодействия банка с застройщиком – достаточно загрузить все документы по проекту в электронном виде в личный кабинет и получить индикативные условия кредитования

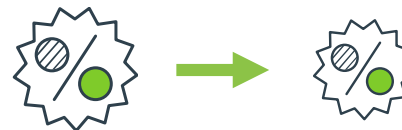
5



Открытый продукт

В отличие от традиционных банковских продуктов, закрытых для клиента, мы предлагаем открытый продукт, который будет стандартом для всей банковской индустрии в отношении кредитования жилищного строительства

6



Постоянное снижение ставки

Процентная ставка постоянно снижается в зависимости от готовности объекта и наполнения эскроу-счетов средствами дольщиков. Также возможна капитализация процентов до момента раскрытия счетов эскроу

Основная информация по продукту (1/2)



Собственное участие

При запасе прочности – **только затраты на ЗУ и ИРД**
Должны выполняться требования по финансовой привлекательности



Оплата по ДДУ

Средства дольщиков размещаются на счетах эскроу



Срок кредитования

Финансирование проектов **до 5 лет**



Лимит кредитования

Не менее **300 млн руб.**
100% согласованного бюджета за вычетом собственных средств



Процентная ставка

Гибкая формула в зависимости от вклада застройщика
Снижение средневзвешенной ставки **при наполнении эскроу**
Возможно **снижение** ставки **после ввода в эксплуатацию**



Уплата процентов

Допускается **капитализация процентов** до ввода объекта в эксплуатацию

Основная информация по продукту (2/2)



Расчеты

Все расчеты между Застройщиком, тех. заказчиком, ген. подрядчиком через счета в Банке



График погашения

Фиксированный платеж через 4-6 мес. после ввода в эксплуатацию

Гибкий график - % от поступлений начиная с раскрытия эскроу



Авансовые платежи

Не более **20%** лимита кредитования

Не более **30%** суммы договора



Целевое использование

Допускаются только затраты в рамках бюджета строительства
Прочие расходы (реклама, АХР, и т.д.) в общей сумме не более 10% лимита



Залог на инвестиционной фазе

Ограничен периметром проекта

100% акций/долей Застройщика

Покрытие процентов средствами на залоговом счете

Ипотека земельного участка/прав аренды

Поручительства аффилированных ген. подрядчика и тех. заказчика



Залог на эксплуатационной фазе

Ограничен периметром проекта

100% акций/долей Застройщика

Залог построенных площадей объекта

Этапы прохождения заявки по продукту «Проектное финансирование»

№ п/п	Этап	Операции	Исполнитель
1	Идентификация	- Заполнить анкету по компании в ЛКЗ; - Загрузить в ЛКЗ документы на земельный участок под строительство объекта, по которому подается заявка на кредитование; - Оформить и загрузить в ЛКЗ застройщика доверенность на уполномоченное лицо, которое будет вести работу с Банком от имени Застройщика (оформляется в свободной форме, подписывается руководителем Застройщика); - Банком рассматривается предоставленная информация, в случае наличия полной достоверной информации подтверждается идентификация Клиента.	Клиент
			Банк
2	Экспресс-анализ	- по ЛКЗ Клиент получает файл в формате excel , необходимо заполнить анкету и финансовую модель – прогноз движения денежных средств, где основным аспектом является отображение данных по планируемой реализации квартир; - заполненный файл (анкета+фин.модель) подгружается в ЛКЗ.	Клиент
3	Предварительные условия кредитования	- Анализ, полученной модели и формирование первоначального term-sheet (предварительный проект условий сделки), который направляется клиенту в ЛКЗ;	Банк
		- Если клиент согласен с предложенными условиями, он подтверждает полученный term-sheet в ЛКЗ.	Клиент
4	Сбор информации	- Через ЛКЗ Клиенту направляется полный перечень необходимой информации для проведения экспертиз службами Банка;	Банк
		- Клиент через ЛКЗ подгружает все документы согласно полученного перечня.	Клиент
5	Андеррайтинг	Банк проводит экспертизы: - Юридическая экспертиза ИРД; - Юридическая экспертиза правового статуса Застройщика; - Юридическая экспертиза объектов залога; - Экспертиза службы безопасности; - Экспертиза проекта и проектной документации подразделением «Стройбанк»; - Экспертиза кредитной службой Заемщика и проекта; - Экспертиза объектов залога залоговой службой; - Экспертиза проекта в целом службой риск-менеджмента. В случае получения всех положительных заключений от служб банка, заявка проходит дальше. На текущем этапе могут запрошены дополнительные материалы, сведения и информация по проекту и участникам сделки.	Банк
6	Предварительные условия кредитования	- Формирование уточненного term-sheet (проект условий сделки) с учетом выводов и рекомендаций, полученных в результате проведения экспертизы службами Банка, который направляется клиенту в ЛКЗ;	Банк
		- Если клиент согласен с предложенными условиями, он подтверждает полученный term-sheet в ЛКЗ;	Клиент
		- Формируется заявка на рассмотрение вопроса предоставления кредитования Заемщику Уполномоченным органом Банка; - В случае положительного решения Уполномоченного органа Банка инициируется следующий этап.	Банк
7	Согласование кредитной документации	- На основании принятых условий решением Уполномоченного органа Банка формируются проекты кредитной документации; - Через ЛКЗ проекты кредитной документации направляются для согласования Клиенту;	Банк
		- Клиент согласовывает проекты кредитной документации в ЛКЗ;	Клиент
8	Подписание кредитной документации	- Организовывается встреча с целью подписания согласованных обеими сторонами проектов кредитной документации.	Клиент+Банк

На фирменном бланке

Доверенность №

Г. Уфа

Дата

ООО «___» в лице генерального директора, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочиваю гр. ФИО, паспортные данные, зарегистрирован по адресу... представлять интересы ООО «_____» в качестве уполномоченного представителя по получению кредита в АО «БАНК ДОМ.РФ».

ФИО имеет право представлять интересы ООО «___» в качестве законного представителя, получать, предоставлять необходимые документы по получению кредита в АКБ «Российский капитал» (АО), в том числе совершать все необходимые действия, касающиеся выполнения настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком до «_» _____ 2018 г

Подпись гр. ФИО _____ удостоверяю.

Генеральный директор ООО «_____»

подпись, расшифровка