



БАНК

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В АО «БАНК ДОМ.РФ»

Уполномоченный Банк в сфере жилищного строительства (ст. 2.1 225-ФЗ)
В ТОП-3 среди банков по количеству финансируемых
проектов с использованием счетов эскроу в 2021 году

domrfbank.ru

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Уполномоченный Банк в сфере
жилищного строительства
(ст. 2.1 225-ФЗ).

Входит в ТОП-3 банков по
количеству финансируемых
проектов с использованием
счетов эскроу в 2021 году

ИПОТЕКА

Топ-5 крупнейших банков
по выдаче ипотечных кредитов



Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ранее «Российский капитал») основано в 1993 году и действует на основании лицензии ЦБ РФ № 2312.

100% акций Банка принадлежат АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК — Единый институт развития в жилищной сфере (225-ФЗ)).



БАНК

Кредитование по всей территории РФ



Одобрено **380** кредитов
на общую сумму **2,1** трлн ₹

Кредиты от **51** млн ₹
до **78,4** млрд ₹

244 застройщика
82 города
39 субъектов



БАНК

Кредитные продукты для застройщиков

Финансирование на всех этапах реализации проектов

ПОКУПКА УЧАСТКА
ЗАСТРОЙКИ И/ИЛИ
ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

СТРОИТЕЛЬСТВО

КРЕДИТ
ПОД ГОТОВЫЕ
КВАРТИРЫ



КЛЮЧЕВОЕ
УСЛОВИЕ

Достаточный
запас прочности
для погашения
кредита

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА
КРЕДИТ + ПРОЦЕНТЫ

>1,2

Гибкое
структурирование
сделок

Собственное участие
может быть ограничено
только земельным
участком и ИРД



Лимит кредитования
достаточный для ввода.
Не требуем собственных
вложений, если проект
имеет запас прочности



Индивидуальная оценка
каждого проекта,
в том числе проектов
комплексного освоения
с инфраструктурой



Застройщик сам
управляет стоимостью
финансирования,
варьируя ряд ключевых
параметров



Погашение процентов
по кредиту ежемесячно
или их капитализация
и погашение после
сдачи объекта



Гибкий график
погашения



Базовое обеспечение
ограничено проектом:
земельный участок,
непроданные квартиры,
доли в капитале. Не требуем
поручительств конечных
бенефициаров

Что нужно, чтобы получить проектное финансирование на привлекательных условиях

- Финансовая устойчивость даже при снижении цен**
Требования по собственному участию могут быть ограничены только земельным участком и ИРД
- Правильно оформленные земельные отношения**
Как выделялся? Как иосуществлена ли оплата?
- Качественная подготовка пакета ИРД**
Соответствие между собой градостроительных документов
- Опыт и деловая репутация ключевых участников проекта**
Застройщик, генподрядчик, техзаказчик
- Обеспечение (ограничено периметром проекта)**
Не требуется обязательного поручительства конечного бенефициара
- Контроль целевого использования**
Только в отношении авансов, не покрытых банковской гарантией



БАНК

Автоматизация процессов взаимодействия клиентов с банком

Проектное финансирование — легко!

Зарегистрируйтесь в личном кабинете и подайте заявку на финансирование строительства, или используйте ваш логин и пароль для входа



Вход | Регистрация

Логин / Телефон

Пароль

Забыли пароль?

Запомнить меня

Войти

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЗАСТРОЙЩИКА

Блок вопросов по характеристикам опыта работы Застройщика и Группы взаимосвязанных компаний

Совокупный опыт строительства Застройщика и всех компаний в составе Группы взаимосвязанных компаний в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика, в годах:

Совокупная построенная Застройщиком и всеми компаниями в составе Группы взаимосвязанных компаний общая площадь проектов за весь срок существования (без задоения площадей проектов):

В качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика, кв.м.:

Количество реализованных Застройщиком и всеми компаниями в составе Группы взаимосвязанных компаний строительных проектов в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика за весь срок существования (без задоения проектов):

Совокупно, ед.:

Аналогичного класса, что и испрашиваемый к финансированию Проект, ед.:

Совокупно, у которых ввод в эксплуатацию был совершен в срок не позднее плановой даты завершения строительства, указанной

Базовая финансовая модель

Дата заполнения файла	дата.мм.гг	05.09.2019
Дата начала реализации проекта (не позднее даты получения РНС)	дата.мм.гг	13.08.2019
Дата начала реализации объекта капитального строительства (выход на площадку)	дата.мм.гг	01.10.2019
Дата планового ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию	дата.мм.гг	01.10.2021
Количество квартир в объекте капитального строительства	шт.	399
Средняя площадь квартир в объекте капитального строительства	кв. м.	57,45
Номер корпуса	№	00-00-000000-17568
Кадастровый номер земельных участков объекта	№	139845
Резерв непредвиденных расходов	тыс. руб.	0 тыс.руб.
Текущая задержка строительства в квартале:	квартал	0
Порядок привлечения дольщиков	№	0

Долговое финансирование, эскроу с 01.07.2019

Проверка заполнения

1. Поля	Заполнено
2. Сальдо расщечек	Корректно
3. Сальдо нулевого периода	Неотрицательное
4. Сальдо без эскроу	Неотрицательное
5. Потребность в кредите	Присутствует
6. Рентабельность проекта	Неотрицательная
7. Инвест.затраты на ЭФ	Отсутствуют
8. Доходы/затраты	Меньше 5

Данные модели заполнены корректно

Дата	Факт/План	Факт	III кв 2019		IV кв 2019		I кв 2020		III кв 2021		IV кв 2021		I кв 2022		
			Факт	План	Факт	План	Факт	План	Факт	План	Факт	План	Факт	План	
Операционная деятельность		Итого поступления от операционной деятельности за период		1 398 457		-		-		-		-		1 398 457	
Динамика продаж жилой площади		тыс. руб.		17 176		-		687		1 690		859		859	
Средняя цена за 1 кв.м жилой площади		тыс. руб./кв.м		70,0		-		70,0		70,0		70,0		70,0	
Объем продаж жилой недвижимости		тыс. руб.		1 202 327		-		48 090		132 265		60 116		60 116	
Динамика продаж нежилой площади		тыс. руб.		1 769		-		71		177		212		-	
Средняя цена за 1 кв.м нежилой площади		тыс. руб./кв.м		90,0		-		90,0		90,0		90,0		-	
Объем продаж нежилой недвижимости		тыс. руб.		159 174		-		6 363		15 921		19 098		-	
Динамика продаж машиноост.		шт.		341		-		11		22		15		-	
Средняя цена за 1 машиноост.		тыс. руб./шт.		262,10		-		262,1		262,1		262,1		-	
Объем продаж машиноост.		тыс. руб.		38 956		-		2 883		5 766		3 932		-	
Предоставленная рассрочка по оплате		тыс. руб.		0		-		-		-		-		-	
Итого операционные расходы, за период		тыс. руб.		139 946		-		5 734		15 395		8 315		6 012	
Реклама		тыс. руб.		13 965		-		573		1 540		831		601	
Брокеридж		тыс. руб.		69 923		-		2 867		7 696		4 157		3 006	
АДР и прочие		тыс. руб.		55 938		-		2 293		6 158		3 328		2 405	
Налог на прибыль		тыс. руб.		0		-		-		-		-		-	
Денежный поток от операционной деятельности за период		тыс. руб.		1 258 611		-		(5 734)		(15 395)		(8 315)		(6 012)	
Инвестиционная деятельность		тыс. руб.		-		-		-		-		-		-	
Приобретение прав на земельный участок / долей застройщика, владеющего правами на Проект, исключение БРП		тыс. руб.		100 000		-		100 000		-		-		-	
ИФД и ПСД с учетом резерва непредвиденных расходов		тыс. руб.		3 000		-		-		-		-		-	
СМР с учетом резерва непредвиденных расходов		тыс. руб.		771 387		-		96 424		96 424		96 423		-	
Прочие затраты с учетом резерва непредвиденных расходов		тыс. руб.		211 545		-		30 751		15 427		21 807		-	
Денежный поток от инвестиционной деятельности за период		тыс. руб.		1 085 932		-		230 175		111 851		118 230		-	
Денежный поток от финансирования на реализацию проекта		тыс. руб.		0		-		-		-		-		-	
Сальдо денежных потоков		тыс. руб.		172 679		-		(235 908)		(127 246)		(126 545)		(6 012)	
Сальдо денежных потоков накопленным итогом		тыс. руб.		172 679		-		(235 908)		(363 154)		(1 219 766)		(1 225 778)	



ЦИФРОВОЙ ФОРМАТ

взаимодействия с Банком по защищённому каналу в «Личном кабинете застройщика»

строй.дом.рф



ОПЕРАТИВНОЕ РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВКИ

Благодаря стандартизации требований к застройщикам и подходов к анализу проектов срок до кредитного решения — до 20 рабочих дней*



КРЕДИТНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР

Возможность для застройщиков самостоятельно рассчитать индикативные условия кредита до подачи заявки в Банк

* После предоставления полного пакета документов.



БАНК



**РАЗВИТИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ
ПО ФИНАНСОВОМУ
ПЛАНИРОВАНИЮ
И РАБОТЕ С БАНКАМИ**



**КАЧЕСТВЕННАЯ
ПРОРАБОТКА ПРОЕКТА**
Обоснованность ключевых
предпосылок



**ОБОСОБЛЕНИЕ ПРОЕКТА
НА ОТДЕЛЬНОЕ SPV**



**ОТКРЫТОСТЬ
ПРИ ВЗАИМОДЕЙСТВИИ
С БАНКОМ**



**ОПЕРАТИВНЫЙ СБОР
ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ АНАЛИЗА**
Быстрое реагирование
на дополнительные вопросы
Банка

Как повысить эффективность работы с Банком



БАНК

Специальные предложения для застройщика и его подрядных организаций



БЕСПЛАТНОЕ
открытие расчётного
счёта



БЕСПЛАТНОЕ
обслуживание в рамках
зарплатного проекта



УДОБНАЯ ЛИНЕЙКА
разных потребностей
бизнеса



ЮРИДИЧЕСКИЕ
строительства
от партнёра Банка



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ
и мобильное приложение
для удалённой работы
со счётом



ВЫГОДНЫЕ
ставки по кредитам



ВЫГОДНЫЕ
ставки по депозитам

Вход в экосистему Банка



БАНК

domrfbank.ru