



# Финансирование строительных проектов

# Финансирование застройщиков

## Опыт:

- S м<sup>2</sup> финансируемого проекта в 2х раза меньше введенного в эксплуатацию за 3 года
- Продажа на инвест. фазе > 50% площадей

## Требования/предпосылки:

- Бюджет = земля + СМР + инфраструктура + операционные расходы
- Надзор = «нулевой отчет» + ежеквартальный мониторинг
- Собственное участие > 15%
- LLCR (выручка от проекта / кредит без %)  $\geq 1.25$



- |                                                                            |                               |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ➤ Кредит НВКЛ <85% от бюджета                                              | ➤ Кредит ВКЛ <40% от бюджета  |
| ➤ 85% = 40% + эквивалент $\Sigma$ на эскроу                                |                               |
| ➤ Капитализация % - индивидуально                                          | ➤ Без капитализации           |
| ➤ Ставка $\downarrow$ по мере $\uparrow \Sigma$ на эскроу, но не $\neq$ 0% | ➤ Ставка = fix / Ключевая + % |
| ➤ 70-80% средств в погашение после раскрытия эскроу                        |                               |