



БАНК

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

Уполномоченный Банк в сфере жилищного строительства (ст.2.1 225-ФЗ)  
На втором месте среди банков по количеству финансируемых  
проектов с использованием счетов эскроу в 2020 году

[domrfbank.ru](https://domrfbank.ru)



## ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

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

Входит в топ-3 банков по объёму  
проектного финансирования  
застройщиков с использованием  
счетов эскроу в 2019 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 №3212.

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

Банк ДОМ.РФ — ипотечно-строительный банк, входящий в перечень уполномоченных банков\*, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве.

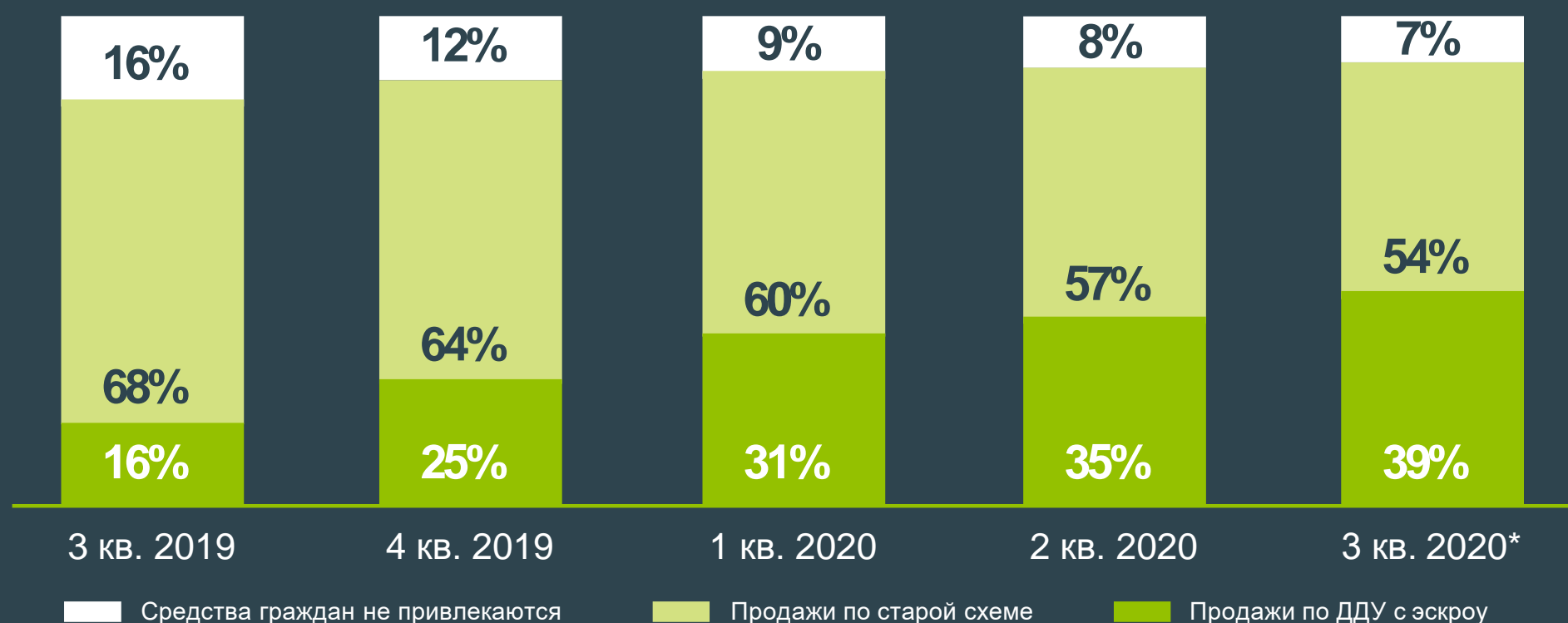
\* Постановление Правительства РФ № 697 от 18 июня 2018 года.





БАНК

# Переход отрасли жилищного строительства на проектное финансирование



**39%** СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕМА НОВЫХ ПРОЕКТОВ РЕАЛИЗУЕТСЯ ПО СХЕМЕ ЭСКРОУ

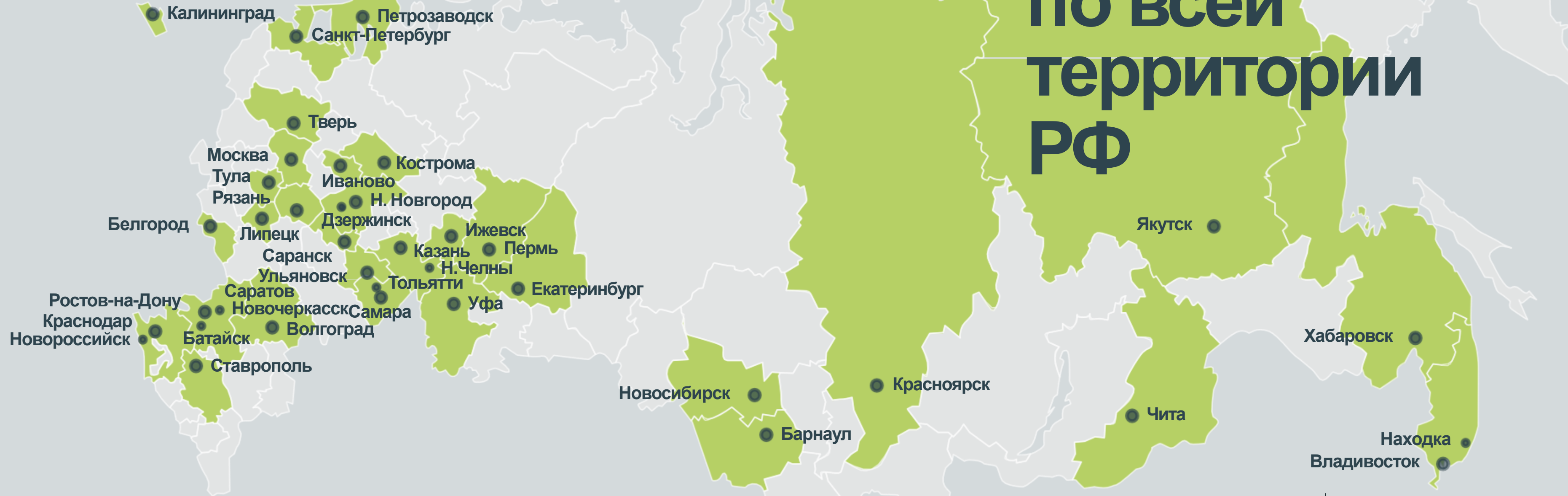
№	Наименование банка	РНС, шт.	Дома, шт.	Площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>
1	ПАО СБЕРБАНК	1 867	2 535	23 872
2	АО "БАНК ДОМ.РФ"	269	366	4 339
3	БАНК ВТБ (ПАО)	259	389	4 757
4	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"	137	162	1 539
5	АО "АЛЬФА БАНК"	73	98	1 148
6	АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК"	56	93	1 316
7	БАНК ГПБ (АО)	43	77	1 066
8	ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	38	62	557
9	РНКБ БАНК (ПАО)	28	39	276
10	ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	17	20	302

РЕЙТИНГ БАНКОВ ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ



БАНК

# Кредитование по всей территории РФ



Одобрено  
на общую сумму

**229** проектов  
**903** млрд ₹

Кредиты от  
до

**51** млн ₹  
**60,5** млрд ₹

**187** застройщиков  
**66** городов  
**33** региона



БАНК

# Кредитные продукты для застройщиков

Финансирование на всех этапах реализации проектов

КРЕДИТ НА ПОКУПКУ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И/ИЛИ  
ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

ПРОЕКТНОЕ  
ФИНАНСИРОВАНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА

КРЕДИТ  
ПОД ГОТОВЫЕ  
КВАРТИРЫ

Гибкое структурирование сделок



Собственное участие может быть ограничено только земельным участком и ИРД

КЛЮЧЕВОЕ УСЛОВИЕ

Достаточный запас прочности для погашения кредита

$\frac{\text{ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА}}{\text{КРЕДИТ + ПРОЦЕНТЫ}} > 1,25$

**> 1,25**



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





БАНК

# Основные условия получения проектного финансирования в Банке «ДОМ.РФ»

- ✓ **Застройщик** – компания SPV.  
Не проводим детальный анализ смежных бизнесов Группы и не требуем консолидации потоков
- ✓ **Базовая процентная ставка:**
  - по программе Минэкономразвития - **7,5%** (лимиты кредитования до 2 млрд рублей)
  - по кредитам свыше 2 млрд руб. - определяется индивидуальноСпециальная ставка определяется индивидуально  
Проценты за пользование кредитом – уплачиваются в дату раскрытия Счетов Эскроу
- ✓ **Комиссии:**
  - за открытие Кредитной линии по программе Минэкономразвития – отсутствуют
  - по кредитам без программы Минэкономразвития – индивидуально.Банковское сопровождение - комиссия уплачивается в дату раскрытия эскроу
- ✓ **Срок кредита** = срок строительства + 6 месяцев
- ✓ **Снижение ставки до 0,01%** по мере наполняемости средств дольщиков на счетах эскроу по проекту
- ✓ Реализован механизм открытия Счетов-эскроу удаленно, из офиса Застройщика



БАНК

# Механизм снижения стоимости кредита

## Иллюстративный расчёт средневзвешенной процентной ставки



Средства на эскроу используются для фондирования кредита



На сумму кредита в пределах суммы на эскроу начисляется пониженная ставка, базовая ставка — на сумму превышения



Снижение ставки сразу после появления средств дольщиков на счетах эскроу



НАПОЛНЕНИЕ СЧЁТА ЭСКРОУ\* 0% —————> 50% —————> 100% —————> 140% —————> 180%

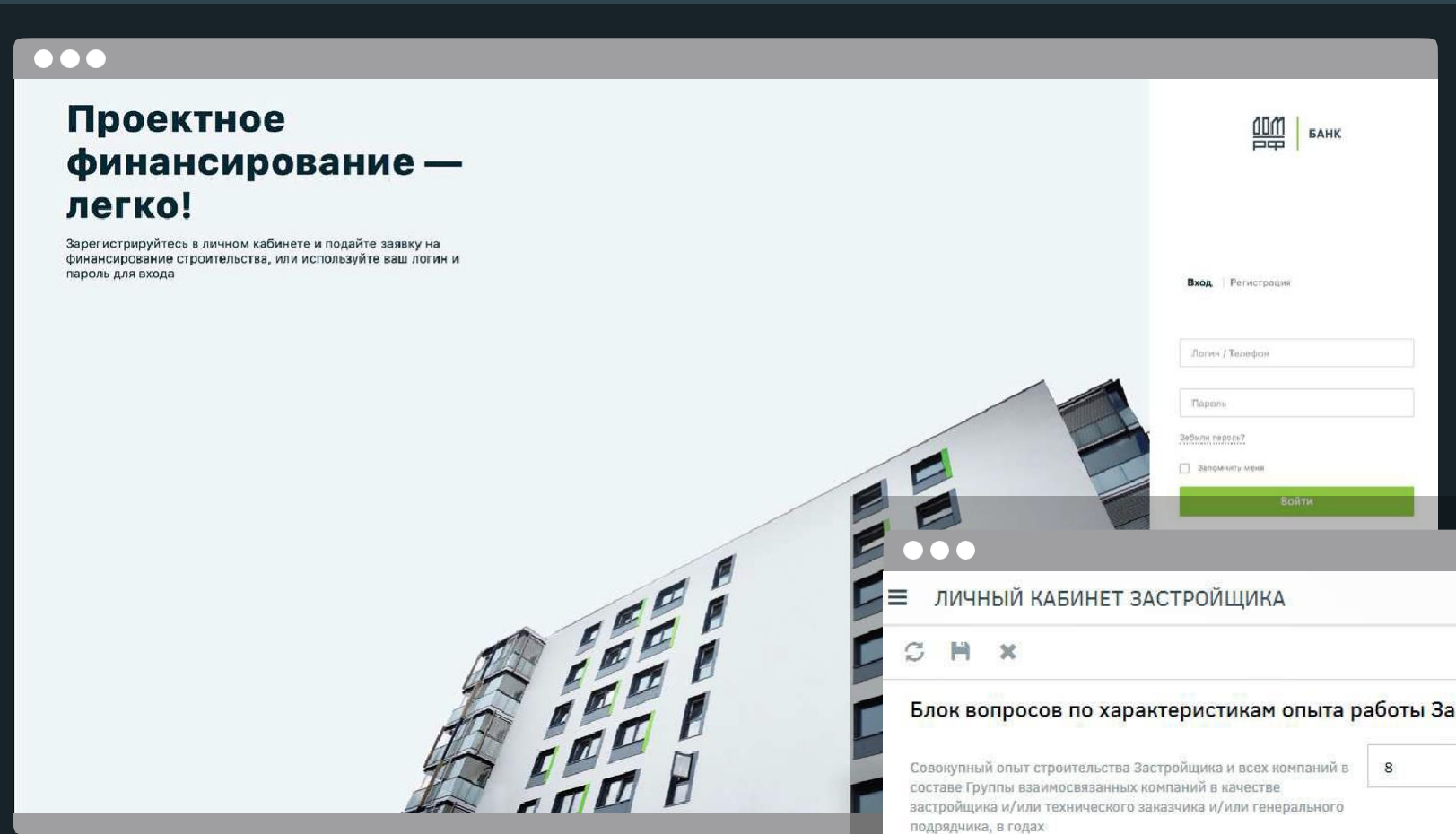
\* В процентах (%) от выборки по кредиту.





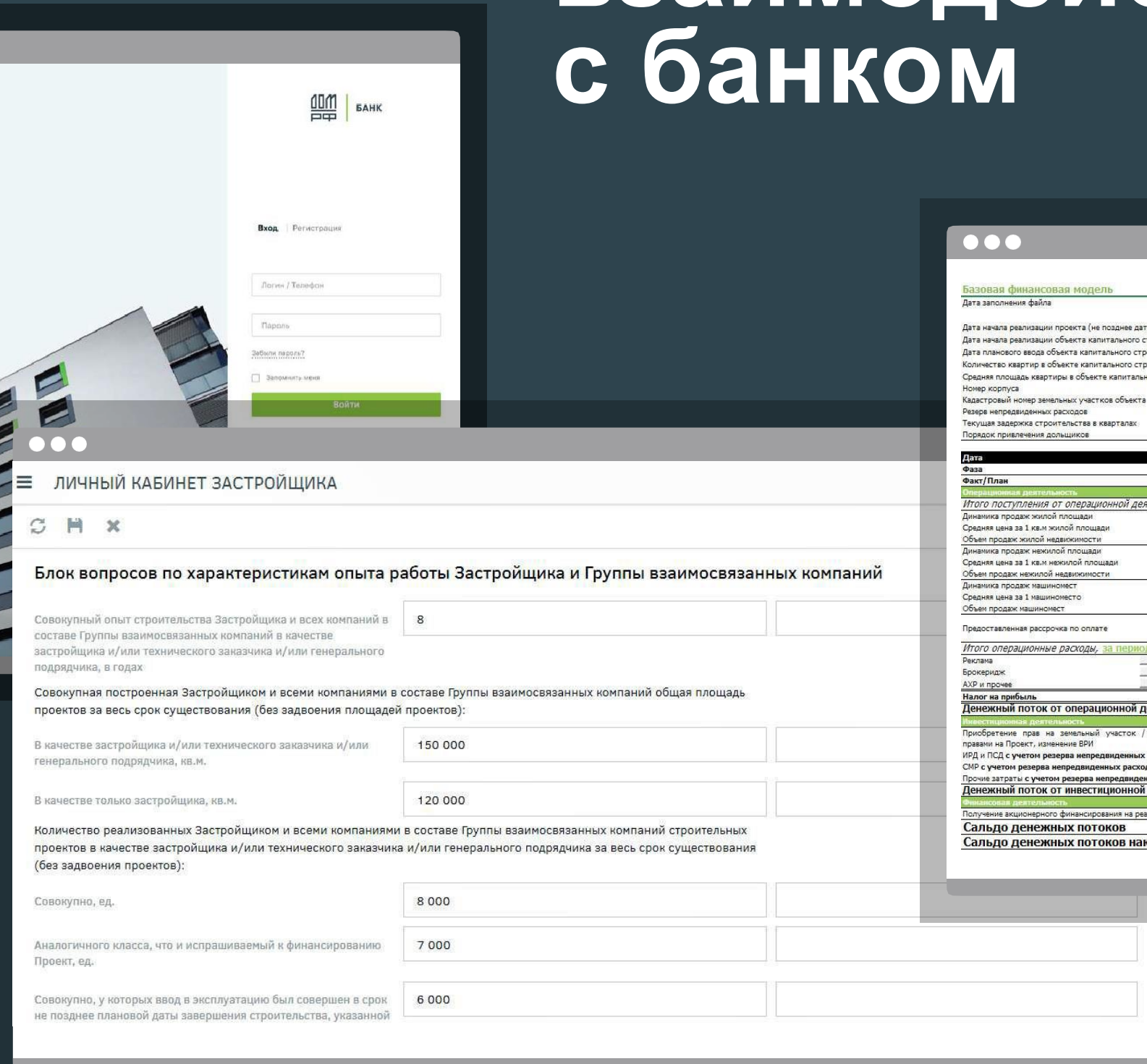
БАНК

# Автоматизация процессов взаимодействия клиентов с банком



**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\*

\* После предоставления полного пакета документов.

**Базовая финансовая модель**

Дата заполнения файла: 05.09.2019

Дата начала реализации проекта (не позднее даты получения РИС): 13.08.2019

Дата начала реализации объекта капитального строительства (выход на площадку): 01.10.2019

Дата планового ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.10.2021

Количество квартир в объекте капитального строительства: 399

Средняя площадь квартиры в объекте капитального строительства: кв. м. 57,45

Номер корпуса: 00-00-000000-17568

Кадастровый номер земельных участков объекта: 139843

Резерв непредвиденных расходов: тыс. руб. 0 тыс.руб.

Текущая задержка строительства в квартале: квартал

Порядок привлечения дольщиков: Долевое финансирование, эскроу с 01.07.2019

**Проверка заполнения**

1. Поля: **Заполнено**
2. Сальдо расщечок: **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	Всего/квартальный/статист.	ИТОГО	Нулевой		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				
<b>Операционная деятельность</b>																			
<b>Итого поступления от операционной деятельности за период</b>				тыс. руб.															
Динамика продаж жилой площади				кв. м.															
Средняя цена за 1 кв.м жилой площади				тыс. руб./кв.м.															
Объем продаж жилой недвижимости				тыс. руб.															
Динамика продаж нежилой площади				кв. м.															
Средняя цена за 1 кв.м нежилой площади				тыс. руб./кв.м.															
Объем продаж нежилой недвижимости				тыс. руб.															
Динамика продаж машиноост.				шт.															
Средняя цена за 1 машиноост.				тыс. руб./шт.															
Объем продаж машиноост.				тыс. руб.															
Предоставленная рассрочка по оплате				тыс. руб.															
<b>Итого операционные расходы, за период</b>				тыс. руб.															
Реклама				тыс. руб.															
Брокеридж				тыс. руб.															
АДР и прочие				тыс. руб.															
<b>Налог на прибыль</b>				тыс. руб.															
<b>Денежный поток от операционной деятельности за период</b>				тыс. руб.															
<b>Инвестиционная деятельность</b>																			
Приобретение прав на земельный участок / долей застройщика, владеющего правами на Проект, включение БТИ				тыс. руб.															
ИФД и НДС с учетом резерва непредвиденных расходов				тыс. руб.															
СМР с учетом резерва непредвиденных расходов				тыс. руб.															
Прочие затраты с учетом резерва непредвиденных расходов				тыс. руб.															
<b>Денежный поток от инвестиционной деятельности за период</b>				тыс. руб.															
<b>Получение акционерного финансирования на реализацию проекта</b>				тыс. руб.															
<b>Сальдо денежных потоков</b>				тыс. руб.															
<b>Сальдо денежных потоков накопленным итогом</b>				тыс. руб.															



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





БАНК

[domrfbank.ru](http://domrfbank.ru)