



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 всфере
жилищного строительства
(ст. 2.1 225-ФЗ).

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

ИПОТЕКА

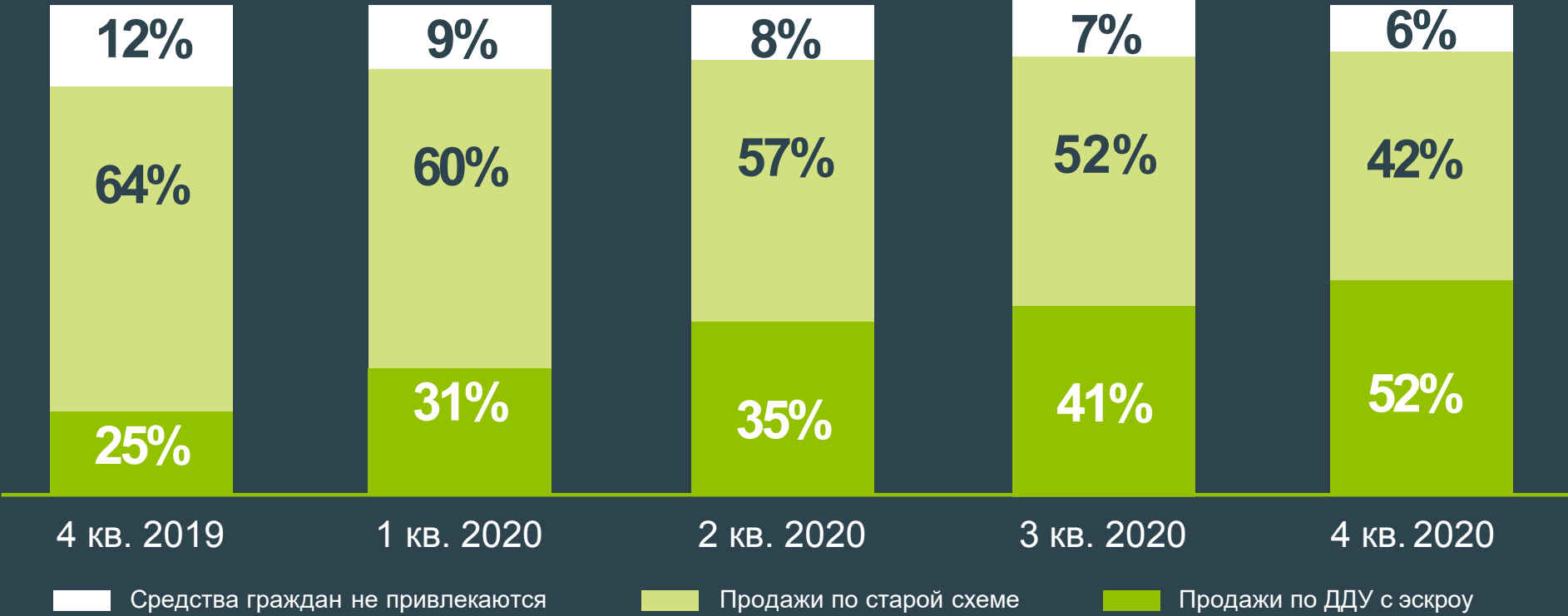
Топ-5 крупнейших банков
по выдаче ипотечных кредитов



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)).

Переход отрасли жилищного строительства на проектное финансирование



52% СТРОЯЩЕГОСЯ ОБЪЕМА НОВЫХ ПРОЕКТОВ РЕАЛИЗУЕТСЯ ПО СХЕМЕ ЭСКРОУ

№	Наименование банка	РНС, шт.	Дома, шт.	Площадь жилья, тыс. м²
1	ПАО СБЕРБАНК	2142	2891	29962
2	ПАО БАНК ВТБ	324	500	6048
3	АО БАНК «ДОМ.РФ»	317	442	5262
4	ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»	173	221	2172
5	АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	73	120	1729
6	АО «АЛЬФАБАНК»	90	115	1254
7	БАНК ГПБ (АО)	53	107	1503
8	ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	62	86	870
9	РНКБ БАНК (ПАО)	38	51	377
10	ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	25	33	460

РЕЙТИНГ БАНКОВ ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ



БАНК

Кредитование по всей территории РФ



Одобрено
на общую сумму

296 кредитов
1 345 трлн **₽**

Кредиты от
до

51 млн **₽**
60 млрд **₽**

212 застройщиков
72 города
35 регионов



БАНК

Кредитные продукты для застройщиков

Финансирование на всех этапах реализации проектов

ПОКУПКА УЧАСТКА
ЗАСТРОЙКИ И/ИЛИ
ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

СТРОИТЕЛЬСТВО

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

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА
КРЕДИТ + ПРОЦЕНТЫ

>1,2



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

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

8

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.

150 000

В качестве только застройщика, кв.м.

120 000

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.

8 000

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

7 000

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

6 000



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 — 21 день*

* С даты сбора 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: 391

Средняя площадь квартиры в объекте капитального строительства: 57,45

Номер корпуса: 00-00-0000000-17568

Кадастровый номер земельных участков объекта: 1398-05

Резерв непредвиденных расходов: 0 тыс.руб.

Текущая загрузка строительства в кварталах: 0

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: Ничья 5

Данные модели заполнены корректно

Дата	Нулевой	III кв 2019	IV кв 2019	I кв 2020	II кв 2020	III кв 2020	IV кв 2020	I кв 2021	II кв 2021	III кв 2021	IV кв 2021	I кв 2022
Факт/План	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив	Инициатив
Факт/План	Факт	План	План	План	План	План	План	План	План	План	План	План
Итого поступления от операционной деятельности за период	тыс. руб.	1 398 457	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 398 457
Динамика продаж жилой площади	кв. м.	17 176	-	-	687	1 890	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	кв. м.	1 769	-	-	71	177	252	-	-	-	-	-
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 машиностроения	шт.	241	-	-	11	22	15	-	-	-	-	-
Средняя цена за 1 машиностроение	тыс. руб./шт.	262,10	-	-	262,1	262,1	262,1	-	-	-	-	-
Объем продаж машиностроения	тыс. руб.	36 956	-	-	2 883	5 766	3 932	-	-	-	-	-
Предоставленная расщечка 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	7 698	4 157	3 006	-	-	-	-
АИР и прочие	тыс. руб.	55 958	-	-	2 293	6 158	3 326	2 405	-	-	-	-
Налог на прибыль	тыс. руб.	0	-	-	4,0% от объема продаж	-	-	-	-	-	-	-
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, изначальное БИИ	тыс. руб.	100 000	-	-	100 000	-	-	-	-	-	-	-
ИРД и ПОД с учетом резерва непредвиденных расходов	тыс. руб.	3 000	-	-	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	21 887	-	-	-	-	-
Денежный поток от инвестиционной деятельности за период	тыс. руб.	1 085 932	-	-	230 175	111 851	118 230	-	-	-	-	-
Получение акционерного 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)	-	-	-	-



КРЕДИТНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР

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