

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

Панельная дискуссия «Проектное финансирование и эскроу счета: первые шаги к трудному счастью»



Портрет Группы РКС Девелопмент

Группа РКС Девелопмент – **единственный** в России **мультирегиональный девелопер**, специализирующийся на возведении **жилья комфорт-класса с отделкой «под ключ»** в европейской части страны

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ

12
ЛЕТ

опыта в сфере строительства и реализации жилья

9
ГОРОДОВ

одновременного присутствия с перспективой выхода еще минимум в 4 города

1.5
ТЫС.
ЧЕЛОВЕК

задействованы в проектах Группы

838
ТЫС. КВ.М.

NSA в портфеле Группы с начала работы

16
ПРОЕКТОВ

из них 4 проекта площадью 289 тыс. кв.м. на стадии активного строительства

8.3
ТЫС. ШТ.

проданных квартир за годы работы Компании



Опыт проектного финансирования

Группа РКС Девелопмент обладает репутацией **надежного застройщика**, выстроены **партнерские отношения** в рамках проектного финансирования с Банками

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ

11.0
МЛРД РУБ.

размер лимита по
всем кредитным
линиям Группы

1
МЛРД РУБ.

сумма уплаченных
процентов за время
работы с Банками

8.3
МЛРД РУБ.

общий размер
выбранных средств
по кредитным
линиям

7.5
МЛРД РУБ.

общий объем
погашенных
кредитов



Структурные изменения в отрасли

90% застройщиков работают без проектного финансирования

Отсутствует кредитная история у 80% застройщиков

С 1 июля 2019 г. реализация строящихся квартир в новых проектах возможна только с использованием счетов эскроу и привлечением проектного финансирования

Для реализации ДДУ в старых проектах необходимо удовлетворить 2 требования:

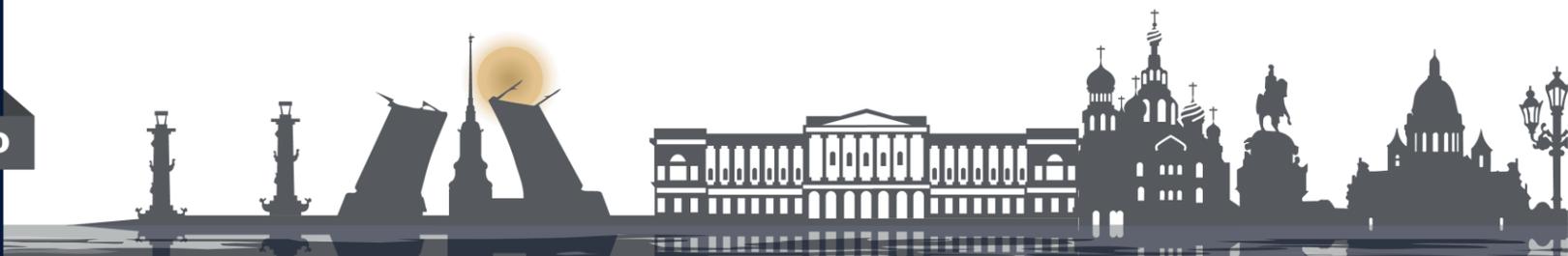
- Строительная готовности 30% или выше
- Реализовано не менее 10% от всех ДДУ

Подавляющее большинство проектов удовлетворяющих данным требованиям будут завершены в течении следующих 12 месяцев

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Реализация проекта без проектного финансирования

Средняя продолжительность проекта в регионах РФ – 3 года



ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

До 90% за счет бартера (будущих квартир)

До 30% затрат за счет бартера, остальное за счет средств дольщиков

ПОРЯДОК ВОЗВРАТА СРЕДСТВ ИЗ ПРОЕКТА

При реализации ряда проектов с одного юр. лица, возврат средств осуществляется с первых ДДУ

Финансирование значительной части бюджета проекта за счет средств дольщиков позволяет застройщикам минимизировать объём вложений собственных средств

Отсутствие кредитной истории и финансовой грамотности сделает привлечение проектного финансирования невозможным для существенной доли застройщиков

Для застройщиков работающих исключительно за счёт средств дольщиков, потребуется **увеличить** объём вложений **собственных средств в 3 – 5 раз** в каждый проект для привлечения проектного финансирования

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

¹ Net Saleable Area (англ.) – чистая продаваемая площадь



Схемы проектного финансирования

СХЕМА БЕЗ ЭСКРОУ



Банковское кредитование

Для проектов, соответствующих критериям по строительной готовности свыше 30% и количеству реализованных ДДУ не менее 10%

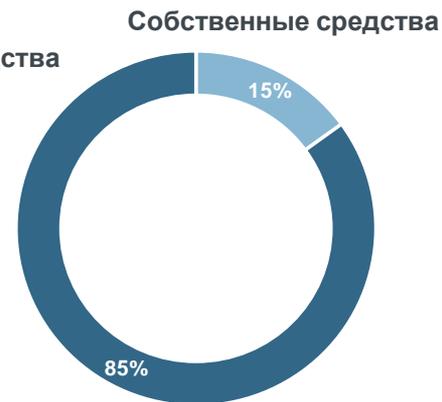
СМЕШАННАЯ СХЕМА



Банковское кредитование

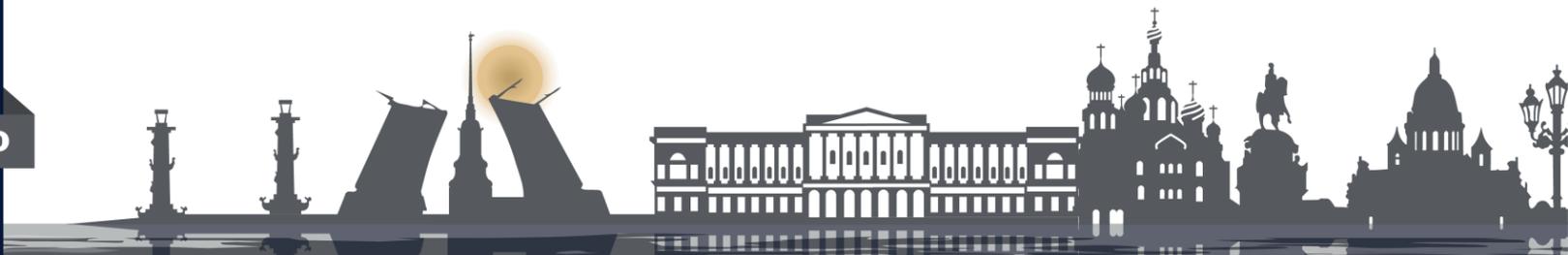
Для проектов, с привлечением средств без эскроу (по ДДУ до 01.07.2019) и с эскроу (по ДДУ с 01.07.2019)

СХЕМА С ЭСКРОУ



Банковское кредитование

Для проектов с расчетами по всем ДДУ с применением счетов эскроу



Реализация проекта с проектным финансированием (эскроу)

Средняя продолжительность проекта в регионах РФ – 3 года
против 5 лет в Москве и Санкт-Петербурге



Финансирование значительной части бюджета проекта за счет кредитных средств в совокупности с высокой скоростью проведения необходимых согласований в регионах позволяет РКС Девелопмент достичь доходности по проектам на уровне 30% IRR

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

¹ Net Saleable Area (англ.) – чистая продаваемая площадь



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС



БЦ «Стрелецкая Слобода»
Б. Новодмитровская 23, стр. 2
127015 Москва, Россия

Евгения Муханова
СФО | РКС Девелопмент
Тел.: +7 495 663 63 00 доб. 129
Email: emukhanova@rks-dev.com

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

