



ПАО Сбербанк

**«Банковское финансирование объектов складской
недвижимости»**

М. Клименко

28 ноября 2017

Финансирование складской недвижимости



Готовые объекты

- ✓ География: СПб, региональные центры с населением не менее 300 тыс. жителей
- ✓ Класс объектов: А (введены не ранее 2013 г.).
- ✓ Валюта: Рубли



Строительство

- ✓ География: СПб, региональные центры в случае строительства для крупного платежеспособного арендатора/покупателя
- ✓ Класс объектов: А
- ✓ Заполняемость:
 - Предварительные договоры аренды с якорными арендаторами, обеспечивающие обслуживание долга с DSCR не менее 1
- ✓ Валюта: Рубли

Основные условия кредитования проектов СТРОИТЕЛЬСТВА объектов складской недвижимости



Заемщик



Объекты финансирования



Капитал проекта



Обязательные требования к объекту

Юридическое лицо – резидент РФ, является Застройщиком/ Инвестором по проекту строительства Объекта.

Склады и логистические комплексы

Включает в себя:
- строительно-монтажные работы и работы по проектированию;
- приобретение прав на земельный участок/арендная плата за землю;
- приобретение технологического оборудования и пр.

1. Наличие согласованной правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации
2. Отсутствие задолженности Заемщика перед иными коммерческими банками по кредитованию Проекта (за исключением рефинансирования)
3. Минимальный размер собственных средств: 30% - 40% от капитала проекта (в зависимости от типа проекта)
4. В залог передаются имущественные права на возводимый Объект и земельный участок
5. Экономическая эффективность проекта:
 $NPV > 0$,
 $IRR >$ ставки кредитования/дисконтирования
 $DSCR \geq 1,4-1,5$ в зависимости от типа проекта

Основные условия кредитования ГОТОВЫХ проектов складской недвижимости



Заемщик

Юридическое лицо – резидент РФ, имеющий в собственности объекты складской недвижимости **или приобретающие** объект, под залог и денежные потоки которого предоставляется кредит.



Объекты финансирования

Склады и логистические комплексы



Капитал проекта

Кредит предоставляется на цели, предусмотренные Уставом Заемщика (в том числе на рефинансирование банковских кредитов, погашение/предоставление займов) и может быть использован в качестве собственного участия в строительстве других объектов.



Обязательные требования к объекту

1. Объект введен в эксплуатацию, на Заемщика/ Залогодателя оформлено право собственности на Объект
2. По Объекту оформлен земельный участок в собственность или заключен договор аренды на срок , превышающий на 6 месяцев срок кредитования
3. Объект не требует капитального ремонта в течение срока кредитования
4. Наличие заключенных основных договоров аренды (для объектов, сдаваемых в аренду)
5. Экономическая эффективность проекта:

-Возврат средств должен осуществляться за счет денежного потока, генерируемого Объектом в течение срока кредитования с DSCR 1,2-1,3 (в зависимости от класса Объекта), возможно установление Balloon payment 30-50% (в зависимости от класса объекта)