

# Гибкие финансовые инструменты Уральского банка Сбербанка России на примере финансирования бизнес- центра «Палладиум» и инвестиционной деятельности Группы компаний «РЭД»

**Деменьшин Николай Анатольевич**

Главный экономист отдела финансирования строительных проектов

Уральского банка Сбербанка России

**Терентьев Сергей Леонидович**

Руководитель проектного офиса

ООО «Управляющая компания РЭД»,

Сертифицированный специалист по управлению проектами,

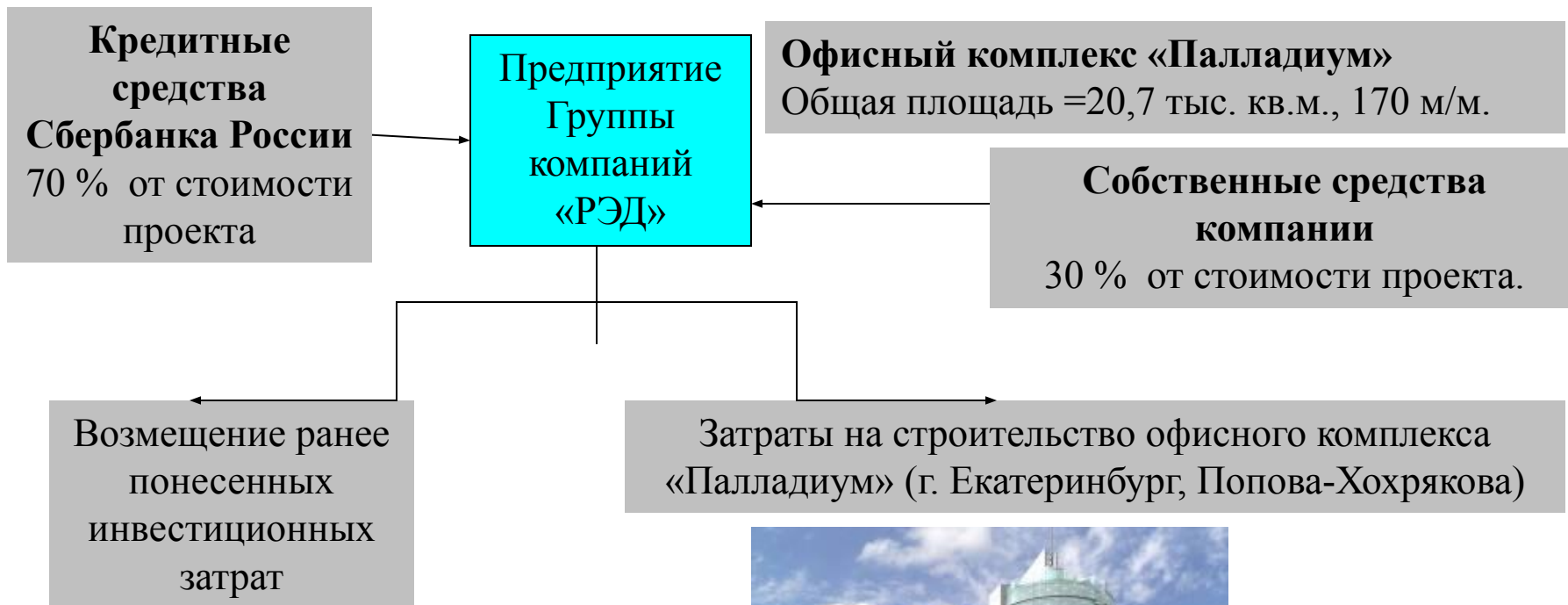
RPMP D

## Опыт взаимодействия Уральского банка Сбербанка России и группы компаний «РЭД»

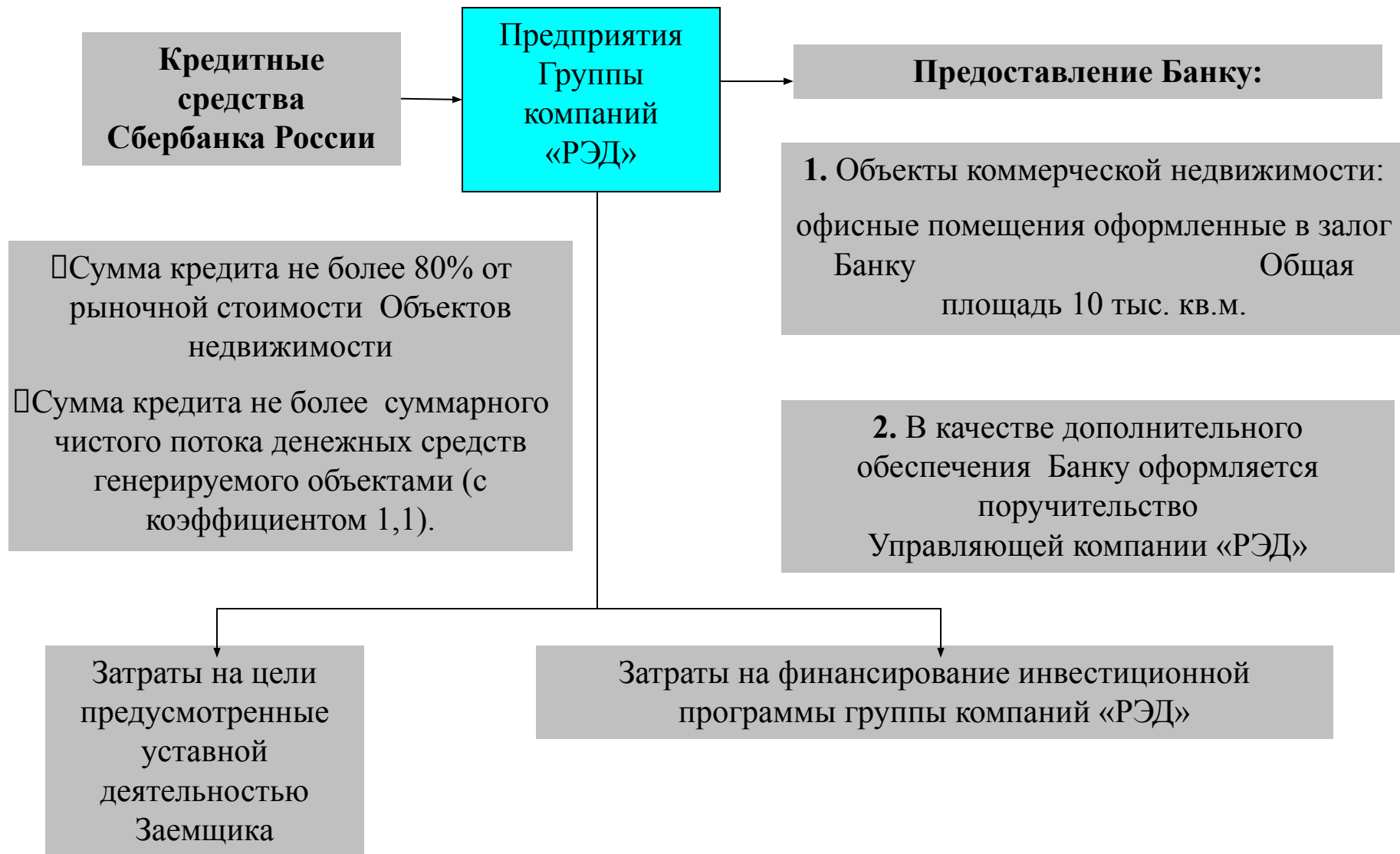
2006 г.	Кредитование предприятия группы компаний «РЭД» на строительство офисного комплекса «Палладиум» (расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Попова - Хохрякова)	<b>Объект:</b> офисный комплекс 20,7 тыс. кв.м. 170 м/м
---------	--	--

2007 г.	Кредитование группы компаний «РЭД» на цели в соответствии с уставной деятельностью, под залог коммерческой недвижимости	<b>Объекты:</b> офисные помещения 10 тыс. кв.м.
---------	---	---

## Описание кредитуемой сделки по строительству офисного комплекса «Палладиум»



# Описание кредитуемой сделки под залог коммерческой недвижимости



# Бизнес-центра класса А «Палладиум»

- Проект уникален потому, что бизнес-центр такого класса создается в рамках нового жилого квартала в самом центре г.Екатеринбурга.
- Класс А предполагает создание в соответствии с самыми высокими мировыми стандартами:

1. Уникальной внешней архитектуры высотного 18-ти этажного здания.
2. Внутри - современные инженерные системы, удобный подземный паркинг, оригинального дизайна помещения общего пользования, удобные офисы с открытой планировкой, помещение банка с депозитарием, вместительный конференц-зал, ресторан для проведения деловых встреч, а также фитнес-центр, салон красоты.



# Само собой разумеется!

- Такой крупный девелоперский проект, как создание бизнес-центра класса А «Палладиум», не может обойтись без привлечения внешних источников финансирования, которые были бы надежными и гибкими, чтобы обеспечить всему проекту хорошие финансово-экономические характеристики.

# Планирование кредитных средств

Ситуация	1-й месяц	2-й месяц	3-й месяц
План кредита			
Факт освоения			

# Планирование кредитных средств (вывод)

- Оговаривается размер кредитной линии и период, за который эта линия выбирается.
- Размер ежемесячных траншей определяется уже исходя из предоставляемых девелопером форм КС-2 и КС-3, т.е. является гибким.



# Влияние кредитных средств на управление проектом

- Кредитные средства дисциплинируют компанию-девелопера и, по сути дела, **заставляют** осуществлять **качественное управление стоимостью и финансированием всего проекта**, в т.ч. фазы проектирования и строительства, а также отладить систему документооборота: генподрядчик - заказчик-застройщик - девелопер – банк для своевременной выдачи траншей
- **Недостаточно качественное управление** стоимостью и финансированием **дорого обходятся всему проекту**.
- Важным вопросом является **координация различных по своей природе источников финансирования**, которая позволяет обеспечить бесперебойное финансирование проекта.

Благодарим за внимание

