

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,

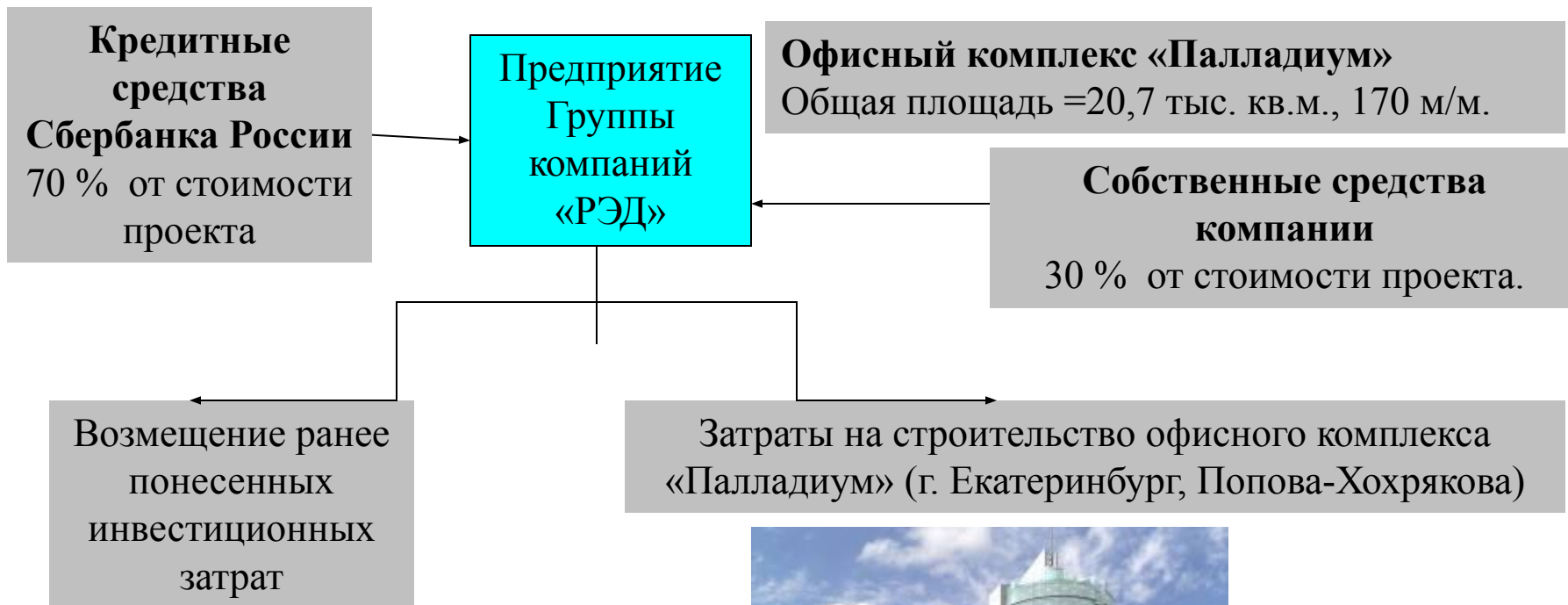
RPMP D

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

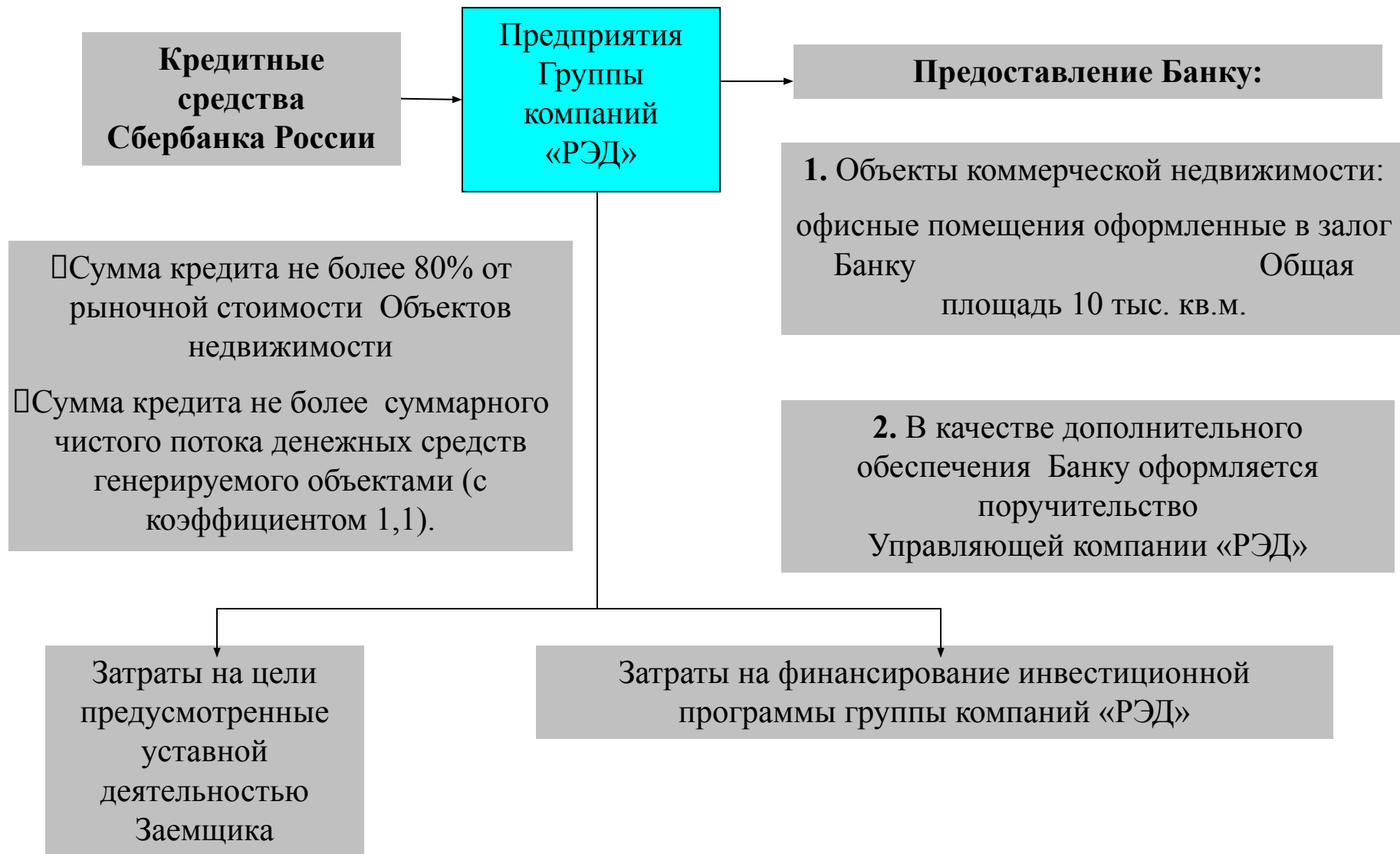
2006 г.	Кредитование предприятия группы компаний «РЭД» на строительство офисного комплекса «Палладиум» (расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Попова - Хохрякова)	Объект: офисный комплекс 20,7 тыс. кв.м. 170 м/м
---------	--	--

2007 г.	Кредитование группы компаний «РЭД» на цели в соответствии с уставной деятельностью, под залог коммерческой недвижимости	Объекты: 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

