



Об утверждении условий кредитования ООО «Специализированный застройщик «Региональное агропроизводственное объединение» / ГК «AFI Development»

Терехова Дария, кредитный инспектор, Управление по работе с предприятиями сферы недвижимости, Московский банк

Березикова Ася, клиентский менеджер, Управление по работе с предприятиями сферы недвижимости, Московский банк

Версия

18.10. 2021

ИЗМЕНЕНИЯ ЛИМИТНОЙ ПОЗИЦИИ	МЛН. РУБ. + 2 860
ЛИМИТ ИТОГО ЗАЕМЩИК	2 860
ГСЗ	19 832

КАТЕГОРИЯ ВОПРОСА
 НОВАЯ СДЕЛКА

Финансирование и рефинансирование затрат на строительство 4-й очереди ЖК «Одинбург» в г.Одинцово, Московской области.

ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКЕ / ЛИМИТЕ

Баланс риска:	Московский банк
Риск-сегмент:	Финансирование жилой недвижимости (спец. кред.)
Продукт:	Финансирование строит. объектов жилой недвижимости
Сумма:	2 860 751 млн. руб.
Срок:	42 мес.
Обеспеченность	124,5%

ЦЕНОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ

	Базовая	Эскроу
Эффективная ставка % годовых	КС + 2,3	2,7
Валовая маржа, % годовых	1,72	2,92
Чистая маржа, % годовых	1,55	2,04
Средневзвешенная ВМ, % годовых	2,2	

Соответствие Кредитной Политике

Соответствие ОКС

ИНДИКАТОРЫ

Резервы РСБУ/МСФ	Зона проблемности	Модель СГ согласована АР	ПД*	ПБ	Акционерный риск	Нестандартные условия	Сделки на рассмотрении	Заказ ПУ
PD EL O	AP							
9 0,16% 0% / 0,3%								

*системный высокий правой риск

Бенефициар Заемщика – ООО Слизерин Девелопмент Лимитед, который для управления проектом привлекает опытного девелопера ГК Afi Development



ЗАЕМЩИК

FEE- ДЕВЕЛОПЕР

БЕНЕФИЦИАРЫ

СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ

- ООО "Региональное агропроизводственное объединение", Юр.лицо.ИНН 5032073890 СЛИЗЕРИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД (респ. Кипр) 100% акций (конечный бенефициар)

- ГК AFI Development
- Конечным бенефициар - Леваев Лев Авнерович

ОТРАСЛЬ

- Девелоперская деятельность, строительство
- Девелоперская деятельность, строительство;
- Управление и эксплуатация объектов коммерческой недвижимости;
- Золотодобыча, алмазодобыча и их огранка

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ / ПОЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ / ОСНОВНЫЕ

КОНКУРЕНТЫ

- Московская область.

- Москва, Московская область.
- Одна из многих компаний на рынке
- Гранель, Текта групп, МР групп

СТРУКТУРА ДОЛГА / ПУБЛИЧНЫЙ ДОЛГ

- На 01.10.2021г «Региональное агропроизводственное объединение» - 2,8 млн. руб.

- Открытые лимиты в ПАО Сбербанк: 19,8 млрд руб.
- Остаток

ИНФОРМАЦИЯ О FEE - ДЕВЕЛОПЕРЕ

- Группа AFI входит в ТОП-20 застройщиков по вводу жилья в г. Москве;
- Группой AFI реализовано 11 проектов, из них 6 в активной стадии строительства.
- Объем сданного жилья в Москве и МО более 1 млн. м2;
- Группа AFI включена в перечень системообразующих организаций РФ;

Наименование проекта	Общая S проекта, тыс.м2
ЖК Одинбург	946,2
ЖК Сиреневый Парк	402
ЖК Silver	206,7
ЖК Резиденции Композиторов	140,5
ЖК Резиденции Архитекторов	138,8
ЖК AFI Park Воронцовский	97,5
БЦ AFI Square	90,5
БЦ AFI2B	50,2
Итого	2 млн. м2

ЗАЕМЩИ

FEEКА ДЕВЕЛОПЕРА

Леваев Лев

Авнерович

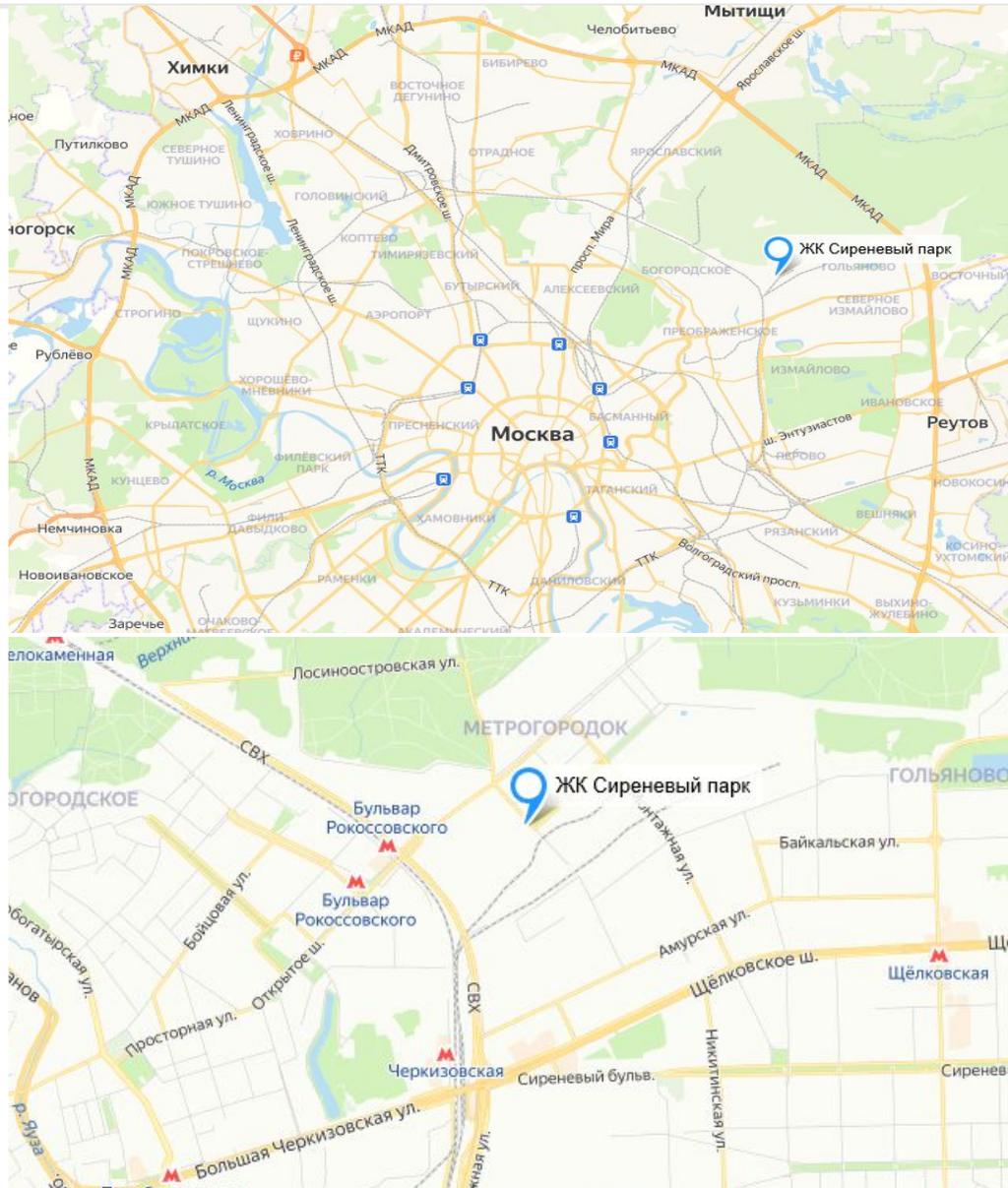
30.07.1956

Доля владения 100%



- Гражданин Израиля;
- С 2001 года президент и бенефициар ГК AFI Development PLC;
- Бенефициар холдинга Leviev Group of Companies (LGC), один из крупнейших в мире игроков в золотодобыче, а также в добыче алмазов и их огранке;
- Женат, воспитывает девятерых детей. Лауреат премии Федерации еврейских общин России
- Отношение к органам исполнительной / законодательной власти не имеет.

В рамках сделки планируется финансирование строительства 4-й очереди ЖК Одинбург в городе Одинцово, Московская область, вблизи станции МЦД



Описание Объекта

- 4-я очередь ЖК Одинбург 4АБ (2 корпуса высотой 25 этажей) с коммерческими помещениями, ДОО и подземным паркингом общей площадью 38 тыс. м²;
- Общая продаваемая площадь квартир тыс. м².

Класс Объекта

- Комфорт

Местоположение

- Московская область, г. Одинцово, ул. Северная;
- Станция МЦД «Одинцово» - 1,5км / 20 минут пешком;
- Автобус в 12 минутах езды до станции метро «Славянский бульвар» и «Парк Победы»
- до МКАД 7 минут (скоростная трасса М-1).выезды на Можайское, Минское, Подушкинское и Рублево-успенское шоссе.

Дополнительная информация:

- Включены в периметр Проекта:
 - ДОО на 150 мест
 - Коммерческие помещения площадью 3 120 кв.м.
 - Машинместа – 291 шт.
- Действующая инфраструктура: в окружении несколько детских садов и школ, городская поликлиника (850 метров), более 60 продуктовых магазинов, 18 аптек, до МФЦ 1,5 км.
- Объект находится в шаговой доступности (650 метров) от крупнейшего парка Лосиный остров площадью 116 км².

Статус получения ИРД:

- Получены ГПЗУ и экспертиза;
- РНС – планируется получение в ноябре 2021 г (отлагательное к выдаче).

Фаза 2

	Итого по проекту	Фаза 1 (ЖК 1)	Итого по Фазе 2	в том числе:			
				Дом № 6	ЖК 3	ЖД 4АБ	Объекты будущих периодов
Площадь ЗУ (Га)	32,98	-	-	-	-	-	-
Общая площадь* (кв.м.)	958 358	232 356,5	726 001,5	21 148,2	120 708,5	38 147,9	545 996,9
Продаваемая площадь (кв.м.) (без учета доли города)	521 212	158 968,8	362 243,2	12 705,1	73 140,0	24 779,5	251 618,6
Площадь, передаваемая городу (кв.м.) *	25 905	2 749	23 156	292	1 860	625	20 380

* Информация может быть уточнена при утверждении нового ППТ

Фаза 1

ЖК 1	Луч 1,2,3 – введены в эксплуатацию Луч 4 – разработка проекта Детский сад – введен в эксплуатацию
------	---

Фаза 2

Дом 6	Введен в эксплуатацию
ЖК 3	Строительство
ЖД 4АБ	Разработка проекта



Информация по 1-й / 2-й фазе строительства ЖК «Одинбург»



	1-я фаза	2-я фаза
Характеристика	5 корпусов	7 корпусов
Общая площадь, тыс.м2	210 110	198 728
Площадь квартир, тыс. м2	135 133	123 900
Площадь некоммерческих помещений, тыс. м2	5 694	-
Паркинг, шт.	289	546
Начало строительства	1 кв 2012	2 кв. 2018
Дата ввода в эксплуатацию	1 кв 2020 (ввод последнего объекта фазы)	2 кв. 2021 (ввод первого объекта фазы)
Метод продаж	Без Эскроу	ДДУ/Эскроу
Реализовано квартир	135 133 тыс.м2 (_%)	59 261 тыс.м2 (_%)
Остаток к реализации	0 тыс.м2	64 639 тыс.м2
Средний темп реализации	тыс.м2 / квартал	тыс.м2 / квартал
Факт. цена реализации 1 м2 квартир (посл. год)	тыс. руб / м2	тыс.р / м2



Фаза 1

Луч 1,2,3 – введены в эксплуатацию
 Детский сад – введен в эксплуатацию
 Дом 6 – введен в эксплуатацию

Фаза 2

ЖК 3 Строительство
 ЖД 4АБ Разработка проекта
 Луч 4 Разработка проекта



Показатели рассматриваемого Проекта

Квартирография Объекта

Кол-во комнат	Шт.	Доля, %	Ср. площадь, м2	Площадь, м2
1	1011	60%	31	31 394
2	136	15%	54	7 333
3	204	25%	64,8	13 225
ИТОГО	1 351	100	38,4	51 952

Оценочная стоимость 1 м2 и м/м	Тыс. руб.
Квартиры	230
Нежилые помещения	207
Кладовые	188
Машиноместа	1 352

Характеристика Проекта

2 корпуса
25 этажей

Площадь з/у 1,8 Га

Общая площадь Проекта, тыс.м2 86,2

Площадь квартир, тыс. м2 51,9

Площадь некоммерческих помещений, тыс. м2 3,1

Паркинг, шт. 291

Дата ввода в эксплуатацию 2-3 кв. 2024

Срок аренды земельного участка Июль 2027

Прогнозная средневзвешенная цена реализации м2 квартир, тыс. руб. 222

Прогнозная средневзвешенная цена реализации м/м, тыс. руб. 1 314

Проектная себестоимость, тыс. руб./ м2 63

Инвестиционная себестоимость, тыс. руб./м2 128

ЭР 1,31

ИП 2 695 млн. руб.





КОММЕНТАРИИ

- Лимит кредитования - 7,6 млрд руб.
- Целевое назначение, в т. ч. на рефинансирование затрат (200 млн. руб.), вложенных в строительство.
- Предоставление кредита осуществляется после выполнения отлагательных условий:
 - Оформление обеспечения;
 - Субординации действующих займов;
 - Предоставление полного пакета ИРД (в том числе РнС, ЗОС, проектной декларации);
 - Подтверждения вложения собственных средств в случае выдачи на цели рефинансирования.
- Погашение задолженности при раскрытии эскроу происходит:
 - в первую очередь на уплату налога на прибыль и НДС Заемщика;
 - во вторую очередь задолженности по кредиту в размере 70% LTV при соблюдении условия показателя LLCR на уровне не менее 1,2;
 - оставшиеся средства со счетов эскроу перечисляются на расчетный счет Заемщика, открытый в Банке;

Объект планируется к **вводу** в эксплуатацию в **3 кв. 2024**
Погашение кредита производится **по 4 кв. 2025**

Источники финансирования	Общая стоимость		Профинансировано		Подлежит финансированию	
	Сумма, млн. руб.	Доля, % от проекта	Сумма, млн. руб.	Доля, % от проекта	Сумма, млн. руб.	Доля, % от проекта
Собственные средства	1 693,9	18,2%	1 893,9	20,3%	-200,0	-2,1%
Средства от продаж	-	-	-	-	-	-
Заемные средства	7 599,4	81,8%	0,0	0,0%	7 599,4	81,8%
ИТОГО	9 293,3	100,0%	9 293,3	100,0%	9 293,3	100,0%

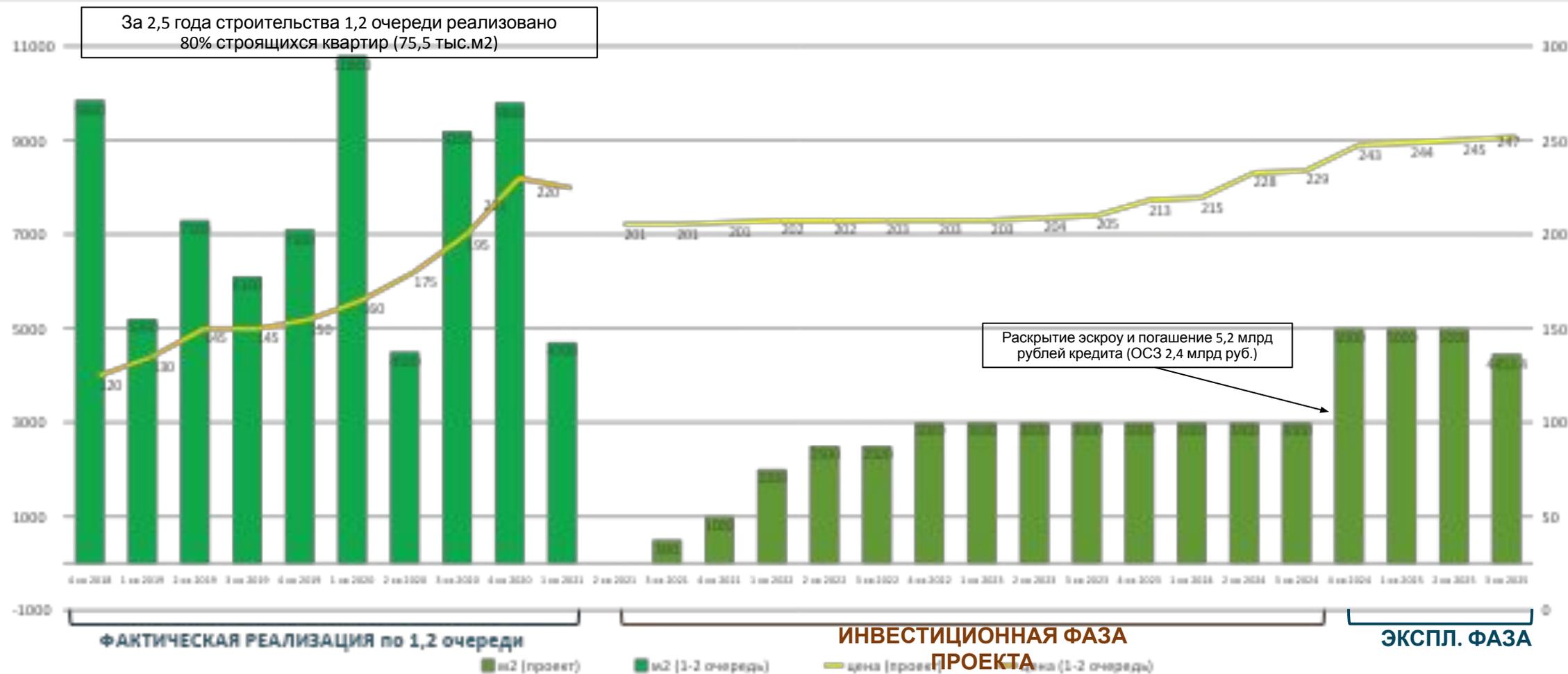
КОММЕНТАРИИ

- Собственные средства Заемщика в Проекта представлены земельным участком стоимостью 1 693,9 млн рублей по оценке ЗС Банка;
- Структура финансирования соответствует ВНД;
- Предусмотрено рефинансирование ранее понесенных затрат на СМР в пределах утвержденной структуры Проекта.

Предпосылки по финансовой модели

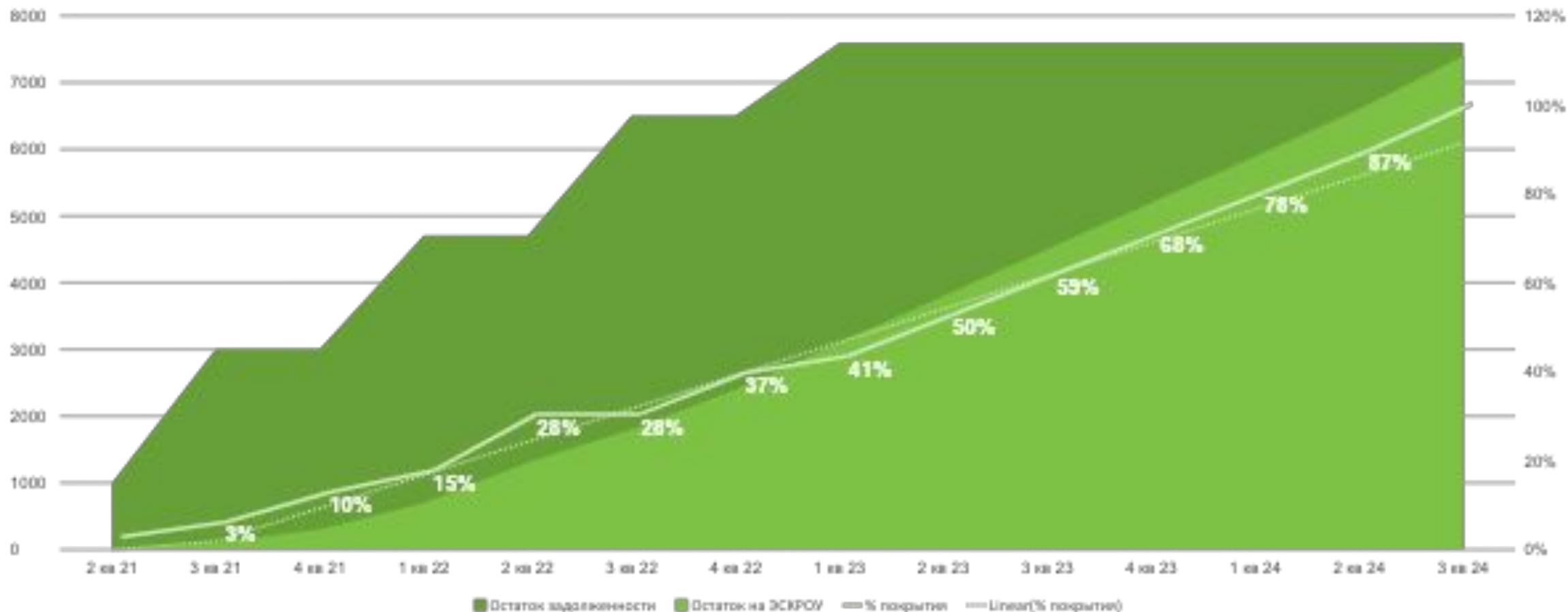
Наименование	Значение		Комментарии / Источник	
Средний плановый объём продаж		Инвестиционная фаза (3,5 года)	Эксплуатационная фаза (1 год)	
	Жилые	~ 2 500 м2/квартал	~4 800 м2/квартал	<p>Старт продаж – с 3 кв. 2021г.</p> <p>Общие прогнозные продажи значительно ниже рыночных: ~3,0 тыс.м2 / квартал против 5-6 тыс.м2.</p> <p>На инвестиционной фазе продается ~ 60% от общего объема площадей.</p> <p>Реализация кафе / детского сада не учтена в модели.</p>
	Нежилые помещения	~ 120 м2/квартал	~310 м2/квартал	
Паркинг	~ 15 шт/квартал	~28 шт/квартал		
Средневзвешенная цена реализации		Инвестиционная фаза (3,5 года)	Эксплуатационная фаза (1 год)	<p>Цены заложены на основании заключения ЗС с учетом ИНПУТС от 16.04.2021 и корректировки на ИФ на строительную готовность объекта (дисконт до 13%).</p> <p>Средние цены на ИФ ниже аналогов по оценке EST-S-TET на 10%.</p> <p>Цена продаж 1 м2 по 1, 2 очереди за последние 6 мес – от 200 до 245 тыс. руб. / м2. Средняя – 220 тыс. руб. / м2</p>
	Жилые	210 тыс. руб./м2 (от 200 до 230)	245 тыс. руб. / м2	
	Нежилые помещения	190 тыс. руб./м2 (от 180 до 205)	220 тыс. руб. / м2	
Бюджет Проекта	Паркинг	1,24 млн. руб./м/м (от 1,18 до 1,34) 9 293,3 млн. руб.	1,43 млн. руб. / м/м	Бюджет подтвержден Строительной экспертизой Банка.
Срок инв. фазы Проекта	по 3 кв. 2024 г.		Соответствует планируемому сроку ввода Объекта в эксплуатацию (подтверждено СЭ Банка).	
ЧДП (FCF)	2,7 млрд. руб.			
LLCR	1,31			

Финансовая модель утверждена АР. Предпосылки CF показывают высокий запас прочности проекта: LLCR 1,31, FCF = 2,7 млрд рублей



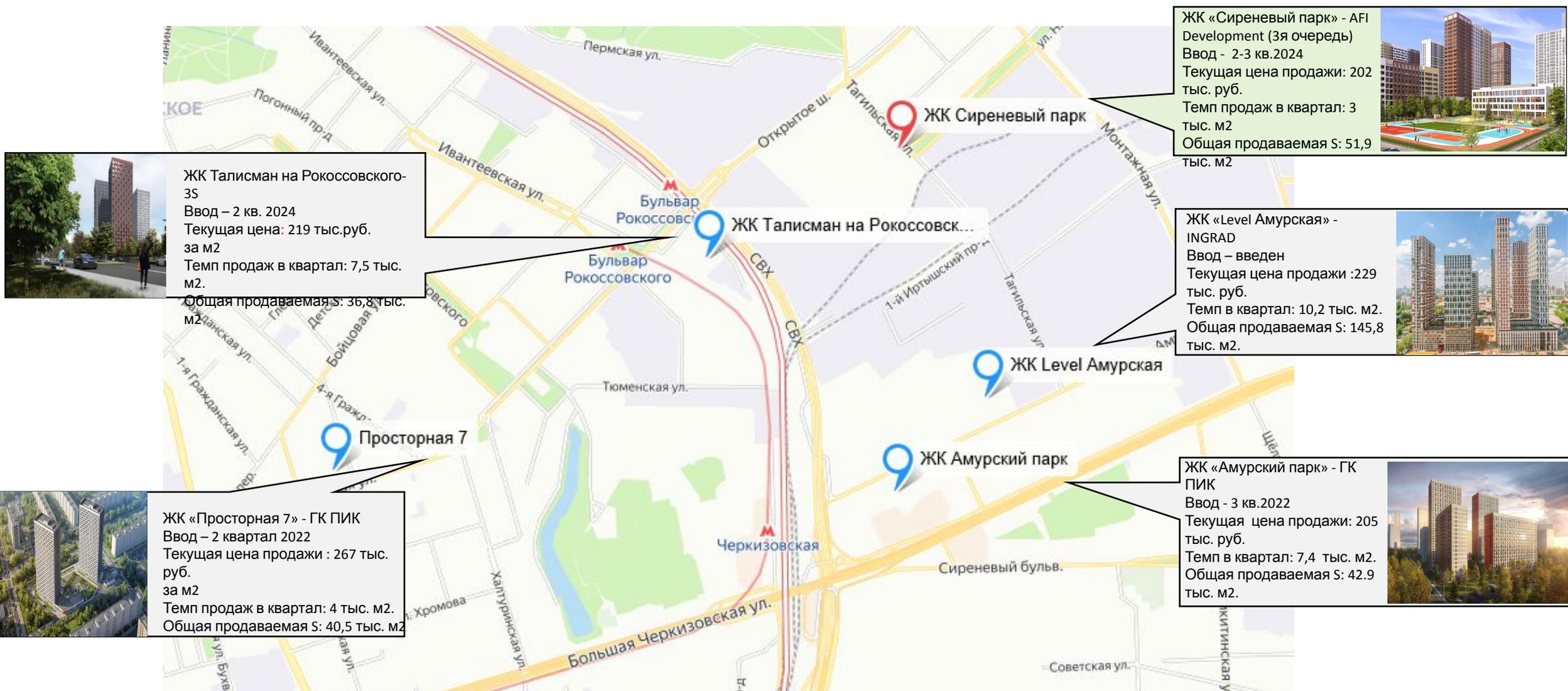
- Фактический средний темп продаж по 1,2 очереди ~7,5 тыс.м2 / квартал.
- Среднеквартальный темп реализации по проекту на инвестиционной фазе: 2,5 тыс. м2 в квартал. Меньше фактического в 3 раза.
- Фактическая цена реализации 1,2 очереди - от 120 до 225 тыс.р / м2 (за последние 2 квартала от 220 тыс. руб)
- Стоимость 1 м2 квартир на старте продаж проекта ниже факта – 200 тыс. рублей и через 2,5 года достигает 230 тыс.

Покрытие задолженности средствами на счетах эскроу

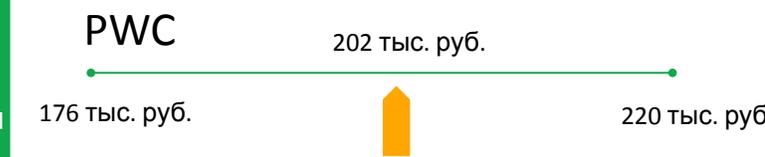


- Ссудная задолженность равна максимальному лимиту выборки в период
- Уровень покрытия ссудной задолженности средствами на счетах эскроу начинает формироваться в 3 квартале 2021 года
- Использован пессимистичный прогноз продаж / наполнения ЭСКРОУ

Запланированные цена и объем реализации в ЖК «Сиреневый парк» соответствуют ценам и объемам в объектах-аналогах



Рассматриваемый проект соответствует аналогичным ЖК в Одинцовском районе Московской области по цене и сроку реализации



Наименование проекта	Класс объекта	Отделка	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Остаток к реализации, тыс. кв. м	Средняя цена, тыс. руб.	Среднегодовой объем реализации	Кэф. поглощения
	Комфорт	Чистовая	40,5	8,1	267	16,2	0,5
	Комфорт	Чистовая/без отделки	145,8	0,5	229	40,9	0,0
	Комфорт	Чистовая	42,09	34,5	205	7,4	4,7
	Комфорт	Чистовая/white box/без отделки	36,8	29,3	219	30	1,0
	Комфорт	Чистовая/white box/без отделки	51,9	51,9	202	12	4,3

Средний коэффициент поглощения	
Средний по аналогам	С учетом рассматриваемого проекта
1,5	2,1

КОММЕНТАРИИ

- Уровень цены продажи рассматриваемого проекта соответствует данным PWC
- Средний коэффициент поглощения изменяется незначительно с учетом рассматриваемого проекта

Показатель		2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Выручка всего по проекту (млн. руб.)		302	2 132	2 715	3 541	3 905	12 596
Квартиры	Темп продаж (кв м. в квартал)	500	2 500	3 000	3 500	4 818	48 389
	Дисконт цены продажи (%)	13%	13%	12%	5%	0%	-
	Цена продаж кв м. (тыс руб.)	200,8	202,5	206,2	228,5	245,4	222,8
Нежилые помещения	Темп продаж (кв м. в квартал)	0	75	175	225	318	158
	Дисконт цены продажи (%)	13%	13%	12%	5%	0%	X
	Цена продаж кв м. (тыс руб.)	0,0	182,0	185,3	205,4	220,6	207,2
Налоги и эксплуатационные расходы на ЭФ		0,0	0,0	0,0	-612,0	-542,9	X
Операционный ДП (млн. руб.)		0	0	0	8 078	3 362	11 441
Инвестиционный ДП (млн. руб.)		-3 000	-1 700	-1 800	-1 100	0	-7 600
Привлечение кредита (млн. руб.)		3 000	1 700	1 800	1 100	0	7 600
Погашение кредита (млн. руб.)		-	-	-	-5 143	-2 457	-7 600
Выплата процентов (млн. руб.)		-	-	-	-1 063	-83	-1 145
Финансовый ДП (млн. руб.)		3 000	1 700	1 800	-5 105	-2 540	-1 145
Чистый ДП (млн. руб.)		0	0	0	1 873	822	2 695
DSCR		-	-	-	1,30	1,32	X
ISCR		-	-	-	7,60	9,99	X
Долг (млн. руб.)		3 000	4 700	6 500	2 457	0	X



Модель ДДС утверждена AP.
Заложенные в модель предпосылки позволяют сделать вывод о возможности Заемщика реализовать проект.

ВЫВОДЫ

- Модель CF построена с учетом ретро-данных и подтвержденных предпосылок ЗС Банка.
- Даты раскрытия счетов эскроу спрогнозированы согласно СЭ и депонированию средств по ДДУ.
- FCF по проекту 2,7 млрд.руб
- LLCR 1,31

Стресс-анализ финансовой модели показывает высокий уровень прочности



к снижению цены на 32% и росту затрат на 49%

Изменение цены реализации площадей Проекта

		Цены продаж ДДУ/готовых помещений					
		100%	90%	80%	70%	60%	50%
	2 695 967						
CAPEX (СМР)	100%	2 695 967	1 424 588	465 568	107 797	-257 179	-645 819
	120%	852 572	343 388	-15 408	-381 266	-764 322	-1 217 412
	140%	221 206	-139 493	-505 354	-883 950	-1 335 914	-1 789 015
	160%	-263 579	-629 441	-1 004 906	-1 454 417	-1 907 516	-2 360 627
	180%	-753 529	-1 126 443	-1 572 921	-2 026 018	-2 479 125	-2 932 243

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ О ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ БИЗНЕС-ПЛАНА

- Стресс-анализ финансовой модели показывает высокий уровень прочности к снижению цены на 32% и росту затрат на 49% (NCCF > 0)

Изменение уровня ключевой ставки

		Ключевая ставка БР = 20% / LLCR = 1,1					
		100%	90%	80%	70%	60%	50%
	1 176 940						
CAPEX (СМР)	100%	1 176 940	569 666	100 553	-369 332	-921 280	-1 506 366
	120%	334 205	-135 298	-613 573	-1 180 040	-1 765 180	-2 351 192
	140%	-371 272	-861 401	-1 438 811	-2 023 991	-2 609 927	-3 196 633
	160%	-1 114 495	-1 697 588	-2 282 799	-2 868 678	-3 455 235	-4 042 479
	180%	-1 956 370	-2 541 605	-3 127 438	-3 713 878	-4 300 932	-4 888 607

- При Ключевой ставке БР = 20% - LLCR по проекту = 1.1
- при данной Ключевой ставке проект выдерживает (NCCF > 0) снижение цен реализации на 22%

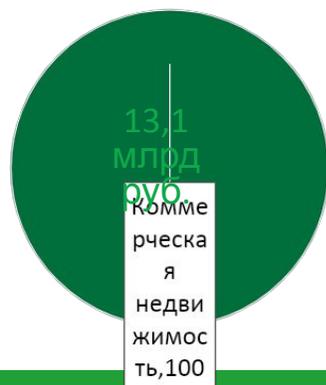
Обеспеченность по проекту: 124,5%

LTV: 58,1% / LLCR: 1,31



Вид обеспечения по сделке	Оценочная стоимость (млн.р)	Залоговая стоимость (млн. руб)	Доля в залоговой стоимости	Комплексность
Основное обеспечение				
Залог имущественных прав на строящиеся квартиры	11 974,6	8 980,9	100%	Да
Залог имущественных прав на нежилые помещения	646,3	484,7	100%	Да
Залог имущественных прав на м/м	393,5	295,2	100%	Да
Залог имущественных прав на кладовые	58,2	43,6	100%	Да
ИТОГО:	13 072,6	9 804,4	100%	
Бланковое обеспечение				
Залог (ипотека) права аренды 2-х земельных участков	2 561,4	2 561,4	-	-
Залог 100% акций Заемщика	150,1	150,1	-	-
Залог имущественных прав на ДОУ	0,02	0,02	-	-
Залог имущественных прав на сети / коммуникации	127,2	127,2	-	-
Залог (ипотека) существующей на ЗУ недвижимости	0,04	0,04	-	-

СТРУКТУРА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЕМЩИКА



Размер обязательств
(млрд руб.)

7,6

Обеспеченность по кредиту

124,5%

Вид риска

Позиция рисков

Позиция бизнеса

АР: ●
КП: ●

Риск
утраты ЗУ

- Юридическим подразделением выявлен высокий риск: изменение ВРИ земельных участков без проведения торгов
- У РМ отсутствуют полномочия принимать данный риск вне КО

- Закон г. Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в г. Москве» предусматривает изменение ВРИ без проведения торгов за плату
- Риск системный. В соответствии с Решением КПКИ 1244п45 от 21.10.2020 является типовым

Таблица вносимых изменений (версия 2)



№ п/п	Версия 1		Версия 2		Пояснения
Раздел II Прочие условия	14.7.2. ... - отношение остатка задолженности по Договору после погашения к стоимости, непроданных на дату перечисления части средств со счетов эскроу площадей Объекта должно составлять не более 70%. ...		14.7.2. ... - отношение остатка задолженности по Договору после погашения к стоимости, непроданных на дату перечисления части средств со счетов эскроу площадей Объекта (далее – LTV) должно составлять не более 70%. ...		Уточнение. Включение аббревиатуры для последующего использования сокращения по тексту ПРКО.
Приложение №2 Изменение типовых форм КОД	<p align="center">Типовые формулировки, предусмотренные Договором ипотеки (Приложение 7 к Альбому форм договоров №2221)</p> <p>2.21. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте (ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.</p>	<p align="center">Формулировки, утверждаемые настоящим Решением</p>	<p align="center">Типовые формулировки, предусмотренные Договором ипотеки (Приложение 7 к Альбому форм договоров №2221)</p> <p>2.21. Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.</p>	<p align="center">Формулировки, утверждаемые настоящим Решением</p> <p>Залогодатель обязан обеспечить возможность уполномоченным представителям (служащим) Банка России, в том числе с участием Залогодержателя, ознакомиться с деятельностью Залогодателя на месте(ах) осуществления деятельности Залогодателя в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения запроса от Залогодержателя, отправленного любым из способов, предусмотренных Договором.</p>	Исправление ошибки Восстановление удаленного фрагмента. ЮС согласовано.
Приложение №3 Ковенанты	<p align="center">Условие</p> <p>22. При осуществлении Заемщиком досрочного погашения сумм выданного кредита при реализации площадей, введенных в эксплуатацию, ранее дат уплаты процентов, установленных Договором, все средства направляются в погашение основного долга по кредиту. При осуществлении Заемщиком досрочного погашения сумм выданного кредита в даты уплаты процентов, установленные Договором, распределение средств по погашению задолженности по кредиту осуществляется в соответствии с очередностью платежей, установленных Договором.</p>	<p align="center">Мера ответственности, кроме Права Дефолта</p> <p>Неустойка – 10 тыс. рублей</p>	<p align="center">Условие</p> <p>22. При осуществлении Заемщиком досрочного погашения сумм выданного кредита при реализации площадей, введенных в эксплуатацию, ранее дат уплаты процентов, установленных Договором, все средства направляются в погашение основного долга по кредиту. При осуществлении Заемщиком досрочного погашения сумм выданного кредита в даты уплаты процентов, установленные Договором, распределение средств по погашению задолженности по кредиту осуществляется в соответствии с очередностью платежей, установленных Договором.</p>	<p align="center">Мера ответственности, кроме Права Дефолта</p> <p align="center">-</p>	Исключен штраф по условию, независящему от Клиента. Право дефолта сохранено. ЮС согласовано.

Основные параметры	Предлагаемые условия
Наименование заемщика	ООО «Специализированный застройщик «РАПО»
Суть сделки (кредитование, предоставление гарантии, изменение первоначальных условий и т.д.)	Кредитование
Целевое назначение сделки	Финансирование и рефинансирование затрат, связанных с реализацией проекта по строительству 3-й очереди ЖК «Сиреневый парк», расположенного по адресу: г. Москва, Тагильская, влд. 4
Сумма лимита	7 599 437 тыс. рублей.
Срок кредитования	54 месяца
% ставка, периодичность уплаты процентов	Базовая – Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,3% годовых Специальная (эскроу) – 2,7% годовых Специальная (аккредитив) – 0,5% годовых
Платы, комиссии	Плата за резервирование – 0,1%, плата за пользование лимитом – 0,25%, плата за открытие аккредитива - 0,01%, максимум 10 тыс. руб.
Прибыльность Сделки	ВМ по баз. ставке 1,72%; ВМ по спец. ставке (эскроу) 2,9%; Средневзвешенная ВМ 2,2%; Средневзвешенная ЧМ 2%.
Обеспечение	Ипотека ЗУ под строительство ЖК, имущественные права на квартиры, нежилые помещения, м/м, инженерные сети, 99,99% залога акций в УК Заемщика.
% Обеспеченности по сделке	124,5%
Потери при дефолте (LGD)	44,7 %
Прочее	-

Приложение

За историю своей работы AFI Development ввело в эксплуатацию более 1 500 тыс. м² жилой и коммерческой недвижимости:



БЦ «Аквамарин III»
S=30 257м²



ТРЦ
«АфиМолл»
S= 316 881 м²



БЦ «Четыре Ветра»
S= 27 805,3 м²



БЦ «Аквамарин»
S= 16 538,2 м²



ЖК AFI2B
S= 50 200 м²



ЖК AFI Square
S= 97 530 м²



ЖК «Четыре Ветра»
S=36 908,3м²



ЖК «Silver»
S=138 655,4м²



МФК «Аквамарин II»
S=46 226,7 м²



ЖК Резиденции
Композиторов
S= 107 273,0 м²



ЖК
Резиденции
Архитекторов
S= 138 847 м²



ЖК Сиреневый
парк (1 и 2
очередь)
S= 402 037 м²

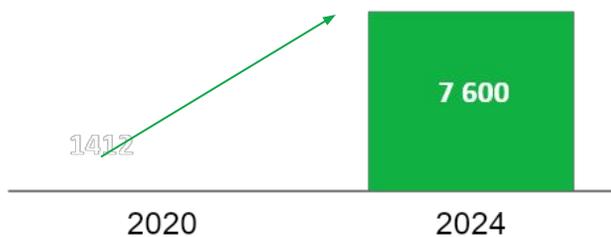
Группа включена в перечень системообразующих компаний Российской Федерации
Входит в перечень ТОП – застройщиков

ОТРАСЛЬ	Строительст во	Заёмщик 2020 (ФАКТ)	Заёмщик 2021 (ПРОГНОЗ)	Эффект от сделки	
ПОДОТРАСЛЬ	Строительство жилых зданий	ЧОД, млн руб.	3,3	40	+36,7
КАТЕГОРИЯ ЗАЕМЩИКА	D	НКД, млн руб.	0,37	2	+1,63
		Доля НКД	1%	2%	+1%
		Кол-во продуктов	5	7	+2
		Средняя ВМ	-	2%	2%

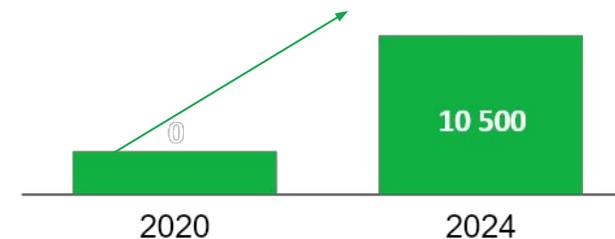
ОСНОВНЫЕ БАНКИ-КОНКУРЕНТЫ
ПАО Банк ВТБ

НОВЫЕ ПРОДУКТЫ ЗАЕМЩИКА, МЛН РУБ

КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ



ПАССИВЫ



Структура лимитов с учетом рассматриваемой сделки



ГСЗ AFI Development, МЛН РУБ.					ЗАЕМЩИК, МЛН РУБ.				
Лимит	Действующий	Утилизация	Новый	Δ лимита	Лимит	Действующий	Утилизация	Новый	Δ лимита
Кредитные операции	11 000	-	18 599	+ 7 599	Кредитные операции	-	-	7 599	+ 7 599
ОФР	-	-	-	-	ОФР	-	-	-	-
Совокупный лимит	11 000	-	18 599	+ 7 599	Совокупный лимит	-	-	7 599	+7 599

ДРУГИЕ КОМПАНИИ ГСЗ, МЛН РУБ.

Компания	Страна резиденства	Действующий лимит, млн. руб.	Утилизация
ООО «СЗ «Аквараре УНО»	РФ	11 000	100%
ИТОГО:	-	11 000	100%

Отклонения от Кредитной Политики

Требования КП	Предлагаемые условия	Комментарии
-	-	Отклонений не выявлено

Прочие причины рассмотрения сделки на КПКИ ЦА

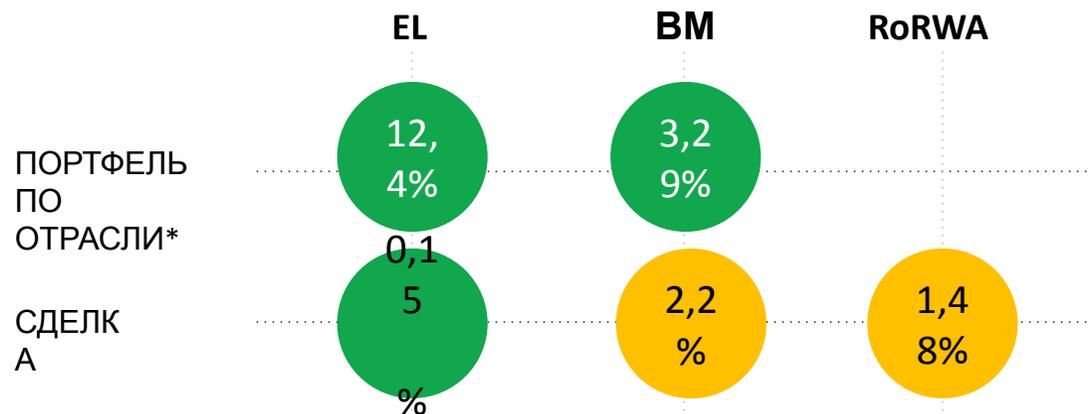
№ п.п.	Параметр сделки	Установленные стандарты	Следствие	Комментарии
1	Лимит на сделку / ГСЗ	Не выше полномочий Московского Банка	Сделка может быть рассмотрена только на КПКИ ЦА	Лимит сделки / ГСЗ > 18 млрд. руб, превышает полномочия Московского Банка

Предлагаемые условия		Стандарт
Продукт – Проектное финансирование жилищного строительства		
Ценовые параметры	ВМ = 2,2%	ВМ > 2,5%
Параметры Продукта	-	-
Кредитная Документация	Изменение типовых формулировок КОД в соответствии с Проектом решения	

Соответствие отраслевой кредитной стратегии

Стратегия по Заемщику: Нарастивать

ОСНОВНЫЕ РИСК-МЕТРИКИ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ



СТРАТЕГИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ОКС

Нарастивать:

- Чувствительность $\geq 16\%$

Сокращать:

- Черная зона
- ИЖС
- Чувствительность $< 16\%$

32%

Чувствительность
Б

1,31

LLCR

2,71%

F-RoRWA
ПО СДЕЛКЕ

9,30%

F-RoRWA
ПО ГРУППЕ С УЧЕТОМ СДЕЛКИ

	Показатель	Сделка, тыс RUB	Заемщик с учётом сделки, тыс. руб	Комментарии
Чистый процентный доход	Активы	-1 970	-1 970	
	Пассивы	69 579	138 763	
Непроцентный доход	Платежи физических лиц	0	418 950	
	Зарплатные проекты	0	52 503	
	Агентские и прочие услуги	0	11 974	
	Самоинкассация	0	229	
	Прочее	0	179	
Операционные расходы		-178	-310 899	
Расходы на кредитный риск		-408	-408	
Доход на капитал		32 797	32 797	
Чистый доход для F-RoRWA		99 820	342 117	
RWA для F-RoRWA		3 679 896	3 679 896	
Прогнозный RWA density		120,00%	120,00%	

Калькулятор расчета эффективности операций кредитования юридических лиц

Информация о заемщике	Метромаш		
Операция	НКЛ (7 600 000 тыс. рублей). Новый договор на срок 4,5 года		
Специальная ставка	Ключевая ставка + 2,30% годовых в рублях (Ключевая ставка + 2,28% с учетом комиссий)		
Комиссии	За резервирование 0,10% от лимита; За пользование лимитом 0,25% годовых		
Результаты расчета			
Индивидуальная минимальная ставка	Ключевая ставка + 2,86% (Без учёта ЧЗК: Ключевая ставка + 0,72%, что не превышает ставку с учётом комиссий)		
Ставка с учетом комиссий	Ключевая ставка + 2,28%	Стоимость кредитного риска (СКР)	-0,16%
Расчётная ЕТС	-(Ключевая ставка + 0,56%)	Чистая маржа	1,55%
Внутренние платы	0,00%	Чистые затраты на капитал	-2,14%
Валовая маржа	1,72%	EVA	-0,58%
Заключение	Сделка не покрывает чистых затрат на капитал Тест на рыночность пройден		

Калькулятор расчета эффективности операций кредитования юридических лиц

Информация о заемщике	Метромаш		
Операция	НКЛ (7 600 000 тыс. рублей). Новый договор на срок 4,5 года		
Специальная ставка	Ключевая ставка + 2,30% годовых в рублях (Ключевая ставка + 2,28% с учетом комиссий)		
Комиссии	За резервирование 0,10% от лимита; За пользование лимитом 0,25% годовых		
Результаты расчета			
Индивидуальная минимальная ставка	Ключевая ставка + 2,86% (Без учёта ЧЗК: Ключевая ставка + 0,72%, что не превышает ставку с учётом комиссий)		
Ставка с учетом комиссий	Ключевая ставка + 2,28%	Стоимость кредитного риска (СКР)	-0,16%
Расчётная ЕТС	-(Ключевая ставка + 0,56%)	Чистая маржа	2,04%
Внутренние платы	0,00%	Чистые затраты на капитал	-2,14%
Валовая маржа	2,92%	EVA	-0,58%
Заключение	Сделка не покрывает чистых затрат на капитал Тест на рыночность пройден		