

ЭФФЕКТИВНЫЕ И ДОСТУПНЫЕ *ИНСТРУМЕНТЫ* И
СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ
ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Уринсон Михаил Александрович
Управляющий директор



А Л У Р

Инвестиционно-девелоперская Компания



1. ИНВЕСТОРЫ И СХЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

2. АЛГОРИТМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

3. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Инвесторы

Схемы Реализации Проекта

Заемное Финансирование

Акционерный Капитал

Крупные иностранные специализированные банки получили опыт работы на рынке Москвы и Санкт-Петербурга в основном в области рефинансирования крупных девелоперских проектов.

В предстоящем году планируется активный выход крупных специализированных иностранных банков на рынок девелоперских проектов и рефинансирование в регионах. Начиная с 2008 года иностранные банки планируют приступить к финансированию девелоперских проектов в регионах.

При этом существует целый ряд крупных российских и иностранных банков уже готовых финансировать девелоперские проекты в регионах РФ.

Российские Банки

Ставка	Период
12% - 16%	3 – 5 лет



СБЕРБАНК
РОССИИ



Банк Москвы

Иностранные Банки

Ставка	Период
8% - 12%	7 – 10 лет



Deutsche Bank



Aareal Bank

Инвесторы

Схемы Реализации Проекта

Заемное Финансирование

Акционерный Капитал

- В основном спекулятивные инвесторы, реже стратегические. Пенсионные фонды пока еще отсутствуют.
- Инвестиционный горизонт = 3 – 5 – 7 лет
- Рассчитывают на понижение ставки капитализации в течение инвестиционного горизонта

~ 12% - 14%	до	~ 6% - 8%
-------------	----	-----------
- Предпочитают следующие структуры сделок:
 - Форвардное приобретение объекта на этапе получение разрешения на строительство с четко прописанными условиями по завершению Проекта локальным Девелопером
 - Создание совместных предприятий с локальными Девелоперами (как минимум контрольное участие)
- Заинтересованы в реализации масштабных девелоперских проектов (от 30 млн. долларов)

Инвестиционные Фонды



QUINN group logo with "QUINN" in a bold, sans-serif font and "group" in a script font.

Morgan Stanley logo in white text on a dark blue rectangular background.

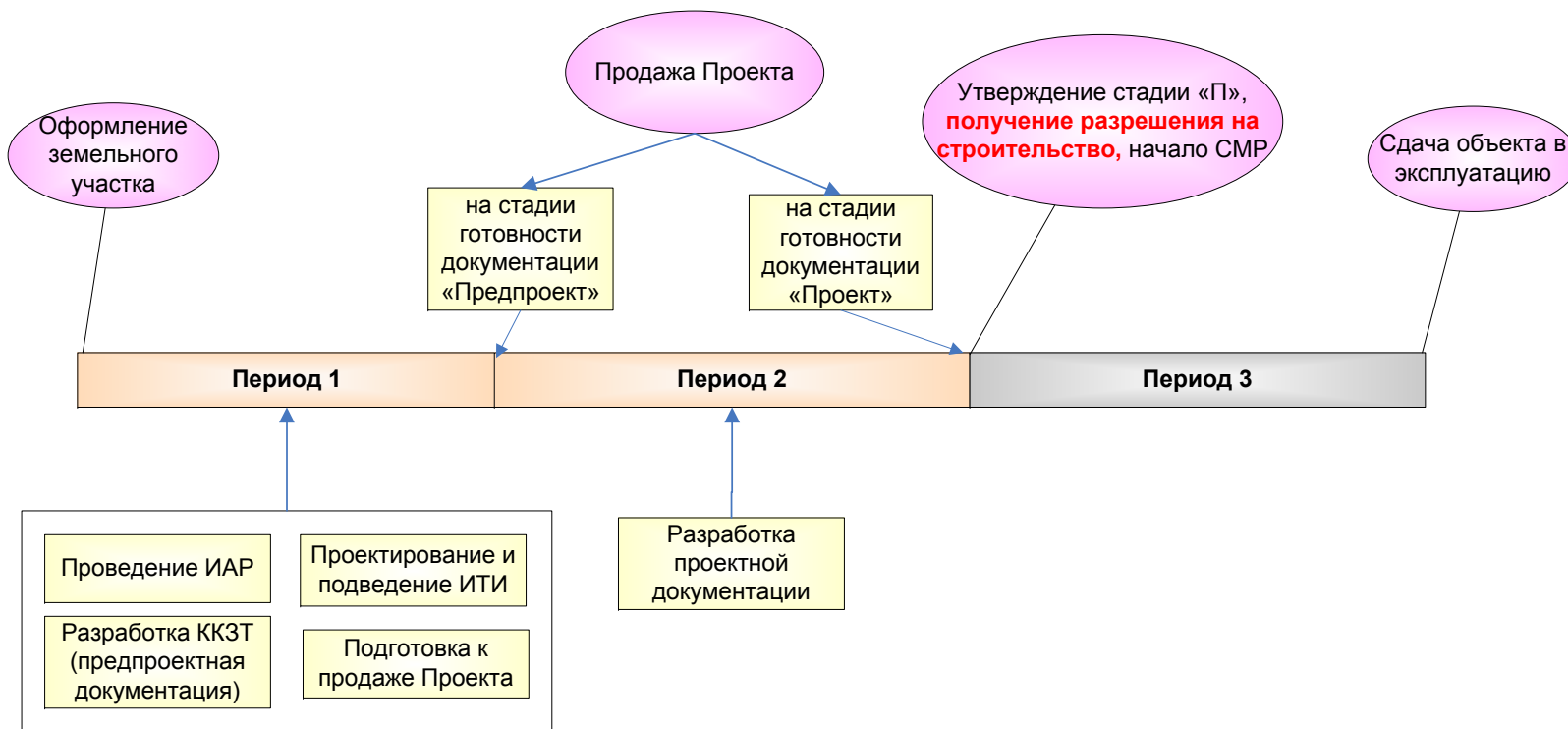
AIG Global Investment Group logo with "AIG" in a blue box, "Global Investment Group" in bold, and "AIG GLOBAL REAL ESTATE" below it.

IMMOEAST logo in white text on a dark blue rectangular background.

LONDON & REGIONAL PROPERTIES logo in a serif font.

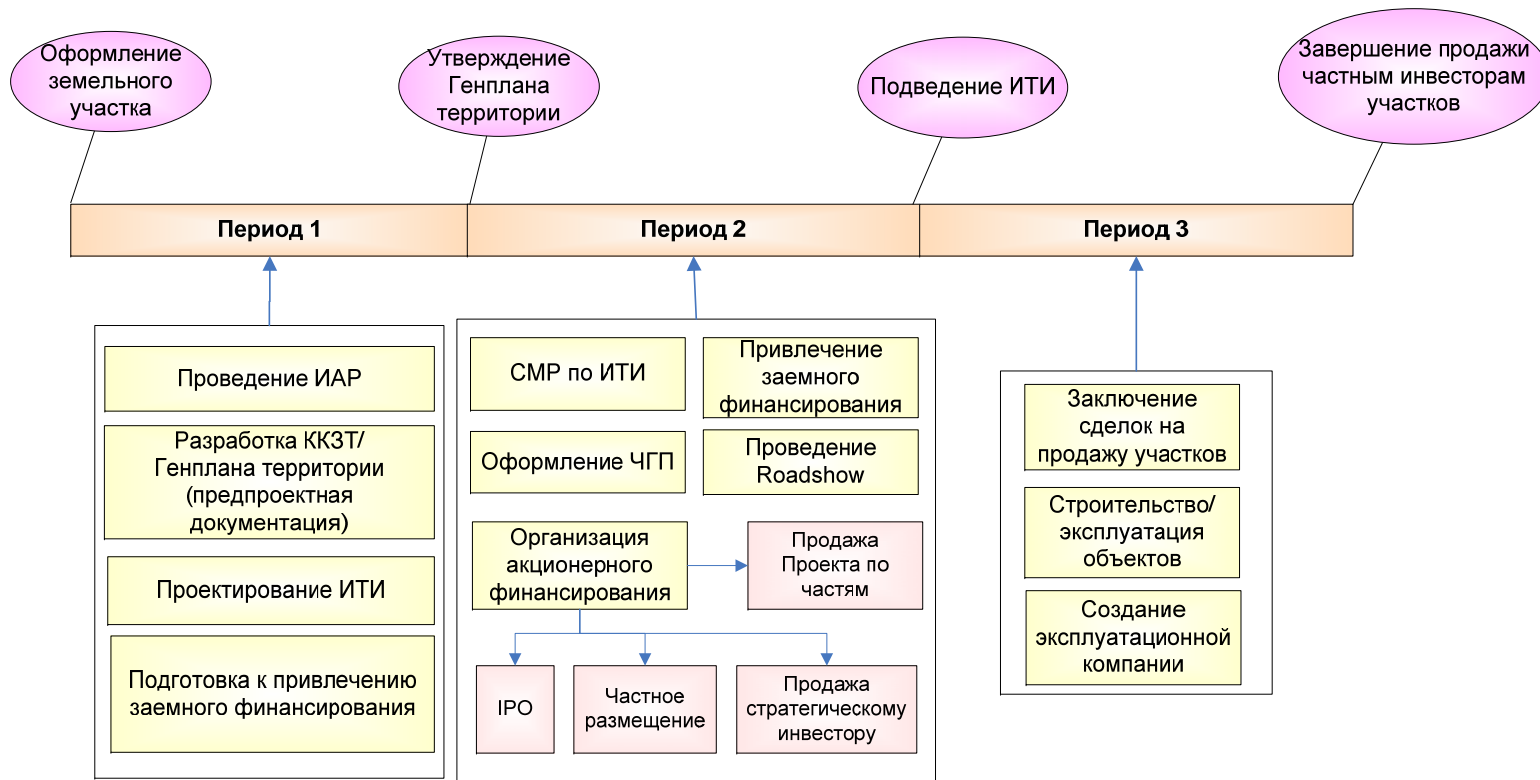
FF & P Fleming Family & Partners logo with "FF & P" in a green box and the full name below it.

Схема реализации небольших и средних девелоперских проектов



Мы полагаем, что вариант продажи Проекта Инвестору на стадии готовности документации «**Предпроект**» дает больше возможностей для адаптации Проекта под интересы Инвестора и имеет **большую привлекательность** в глазах потенциальных инвесторов по сравнению с вариантом продажи на стадии готовности документации «**Проект**», так как в последнем случае внесение существенных изменений в концепцию и проектировочные решения Проекта невозможно.

Схема реализации крупномасштабных девелоперских проектов



При реализации крупномасштабных девелоперских проектов (возведение технопарков, жилых микрорайонов, развитие крупных рекреационных и общественных зон) необходимо провести работы по разработке концепции и Генплана территории, произвести подготовку территории для строительства (ИТИ, межевание земельных участков), а в дальнейшем привлечь сторонних инвесторов для реализации строительства объектов в рамках Проекта.

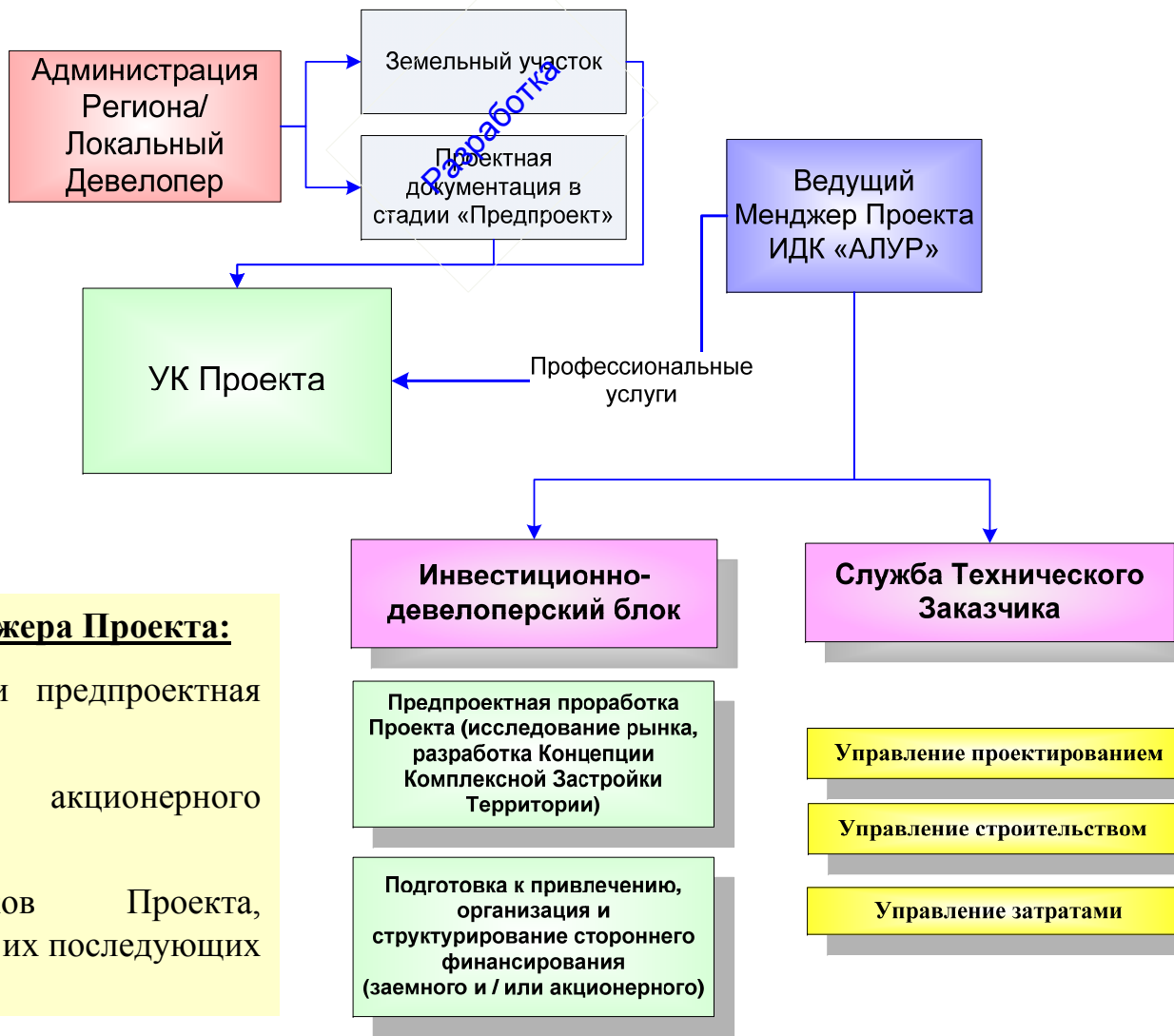


1. ИНВЕСТОРЫ И СХЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

2. АЛГОРИТМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

3. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Для реализации Проекта на начальной стадии необходимо вовлечение профессионального Девелопера (Ведущего Менеджера Проекта).



- Функции Ведущего Менеджера Проекта:**
- Определение концепции и предпроектная проработка Проекта
 - Привлечение заемного/ акционерного финансирования
 - Привлечение участников Проекта, организация и координация их последующих работ по Проекту

Детальная проработка комплексной концепции освоения участка с продажей стороннему Инвестору на ранней стадии реализации Девелоперского Проекта

Преимущества схемы реализации:

- Привлечение опытного Девелопера к реализации Проекта на ранней стадии
- Частичное снятие с Региона/ Локального Девелопера коммерческих рисков, связанных с реализацией Проекта
- Отсутствие необходимости инвестировать средства на длительный срок
- Своевременная реализация инфраструктурного и стратегически важного для Региона и города Объекта



Преимущества схемы реализации и социальная значимость проектов для Региона

- Реализация проектов с привлечением профессиональных участников, что позволяет не заниматься Администрации не свойственной для себя функцией (управление девелоперскими проектами).
- Реализация Проекта без существенных инвестиций со стороны региона за счет привлечения стратегических/портфельных инвесторов.
- Привлечение в регион крупных иностранных и отечественных инвесторов, международных и отечественных профессиональных операторов и участников девелоперского проекта.
- Дополнительный толчок для усиления деловой активности в городе и регионе, поступления налоговых платежей в бюджет региона и города, создание новых рабочих мест.

В России на сегодняшний день уже есть ряд примеров совместной реализации проектов Администрации регионов (районов) с профессиональными девелоперами, например: реализация проектов Администраций ряда районов Московской области при участии **Prosperity Project Management**, реализация проекта строительства технопарка в г.Новосибирске совместно Администрацией области, города и компанией «РосЕвроДевелопмент».

Преимущества схемы реализации проектов для Локального Девелопера

- Минимизация собственных средств Локального Девелопера => единовременная реализация большего числа проектов.
- Привлечение широкого круга заинтересованных иностранных и российских инвесторов => привлечение финансирования на более привлекательных условиях (сроки, ставки, объемы).
- Приобретение ведущего международного и российского опыта реализации девелоперских проектов через привлечение к их реализации профессиональных операторов, специализированных консультантов и т.д. => эффективная и своевременная реализация крупных, сложных и значимых региональных строительных проектов



**1. ИНВЕСТОРЫ И СХЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТА**

2. АЛГОРИТМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

3. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА И РАБОТЫ ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ НА КАЖДОЙ СТАДИИ



Девелоперские услуги**Услуги Технического
Заказчика****Инвестиционный Анализ
Рынка Недвижимости****Разработка
Концепции****Анализ Альтернативных Концепций /
Подготовка Документации****Формирование
проектной команды****Предпроектная проработка Проекта
(исследование рынка, разработка
Концепции Комплексной Застройки
Территории)**

Принятие эффективных девелоперских решений должно базироваться на самой точной, полной и актуальной информации по рассматриваемым и сопоставимым с рассматриваемыми рынкам недвижимости

- ✓ Сбор и анализ первичных данных (ретроспективных и текущих) по различным секторам рынка недвижимости в любых субъектах РФ
- ✓ Идентификация и анкетирование репрезентативной выборки из целевой аудитории потенциальных потребителей предполагаемого объекта недвижимости, а также прямое общение с другими профессиональными Участниками рынка
- ✓ Анализ факторов оказывающих значительное влияние на развитие различных сегментов рынка недвижимости в отдельных субъектах РФ
- ✓ Оценка уровня развития и удовлетворенности спроса по различным сегментам рынка недвижимости в отдельных субъектах РФ

Девелоперские услуги

Услуги Технического
Заказчика

Инвестиционный Анализ
Рынка Недвижимости

Разработка
Концепции

Анализ Альтернативных Концепций /
Подготовка Документации

Формирование
проектной команды

Предпроектная проработка Проекта
(исследование рынка, разработка
Концепции Комплексной Застройки
Территории)

Разработка оптимальной концепции комплексной застройки территории (ККЗТ)

Создание качественной концепции застройки территории возможно только на основе многостороннего поэтапного анализа проводимого специалистами специально сформированной Проектной Команды.

- ✓ Определение целевого назначения Объекта (возможных альтернативных вариантов).
- ✓ Подготовка детального Технического Задания для разработки альтернативных концепций Генерального плана застройки территории и архитектурно-планировочных решений объектов - зданий и сооружений.
- ✓ Установка контакта и проведение предварительных переговоров со специализированными операторами / управляющими компаниями.
- ✓ Управление тендерами по выбору подрядчиков для выполнения специализированных работ и т.д.

Для выполнения отдельных работ ИДК “АЛУР” по согласованию с Инициатором привлекает специализированные компании, однако в любом случае продолжает осуществлять координацию и контроль за ходом всех проводимых и запланированных к проведению работ.

Девелоперские услуги

Услуги Технического
Заказчика

Инвестиционный Анализ
Рынка Недвижимости

Разработка
Концепции

Анализ Альтернативных Концепций /
Подготовка Документации

Формирование
проектной команды

Подготовка к привлечению,
организация и структурирование
стороннего финансирования
(заемного и / или акционерного)

Анализ инвестиционно-финансовой целесообразности (ИФЦ) альтернативных концепций.

- ✓ Анализ инвестиционно-финансовой целесообразности реализации альтернативных вариантов Концепции Проекта.
- ✓ Анализ альтернативных источников финансирования капитальных затрат Проекта. Предварительные переговоры с потенциальными инвесторами. Анализ инвестиционно-финансовых показателей Проекта для Инициатора в зависимости от выбранной схемы финансирования.

***Подготовка полного пакета инвестиционно-финансовой документации (ИФД) по Проекту.
Структурирование и привлечение стороннего финансирования.***

- ✓ Краткое Инвестиционное Предложение / Инвестиционный Меморандум / Развернутая презентация Проекта.
- ✓ Привлечение нового заемного финансирования. Инвестиционный кредит и Проектное финансирование. Экспортно-импортное финансирование. Рефинансирование текущей кредиторской задолженности на более привлекательных условиях (ставки, сроки, залоги и т.д.). Привлечение акционерного финансирования (в т.ч. мезонинного).

Формирование проектной команды

Идентификация и установка предварительных контактов с необходимыми для реализации проекта участниками

- ✓ Девелоперский проект состоит из комплекса специализированных задач, качественное решение которых требует привлечения широкого круга профессиональных консультантов (подрядчиков).
- ✓ Специалисты ИДК "АЛУР" готовы оказывать содействие в идентификации и установке предварительных контактов и дальнейшем привлечении профессиональных консультантов – ключевых участников проектной команды:
 - *Управляющая Компания (УК) / Франчайзер / якорные арендаторы* (в зависимости от специфики конкретного проекта),
 - *Генеральный Проектировщик,*
 - *Генеральный Подрядчик,*
 - *а также: маркетинговые компании, специализированные консультанты, специализированные архитектурные, проектные мастерские, инжиниринговые компании, брокеры недвижимости, аудиторские, оценочные и юридические компании, технические и экологические консультанты.*

Привлечение участников проекта

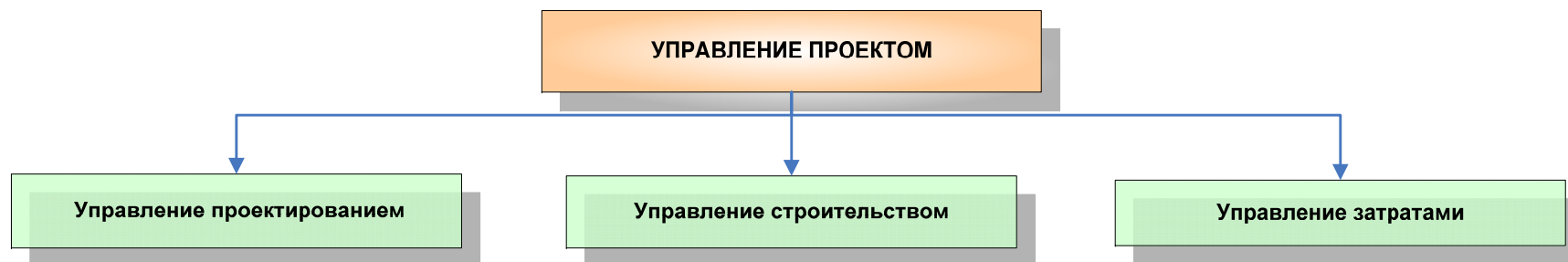
Выбор участников проекта осуществляется на основе стандартного подхода, включающего следующие этапы:

- Анализ потребностей Инициатора в специализированных консультациях, идентификация потенциальных кандидатов в проектную команду, установка предварительных контактов с ними.
- Подготовка и составление детальных ТЗ, проведение тендеров, анализ тендерных предложений.
- Окончательные рекомендации Инициатору в отношении специализированных компаний, сопровождение на этапе переговоров до заключения контрактов на предоставление профессиональных услуг, контроль качества предоставления услуг.

Девелоперские услуги**Услуги Технического
Заказчика****Управление
Проектированием****Управление
Строительством****Управление Затратами**

При осуществлении Проекта Инициатор может столкнуться с различными проблемами и непредвиденными обстоятельствами, которые он не в силах предугадать заранее и избежать. При отсутствии контроля такие обстоятельства могут существенно замедлить ход Проекта, привести к его удорожанию или сделать его реализацию невозможной.

Управление Проектом призвано свести данные риски к минимуму, позволив Инициатору осуществить Проект согласно первоначально утвержденному графику и бюджету при соблюдении должного качества выполнения работ.



Управление Проектом является комплексной услугой, которая на различных этапах осуществления Проекта включает в себя различные элементы – услуги, которые могут быть оказаны вместе или отдельно (более подробно – см. соответствующие слайды). Управляющий Проектом в рамках договора с Инициатором может осуществлять работу над Проектом с самой ранней стадии проектирования и до сдачи объекта в эксплуатацию).

Девелоперские услуги

Услуги Технического
Заказчика

Управление
Проектированием

Управление
Строительством

Управление Затратами

Управление проектированием

- Составление Технического Задания и проведение тендера на проектирование (общее проектирование, проектирование интерьеров)
- Составление графика проектирования и контроль его соблюдения, контроль своевременного и полного представления проектной документации по этапам проектирования
- Составление Технического Задания и проведение тендера на привлечение специализированных консультантов (субподрядчиков по проектированию)
- Подготовка тендерной документации, организация и проведение тендера по выбору Генподрядчика

Девелоперские услуги

Услуги Технического
Заказчика

Управление
Проектированием

Управление
Строительством

Управление Затратами

Управление строительством

- Составление и согласование детального графика строительных работ по Проекту
- Осуществление технического надзора
- Контроль соблюдения требований СНиП и проектной документации
- Разработка мероприятий по оптимизации затрат
- Контроль утвержденного бюджета капитальных затрат по Проекту
- Контроль качества выполнения строительных работ по Проекту
- Проверка правильности оформления подрядчиками документов по оплате работ и их соответствия фактически выполненным объемам
- Организация мероприятий по сдаче объекта в эксплуатацию

Девелоперские услуги

Услуги Технического
Заказчика

Управление
Проектированием

Управление
Строительством

Управление Затратами

Управление затратами

- Составление предварительного бюджета капитальных затрат по Проекту
- Составление графика финансирования по Проекту
- Детализация и уточнение бюджета капитальных затрат по Проекту в ходе проектирования
- Оптимизация затрат (на основании анализа проектной документации)
- Оценка вероятного финансового эффекта отдельных проектных решений, применяемых в ходе проектирования

117418, Москва, Нахимовский проспект, д . 31, кор.2, офис 818.

Тел.: р. +7 (495) 742 54 24, м. +7 (495) 790 50 35,

Михаил Уринсон / Управляющий Директор

E-mail: mao@alur-id.ru Сайт: www.alur-id.ru

