



1.8 Финансирование

По сути, банк является финансовым партнером проекта. Он так же, как и инвестор, заинтересован в успехе проекта – и он тоже анализирует риски, которые могут реализоваться на каждом его этапе. Поэтому, чтобы получить финансирование, владельцу проекта нужно объяснить банку, почему он считает, что эти риски не реализуются, а если реализуются – как он подстрахует себя. В крайнем случае банк должен быть уверен, что даже если проект провалится – у его владельца все равно будет достаточно денег, чтобы вернуть долг.

В целом, получить финансирование от банка для проекта добавленной стоимости сложнее, чем для недвижимости под аренду. Так происходит по двум причинам:

1. потому что такие проекты более рискованные – а значит вероятность того, что банк не получит свои деньги обратно, выше (в аренде зачастую арендные платежи покрывают выплаты по кредиту);
2. проекты добавленной стоимости короче по времени. Банку интереснее получать проценты за пользование кредитом в течение 20 лет – обычный срок кредитования недвижимости под аренду – а не одного или двух, в течение которых будет завершен ремонт или строительство объекта.



Как вы думаете, какой проект добавленной стоимости банк кредитует скорее, с арендатором или без?

▼ ответ

Наличие на старте договоренности с арендатором, который займет объект после его строительства или реновации – сильный аргумент для

банка в пользу того, чтобы выдать кредит. В этом случае банк, на худой конец, сможет получить свои деньги из арендных платежей.



Как вы думаете, какой проект для вас как для инвестора менее рискован на старте, с банковским финансированием или без? Почему?

▼ ответ

Проект, в котором принимает участие банк, менее рискованный для инвестора по двум причинам. Во-первых, банк тоже анализирует проект: он не заинтересован в банкротстве заемщика, поэтому его участие в проекте – свидетельство того, что он тоже верит в его успешность. Во-вторых, участие банка финансово дисциплинирует генерального партнера. Например, строительство недвижимости банк финансирует поэтапно: сначала партнер строит фундамент на свой капитал, затем техзаказчик и банковский представитель подтверждают выполнение этих работ согласно плану – и только после этого банк рефинансирует эту часть стройки. По такой схеме происходит финансирование каждого этапа работ.



Планирует ли ваш партнер получить финансирование для этого объекта?

▼ ответ

Непонятно:)

Вы запрашиваете информацию – оказывается, Роберт сам пока не уверен, удастся ли получить кредит. Но он отправляет вам финансовую модель проекта с учетом банковского финансирования.

Финансовая модель Максхютте



На каких условиях Роберт рассчитывает получить кредит?

Определите:

- LTV
- ставку
- стоимость кредита
- используется ли балун



Сколько составит ROE до налогов?

А сколько бы составил ROE, если бы кредита не было?



Как вы оцениваете ваши шансы получить кредит – и почему?

▼ ответ

Проект очень понятный, цена продажи оправдана и покрывает затраты на проект – рисков в нем мало, поэтому банк, скорее всего, выдаст кредит.

далее