

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

ВЭБ Финанс

Официальный представитель в СЗФО

Инвестиционной Компании Внешэкономбанка «ВЭБ КАПИТАЛ»

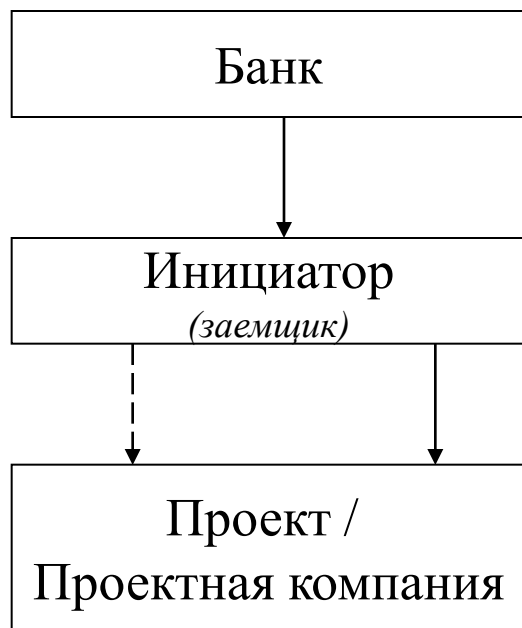
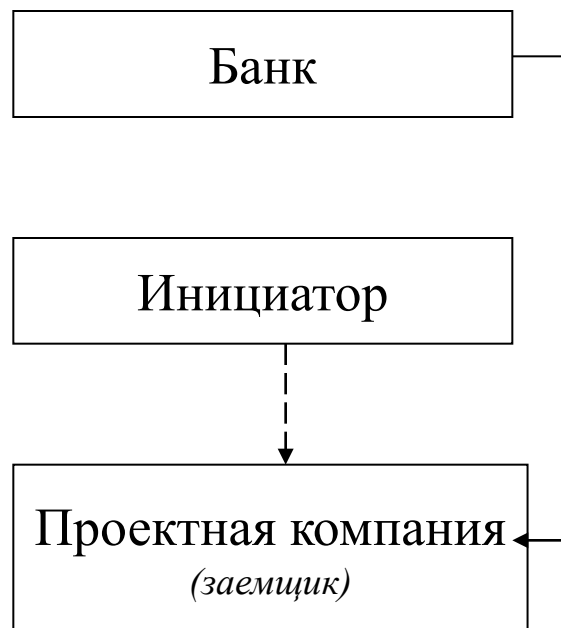
Проектное финансирование и инвестиционное кредитование в сфере жилой недвижимости

Всероссийский Жилищный Конгресс.

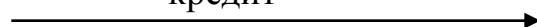
Санкт-Петербург

2014г.

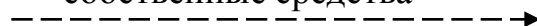
СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ

Инвестиционное
кредитованиеПроектное
финансированиеФинансирование через
Уставный капитал

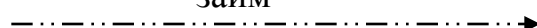
кредит



собственные средства



займ



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

- Для реализации инвестиционного проекта не создается отдельное юридическое лицо. Оператором по проекту выступает действующая компания.
- Кредит привлекается компанией иницирующей проект. Эта же компания-заемщик представляет залог и гасит проценты по кредиту на инвестиционной фазе.
- Источником возврата вложенных средств и кредита являются денежные потоки, генерируемые проектом и действующим бизнесом клиента.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

- Источником возврата вложенных средств и кредита являются генерируемые проектом денежные потоки.
- В качестве стратегических инвесторов/инициаторов выступает одна или несколько компаний.
- Получателем кредита является вновь создаваемая проектная компания.
- Операционная деятельность проектной компании независима от операционной деятельности стратегических инвесторов/инициаторов.

АКЦИОНЕРНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

- При финансировании через Уставный (акционерный) капитал происходит обмен денежных средств на долю в УК и доли собственников (акционеров) распределяются пропорционально стоимости вносимых активов с учетом рисков.
- Позволяет избежать личного риска, связанного с получением/погашением кредита, т.к. инвестор получает часть будущей прибыли.
- Риски выше, поэтому акционерные инвесторы стремятся контролировать принятие бизнес решений.
- Более подходит для обеспечения денежными ресурсами новых компаний, имеющих значительный потенциал роста.
- В финансировании участвуют инвестиционные структуры.

ДОЛГОВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Кредитные организации/Банки

ТРЕБОВАНИЯ

- Способность погасить кредит.
- Наличие имущественного залога.
- Стабильный текущий доход.

ПРЕИМУЩЕСТВА

- Не претендуют на участие в прибыли и на продолжение отношений.
- Четко определена денежная сумма, необходимая для погашения кредита.

НЕДОСТАТКИ

- Проблемы с финансированием новых проектов.
- страхование рисков личными активами.

АКЦИОНЕРНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Банки, венчурные фонды, частные инвесторы, инвестиционные компании

ТРЕБОВАНИЯ

- Характеристики предприятия должны соответствовать интересам инвестора.
- Компании должны иметь потенциал роста.
- Новые технологии.
- Профессиональное руководство с положительным опытом работы.
- Ресурсы для реализации проекта.

ПРЕИМУЩЕСТВА

- Доступность крупных инвестиций на длительные сроки.
- Инвестор, знающий особенности отрасли, ее проблемы.
- Стратегический инвестор, заинтересованный в реализации проекта, имеющий опыт, связи, и т.д.

НЕДОСТАТКИ

- Сложности поиска стратегического инвестора.
- Уступки значительной доли акций, иногда контрольного пакета.
- Контроль со стороны инвестора за управлением проектом.

Основные риски при проектном финансировании в сфере недвижимости

- Отсутствие у инициаторов проекта собственных средств в необходимом объеме.
- Низкая эффективность и повышенный риск реализации проектов в сфере недвижимости в условиях неопределенного спроса на объекты.
- Отсутствие возможности гарантированного прогнозирования, формирования и подтверждения (для инвесторов и кредиторов) доходной части проектов.
- Юридические риски, связанные с оформлением залогов и обращением взыскания на активы проектной компании на инвестиционной фазе.
- Высокая стоимость кредитных ресурсов, сопряженная с повышенным уровнем риска инвестиционных проектов в области недвижимости.

С уважением,

Руководитель Департамента корпоративного финансирования ИК «ВЭБ Финанс»

Вайнер Людмила Михайловна

Тел.: (812) 384-66-08,

Email: credit@veb-finance.ru

www.veb-finance.ru