

**EXPANDIA**

Київ, 2026

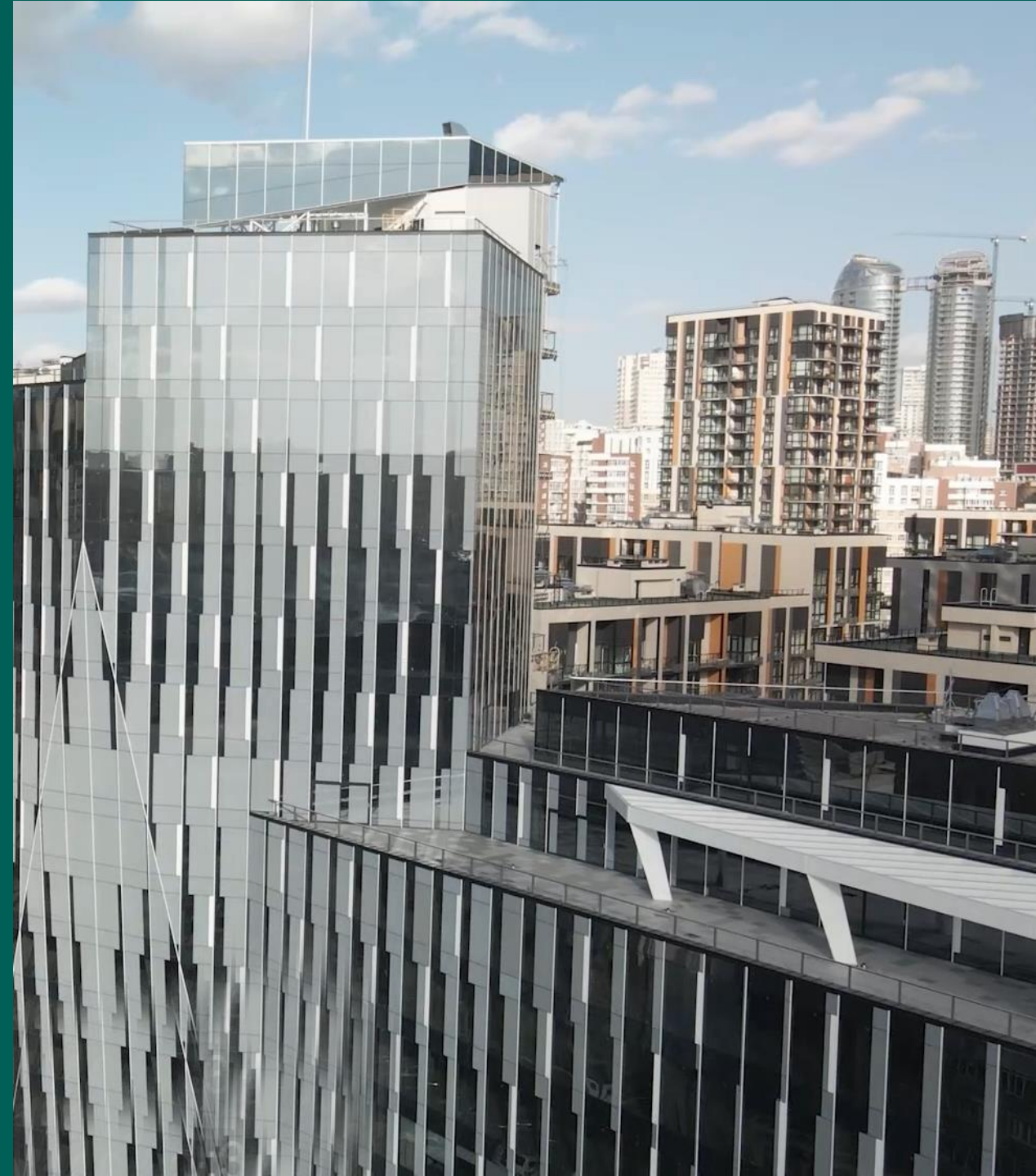
Country Service Partner for  
CBRE in Ukraine & Moldova

# Як залучити фінансування МФІ для девелоперського проєкту

Станіслав Іванов, MRICS, REV,

RICS Registered Value

Директор департаменту оцінки та консалтингу  
**EXPANDIA**



# EXPANDIA В Україні та Молдові

З серпня 2025 року  
**EXPANDIA** оперує під  
власним брендом та є  
**єдиним офіційним  
представником CBRE в  
Україні**

З січня **2008** по серпень  
**2025** компанія була  
представлена на ринку як  
**CBRE в Україні / CBRE  
Ukraine**

У 2023 році CBRE  
Ukraine розширила свою  
присутність **на ринку в  
Молдові**  
під брендом **CBRE  
Moldova**

CBRE Ukraine визнано  
тричі **«Управляючою  
компанією року»** у 2017,  
2018 та 2019 роках за  
версією EE Real Estate  
Awards

18+

РОКІВ НА РИНКУ

1+ МЛН КВ.М

НЕРУХОМОСТІ В  
УПРАВЛІННІ

350+

ПРАЦІВНИКІВ В  
УКРАЇНІ ТА  
МОЛДОВІ

\$1,59 млрд+

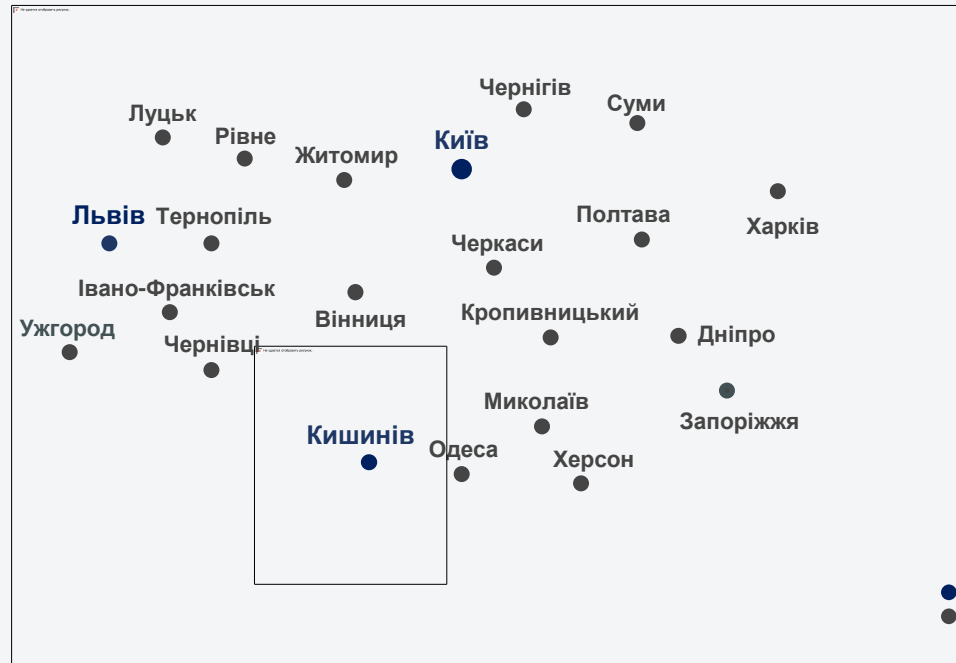
ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТІВ  
НЕРУХОМОСТІ,  
ОЦІНЕНИХ У 2025

50+

КЛІЄНТІВ ЗІ СПИСКУ  
FORTUNE 100

20+

РЕГІОНІВ НА РИНКАХ  
ОБОХ КРАЇН



# Ми реалізуємо потенціал вашої нерухомості

## Послуги

### Advisory & Transaction Services

- Офісний брокеридж
- Складський брокеридж

### Ринки капіталу

- Інвестиційна нерухомість
- Консультації з питань капіталу

### Дослідження ринку

### Оцінка та консалтинг

### Комплексне обслуговування та експлуатація комерційної нерухомості

### Global Workplace Solutions

- Управління проектами та технічний консалтинг
- Корпоративні послуги та робота з орендарями
- Управління корпоративною нерухомістю



# Як підготувати проект до фінансування МФІ?





# Ключові фінансові міжнародні інституції

<b>BGK</b>	<b>Bank Gospodarstwa Krajowego (Польща)</b>
CEB	Council of Europe Development Bank
<b>EBRD</b>	<b>European Bank for Reconstruction and Development</b>
EIB	European Investment Bank
IFC	International Finance Corporation (World Bank Group)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau (Німеччина)
<b>Norfund</b>	<b>Норвезький державний інвестиційний фонд</b>



## Типові напрямки проектів



Житло



Логістика



Індустріальні парки



Торгові центри



Інфраструктура



Виробництво будматеріалів



Муніципальні проекти



Енергетика



## Основні вимоги IFI до девелоперського проєкту

- equity девелопера **мінімум 25–30%**
- pre-lease або presales **30–50%**
- DSCR **>1.2–1.3**
- ESG compliance

*Що повинна мати SPV*

Чітку структуру власності

Прозору фінансову звітність (IFRS)

Міжнародний аудит

## Типова структура девелоперського проєкту

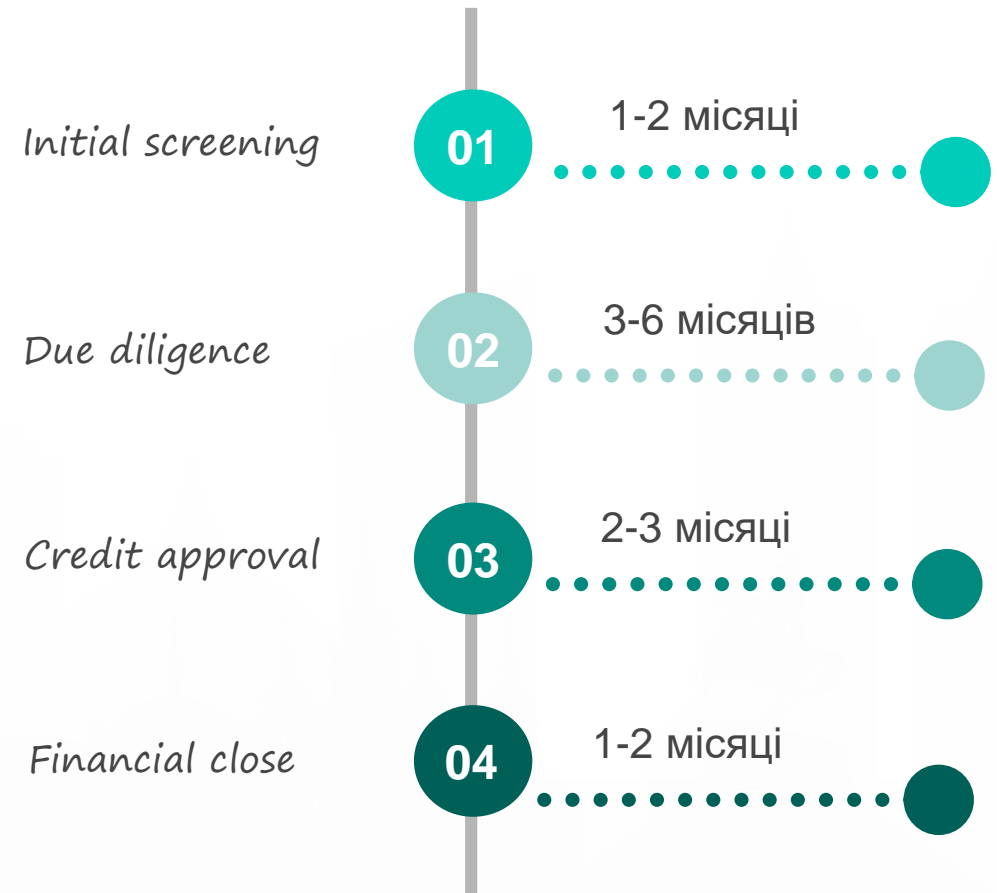


## Коли проєкт вважається ГОТОВИМ до фінансування?

- земля та дозволи оформлені
- є фінансова модель
- підтверджений попит дослідженням ринку
- є pre-lease / presales
- структура SPV прозора
- девелопер має track record (досвід реалізації проєктів)

## Середній цикл залучення фінансування

Загальний термін – 7-12 місяців



## Типові ковенанти банків при фінансуванні девелоперських проектів в Україні

КАТЕГОРІЯ	КОВЕНАНТ / ВИМОГА	ТИПОВЕ ЗНАЧЕННЯ	КОМЕНТАР
Фінансові	DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	≥ 1.2–1.4	cash-flow проекту має перевищувати платежі по боргу
	LTV (Loan-to-Value)	≤ 60–65%	співвідношення кредиту до вартості проекту або застави
	LTC (Loan-to-Cost)	≤ 60–65%	частка банківського фінансування у бюджеті будівництва
	ICR (Interest Coverage Ratio)	≥ 1.5	операційний прибуток / процентні платежі
	Minimum equity	≥ 30–40%	власні кошти девелопера
Операційні	Presales / pre-lease requirement	20–50%	частка проданих або попередньо зданих площ
	Completion guarantee	обов'язково	гарантія завершення будівництва від спонсора
	Cost overrun guarantee	обов'язково	покриття перевищення бюджету
	Minimum occupancy (для commercial)	60–70%	мінімальна заповнюваність після завершення
Фінансовий контроль	Cash sweep	50–100% надлишкового cash-flow	дострокове погашення боргу
	Controlled accounts	escrow / контроль рахунків	банк контролює всі надходження
	Dividend restriction	поки LTV > ~50%	заборона виплати дивідендів
Юридичні	SPV structure	обов'язково	проектна компанія
	Mortgage / pledge	земля + об'єкт + права оренди	основне забезпечення
	Assignment of contracts	EPC / lease / sale contracts	банк має права на контракти



## Типові параметри структури фінансування

ПАРАМЕТР	ТИПОВІ ЗНАЧЕННЯ
Частка банку	55–65% бюджету
Equity девелопера	35–45%
Grace period	12-24 місяці
Ставка	14–19% у гривні, 5-9% в валюті
Комісія за видачу	0.5–2%
Термін кредиту	4–7 років

Що банки в Україні перевіряють найжорсткіше

- 1 ДОСВІД ДЕВЕЛОПЕРА (TRACK RECORD)
- 2 ЛІКВІДНІСТЬ ЗАСТАВИ
- 3 PRESALES АБО PRE-LEASE
- 4 РЕАЛІСТИЧНІСТЬ БЮДЖЕТУ БУДІВНИЦТВА
- 5 CASH-FLOW ПІСЛЯ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ

# Як ми можемо вам допомогти

**Оцінка  
застави /  
Pledge  
valuation**

**Техніко-  
економічне  
обґрунтування/  
Feasibility  
Study**

**Технічний  
Аудит /  
Technical Due  
Diligence**

# Як ми можемо допомогти?

**EXPANDIA**

## Контакти



### **EXPANDIA**

ТОВ ЕКСПАНДІА

вул. Велика Васильківська, 139

Київ, Україна

Т +38 044 390 0000

[ukraine@expandia-ukraine.com](mailto:ukraine@expandia-ukraine.com)

[www.expandia-ukraine.com](http://www.expandia-ukraine.com)



### **Станіслав Іванов**

MRICS, REV, RICS Registered Valuer

Директор

Департамент оцінки та консалтингу

**EXPANDIA**

М +38 067 473 16 21

[stanislav.ivanov@expandia-ukraine.com](mailto:stanislav.ivanov@expandia-ukraine.com)

ТОВ ЕКСПАНДІА© 2026 Всі права захищені. Інформація та дані, що містяться в цьому документі, включаючи прогнози, були отримані з джерел, які вважаються надійними, але ми не проводили їх незалежну перевірку і не надаємо жодних гарантій, запевнень або заяв щодо них. Вся інформація представлена виключно для використання клієнтами та фахівцями EXPANDIA, всі права на матеріал захищені і не можуть бути відтворені без попереднього письмового дозволу. EXPANDIA та логотип EXPANDIA є знаками обслуговування компанії ТОВ ЕКСПАНДІА. Всі інші знаки, що згадуються в цьому документі, є власністю відповідних власників, і використання таких логотипів не означає жодної приналежності або схвалення з боку EXPANDIA. Фотографії в цьому документі є власністю відповідних власників, і використання цих зображень без письмової згоди власника заборонено.