

# Инвестиции в обеспеченные займы

Фонд «Залоговая недвижимость»

Эксклюзивное предложение

Январь 2024

 ТРИНФИКО

# Фонд «Залоговая недвижимость»

Стратегия фонда ориентирована на получение прибыли от выдачи высокодоходных займов предпринимателям под залог ликвидной жилой недвижимости

Данная стратегия прошла тестирование в течение 2023 года

Инвестиционный продукт на базе ЗПИФ с целевой доходностью инвестора **20% годовых** и **ежеквартальными выплатами**

Подробнее на

[capital.click ↗](#)

# Инвестиционное предложение



## Только ликвидная недвижимость

В качестве залога в Фонд принимается только высоколиквидная жилая недвижимость



## Полное покрытие обязательств

Дисконт в 50% при залоге и небольшой срок возврата займов обеспечивает полное покрытие обязательств



## Инвестиции защищены

В случае, если заемщик не в состоянии вернуть заем, то требования Фонда могут быть обращены на заложенную в обеспечение займа недвижимость

**20%**  
годовых\*

Ежеквартальные выплаты

\* ожидаемый уровень доходности

**300** тыс.

Минимальный размер инвестиций

₽

**3** млрд

Целевой размер фонда

₽

**4** максимум  
года

Срок инвестирования

Возможен досрочный выход через продажу паев на вторичном рынке

Для квалифицированных инвесторов

# Параметры Фонда

**136** млн

Размер фонда на  
30.11.2023

**40%**

Средняя ставка по  
займам за последние  
2 года

**>80%**

Выданные займы в  
структуре активов  
Фонда

## Ключевые факторы

- Средний срок погашения займа – 9 месяцев
- Средний размер займа 4 млн рублей
- Фонд выдаёт в среднем 23 займа в квартал
- Структура залоговой недвижимости (квартиры составляют 90%)
- 3% уровень дефолта за последний год

# Перспективно

## Предпосылки и возможности для масштабирования бизнеса

### Рынок:

- 11,8 трлн рублей рынок кредитования МСП\*
- Более 97% рынка занимают банки
- 30 млрд рублей – сегмент высокодоходных займов под залог недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге
- 37% средняя ставка по таким займам
- 50% – средний размер займа к стоимости залога

### Возможности:

- Банки не выдают кредиты за 1-2 дня
- Рынок существенно фрагментирован

### Заемщики:

- ИП, ООО
- Цели: закупка высокомаржинальных товаров, спекулятивное строительство, участие в банкротных торгах и т.п.
- Займы на пополнение оборотных средств

# Почему выгодно



## Быстрая выдача и возврат займа

Банковский сектор зачастую не работает с нашим целевым сегментом заёмщиков (ИП, Собственники малого бизнеса), средний чек займа 4-5 млн рублей.

Средний срок возврата займа 6-9 месяцев



## Эксклюзивный продукт

Фонд «Залоговая недвижимость» не имеет аналогов у других управляющих компаний



## Ежеквартальные выплаты

Предусмотрены правилами доверительного управления Фонда



## Основные параметры займов

Ставка займа: 32-44% годовых

Срок займа: до 12 месяцев

Размер: от 1 до 20 млн рублей

Условия :

- оплата процентов: ежемесячно
- погашение займа: по окончании срока договора

# Безопасно



## Правовой статус

- Управляющая компания (УК) осуществляет лицензируемую Банком России деятельность по доверительному управлению ЗПИФ
- Специализированный депозитарий также контролирует деятельность управляющей компании, согласовывая все операции, которые осуществляет УК
- Имущество ЗПИФ принадлежит владельцам инвестиционных паев (Инвесторам) на праве общей долевой собственности и не находится в собственности УК



## Займы возвращаются

- В залоге только ликвидная недвижимость. Размер займа составляет до 60% от оценочной стоимости объекта
- Займы выдаются платежеспособным заемщикам
- Мы используем эффективную скоринговую модель оценки заемщика

## Экспертиза управляющей компании и сервисного агента



**1993**

год основания

Инвестиционная группа ТРИНФИКО предоставляет широкий спектр финансовых продуктов и услуг, включая доверительное управление активами, управление закрытыми паевыми инвестиционными фондами, индивидуально структурированные продукты, управление недвижимостью, а также брокерские и депозитарные услуги для институциональных, корпоративных и частных клиентов.



**Bankerbook**  
Группа финансовых компаний

**8 ЛЕТ**

на рынке ломбардного кредитования

Сервисная компания Банкербук – в бизнесе по выдаче займов с 2015 года. Компания осуществляет все операционные процессы по поиску заемщиков, проверке, выдаче займов и взысканию задолженностей. Займы обеспечиваются ликвидной жилой недвижимостью.

# Как формируется доход





# Команда о продукте



**Александр Воронков**

Генеральный директор  
управляющей компании

« Закрытый паевой инвестиционный фонд является понятной, безопасной и прозрачной формой для инвесторов. УК ТЕТИС Кэпитал имеет многолетний опыт и экспертизу в области управления активами ЗПИФ. Стратегическим партнером Фонда выступает сервисная компания Банкербук, которая работает в сегменте высокодоходных займов около 8 лет и использует эффективную и проверенную модель выбора заемщиков и оценки предмета залога, что позволяет существенно снизить уровень рисков и уверенно выйти на заявленный уровень целевой доходности.

На сегодняшний день мы завершили юридические процедуры, продукт готов к выходу. Старт продаж в партнерских сетях намечен на начало февраля 2024 года. В перспективе допуск паев к торгам на Московской бирже. »



**Светлана Лиходкина**

Инвестиционный директор

« Фонд «Залоговая недвижимость» ориентирован на инвесторов, заинтересованных в получении повышенной доходности с регулярными ежеквартальными выплатами, превышающими депозитные ставки. Фонд рассчитан до 2027 года, а его целевой объем планируется на уровне 3 млрд рублей. По желанию пайщиков срок Фонда может быть продлен.

В основе инвестиционной стратегии Фонда – инвестиции в выдачу обеспеченных ликвидной жилой недвижимостью займов на предпринимательские цели. Объем сегмента таких займов в Москве и Санкт-Петербурге превышает 30 млрд рублей. При этом средняя ставка по ним находится в районе 37%, а средний размер займа к стоимости залога составляет около 60%. Сумма факторов позволяет говорить о целевой доходности фонда на уровне 20% годовых. »

# Контакты



Россия, 129090, Москва,  
Ботанический переулок, 5



+7 (495) 725 25 00



AVoronkov@trinfico.com  
SLikhodkina@trinfico.com



[www.trinfico.com](http://www.trinfico.com)

Подробнее на

**capital.click** ↗