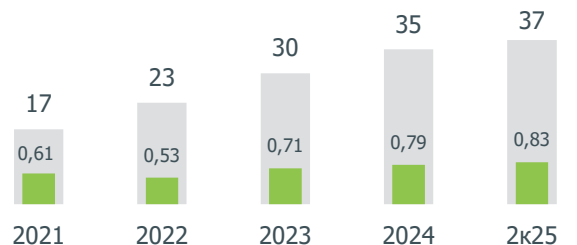

Секьюритизация проектного финансирования с использованием ЗПИФ

Эльдар Асадуллаев
Директор, Структурное финансирование

Привлечение капитала розничных инвесторов (1/2)

- 830 тыс. инвесторов с брокерскими счетами обладают общим капиталом свыше 10 трлн руб.
- 1 млн вкладчиков держат на счетах в банках около 24 трлн руб.
- Общая сумма активов розничных инвесторов – 34 трлн руб.

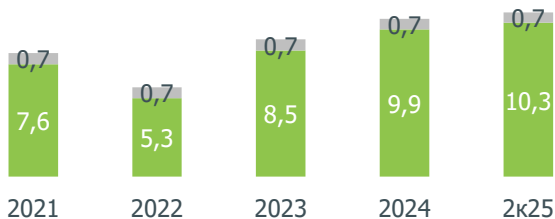
За 3,5 года число физ. лиц с брокерскими счетами удвоилось



■ Клиенты на брокерском обслуживании, млн чел.

■ Клиенты с активами 1 млн руб. + , млн чел.

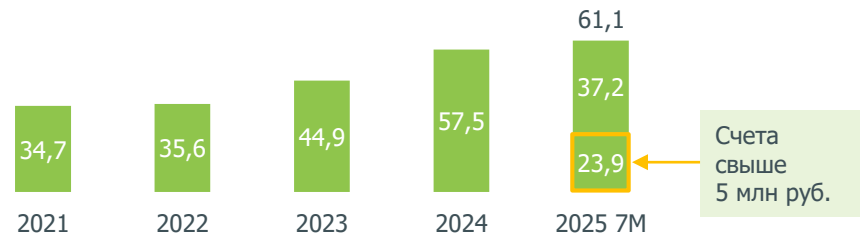
На 830 тыс. инвесторов приходится свыше 10 трлн руб. активов



■ Инвесторы с активами менее 1 млн руб.

■ Инвесторы с активами 1 млн руб. +

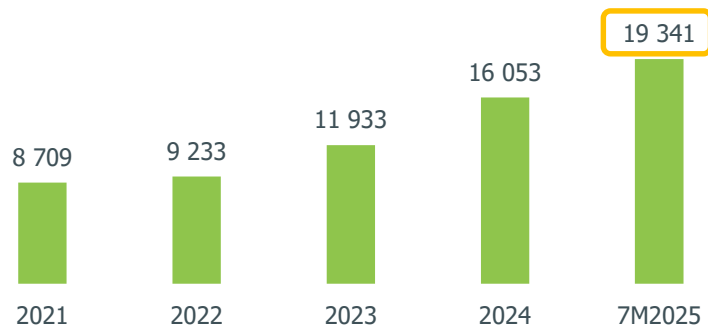
Депозиты физических лиц в банках, трлн руб.



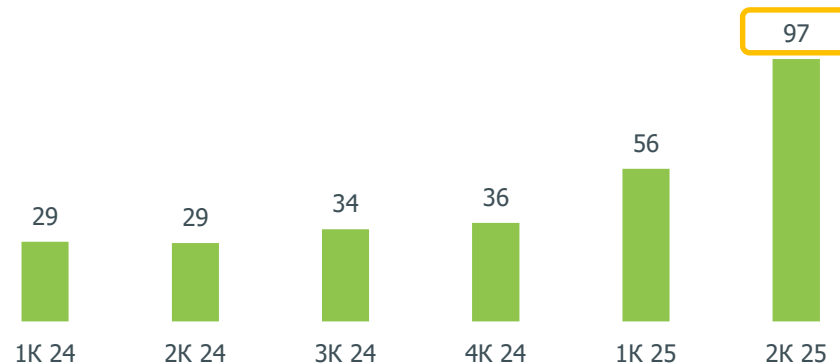
Счета
свыше
5 млн руб.

- Популярность набирают как проверенные временем инструменты, так и новые
- Число владельцев паев в 200 раз превышает число владельцев ЦФА – потенциал роста?

Число физических лиц – владельцев паев ПИФ для неквалифицированных инвесторов, тыс. чел.



Число физических лиц – активных пользователей платформ ЦФА (ОИС), тыс. чел.



Вызовы

- Большие чеки. Средний размер ПФ ~ 1,8 млрд руб.⁽¹⁾.
Закон больших чисел в рамках одного выпуска не работает
- Возможность сдвига сроков ввода и погашения
- Отсутствие выплат до ввода и раскрытия эскроу
- Финансирование ПФ возможно только уполномоченными банками
Прямая цессия на СФО невозможна
- Часть дохода получается от пассива (эскроу)
Просто цессии долга недостаточно

Возможности

- Низкий уровень риска
Доля банкротств ниже 0,01%
- Досрочные погашения – редкость
- Плавающие ставки
- Доходность на уровне ~КС+4%

Зависимость ставки по ПФ от соотношения эскроу и остатка ссудной задолженности



(1) Данные Банка России на 30.06.2025

Механизм пилотного проекта

ЗПИФк ДОМ.РФ Финансирование жилой недвижимости-1



Структура

- 1.1 ДОМ.РФ Управление активами (ДОМ.РФ УА) утвердил правила ЗПИФ
- 1.2 Банк сформировал ЗПИФ денежными средствами на 1 млрд руб. путем приобретения паев
- 1.3 Банк и ДОМ.РФ УА Д.У. ЗПИФ заключили соглашение о финансировании участия в кредите. Денежные средства из ЗПИФ передаются Банку в оплату внешнего участия.
2. ЗПИФ выведен на Московскую биржу
3. Клиенты покупают паи, при необходимости могут продать маркет-мейкеру – Банку
4. Застройщик осуществляет выплаты Банку по кредиту
5. Банк передает ЗПИФ часть денежных средств, полученных от Застройщика
6. ДОМ.РФ УК выплачивает средства пайщикам



Эльдар Асадуллаев
Директор, Структурное финансирование
Банк ДОМ.РФ