

# Альтернативные инвестиции

Новый взгляд на управление капиталом и создание стоимости



# Ключевые сегменты рынка альтернативных инвестиций



**Частный капитал**

Private Equity



**Частный долг**

Private Credit



**Недвижимость**

Real Estate



**Хедж-фонды**



# Впечатляющий рост рынка

9.5T\$

2018 год

Объем альтернативных активов

21T\$

2025 год

Текущий объем под управлением

29T\$

Прогноз 2029

Ожидаемый объем

Среднегодовой рост: 10–11%

Источники: EY, BlackRock, Альфа Капитал

# Причины роста

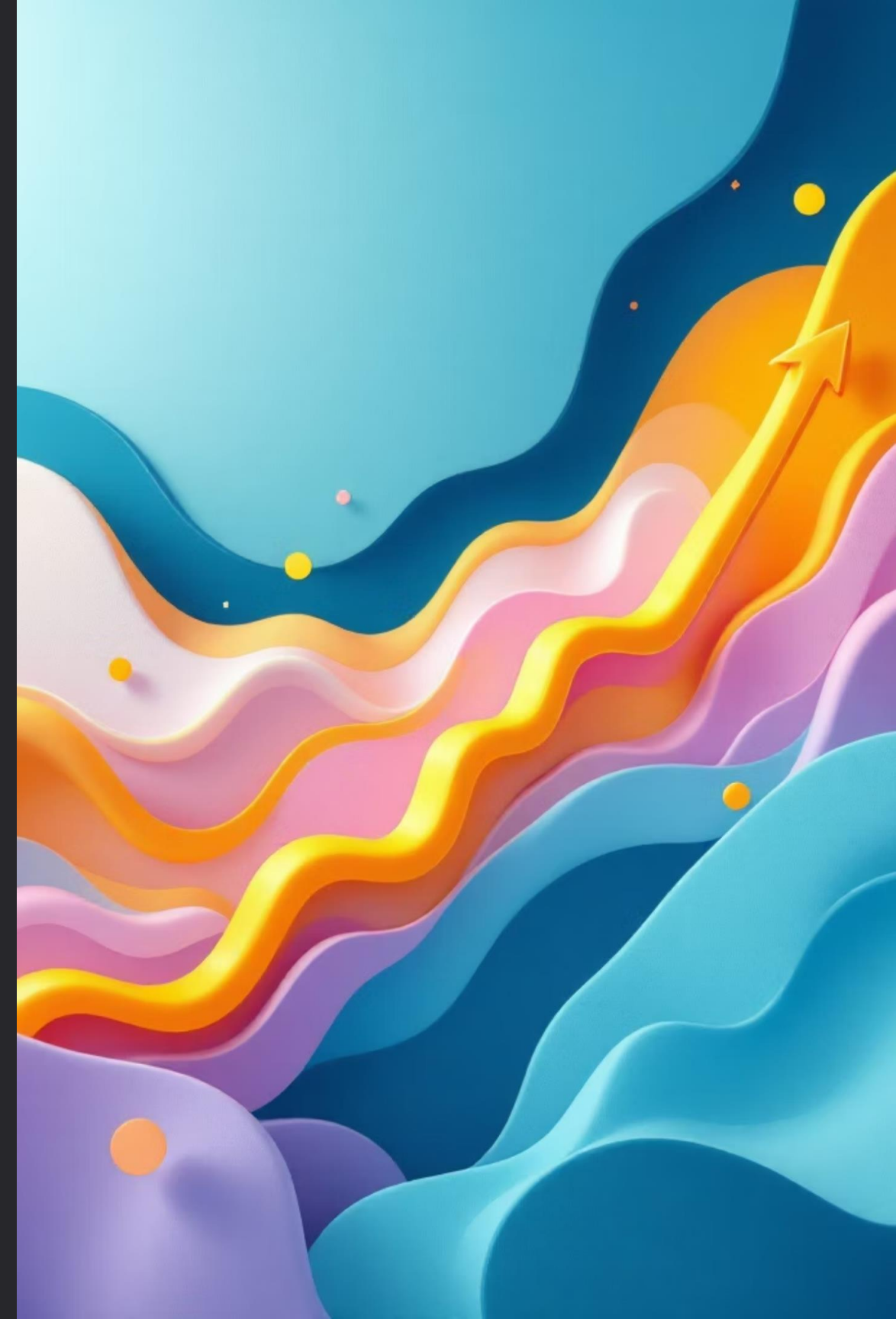
## Поиск новых источников доходности

Более **80%** компаний с выручкой свыше 100 млн \$ остаются частными

Значительная часть роста и создания стоимости происходит до выхода бизнеса на биржу

## Изменение макроэкономической среды

Правило 60/40 больше не работает для обеспечения стабильной доходности



# Роль альтернативных инвестиций

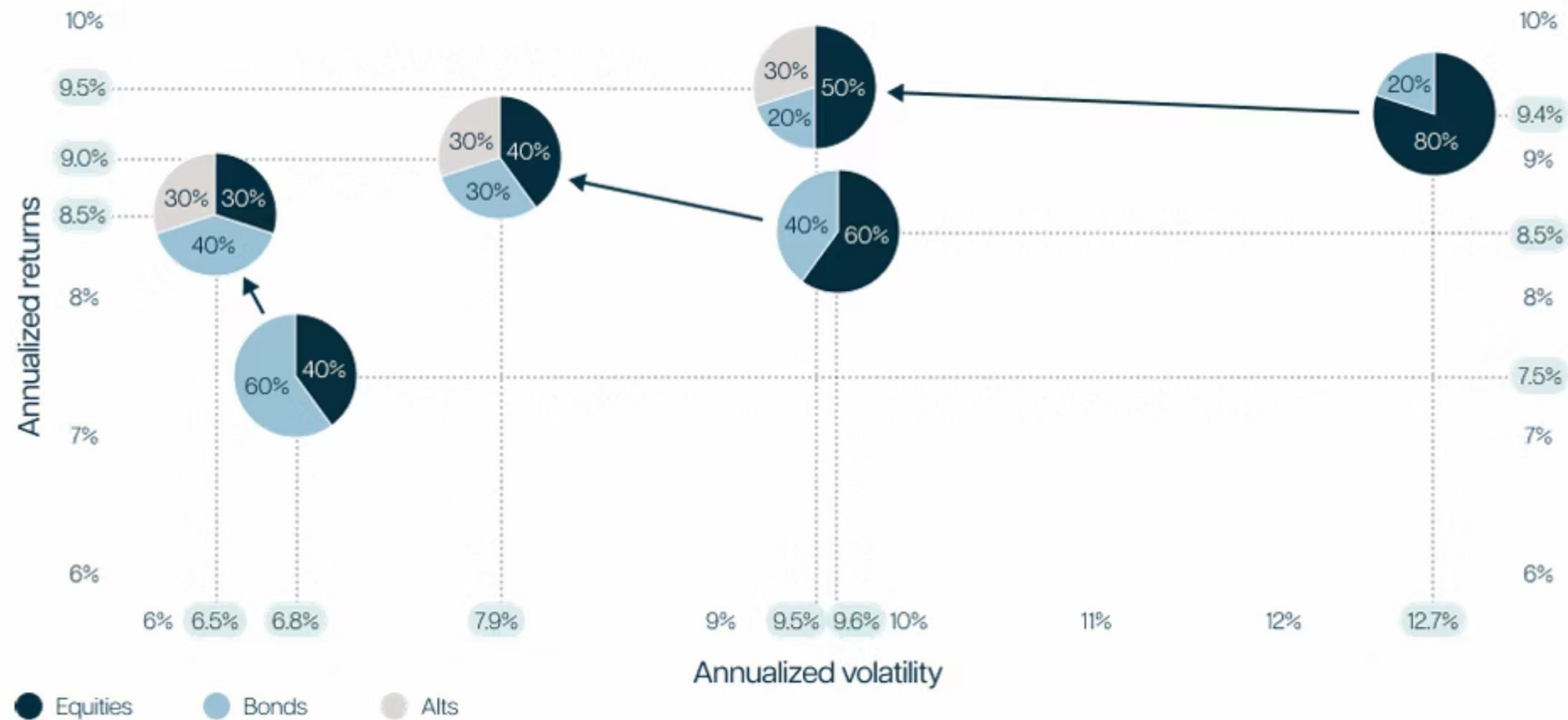
- Диверсификация
- Повышение доходности
- Снижение волатильности

# Доходность выше, риски меньше

J.P. Morgan: guide to alternatives, portfolio diversification

## Альтернативные инвестиции могут снижать риски портфеля и добавлять доходность

Annualized volatility and returns, 1989 – 2Q'23



Источник: J.P. Morgan

SKYFORT

# Наш продукт - комбинация недвижимости и частного кредитования: займ бизнесу под залог недвижимости

Мы не ищем хороших заемщиков, мы ищем хорошие залого

**Хороший заемщик сегодня может быстро стать плохим завтра. Хороший залог сегодня должен быть хорошим завтра.**

Кто наш типичный заемщик

- малый и средний бизнес
- нужно решить какие-то проблемы
- средства нужны на решение проблемы

## Ключевые компетенции

### Оценка заемщика

Анализ бизнеса и человека

### Оценка залога

Финансовая и юридическая экспертиза

### Взыскание залога

Эффективная работа с проблемными активами

# Какие залого мы ищем



## География

Москва, Московская область, Санкт-Петербург



## Тип недвижимости

Коммерческая недвижимость или квартиры



## Юридическая чистота

Залог должен быть юридически чистым



## Значимость

Залог должен быть значим для заемщика



Дисконт к рыночной стоимости: 50% — обеспечивает надежность и защиту инвестиций

ЗАВЕРШЕННЫЕ

## Анализ ссудного портфеля: залоговые займы

6

Займов завершено

Все возвращены досрочно

85,5

Млн руб. выдано

Средняя сумма: 14,25 млн руб.

Срок просрочки

1-30 дней: 1 займ

31-90 дней: 2 займа

90+ дней: 0 займов

23

Млн руб. выплачено %

Проценты по займам

Просрочки во время обслуживания: 3 займа

27,5%

Плановая доходность

32,21%

Фактическая доходность

Дополнительная доходность: +4,71%

ТЕКУЩИЕ

## Текущие займы в портфеле

10

Займов в работе

Средняя ставка: 29,7%

173

Млн руб. выдано

Средняя сумма: 17,3 млн руб.

Обслуживаются без просрочек: 6 займов

Обслуживаются с просрочками: 4 займа

Срок просрочки

1-30 дней: 0 займов

31-90 дней: 2 займа

90+ дней: 0 займов

21.3

# Базовая модель ссудного портфеля

Прогнозная модель развития портфеля залоговых займов на основе текущих рыночных условий

Ключевая ставка ЦБ

16% годовых

Размер портфеля

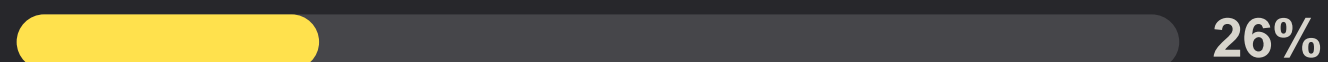
1 млрд руб.

Количество займов

33 займа

Средний размер

30 млн руб.



Средняя ставка

Ключ + 10%



Ставка при просрочке

Повышенная ставка

Управление рисками

Общий срок просрочки в течение 12 месяцев: 110 дней

Ожидаемые потери: 0 руб.

**Ожидаемая итоговая доходность**  
**36% годовых**



**Объем выдач**

**500 млн ₽**

**Целевой объем выдач в месяц**

Экономическое положение ухудшается, банки закручивают гайки,  
наш рынок растет.

## Условия для инвесторов

Минимальная сумма  
инвестирования 50 000 руб.

Платформа не взимает  
комиссию с инвесторов

ЭКСПЕРТ

# Сорокин Антон

Опыт в недвижимости более 20 лет



# Инвестиционная платформа Smally

01

---

**2018**

Год основания платформы

02

---

**2019**

Выданы первые займы

03

---

**2023**

Запуск продукта займ бизнесу под залог недвижимости

**3000+**

**Займов выдано**

**2+**

**Млрд руб. выдано**

Средняя доходность беззалоговых займов: 17,2% годовых

Средняя доходность залоговых займов: 32,21% годовых

# Контакты

## Сорокин Антон

Телефон: +7 (977) 753-85-42

Email: [anton@smally.me](mailto:anton@smally.me)

