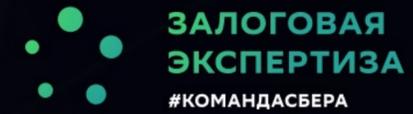


Евгений Щеглов

Управляющий директор-начальник  
управления оценки и залоговых операций  
Сбер



# Имущественные активы в залогах

Технологии будущего

Сентябрь 2023

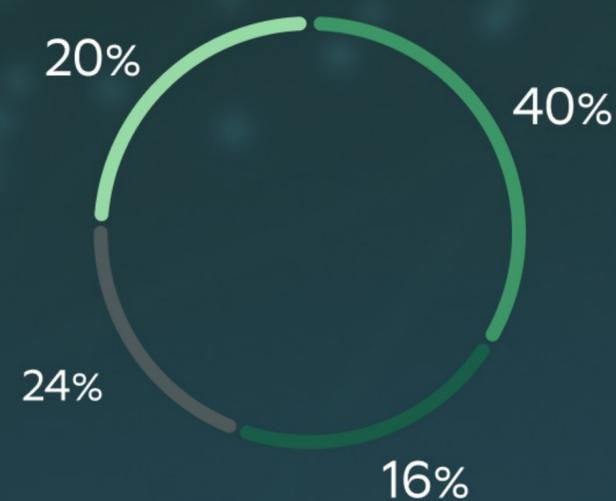
# DeFi

Перспективы развития в банковском секторе

# Перспективы рынка DeFi в России

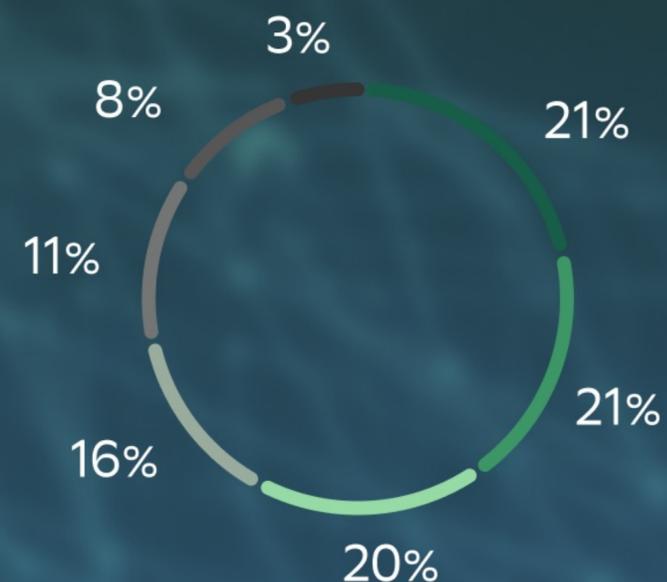
- В 2022–2023 годах на российском рынке было выпущено 3,0 млрд руб. ЦФА на четырех платформах
- Объем рынка ЦФА может достичь нескольких десятков миллиардов рублей на горизонте ближайших 12 месяцев

## ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА\*



- Да, заинтересован в привлечении финансирования для компании через ЦФА как аналог облигаций и кредитов и в инвестировании
- Да, заинтересован только в привлечении финансирования для компании через ЦФА как аналог облигаций и кредитов
- Да, заинтересован только в инвестировании
- Нет

В корпоративном сегменте исследование компаний МСП показало **высокий запрос** на участие этих компаний в развитии рынка ЦФА (40% респондентов интересуется ролью как эмитента, так и инвестора в ЦФА, 16% – только роль эмитента ЦФА, 20% – только роль инвестора в ЦФА)



- Драгоценные металлы
- Недвижимость
- Нефть, нефтепродукты
- Цветной металл
- Пшеница
- Бриллианты
- Не интересует

Респонденты проявляют интерес к ЦФА в целом, демонстрируют высокую заинтересованность в инвестициях в ЦФА с привязкой к **сырьевым товарам и недвижимости**

## Тренд финансового сектора

- Развитие рынка цифровых финансовых активов для расширения инвестиционного предложения
- Развитие продуктов и сервисов на основе ЦФА, развитие инфраструктуры для обращения цифровых прав



### Позиция Банка России

ЦБ называет зарождение сегмента цифровых финансовых активов (ЦФА) позитивной тенденцией

(Доклад Банка России основные направления развития финансового рынка РФ на 2023 год и период 2024 и 2025 гг.), 2022

Предлагает проработать совместно с участниками рынка и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти возможность выпуска в виде цифровых прав в виде «титульные» NFT

(Доклад Банка России Криптовалюта: тренды, риски, меры), 2022



### Министерство Финансов

В рекомендациях аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2022 год (приложение к письму Минфина России от 23.12.2022 N 07-04-09/126779) выпуск ЦФА для эмитента отражается в учете по его содержанию

## Регулирование

34-ФЗ от 18 марта 2019 года, которым были внесены изменения в Гражданский кодекс РФ

259-ФЗ от 2 августа 2019 года «О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

259-ФЗ от 31 июля 2020 года «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»

# Решаемые задачи с помощью DeFi



Развитие цифровой экономики путем создания новых финансовых инструментов и возможностей для инвестиций



Привлечение новых участников на рынок, предоставление более гибких и доступных условий кредитования

(в том числе с помощью МСП)



Содействие цифровизации и развитие инфраструктуры финансового рынка



Увеличение прозрачности и безопасности финансовых операций

# CRE Online

Управление качеством залогового портфеля коммерческой недвижимости в режиме онлайн

# CRE Online

## ЦЕЛЬ ПРОДУКТА

Управление качеством залогового портфеля коммерческой недвижимости в режиме онлайн

- Исключение ручных операций в процессе оценки
- Оценка любого объекта на рынке по ограниченному набору данных (местоположение и площадь)
- Сценарный анализ / стресс-тестирование фактических и потенциальных изменений в экономике

## ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Макроэкономика

Потребительская  
транзакционная  
активность

Движения по  
расчетным счетам

Управленческая  
отчетность по объектам  
в портфеле

Геоданные

Тренды  
недвижимости

## ПРЕИМУЩЕСТВА

- Наличие актуальной оценки в любой момент времени
- 24/7 мониторинг и управление портфелем коммерческой недвижимости в залоге Банка
- Дашборд и аналитика коммерческой недвижимости
- Отслеживание трендов рынка

## ОХВАТ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ CRE

1. Торговая
2. Офисная
3. Складская
4. Гостиничная
5. МФК
6. Прочая коммерция

# CRE Online: постоянная актуализация РС за счет обновления фактических данных



Объект **Итоговый расчёт** Команда

## ТЦ

Описание комплекса

Сегмент недвижимости	Торговый центр
GBA (м <sup>2</sup> )	90 000
GLA (м <sup>2</sup> )	40 000
Загрузка (%)	83,5
Дата актуальной оценки	01.11.2022
Рыночная стоимость с НДС (руб)	00 000 000 000
Рыночная стоимость без НДС (руб)	00 000 000 000
Рыночная стоимость на м <sup>2</sup> (руб/м <sup>2</sup> GBA)	000 000
Текущая ставка капитализации (%)	10
Терминальная ставка капитализации (%)	10
Ставка дисконтирования (%)	14
Статус объекта	В залоге
Залогодатель 1	000
Залогодатель 2	000
Залоговая стоимость	00 000 000 000
Категория обеспечения	Основное
ГК	-
ОСЗ на объект, руб.	00 000 000 000
LTV на объект (%)	89

min max

Удельная выручка  
руб. на м<sup>2</sup>

min max

Удельное значение NOI  
руб. на м<sup>2</sup>

min max

Рейтинг ТРЦ

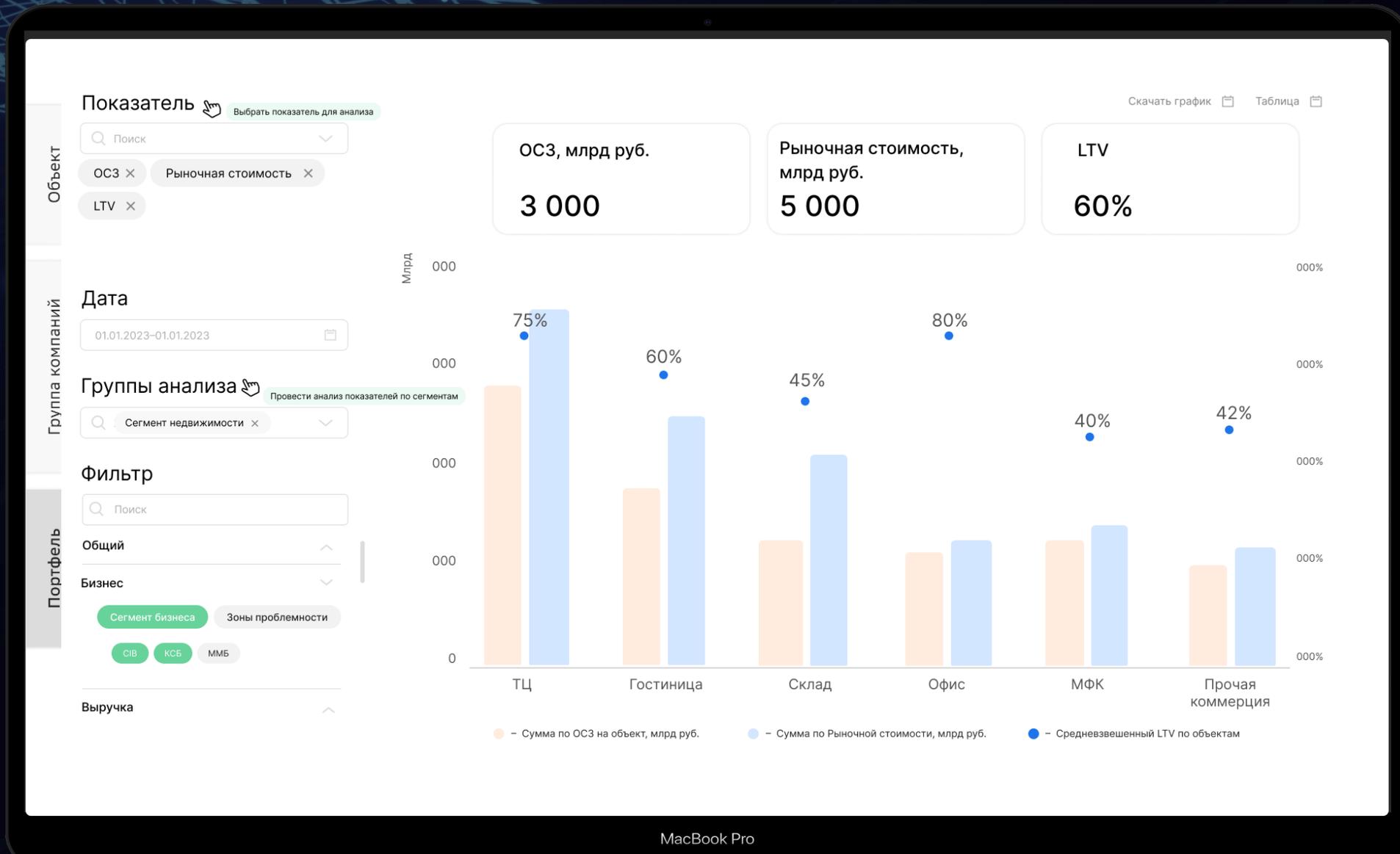
Аналоги **Удельная выручка** Удельный NOI GLA

MacBook Pro

# CRE Online: сквозная аналитика



ЗАЛОГОВАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА  
#КОМАНДАСБЕРА



MacBook Pro