



# EPEF FUND

— [www.epef-fiz.pl](http://www.epef-fiz.pl)

FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH

**Emisja 18**

**7 – 31 maja 2015**

# Agenda



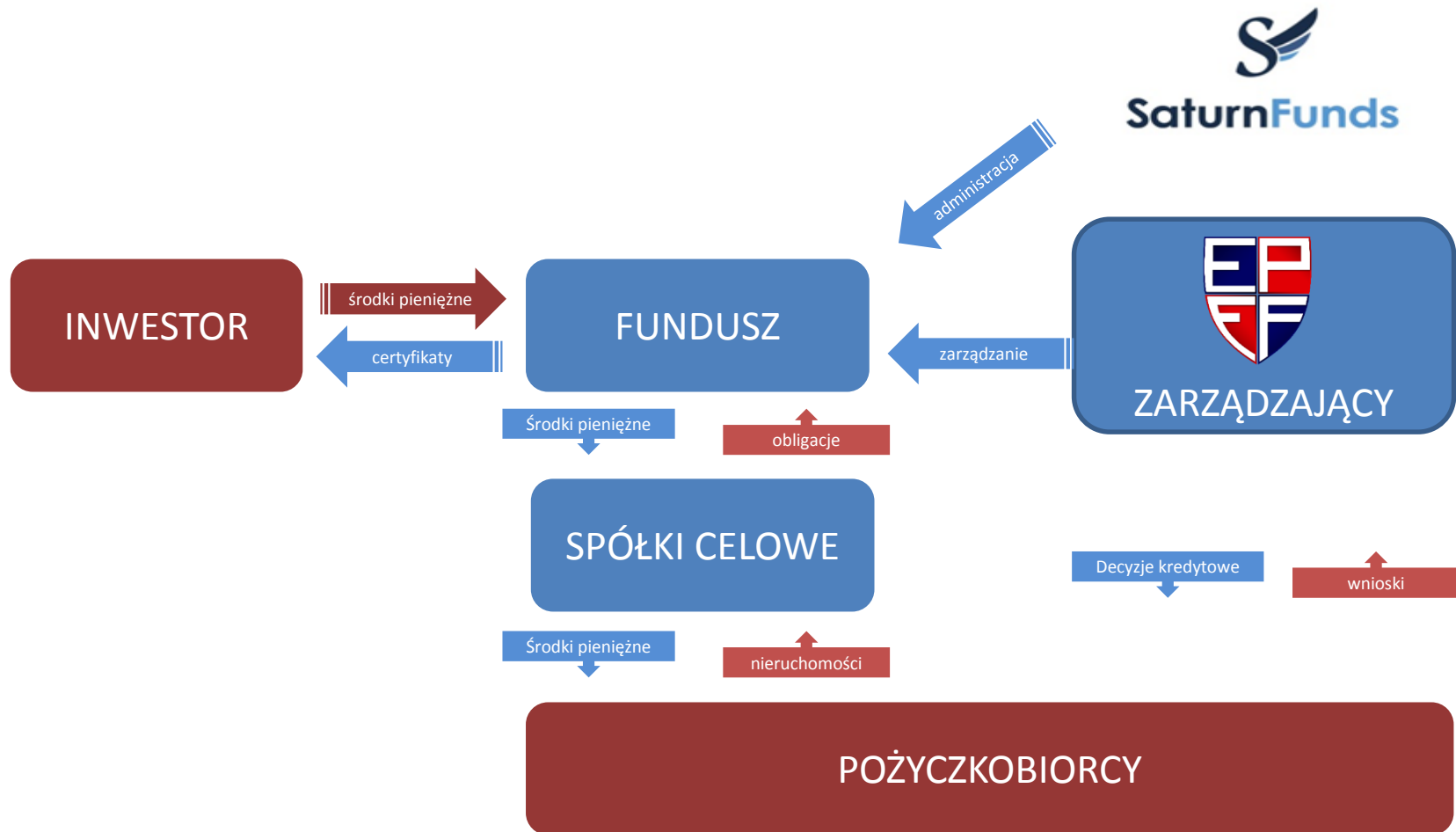
- 1. EPEF FUND – opis funduszu**
- 2. Model biznesowy - pożyczka B2B**
- 3. EPEF S.A. – zarządzający funduszem**
- 4. Podsumowanie**

# Strategia funduszu



- Fundusz inwestuje aktywa w obligacje korporacyjne o stałym kuponie. Emitentami obligacji są wyłącznie spółki portfelowe funduszu.
- Spółki te zabezpieczają wszystkie inwestycje tylko wysokiej klasy aktywami, przede wszystkim nieruchomościami.
- W przypadku nieruchomości jedyną dopuszczalną formą zabezpieczenia jest nie hipoteka a przewłaszczenie na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego.

# Schemat działania



# Podstawowe parametry



| nazwa                      | EPEF FIZ AN – <a href="http://www.epef-fiz.pl">www.epef-fiz.pl</a>          |
|----------------------------|---|
| Forma prawna               | Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych                       |
| Zarządzający               | Enhanced Property and Equity Fund S.A.                                      |
| TFI                        | SATURN TFI S.A.   |
| Bank depozytariusz         | Raiffeisen Bank Polska S.A.   |
| Poziom ryzyka              | umiarkowane   |
| Horyzont inwestycyjny      | do 3 lat  |
| Nabycia                    | prywatne emisje certyfikatów inwestycyjnych                                 |
| Renta – stopa zwrotu       | co kwartał wypłacane oczekiwane min. 2,5% - 10% netto rocznie               |
| Wycena funduszu            | miesięczna  |
| Umorzenie środków          | po roku od emisji, kwartalne  |
| Minimalna kwota inwestycji | 10 000 PLN osoba prawna, 40 000 EURO (równowartość w PLN)<br>osoba fizyczna |
| Opłata dystrybucyjna       | 5%  |
| Opłata umorzeniowa         | brak  |
| Opłata za zarządzanie      | 4% rocznie  |

# Wyniki inwestycyjne



| Data Wyceny | Wartość Certyfikatu (PLN) | Zmiana (%)    |
|-------------|---------------------------|---------------|
| 30.04.2015  | 114,49                    | <b>+0,79%</b> |
| 31.03.2015  | 113,60                    | <b>+0,82%</b> |
| 28.02.2015  | 112,68                    | <b>+0,73%</b> |
| 31.01.2015  | 111,86                    | <b>+0,82%</b> |
| 31.12.2014  | 110,96                    | <b>+0,83%</b> |
| 30.11.2014  | 110,05                    | <b>+0,83%</b> |
| 31.10.2014  | 109,14                    | <b>+0,83%</b> |
| 30.09.2014  | 108,25                    | <b>+0,82%</b> |
| 31.08.2014  | 107,37                    | <b>+0,83%</b> |
| 31.07.2014  | 106,49                    | <b>+0,83%</b> |
| 30.06.2014  | 105,61                    | <b>+0,82%</b> |
| 31.05.2014  | 104,75                    | <b>+0,91%</b> |
| 30.04.2014  | 103,81                    | <b>+0,75%</b> |

Prezentowane wyniki stanowią opracowanie własne SATURN TFI S.A. i nie stanowią gwarancji osiągnięcia podobnych wyników w przyszłości. Tabela prezentuje bieżące oraz historyczne wartości Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu, a także procentową zmianę wartości Certyfikatów Inwestycyjnych w okresie od poprzedzającej wyceny.

# Wyplacone renty



- Uczestnicy otrzymali automatyczne renty za IQ, IIQ , IIIQ i IVQ 2014

- Renta wyniosła:

- 2,6%** za I Q 2014

- 2,5%** za II Q 2014

- 2,5%** za III Q 2014

- 2,5%** za IV Q 2014

- 2,4%** za I Q 2015

- Kolejna renta za II Q 2015 na początku lipca 2015 roku!

# Główne przewagi



- **Wysoki oczekiwany zysk – minimum 10% rocznie**
- **Bezpieczeństwo kapitału – przewłaszczone nieruchomości**
- **Kwartalna renta – automatyczna wypłata**
- **Niezależność od koniunktury – stały kupon**



# Jakościowe zabezpieczenie



- **Przewłaszczenie na zabezpieczenie jako wyłączna forma prawna zabezpieczenia wierzytelności**
- **Niski modelowy wskaźnik – maks. 35% LTV**
- **Konserwatywna zewnętrzna wycena przez biegłego sądowego**
- **Szybka możliwość egzekucji**
- **Ograniczona możliwość obstrukcji przez dłużnika**

# Selekcja projektów



- 100 projektów wpływających miesięcznie
- 40 przechodzi wstępną weryfikację wewnętrzną
- 20 zostaje zatwierdzonych przez Komitet Kontroli Ryzyka
- 5 pożyczek zostaje wypłaconych spośród 20

**100 > 40 > 20 > 5**

# Proces decyzyjny



- **Analiza techniczna**
- **Analiza prawna**
- **Analiza finansowa**
- **Ostateczna decyzja - kolegialnie przez Komitet Kontroli Ryzyka**

# Kluczowe cechy procesu



- **Transparentność**
- **Powtarzalność**
- **Standaryzacja**
- **Elastyczność**

# Skąd projekty ?



- **Własny zespół sprzedaży**
- **Sieć ponad 120 aktywnych pośredników finansowych w kraju**
- **Rekomendacje od klientów**
- **Powtarzalność transakcji na portfelu**

# Przykładowe realizacje



| Miasto          | Wartość wewnętrzna nieruchomości | Kwota pożyczki | Nieruchomość/<br>pożyczka |
|-----------------|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| Kraków          | 471 000                          | 154 816        | 304,23%                   |
| Warszawa        | 2 354 000                        | 590 000        | 398,98%                   |
| Łomża           | 145 000                          | 43 300         | 334,87%                   |
| Warszawa        | 900 000                          | 300 000        | 300,00%                   |
| Warszawa        | 1 982 000                        | 295 000        | 671,86%                   |
| Grodzisk Maz.   | 1 416 000                        | 410 000        | 345,37%                   |
| Zygodowice      | 837 000                          | 263 466        | 317,69%                   |
| Ełk             | 295 000                          | 102 500        | 287,80%                   |
| Czarne, Wielgie | 830 000                          | 254 610        | 325,99%                   |
| Prażmów         | 60 000                           | 20 000         | 300,00%                   |
| Warszawa        | 910 000                          | 287 820        | 316,17%                   |
| Gdynia          | 700 000                          | 222 300        | 314,89%                   |
| Lublin          | 203 000                          | 76 752         | 264,49%                   |
| Rudna Mała      | 3 290 000                        | 1 041 400      | 315,92%                   |
| Warszawa        | 300 000                          | 115 128        | 260,58%                   |
| Warszawa        | 690 000                          | 209 100        | 329,99%                   |
| Muszyna         | 705 000                          | 205 000        | 343,90%                   |
| Gorzkowice      | 1 300 000                        | 268 000        | 485,07%                   |
| Wieliczka       | 390 000                          | 121 360        | 321,36%                   |
| Olsztynek       | 375 500                          | 75 000         | 500,67%                   |
| Nowa Wieś       | 7 971 000                        | 1 600 000      | 498,19%                   |
| Muszyna         | 497 000                          | 156 000        | 318,59%                   |
| Katowice        | 9 298 000                        | 1 800 000      | 516,56%                   |

# Spłacalność pożyczek



## **Prewencja:**

- **Niska rata odsetkowa**
- **Pomoc w uzyskaniu refinansowania**

## **Interwencja:**

- **Skuteczny proces monitoringu i windykacji płatności**
- **Sieć współpracujących agencji nieruchomości w kraju (ponad 100 podmiotów)**

# EPEF S.A.



- **Enhanced Property And Equity Fund S.A. została powołana przez zespół ludzi z wieloletnim i rozległym doświadczeniem w biznesie, finansach, bankowości i prawie**
- **W ostatnim roku EPEF S.A. założyła 12 spółek celowych, które prowadzą działalność polegającą na udzielaniu krótkoterminowych pożyczek korporacyjnych**
- **W ostatnim roku EPEF S.A. osiągnęła wysoki wzrost sprzedaży oraz wypracowała rentowność kapitałów własnych na poziomie 15,3%**
- **Sprawozdania EPEF S.A. podlegają badaniu biegłego rewidenta**



# Nota Prawna



Niniejsze opracowanie może zawierać stwierdzenia, prognozy i opinie dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą różnić się od faktycznych rezultatów. Autorzy i SATURN TFI SA nie ponoszą odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania a w szczególności za ewentualne szkody poniesione w wyniku decyzji podjętych na podstawie informacji i opinii zawartych w niniejszym opracowaniu. Odpowiedzialność spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Niniejsze opracowanie nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 i następnych Kodeksu Cywilnego, ani nie stanowi publicznego proponowania papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 Ustawa o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ustawa z dnia 29 lipca 2005r. Dz.U. nr 184, poz. 1539, tekst jednolity z dnia 9 października 2009r. Dz.U. nr 185, poz. 1439 z późn. zm.) nie stanowi prospektu emisyjnego czy memorandum informacyjnego w rozumieniu tej ustawy. Przygotowane w niniejszym opracowaniu mają charakter wyłącznie promocyjny lub reklamowy. Niniejszy dokument i wszelkie informacje oraz dane w nim zawarte mają charakter poufny. Opracowanie jest materiałem informacyjnym skierowanym tylko i wyłącznie do użytku jego adresatów i nie może powielany lub rozpowszechniany w części ani całości bez wyraźnej zgody autora lub SATURN TFI S.A. Zabronione jest przekazywanie, rozpowszechnianie czy jakiegokolwiek udostępnianie niniejszego opracowania lub jej części, w tym dalsze przekazywanie, rozpowszechnianie czy udostępnianie przez jego adresatów osobom lub podmiotom nieuprawnionym.