



I Всероссийская
Конференция
**СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ
ИПОТЕЧНЫХ
АКТИВОВ. ИЦБ.
ПЕРСПЕКТИВЫ
РОССИЙСКОГО
РЫНКА**

*Москва,
16 апреля 2013*

Выпуск облигаций с ипотечным покрытием с баланса банка. Дешевое доступное финансирование

Мария Черепнева, Руководитель Отдела
корпоративных финансов

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. № 1.



Ипотечные облигации и ипотека

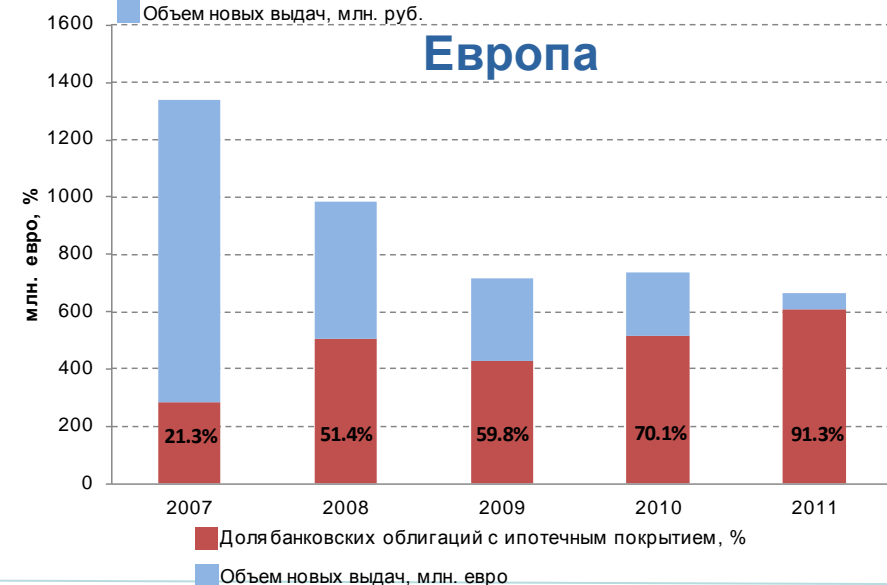
Россия



- Российский ипотечный рынок получил колоссальное развитие: с 2004 г. объем ипотеки увеличился в 111,5 раз

- При этом за счет ипотечных ценных бумаг в целом профинансировано всего 9,4% ипотеки, а за счет банковских ипотечных облигаций – 2,1%

Европа



- Европейский опыт показывает, что доля банковских ипотечных облигаций в финансировании ипотеки неуклонно растет и по итогам 2011 г. составила 31%

Источник: ЦБ РФ, Cbonds.ru, EMF Hypostat, ECBC



Привлекательность для банков-эмитентов

Снижение издержек

- Высокий кредитный рейтинг за счет надежного обеспечения и, как следствие, более низкая стоимость заимствования
- Простая структура сделки снижает издержки по выпуску и обслуживанию

ALM

- Использование ипотечных активов для фондирования ипотечного бизнеса снижает риски и повышает эффективность управления активами и пассивами

Диверсификация

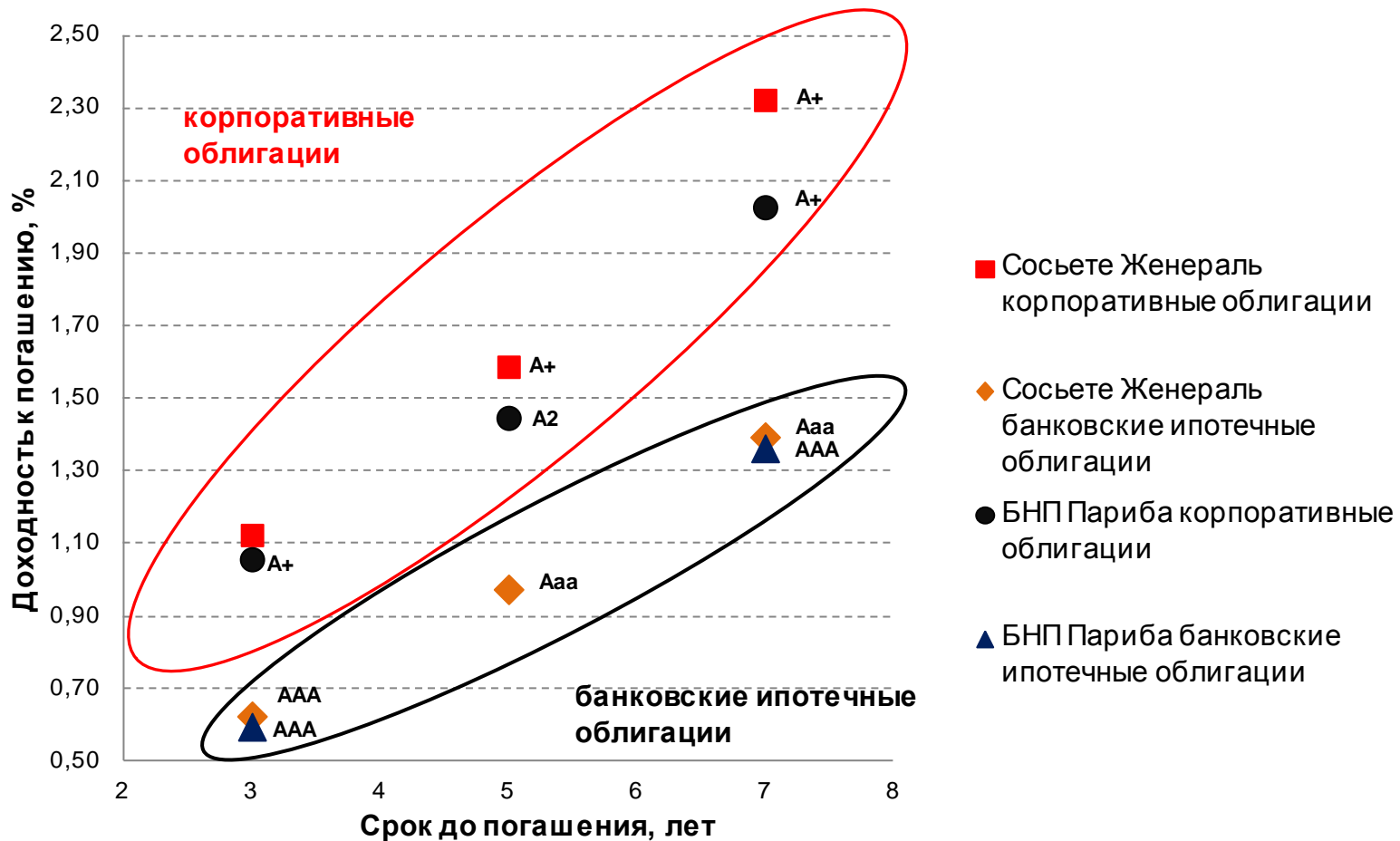
- Расширение спектра инструментов фондирования
- Привлечение институциональных инвесторов

Масштабируемость

- Масштабируемая модель фондирования ипотечного бизнеса коммерческого банка

**Эффективная модель фондирования ипотечного портфеля
коммерческого банка**

Сравнение доходностей корпоративных банковских облигаций и банковских ипотечных облигаций



Источник: Thomson Reuters, Fitch, данные на 15 апреля 2013 года



Привлекательность для инвесторов

Обеспечение

- Ипотечные кредиты
- Государственные ценные бумаги
- Недвижимость и денежные средства

Надежность

- Диверсификация портфеля кредитов в обеспечении
- Низкий уровень просрочки по ипотечным кредитам

Прозрачность

- Детальное раскрытие информации об ипотечном покрытии в ежемесячном реестре
- Ежеквартальный отчет о деятельности эмитента

Контроль

- Контроль достаточности и качества ипотечного покрытия специализированным депозитарием
- Надзор и регулирование со стороны Банка России

Защита

- Исключение обеспечения из конкурсной массы
- Право досрочного погашения в случае нарушения требований к ипотечному покрытию

Диверсификация

- Расширение спектра инструментов для инвестирования

Льготное налогообложение

- Налогообложение дохода по облигациям по ставке 15%

Высоконадежный и прозрачный инструмент для диверсификации вложений и получения прибыли



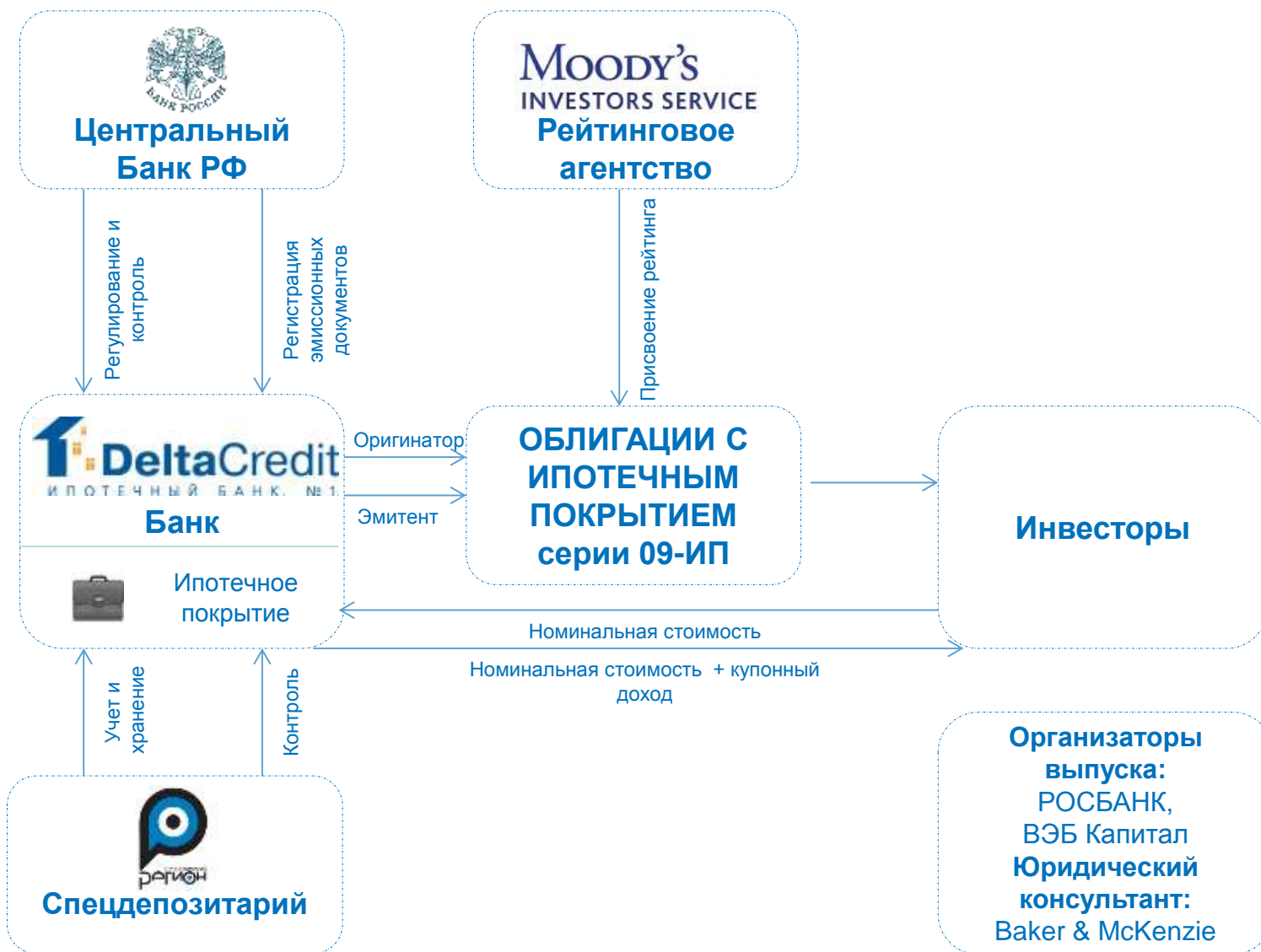
Опыт банка ДельтаКредит: выпуск облигаций с ипотечным покрытием серии 09-ИП

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. № 1.



Структура сделки





Основные характеристики сделки

Рейтинг эмитента	Ваа3/-/BBB+	Рейтинг выпуска	Ваа1
Оригинатор, Сервисер	ДельтаКредит	Количество кредитов в покрытии	1 897
Мониторинг покрытия	Специализированный депозитарий ДК РЕГИОН	Средний размер кредита	2,653 млн.рублей
Объем выпуска	5 млрд. рублей	Средневзвешенный коэффициент Кредит/Залог (текущий)	55,5%
Валюта выпуска	Рубли	Валюта кредитов в покрытии	Рубли
Срок погашения	5 лет	Средневзвешенный срок с момента выдачи кредита	21 месяц
Оферта	через 3 года по цене 100% от номинала	Средневзвешенный срок до погашения кредита	171 месяц
Ставка купона	9,15% годовых	Средневзвешенная ставка по кредитам в покрытии	12,39%
Размер ипотечного покрытия <i>(на дату рейтингования)</i>	5,033 млрд. рублей	Вид процентной ставки по кредитам в покрытии	96,6% - фиксированная
Вид обеспечения	Ипотечные кредиты	Избыточное обеспечение <i>(Overcollateralisation)</i>	0%



Итоги размещения

Аллокация по типу инвесторов



Спрос по величине заявки

Объем, млн. руб.	Кол-во заявок
>1000	3
500 – 1000	3
250 – 500	1
100 – 250	3
<100	2
Средняя заявка	705 млн. руб.

Итоги размещения

- DeltaCredit (Baa3/–/BBB+) – первый в России специализированный ипотечный банк, занимающий третье место по объему выданных ипотечных кредитов.
- Первое рыночное размещение обеспеченных облигаций на российском долговом рынке. Общий объем спроса составил 8.46 млрд. рублей, спрос по купонной ставке 9.15% - около 7.5 млрд. рублей. Общий спрос инвесторов превысил предложение почти в 1.7 раза.
- Облигации с ипотечным покрытием включены в отдельную категорию в перечне ценных бумаг, входящих в Ломбардный список ЦБ РФ.
- Основная часть выпуска (54.3%) была приобретена управляющими компаниями. Государственные агентства участвовали в покупке 24.0% выпуска, российские банки приобрели 15.7% от объема выпуска. Остальная часть спроса приходится на иностранные банки (6.0%).