

Коммерческие ипотечные ценные бумаги (CMBS) – То же лицо, только в профиль

***V конференция «Ипотечные ценные бумаги и
секьюритизация в России»
27 Сентября 2016, г. Москва***

***Дмитрий Львович Дорофеев
Управление секьюритизации***





CMBS – зачем?

Девелоперам и владельцам недвижимости

- Публичный рынок облигаций как альтернатива банковскому финансированию коммерческой недвижимости
- ИЦБ - Опробованная в российском праве юридическая конструкция
- Доступ к пенсионным накоплениям как источнику финансирования

Цель – снижение стоимости финансирования

Банкам

- Простой (в отличие от синдицированных кредитов) способ диверсификации рисков
- Более высокая ликвидность CMBS по сравнению с кредитом
- Возможная регуляторная разгрузка капитала

Инвесторам:

Новый инструмент для пенсионных фондов в условиях уменьшения максимальной доли банковских депозитов при инвестировании пенсионных накоплений



Жилищные ИЦБ vs. Коммерческие ИЦБ Обеспечение

RMBS

CMBS

Кредит или займ, обеспеченный ипотекой объекта недвижимости

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Обеспечение кредита/займа – жилое помещение▪ Как правило, единственное жилье▪ Как правило, на покупку нового жилья | <ul style="list-style-type: none">▪ Обеспечение кредита/займа – НЕжилое помещение▪ Как правило, один из многих объектов собственника▪ Как правило, под залог имеющегося объекта, аналогично home equity |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Различная динамика спроса и предложения, а значит и цен на рынке недвижимости
- Различные условия обращения взыскания на объект недвижимости

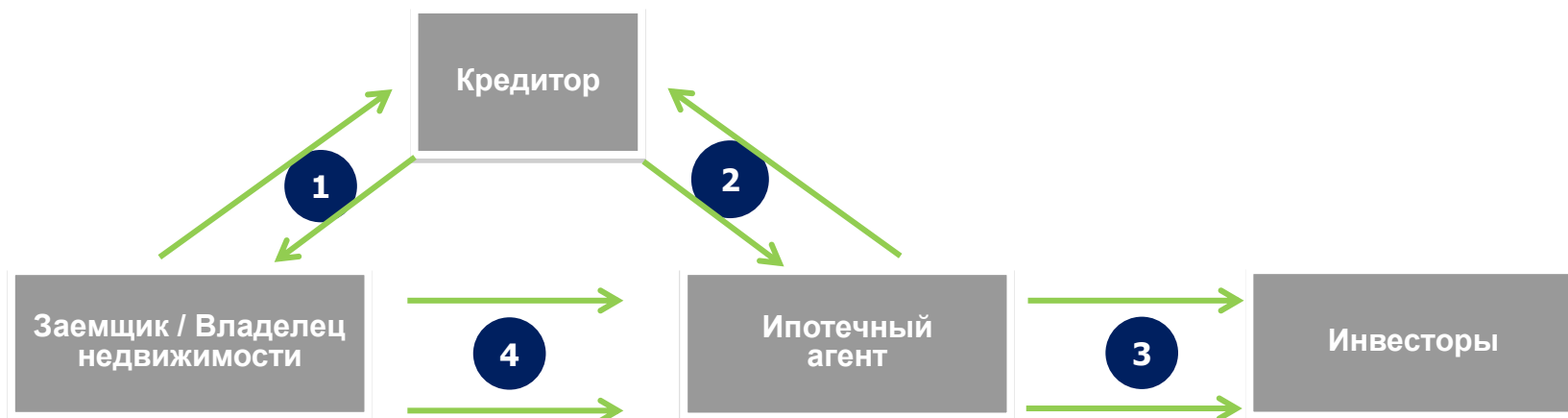


Жилищные ИЦБ vs. Коммерческие ИЦБ

Погашение ипотечного кредита

RMBS	CMBS
Денежные поступления заемщика (-ов)	
<ul style="list-style-type: none">▪ В виде заработной платы или иного дохода▪ Риск потери/снижения дохода▪ Показатель DTI▪ Прожиточный минимум заемщика▪ Как правило аннуитет▪ Досрочное погашение в любое время	<ul style="list-style-type: none">▪ В виде аренды▪ Как правило, один из многих объектов собственника▪ Риск потери снижения арендного потока▪ Показатель DSCR▪ Минимальные расходы на поддержание недвижимости▪ Любой график погашения▪ Как правило, штраф за досрочное погашение
<ul style="list-style-type: none">▪ Различная динамика зарплат и арендных ставок в зависимости от экономического цикла▪ Различная природа затрат заемщика	

Жилищные ИЦБ vs. Коммерческие ИЦБ: Схема сделки



- 1** — Кредитор заключает с Заемщиком кредитный договор/договор займа, обеспеченный залогом объектов недвижимости (далее – Ипотечный Кредит/Займ)
- 2** — Кредитор **до закрытия сделки** уступает Ипотечный Кредит/займ ипотечному агенту, который создаётся специально для реализации сделки
- 3** — Ипотечный Агент **в день закрытия сделки** выпускает ипотечные облигации, которые обеспечены Ипотечным Кредитом/Займом. Ипотечные облигации продаются Инвестору. Привлеченные от размещения средства направляются Кредитору в порядке оплаты Ипотечного Кредита/займа по договору купли-продажи этого кредита/займа
- 4** — Ипотечный Агент погашает ипотечные облигации за счет поступлений по Ипотечному Кредиту/Займу. Условия Ипотечного Кредита/Займа синхронизированы с условиями Ипотечных облигаций

ПРИМЕЧАНИЕ

Ипотечный Агент обязан приобрести Ипотечный Кредит для выпуска ипотечных облигаций, поэтому сделка реализуется именно таким путем: сначала создается Ипотечный Кредит, который приобретает Ипотечным Агентом



Жилищные ИЦБ vs. Коммерческие ИЦБ: Участники сделки

RMBS	CMBS
Специализированный депозитарий, Расчетный агент, Банк-счета, УК и БО Ипотечного агента, ПВО	
<ul style="list-style-type: none">▪ Банк-оригинатор▪ Сервисный агент = Банк-оригинатор	<ul style="list-style-type: none">▪ Оригинатор - кредитор, не обязательно банк▪ Сервисный агент не обязательно банк-оригинатор▪ Управляющая организация объектов недвижимости


VTB Капитал – Best Securitization House 2013 – 2015 по оценке журнала EMEA Finance



 Банк
Жилищного
Финансирования
**Housing Finance
Bank**
RUR 1.429 billion
MABZhF-1 Domestic
RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2012

 **Кредит ЕвропаБанк**
Credit Europe Bank
RUR 3.058 billion
MAE 2012-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2012

 **VTB24**
VTB 24
USD 275 million
Turgenevka ABS
Finance B.V.
Auto Loans
 **VTB Capital**
Co-Arranger
2012

 **DeltaCred**
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК. №1.
DeltaCred
RUR 5 billion
Covered bonds
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **VOZROZHDENIE
BANK**
THE BANK THAT IS ALWAYS WITH YOU
Vozrozhdenie
RUR 4 billion
MA Vozrozhdenie 2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **Absolut Bank**
Absolut Bank
RUR 12.287 billion
MA Absolut 1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **Промсвязьбанк**
PromSvyazBank
RUR 3 billion
MA PSB 2013
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **ИНВЕСТИТОРБАНК**
InvestTradeBank
RUR 3.53 billion
MAITB 2013
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **ФОРАБАНК**
FORABANK
RUR 1.15 billion
MA FORA
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **Absolut Bank**
Absolut Bank
RUR 8.224 billion
MA Absolut 2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013


 **САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР
ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ**
**Saint-Petersburg Center
for Affordable Housing**
RUR 2.09 billion
First Saint-Petersburg MA
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **ТКБ
ТРАНСКАПИТАЛБАНК**
Transcapitalbank
RUR 4.57 billion
MA ТКБ-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2013

 **Банк Москвы**
Bank of Moscow
RUR 25.96 billion
MA VTB-BM 1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **Банк
Петрокоммерц**
Petrocommerce
RUR 4.718 billion
MA Petrocommerce-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **VOZROZHDENIE
BANK**
THE BANK THAT IS ALWAYS WITH YOU
Vozrozhdenie
RUR 3,45 billion
MA Vozrozhdenie 3
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **CREDIT BANK
OF MOSCOW**
**Credit Bank of
Moscow**
RUR 4.686 billion
MA MKB-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 Банк
Жилищного
Финансирования
**Housing Finance
Bank**
RUR 2.397 billion
MA Sunrise-1, Sunrise -2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **URALSIB**
Absolut Bank
RUR 8.866 billion
MA Uralsib 02
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **ФОРАБАНК**
FORABANK
RUR 1.48 billion
MA FORA 2014
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **Absolut Bank**
Absolut Bank
RUR 6.97 billion
MA Absolut 3
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **АК
БАРС БАНК**
AK BARS Bank
RUR 2.50 billion
MA AkBars
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2014

 **VOZROZHDENIE
BANK**
THE BANK THAT IS ALWAYS WITH YOU
Vozrozhdenie
RUR 3,45 billion
MA Vozrozhdenie 4
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2015

 **открытие** ФИНАНСОВАЯ
КОРПОРАЦИЯ
Otkritie FC
RUR 5.83 billion
MA Eclipse-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2015

 Банк
Жилищного
Финансирования
**Housing Finance
Bank**
RUR 3.57 billion
MA Pulsar-1, Pulsar -2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2015

 **АК
БАРС БАНК**
AK BARS Bank
RUR 11 billion
MA AkBars 2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2016

 **Банк Москвы**
Bank of Moscow
RUR 6.69 billion
MA VTB-BM 2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2016

 Банк
Жилищного
Финансирования
**Housing Finance
Bank**
RUR 3.57 billion
MA Vega-1, Vega -2
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2016

 **МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК**
Metallinvestbank
RUR 3.28 billion
MA Metallinvest-1
Domestic RMBS
 **VTB Capital**
Arranger
2016



Заявление об ограничении ответственности

Настоящий документ подготовлен АО ВТБ Капитал и/или VTB Capital plc (вместе – «ВТБ Капитал»), носит исключительно информационный характер и предназначен только для лиц, являющихся допустимыми получателями.

Настоящий документ не является проспектом ценных бумаг, обязательством по размещению ценных бумаг, предложением по финансированию, офертой или приглашением делать оферты на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг или иных финансовых инструментов. При оценке любых инвестиционных продуктов или стратегий, вы должны самостоятельно (с привлечением собственных налоговых, бухгалтерских, финансовых и/или юридических консультантов) определить приемлемость любых финансовых инструментов или сделок до принятия инвестиционного решения. Настоящий документ (или какая-либо его часть) не является налоговым, юридическим, бухгалтерским, финансовым или инвестиционным советом и не должен интерпретироваться как таковой. Несмотря на всю тщательность подготовки настоящего документа, никто из руководителей, менеджеров, сотрудников, агентов или консультантов любой компании Группы ВТБ не дает каких-либо гарантий или заверений, выраженных или подразумеваемых, и не принимает на себя какой-либо ответственности в отношении надежности, точности или полноты информации, содержащейся в настоящем документе.

«ВТБ Капитал» не принимает на себя какой-либо ответственности за любые убытки (прямые или косвенные, предвиденные и непредвиденные), возникающие в связи с использованием настоящего документа или содержащейся в нем информации. «ВТБ Капитал» не берет на себя обязательств по обновлению информации в настоящем документе. Вся информация, мнения и оценки даны по состоянию на дату публикации настоящего документа и могут быть изменены без предварительного уведомления. Информация в настоящем документе не предназначена для предсказания фактических результатов, и «ВТБ Капитал» не дает каких-либо гарантий и заверений в этом отношении.

Стоимость любых инвестиций может увеличиваться и уменьшаться в результате изменений на рынке. Результаты инвестирования в прошлом не гарантируют доходов в будущем. Определенные сделки, в том числе с фьючерсными контрактами, опционами и прочими производными инструментами связаны с повышенной степенью риска и не могут быть одинаково приемлемы для всех инвесторов. Ряд лиц – как физических, так и юридических – может быть ограничен в праве совершения сделок на рынках ценных бумаг. Инвесторам следует проводить собственную юридическую экспертизу до принятия инвестиционного решения. Важно отметить, что ценные бумаги и финансовые инструменты, номинированные в иностранной валюте, американские депозитарные расписки и прочие инвестиционные инструменты зависят от валютных курсов, колебания которых могут негативно отразиться на стоимости инвестиций. Стоимость инвестиций может как увеличиваться, так и уменьшаться, поэтому инвесторам не может быть гарантировано возвращение инвестированных средств в полном объеме. Группа ВТБ может находиться в деловых отношениях или стремиться к установлению таких же с компаниями, упомянутыми в настоящем документе. Инвесторы должны осознавать возможность конфликта интересов, который может повлиять на объективность настоящего документа, поскольку компании Группы ВТБ и/или их собственники, руководители, менеджеры и сотрудники (включая, кроме прочих, лиц, участвовавших в подготовке и публикации настоящего документа) могут владеть ценными бумагами или финансовыми инструментами, упоминаемыми в настоящем документе, иметь по ним открытые позиции или совершать с ними сделки; могут осуществлять инвестиции в отношении любого из упоминаемых в настоящем документе эмитентов; могут участвовать в операциях с ценными бумагами в форме, не согласующейся с информацией в настоящем документе в отношении ценных бумаг или финансовых инструментов, упомянутых в настоящем документе; могут продавать их клиентам или покупать их у клиентов, выступая в роли принципала; действовать в качестве руководителя, агента по размещению, консультанта или кредитора; проводить маркетинговые мероприятия; выступать в качестве организатора или соорганизатора последнего по времени публичного размещения в отношении любых инвестиций или эмитентов таких ценных бумаг или финансовых инструментов, упомянутых в настоящем документе; предоставлять или предлагать инвестиционно-банковские или иные услуги любой из компаний, упомянутых в настоящем документе.

Настоящий документ предназначен исключительно для лиц, считающихся профессиональными инвесторами в любых юрисдикциях, и не предназначен для распространения, прямо или косвенно, любой другой категории лиц, в том числе розничным инвесторам.

НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ НЕ РАСКРЫВАЕТ ВСЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ И ИНЫЕ АСПЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИНВЕСТИРОВАНИЕМ В КОНКРЕТНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ/ТРАНЗАКЦИИ. ДО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТРАНЗАКЦИЙ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ДОЛЖНЫ УБЕДИТЬСЯ В ПОЛНОМ ПОНИМАНИИ УСЛОВИЙ ТАКИХ ИНВЕСТИЦИЙ/ТРАНЗАКЦИЙ И ЛЮБЫХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С НИМИ.

Деятельность АО ВТБ Капитал в Российской Федерации лицензируется и регулируется Центральным Банком России. VTB Capital plc — банк, зарегистрированный в соответствии с законодательством Англии и Уэльса (регистрационный № 159752), действующий на основании лицензии, выданной Управлением пруденциального регулирования, и в соответствии с требованиями, устанавливаемыми Управлением пруденциального регулирования и Службой финансовых рынков, деятельность VTB Capital plc в Сингапуре регулируется Центральным банком Сингапура (Monetary Authority of Singapore), в Дубае – Управлением финансовых услуг Дубая (DFSA). VTB Capital plc (аффилированные организации) является частью инвестиционного подразделения ПАО Банк ВТБ. VTB Capital Hong Kong Limited лицензирован Комиссией по ценным бумагам и фьючерсам Гонконга (Hong Kong Securities and Futures Commission). Деятельность VTB Capital Inc. в США лицензирована и регулируется Управлением по регулированию финансовой отрасли (FINRA) и Комиссией по ценным бумагам и биржам США (US Securities and Exchange Commission).

Настоящий документ защищен авторскими правами, никакая его часть не может быть воспроизведена, распространена или передана без предварительного письменного разрешения «ВТБ Капитал».

Капитал, 2016 г. Все права защищены.»



Контакты

Андрей Юрьевич Сучков

Начальник Управления секьюритизации

АО ВТБ Капитал

Тел.: +7 495 645-4343

E-mail: andrey.suchkov@vtbcapital.com

Дмитрий Львович Дорофеев

Директор

Управление секьюритизации

АО ВТБ Капитал

Тел.: +7-495-960-9999

E-mail: dmitry.dorofeev@vtbcapital.com

www.vtbcapital.com