

# Фабрика ИЦБ: первые итоги



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ

III Российский ипотечный конгресс

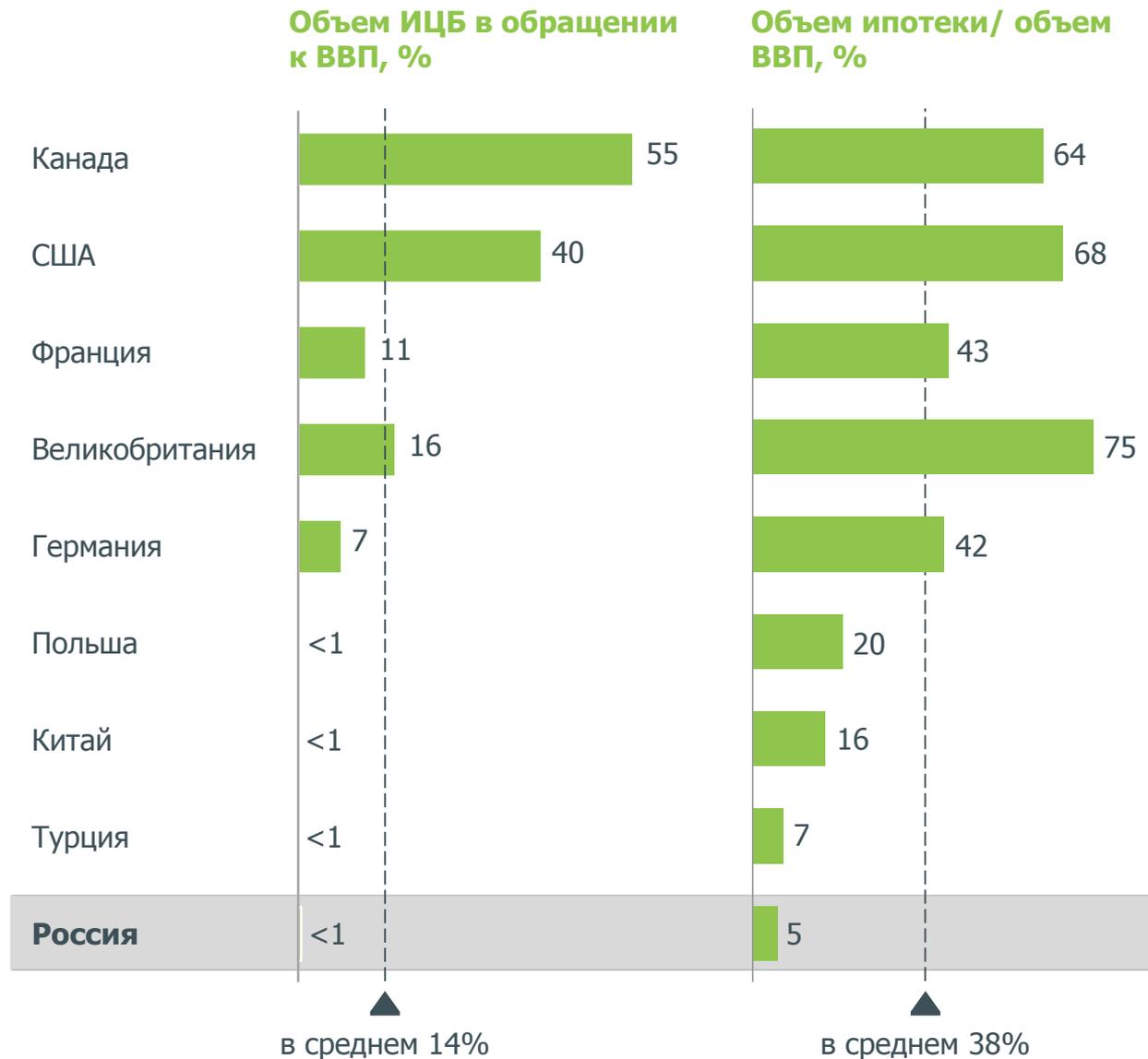
Д.А. Гришухин, Директор, Секьюритизация

09 февраля 2017 г



# Доля ипотеки и ИЦБ в ВВП в России и мире

- Доля накопленной ипотечной задолженности в ВВП России составляет около 5%
- Ипотечный рынок фондируется депозитами и только 10% закладных секьюритизируется из-за отсутствия стандартного продукта
- **Фабрика ИЦБ** – инициатива АИЖК по созданию соответствующего лучшим практикам ликвидного рынка однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством агентства



# Рынок ИЦБ США



- Форвардный (TBA) рынок однотраншевых ИЦБ, выпускаемых ипотечными агентствами США Fannie Mae, Freddie Mac, Ginni Mae и др. (Agency MBS) – самый ликвидный рынок MBS
- Ежедневный объем торгов на нем почти в 100 раз превосходит объем торгов многотраншевыми бумагами, выпущенными агентствами (Agency CMO) 194 млрд долл. против 1,9 млрд долл. в день
- В то время как Agency MBS активно торгуются, Agency CMO, как правило, держат до погашения

# АИЖК обеспечило запуск Фабрики ИЦБ в 2016 году

## Основные достижения

В 2016 г. общий объем сделок ИЦБ составил 80,9 млрд руб. 65,9 млрд руб. – сделки с участием АИЖК (81% рынка)

Фабрика ИЦБ - инструмент развития конкуренции на рынке ипотеки

Участие в Фабрике ИЦБ даст банку-оригинатору прирост рентабельности активов около 1%

Получено специальное регулирование Банка России. Создание рабочей группы по наблюдению вывело взаимодействие с регулятором на новый уровень

## Завершена работа по ключевым направлениям

### Риск/вес ИЦБ 20% в капитале банков



Внесены необходимые изменения в

- Федеральный Закон №225<sup>1</sup> для присвоения статуса PSE (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом 221-ФЗ от 23.06.2016г.)
- Инструкция №139-И Банка России для установления льготного коэффициента риск/веса

Направлен запрос в Базельский комитет о подтверждении статуса PSE, установления такого коэффициента и включения ИЦБ с поручительством АИЖК в группу высоколиквидных активов ВЛА 2А

### Методики и модели



- Утверждена методика определения стоимости поручительства АИЖК и методика оценки качества данных по ипотечным кредитам / займам в составе пулов, предоставляемых для целей организации сделок
- Разработана финансовая модель денежных потоков по выпуску облигаций «Фабрики ИЦБ»

### Законодательная основа программных выпусков и единого ипотечного агента

Внесены необходимые изменения в

- Федеральный закон №39 «О рынке ценных бумаг»
- Федеральный закон №152 «Об ипотечных ценных бумагах»

### Юридическая и договорная база



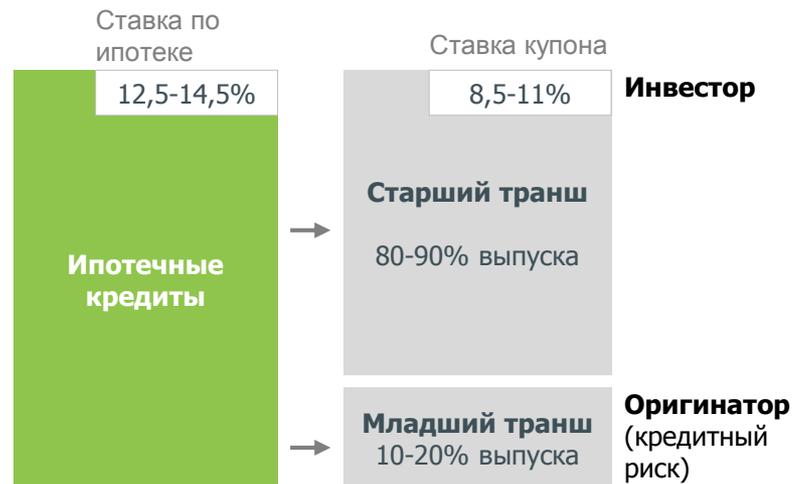
- Создан ипотечный агент – дочернее общество АИЖК
- Разработана типовая договорная и эмиссионная документация
- Получено корпоративное одобрение на предоставления поручительств по ИЦБ на 300 млрд руб.
- Минфин России подтвердил применение льготной ставки налогообложения доходов по ИЦБ, приобретаемым банками-оригинаторами, в размере 15%

1 225-ФЗ от 13.07.2015г. «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

# Изменение структуры и преимущества нового формата ИЦБ

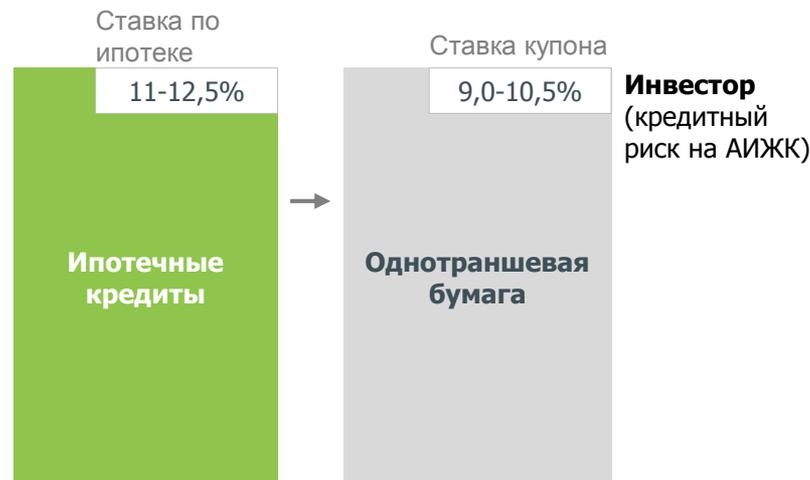
## Как было

- **Сложная и не стандартизированная процедура:** разные эмитенты (банки) выпускают ипотечные бумаги с двумя траншами
- **Долгая и затратная эмиссия** – 6-9 месяцев – включает множество участников
- **Кредитный риск** полностью **на банке** (на младший транш приходятся риски недополученных платежей)
- **Нет преимуществ от выпуска ИЦБ.** Выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с закладными на балансе



## Как будет

- **Стандартизированная** – единый эмитент, с поручительством АИЖК обеспечивает снижение нагрузки на капитал банка (риск-вес ИЦБ – 20%)
- **Целевой срок 2 недели** – быстрая замена кредитов на ликвидную ИЦБ с улучшенным налоговым режимом
- **Передача риска** – риск покрывается поручительством АИЖК
- **Ликвидность** – включение в ломбардный список Банка России, возможность сделок РЕПО. АИЖК готовит создание ликвидного рынка ИЦБ



# Фабрика ИЦБ: преимущества для банков и инвесторов

## Фабрика ИЦБ для банков-оригинаторов

**Высвобождение капитала**

Коэффициент риска 20%, сокращение резервов

**Налоговые выгоды**

Налог на прибыль в 15% по ИЦБ вместо 20% по закладным

**Ликвидность**

Высокая ликвидность, включение в ломбардный список ЦБ, низкие дисконты по РЕПО

**Перенос риска**

Кредитный риск переходит к АИЖК за счет поручительства и выкупа дефолтных закладных

## Фабрика ИЦБ для инвесторов

**Надежность**

ИмPLICITная государственная гарантия по обязательствам АИЖК + обеспечение ипотечным покрытием

**Доходность**

Высокая доходность по сравнению с ОФЗ

**Стандартность**

Выпуск одним ипотечным агентом, с одним траншем, выравнивание кредитного риска поручительством АИЖК

**Ликвидность**

Высокая ликвидность, включение в ломбардный список ЦБ, привлекательность для широкого круга инвесторов, включая иностранных и частных

# Сделка с БЖФ

## Параметры выпуска:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Объем эмиссии</b>                 | 2,1 млрд рублей   |
| <b>Купон</b>                         | рассчитывается как разница между процентными поступлениями по закладным, входящим в ипотечное покрытие, и расходами ипотечного агента |
| <b>Погашение номинала</b>            | амортизация из поступлений в счет погашения долга по закладным  |
| <b>Даты выплат</b>                   | 28 числа марта, июня, сентября, декабря   |
| <b>Юридический срок до погашения</b> | определен как срок погашения самого длинного ипотечного кредита (2039 г)  |
| <b>Эффективная дюрация</b>           | 3 года  |
| <b>Структура выпуска</b>             | один транш  |
| <b>Обеспечение</b>                   | ипотечное покрытие, поручительство и выкуп дефолтов АО «АИЖК»   |

## Инфраструктура выпуска:

|   |  |
|---|--|
| <b>Эмитент</b>  | Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» под управлением АО «АИЖК»  |
| <b>Специализированный депозитарий</b>                   | Специализированный депозитарий Сбербанка осуществляет учет и хранение ипотечного покрытия (все оригиналы закладных хранятся в СпецДепозитарии) |
| <b>Основной сервисер</b>                                | Банк Жилищного Финансирования  |
| <b>Банк-держатель счетов:</b>                           | Банк ВТБ (ПАО)   |
| <b>Юридический консультант</b>                          | Адвокатское бюро ЕПАМ  |
| <b>Обращение, учет и хранение ИЦБ</b>                   | Группа «Московская биржа»  |
| <b>Поручитель, расчетный агент и резервный сервисер</b> | АО «АИЖК»  |