

Фабрика ИЦБ: первые итоги



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

III Российский ипотечный конгресс

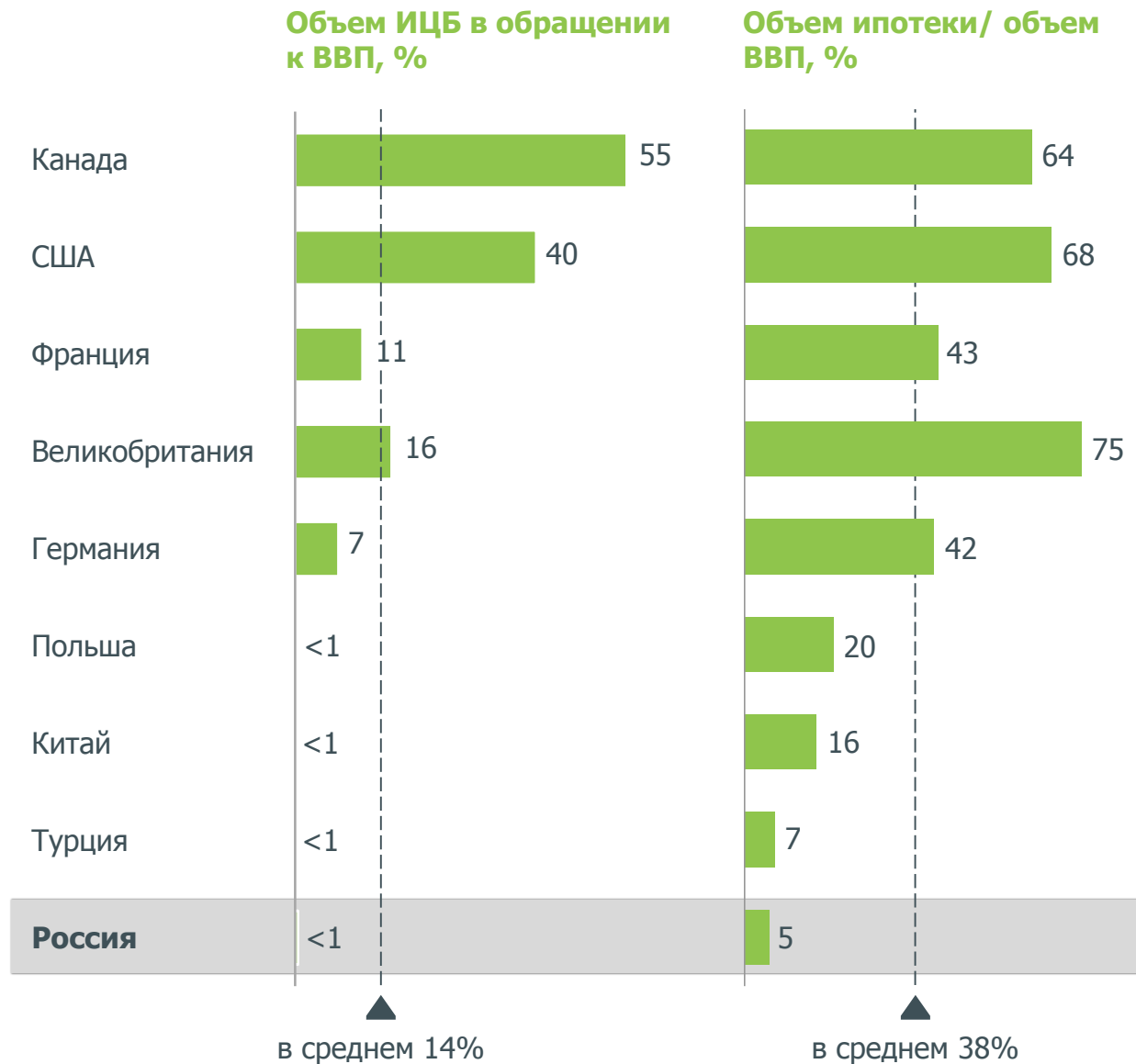
Д.А. Гришухин, Директор, Секьюритизация

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 №225¹ 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



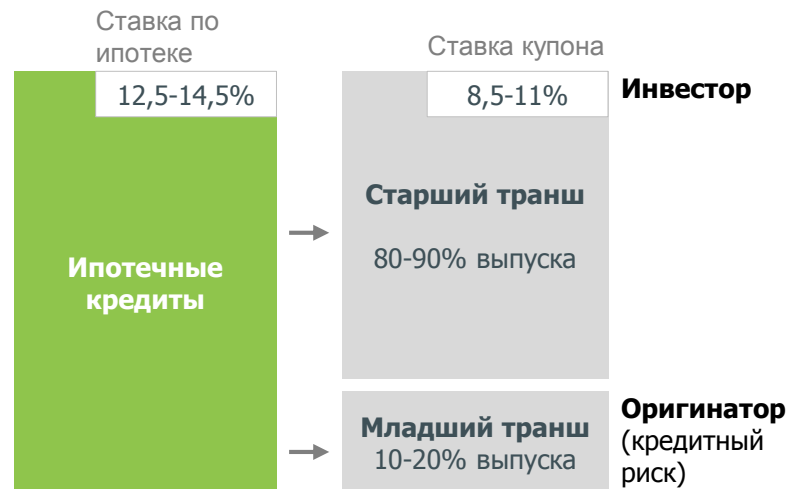
- Создан ипотечный агент – дочернее общество АИЖК
- Разработана типовая договорная и эмиссионная документация
- Получено корпоративное одобрение на предоставления поручительств по ИЦБ на 300 млрд руб.
- Минфин России подтвердил применение льготной ставки налогообложения доходов по ИЦБ, приобретаемым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

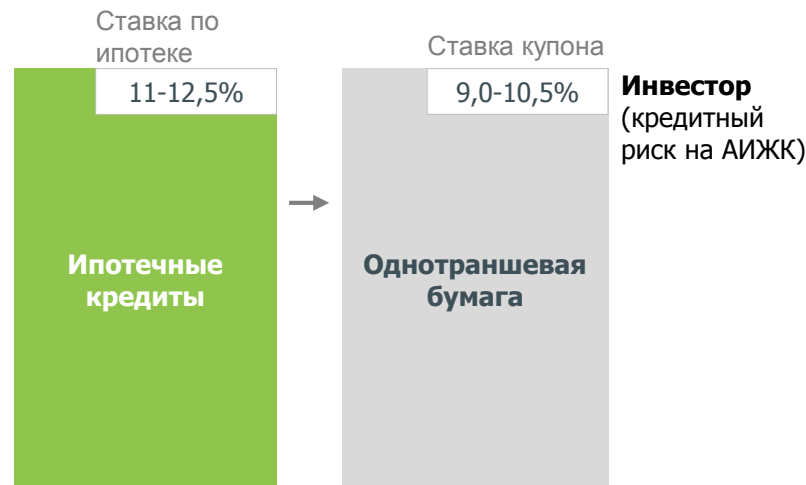
Как было

- **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:

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

Инфраструктура выпуска:

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