

Фабрика ИЦБ

Москва 2017г.

Единый институт развития в жилищной сфере АИЖК

20-летний опыт развития ипотеки, внедрения новых технологий и создания стандартов ипотечного кредитования

82 региона Российской Федерации

Институт реализующий государственную жилищную политику

(ФЗ РФ №225) 100% акций принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество)

Основные направления деятельности

- развитие **ипотечного рынка** и рынка **ипотечных ценных бумаг**
- развитие рынка **арендного жилья**, в том числе за счет привлечения коллективных инвестиций
- обеспечение застройщиков **земельными ресурсами**

Кредитные рейтинги и основные показатели за 2 кв.* 2017 г

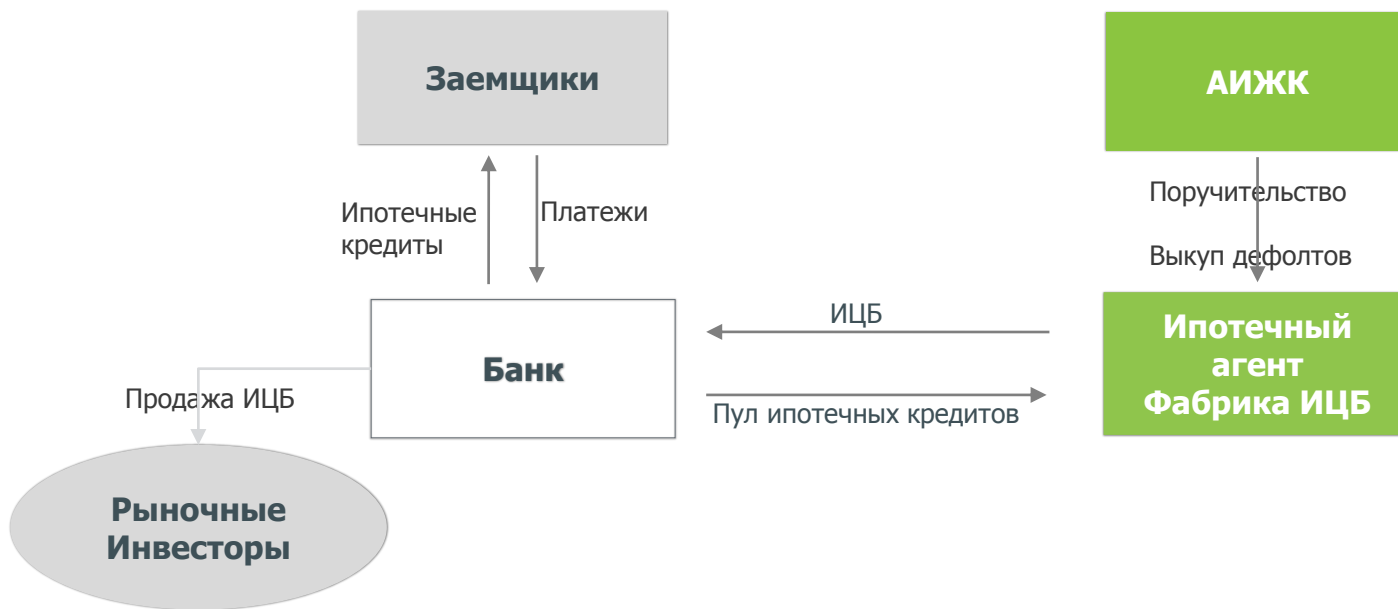
Moody's	Ba1	Рентабельность собственных средств (ROE)	Достаточность собственных средств (CAR)
S&P	BB+	9,5%	30,6%
Fitch	BBB-	Чистая процентная маржа (NIM)	Рентабельность активов (ROA)
АКРА	AAA(ru)	5,8%	3,8%

Формирование нового типа ИЦБ – актуальный этап развития рынка ипотеки

- 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 **стандартизированных однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством агентства**, который позволит банкам быстро рефинансировать пулы закладных и привлекать капитал на рынок ипотеки
- Вступил в силу №225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по которому
 - АИЖК предоставляется **государственная поддержка** в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;
 - Устанавливается **специальный режим распоряжения акциями и банкротства**;
- Указанные изменения стали основанием для подтверждения статуса АИЖК как организации государственного сектора и присвоения **облигациям АИЖК и ИЦБ с поручительством АИЖК риск-веса в размере 20% в капитале банков**. В ноябре 2016 года вступили в силу соответствующие изменения в инструкцию Банка России 139-И «Об обязательных нормативах банков» (180-И)

Запуск Фабрики создал возможность привлечения долгосрочного финансирования на рынок ипотеки в целях снижения ставки для заемщиков

Структура Фабрики ИЦБ с поручительством АИЖК



Эмитент ИЦБ – ООО ИА Фабрика ИЦБ 100% дочернее общество АИЖК
АИЖК солидарный поручитель по ИЦБ
АИЖК обеспечивает выкуп дефолтов из пула

Надежный финансовый инструмент

Поручительство АИЖК – совокупность двух механизмов

Солидарная ответственность по ИЦБ

- По регулярным выплатам:
 - купона и непогашенной стоимости облигаций
- По выплатам процентов за несвоевременное исполнение при просрочке выплаты или досрочном погашении по усмотрению эмитента
- По выкупу облигации по требованиям владельцев при неисполнении ипотечным агентом требований о досрочном погашении облигаций в случае:
 - Ликвидации, банкротства или дефолта ипотечного агента
 - Ведения ипотечным агентом неуставной деятельности
 - Нарушения требования Закона о ИЦБ к размеру ипотечного покрытия или порядку выкупа закладных в ипотечном покрытии

Выкуп закладных

- Просрочки 90+
- Утраты предмета залога
- Признания кредитного договора недействительным
- Признания заемщика банкротом

**Полный переход риска от Оригинатора
Гарантируемый денежный поток инвесторам**

Фабрика ИЦБ: преимущества для банков и инвесторов

Фабрика ИЦБ для банков-оригинаторов

Высвобождение капитала	Коэффициент риска 20% вместо 70% для закладных, сокращение резервов
Налоговые выгоды	Налог на прибыль в 15% по ИЦБ вместо 20% по закладным
Ликвидность	Включение в ломбардный список ЦБ, низкие дисконты по РЕПО
Перенос риска	Кредитный риск переходит к АИЖК за счет поручительства

Фабрика ИЦБ для инвесторов

Надежность	Солидарное поручительство АИЖК + обеспечение ипотечным покрытием
Доходность	Высокая доходность по сравнению с ОФЗ
Стандартность	Выпуск одним ипотечным агентом, с одним траншем, стандартная документация
Ликвидность	Включение в ломбардный список ЦБ, потенциальная привлекательность для широкого круга инвесторов, включая иностранных и частных



Модель «Фабрики» обеспечит банку эффективную экономическую платформу ипотеки

Классическая структура via ИЦБ Фабрика

Классическая структура

Ипотечный агент	Голландские фонды (Штихтинги/Stiching)
Оригинатор	Банк
Рейтинговое агентство	S&P/Moody's/Fitch/АКРА
Организатор сделки	*
Спец. депозитарий	*
Хранитель закладных	Банк / СД
Банк счетов эмитента	*
Банк Счета сбора платежей	Банк
Расчетный агент	*
Резервный сервис	*
Мастер сервис	Банк
Юридический консультант	*
Налоговый консультант	*
Внешний аудитор пула	*

Дополнительное кредитное усиление за счет средств Оригинатора на весь срок жизни сделки

ИЦБ Фабрика

Ипотечный агент	ООО Фабрика ИЦБ (АИЖК)
Оригинатор	Банк
Поручитель	АИЖК
Организатор сделки	АИЖК
Спец. депозитарий	*
Хранитель закладных	Банк / СД
Банк счетов эмитента	*
Банк Счета сбора платежей	Банк
Расчетный агент	АИЖК
Резервный сервис	АИЖК
Мастер сервис	Банк
Внешний аудитор пула	АИЖК

Кредитное усиление в сделке Оригинатором не формируется

Операционные преимущества структуры ИЦБ Фабрика



Программный подход • минимальное кол-во Зих сторон • Стандартная документация • ИА не консолидируется в группу Банка-Оригинатора

Выпуски Фабрики: Инфраструктура + Параметры

	БЖФ_1	Сбербанк	БЖФ_2	ВТБ24 размещение 11.2017
Объем выпуска, млрд руб.	2,1	50	1,4	50
Дата размещение	12.2016	05.2017	05.2017	[11.2017]
Тип купона	переменный	переменный	переменный	фиксированный
Поручитель	АИЖК	АИЖК	АИЖК	АИЖК
Спец. депозитарий	СД Сбербанк	СД Сбербанк	ГПБ	СД ДК Регион
Хранитель закладных	СД Сбербанк	Сбербанк	ГПБ	ВТБ 24
Банк счетов эмитента	ВТБ	Сбербанк	ВТБ	ВТБ
Депозитарий облигаций	НРД	НРД	НРД	НРД
Банк счета сбора платежей	БЖФ	Сбербанк	БЖФ	ВТБ 24
Расчетный агент	АИЖК	АИЖК	АИЖК	АИЖК
Резервный сервис	АИЖК	АИЖК	АИЖК	АИЖК
Основной сервис	БЖФ	Сбербанк	БЖФ	ВТБ 24