



21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ
RSHB.RU

ЭФФЕКТИВНОСТЬ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ

КОРКИН ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА РОЗНИЧНОГО БИЗНЕСА

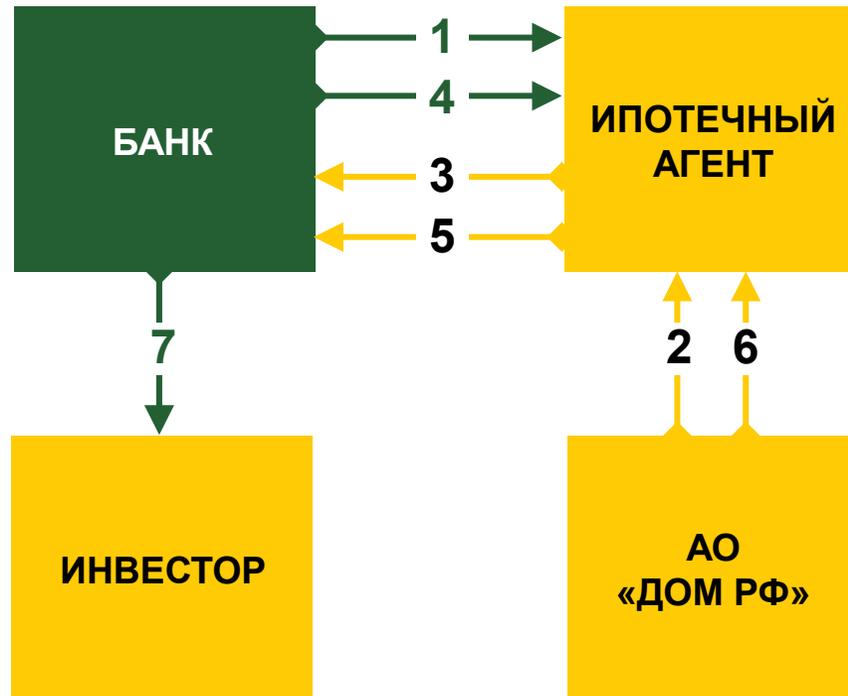
11.02.2021

Секьюритизация портфеля. Плюсы секьюритизации

- +** **Инструмент для разгрузки капитала:** с целью расчета достаточности капитала в отчетности РСБУ портфель ипотечных кредитов имеет вес 70-80% на капитал, а ипотечные ценные бумаги имеют вес 20%
- +** **Экономия с точки зрения налогообложения:** процентные платежи по КД облагаются налогом на прибыль по ставке 20%, ставка по ипотечным ценным бумагам составит 15%
- +** **Возможность осуществлять выдачу новых кредитов** на высвободившийся капитал после проведения секьюритизации
- +** **Дополнительная ликвидность** за счет продажи облигаций или проведения сделок РЕПО

БАНК:

1. Продает Ипотечному агенту закладные для формирования ипотечного покрытия.
4. Выплачивает Ипотечному агенту покупную цену облигаций.
7. Продает облигации инвесторам или удерживает их до погашения.



ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ:

3. Размещает облигации в пользу Банка.
5. Оплачивает Банку покупную цену закладных.

АО «ДОМ РФ»:

2. Предоставляет поручительство по облигациям Ипотечного агента.
6. Выкупает дефолтные закладные из ипотечного покрытия

Расходы на сделку секьюритизации, на примере портфеля 50 млрд.

ПОСТОЯННЫЕ

Расходы Банка:

- Формирование организационной структуры для проведения и сопровождения секьюритизации ~ **0.04%-0,06% годовых**

Расходы связанные со сделкой:

- Условно-постоянные расходы ~ **0,01% годовых** (услуги расчетного агента, биржевое и банковское обслуживание и т.д.)
- Условно-переменные расходы ~ **0,12% годовых** (портфельное страхование, услуги специализированного депозитария и т.д.)

**ИТОГО ПОСТОЯННЫХ
~ 0,17%- 0,19% ГОДОВЫХ**

ЕДИНОВРЕМЕННЫЕ

Расходы Банка по созданию инфраструктуры и обслуживанию:

- Единоновременные расходы ~ **0,1% - 0,15% годовых** (автоматизация и настройка IT-системы Банка, подготовка портфеля (ипотечное покрытие), отчет сервисера, внебалансовый учет, обратный выкуп)

Расходы, связанные со сделкой:

- Единоновременные расходы ~ **0,02% годовых** (проверка пула закладных ИА, обслуживание облигаций, биржевая комиссия за продажу ИЦБ и т.д.)

**ИТОГО ЕДИНОВРЕМЕННЫХ
~ 0,12%-0,17% ГОДОВЫХ**

* Дополнительный расход на поручительство ДОМ.РФ ~ 0,6%-1% годовых

Расчет эффективности сделки

	Кредитный портфель на балансе Банка	Секьюритизация с поручительством ДОМ.РФ (облигации на балансе)
Объем актива	50,0 млрд руб.	50,0 млрд руб.
Объем, средний (за 3 года)	35,1 млрд руб.	35,9 млрд руб.
Доходность (ставка + страхование)	9,60%	8,70%
Фондирование	- 7,50%	- 7,50%
Стоимость поручительства	-	- 0,70%
Доработка IT систем	-	- 0,07%
Дефолтность	- 0,7%	-
АУР	- 0,8%	- 0,8%
Маржа	0,56%	0,33%
Финансовый результат за 3 года	0,59 млрд руб.	0,36 млрд руб.
Капитал		
начало сделки	6,0 млрд руб.	1,1 млрд руб.
средний за период	4,2 млрд руб.	0,8 млрд руб.
Высвобождение капитала (среднее за период)		3,5 млрд руб.
Активы на новый капитал, среднее за период		30,4 млрд руб.
Маржа		0,56%
Дополнительный доход за 3 года		0,5 млрд руб.
Финансовый результат за 3 года с доп. выдачами	0,59 млрд руб.	0,86 млрд руб.
Рентабельность капитала	4,6%	6,8%
Рентабельность активов	0,6%	0,4%

ВЫВОДЫ:



Рост прибыли на 50% при секьюритизации ипотечного портфеля



Дополнительные **комиссионные доходы** за счет формирования нового ипотечного портфеля



Рост эффективности использования капитала Банке **на 50%**

Сдерживающие факторы:



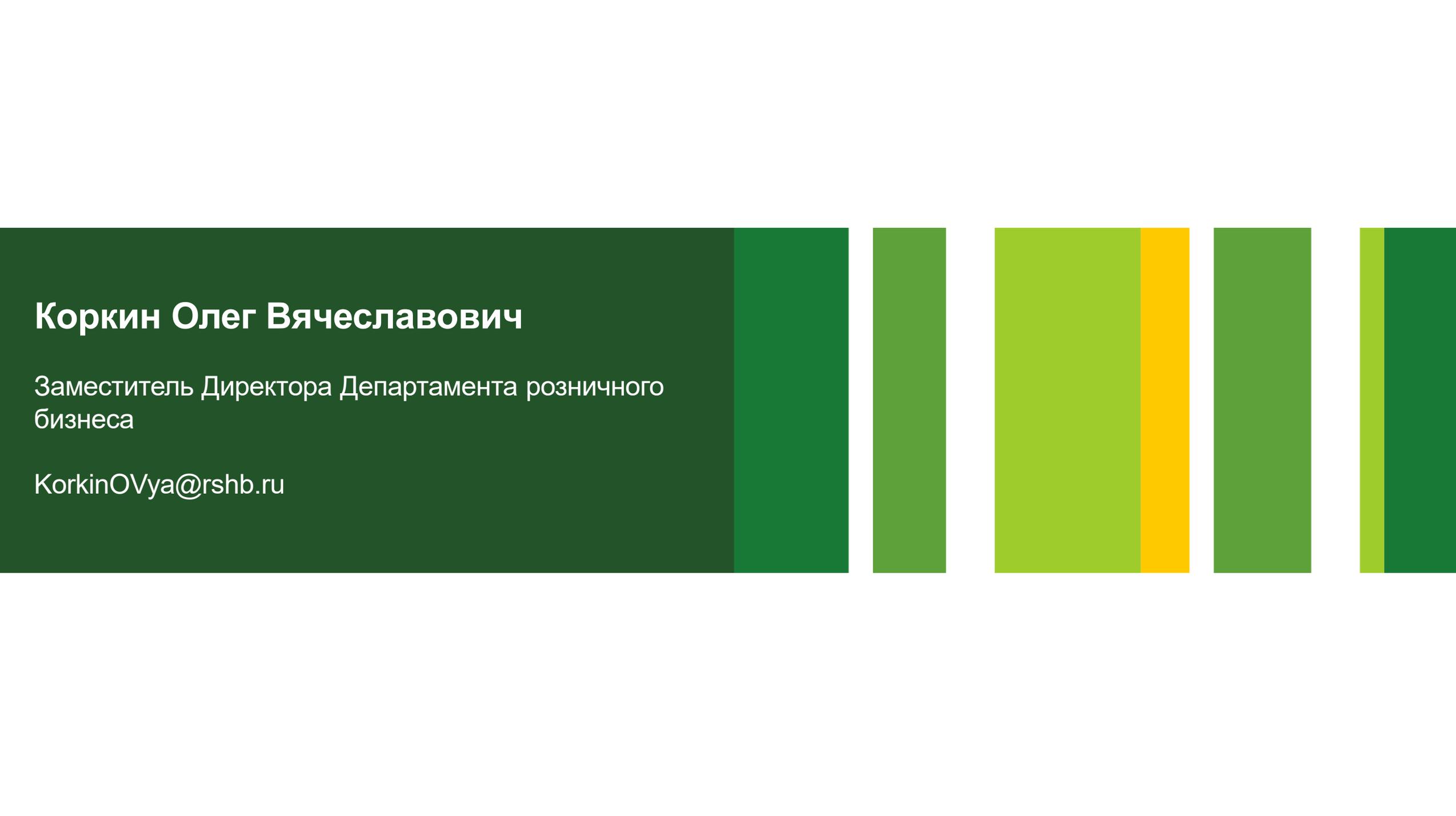
Высокая амортизация кредитного портфеля, за счет рефинансирования и досрочного погашения дорогих кредитов



Отсутствие интереса к кредитному портфелю с наличием субсидированных государственных программ



Отсутствие револьверных сделок секьюритизации по ипотеке



Коркин Олег Вячеславович

Заместитель Директора Департамента розничного
бизнеса

KorkinOVya@rshb.ru