

16 сентября 2021

CASE-STUDY
ДЕБЮТНАЯ СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ
ТИНЬКОФФ БАНКА
ЭЛЕКТРОННЫЕ ЗАКЛАДНЫЕ

ДЕНИС
ХМИЛЕВСКИЙ
Старший аналитик

АКРА

АНАЛИТИЧЕСКОЕ
КРЕДИТНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
[ACRA-RATINGS.RU](https://www.acra-ratings.ru)

ПЕРВАЯ РОССИЙСКАЯ СДЕЛКА КЛАССИЧЕСКОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЭЛЕКТРОННЫМИ ЗАКЛАДНЫМИ

- Первая эмиссия ИЦБ, обеспеченных портфелем ипотечных кредитов, выданных Тинькофф Банком
- Гибридная природа активов в портфеле обеспечения - сочетание элементов потребительского и ипотечного кредитования
- Ипотечные кредиты, обеспеченны электронными закладными
- Первая сделка Банка, которой был присвоен кредитный рейтинг
- Эмитент ООО «ИА ТБ-1» выпустил облигации с ипотечным покрытием
- Номинальная стоимостью - 6 499 млн руб.

ОСОБЕННОСТИ ПРОДУКТА

- Банк выдает нецелевые кредиты под залог недвижимости:
 1. На улучшение жилищных условий,
 2. Рефинансирование,
 3. Крупные покупки,
 4. Другие цели (образование, косметическо-медицинские услуги, крупные торжества, путешествия и т. д.),
 5. Развитие бизнеса.
- В качестве залога Банк принимает квартиры в многоквартирных домах, в залог не принимаются - комнаты, апартаменты, частные дома
- Банк исключает недвижимость, которая находится в ЗАТО, не имеет записи в Росреестре по возникшему праву собственности, имеет обременение, кроме обременения в виде объекта культурного наследия;
- Не принимается в залог недвижимость, приобретаемая с использованием материнского капитала, а также в случае наличия несовершеннолетних собственников ;
- Сумма кредита составляет не более 50% стоимости залога.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ СДЕЛКИ

- **Высокий уровень избыточной доходности**

Обусловленный значительной разницей между средневзвешенной процентной ставкой по портфелю активов и величиной купона по рейтингуемым облигациям. Средневзвешенная процентная ставка по портфелю активов составляет 14,18% при купоне по облигациям класса «А» в размере 7,9%, что позволяет использовать избыточный спред для компенсации значительной части дефолтов через механизм РУНО.

- **Низкий средневзвешенный показатель К/З по портфелю**

Отношение остатка ссудной задолженности по кредиту к оценочной стоимости предмета ипотеки. Текущее значение показателя К/З составляет 36,38%. В соответствии с требованием Федерального закона № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в портфель не включались кредиты с текущим значением показателя К/З выше 80%.

- **Простая двухтраншевая структура сделки с простым последовательным водопадом платежей**

Старший транш представлен рейтингуемыми облигациями класса «А», младший транш представлен в форме облигаций класса «Б». Последовательный водопад предусматривает исполнение субординированных обязательств Эмитента по младшему траншу после исполнения обязательств по старшему долгу (облигациям класса «А»).

- **Использование эндорженных механизмов защиты кредитного качества старшего транша**

Обязательства Эмитента по младшему траншу (облигации класса «Б») являются субординированными по отношению к старшему траншу (облигации класса «А»). Сделка предусматривает наличие гибридного резерва, который в зависимости от сценария может быть использован для покрытия дефицита как процентных поступлений, так и поступлений по основному долгу. Кроме того, существует возможность использования избыточного спреда для компенсации потерь по основному долгу через механизм РУНО.

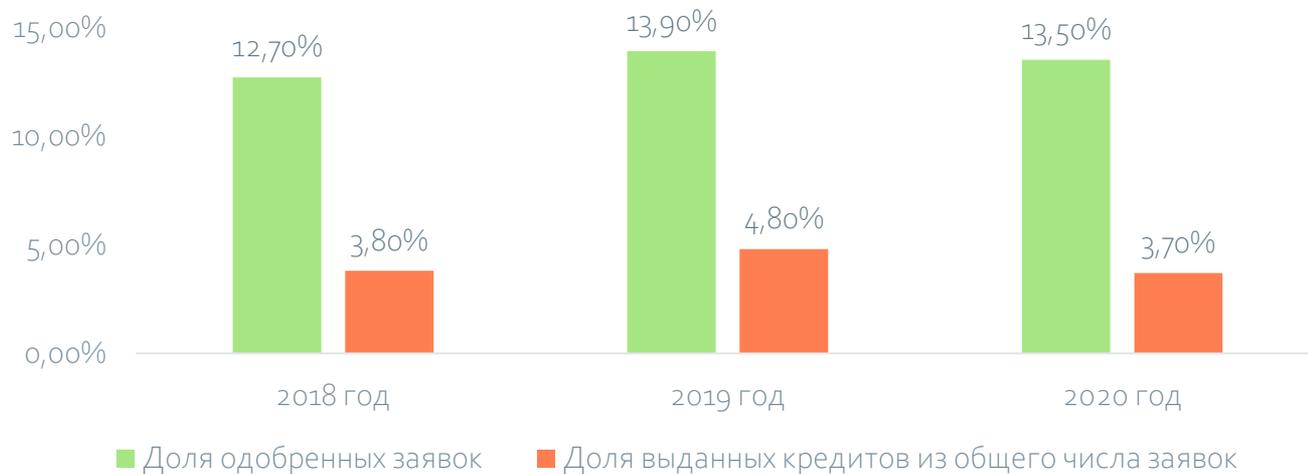
«СЛАБЫЕ» СТОРОНЫ СДЕЛКИ

- Отсутствие официального подтверждения доходов по форме 2-НДФЛ и/или 3-НДФЛ у заемщиков в портфеле обеспечения 100% заемщиков по кредитам в портфеле обеспечения не предоставили официального подтверждения дохода в виде справок по форме 2-НДФЛ и/или 3-НДФЛ ввиду того, что Банк не запрашивает данную информацию и использует собственную систему расчета доходов заемщиков.
- Наличие в портфеле обеспечения заемщиков с отрицательной кредитной историей
У 22% заемщиков в портфеле обеспечения наблюдались дефолты и реструктуризации в прошлом. Стандарты андеррайтинга Банка также предполагают возможность выдачи кредитов заемщикам с дефолтами в прошлом при наличии компенсирующих факторов.
- Ограниченные исторические данные о качестве обслуживания долга и об уровнях возмещения по кредитному продукту, включенному в секьюритизируемый портфель
Обусловленные запуском залогового кредитования в 2018 году.
- Малый средневзвешенный возраст кредитов в портфеле
Средневзвешенный возраст кредитов в портфеле обеспечения — 13 месяцев при средневзвешенном первоначальном сроке выдачи 7–10 лет.

ОТСУТСТВИЕ ОФИЦИАЛЬНОГО ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ДОХОДОВ

- По мнению Банка, практика подтверждения дохода справками по форме 2/3-НДФЛ является устаревшей, так как сведения в указанных справках зачастую имеют низкую достоверность и подвержены манипуляции со стороны заемщиков;
- Банк осуществляет самостоятельное подтверждение дохода согласно внутренней методике, основанной на анализе ряда качественных и количественных факторов, в том числе:
 1. данных по продуктам Тинькофф Банка (обороты по дебетовым и кредитным картам, если заемщик является клиентом Банка),
 2. кредитной истории заемщика,
 3. платежной дисциплины,
 4. объема долговой нагрузки,
 5. типов кредитов у заявителя.
- Если заемщик не является клиентом Банка, проверка осуществляется по собственным методам, с использованием параметрической информации о заемщике, данных о его активах и пр. (информация по расчетам была предоставлена АКРА, но не может быть раскрыта в силу ее конфиденциальности);
- Разработанный Тинькофф Банком подход является относительно новым и его эффективность не подтверждена статистическими данными, тем не менее АКРА продолжит осуществлять мониторинг показателей портфеля в будущем с целью возможного пересмотра методологии в случае наличия соответствующих статистических оснований.

ДОЛЯ ОДОБРЕННЫХ ЗАЯВОК И ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ



Невысокий процент одобрения заявок связан с особенностями риск-модели Банка, которая находится в стадии калибровки, доля одобренных заявок напрямую зависит от текущих возможностей Банка по принятию риска.

СУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ

На этапе судебного взыскания (90 и более дней просрочки) осуществляются следующие мероприятия:

- Подготовка и подача искового заявления в суд (договором, который заключен между Банком и клиентом предусмотрено правило договорной подсудности – все дела по спорам, вытекающим из договора, рассматриваются в Хорошевском районном суде города Москвы)
- Участие представителя банка в судебном производстве
- Получение исполнительного листа

Также одновременно ведутся переговоры с заемщиком о полном погашении долга:

- Продажи залогового имущества третьим лицам
- Передачи залогового имущества по соглашению сторон Банку в счет погашения долга

Данный этап длится от 3 до 6 месяцев в зависимости от противодействия заемщиков в судебном процессе.

Статистика об уровнях возмещения по проблемным кредитам носит крайне ограниченный характер ввиду запуска залогового кредитования в 2018 году и наличия единичных случаев судебного взыскания.

ВЛИЯНИЕ НА РЕЙТИНГ COVID-19

АКРА учло влияние макроэкономического спада, а также введенных государством экономических мер поддержки населения (включая возможность оформления кредитных каникул) на уровень ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям. В рамках сценарного подхода Агентство применило дополнительные корректировки к модельным допущениям в ряде сценариев, которые, по мнению АКРА, отражают возможное влияние COVID-19 на кредитное качество транзакции:

- Увеличение размера ОП в стабильных или умеренно консервативных экономических условиях существования транзакции на 50%;
- Снижение величины денежных потоков, поступающих в счет погашения основного долга и процентов по кредитам в портфеле обеспечения, по значительной части портфеля в связи с кредитными каникулами на горизонте шести месяцев;
- Снижение уровней досрочного погашения до 10% в годовом выражении на горизонте шести месяцев;
- Увеличение сроков взыскания просроченной задолженности, вызванное ограничениями и задержками в работе судебных инстанций и иных государственных институтов.

СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ

АКРА

АНАЛИТИЧЕСКОЕ
КРЕДИТНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО
[ACRA-RATINGS.RU](https://www.acra-ratings.ru)

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

(С) 2021 Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО) Москва, Садовническая набережная, д. 75 www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности. Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено. Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации. Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом. Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria. Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acraratings.ru. Информация предоставляется на условии «как есть». Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением купить, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой. АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнесрешение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его должным обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым. Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией. Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью. АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.