

Дебютная секьюритизация
ипотечных кредитов: гибридные
активы, электронные закладные,
ритейл инвесторы

Ипотечный агент ТБ-1



Дебютная ипотечная секьюритизация АО «Тинькофф Банк»

Параметры выпуска

Эмитент	ООО «Ипотечный агента ТБ-1»
Старший транш	Облигации с ипотечным покрытием
Рейтинг (АКРА)	Облигации класса А - AAA (sf.ru)
Объем	5 622 500 000 руб.
Срок обращения	Номинальный – 13 лет Ожидаемый – 3 года
Дюрация (ожидаемая)	1,5 года
Индикативная доходность	Значение G-curve на сроке 1,5 года плюс 140-160 бп
Периодичность выплат по облигациям	Ежеквартально
Размещение	Открытая подписка

Общие параметры Портфеля

6,525	млрд / руб. Объем Портфеля
51%	Максимальное значение соотношения кредит/зalog (LTV)
37,14%	Текущее средневзвешенное соотношение кредит/зalog (LTV)
25%	Коэффициент досрочного погашения CPR
14,2%	Средневзвешенная ставка по Портфелю
7,7 лет	Средний срок до погашения кредита
0	Текущая просрочка

Особенности проекта

Надежность и качество структуры:

— Рейтинг облигаций – AAA (sf.ru) от рейтингового агентства АКРА, за счет чего при кредитном качестве на одном уровне с государственными обязательствами (ОФЗ и евробонды) облигации предлагают инвесторам повышенную доходность и гибкость (ежеквартальный купон и амортизация);

— Опытные участники проекта, способные обеспечить как высокое качество структуры проекта, так и выполнение контрольных функций (аудит портфеля, контроль и распоряжение электронными закладными, управление денежными потоками и сохранность денежных средств).

Структура кредитной поддержки / Переобеспечение облигаций

	Размер (руб.)	В процентах от Портфеля кредитов	Рейтинг
Облигации старшего класса А	5 622 500 000	86,5%	AAA
Облигации младшего класса Б	877 500 000	13,5%	Без рейтинга
Резервный фонд	260 000 000	4%	Без рейтинга
Портфель кредитов	6 525 008 286	100%	

Особенности проекта



Высокое качество Портфеля

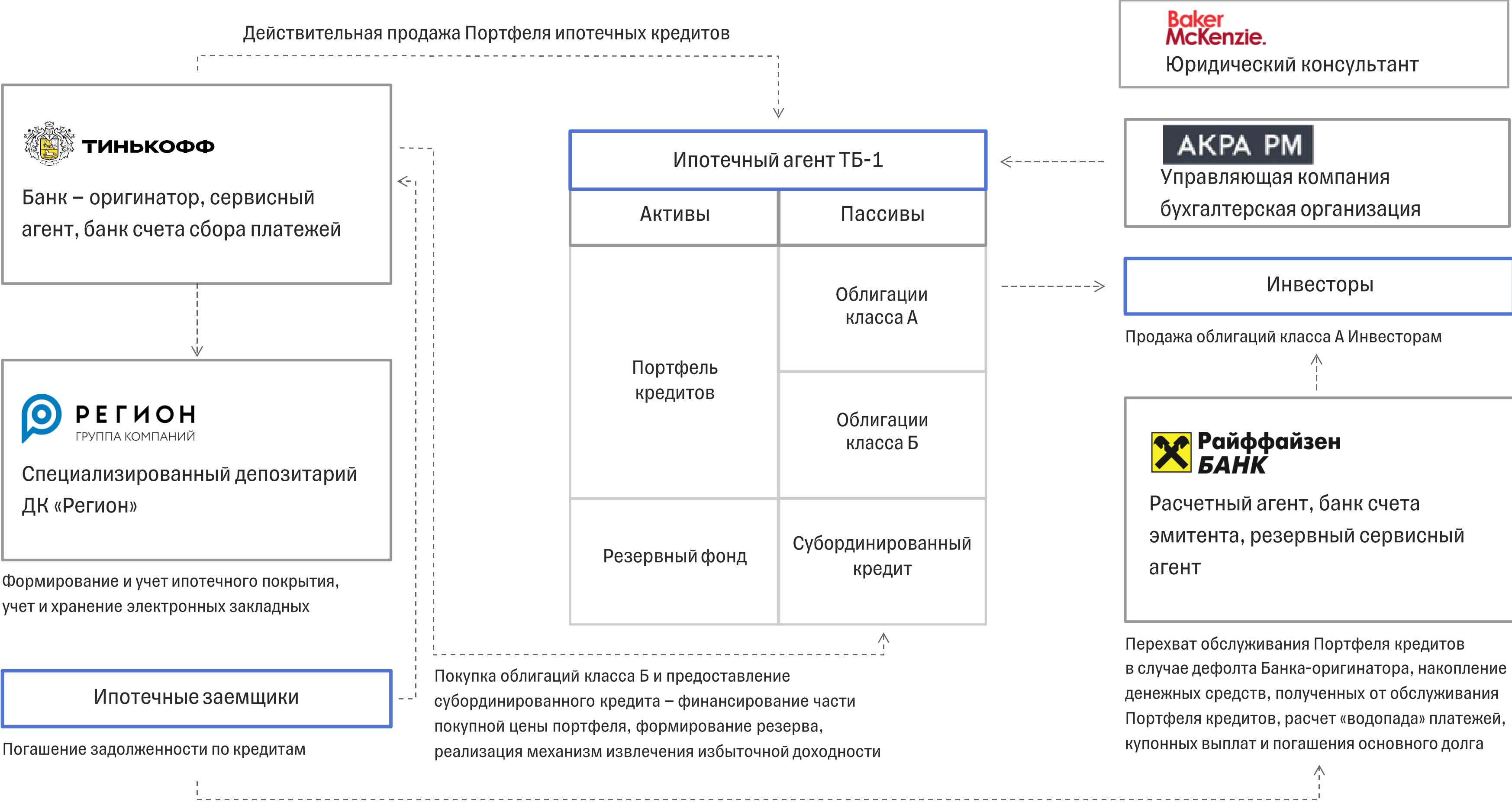
- Низкий LTV, положительная кредитная история заемщиков, высокая региональная диверсификация, платеж – не более 65% от дохода;
- В качестве обеспечения по ипотечным кредитам использованы только жилые квартиры в многоэтажных домах – самый ликвидный вид обеспечения;
- Каждый объект недвижимости, являющийся предметом залога, застрахован от риска утраты/повреждения на сумму не менее основного долга по закладной;
- Электронный учет закладных.



Прозрачность и контроль

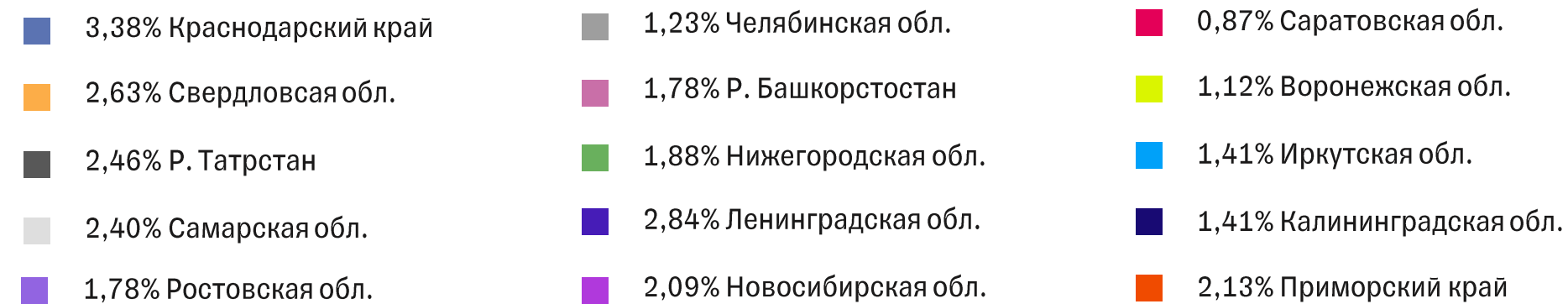
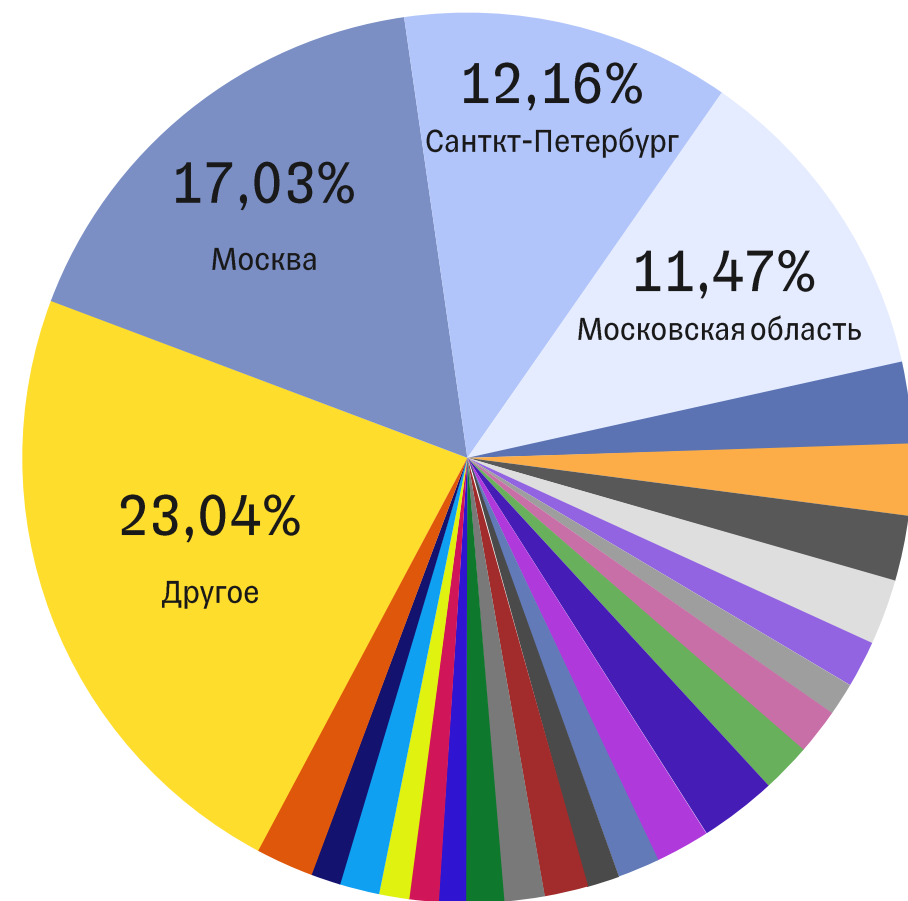
- Проведена проверка закладных независимым аудитором – Ernst & Young;
- Закладные хранятся у независимого депозитария, осуществившего проверку каждой закладной перед включением ее в ипотечное покрытие по облигациям;
- Райффайзенбанк является резервным сервисным агентом и хранит все поступления по Портфелю.

Структурная диаграмма проекта

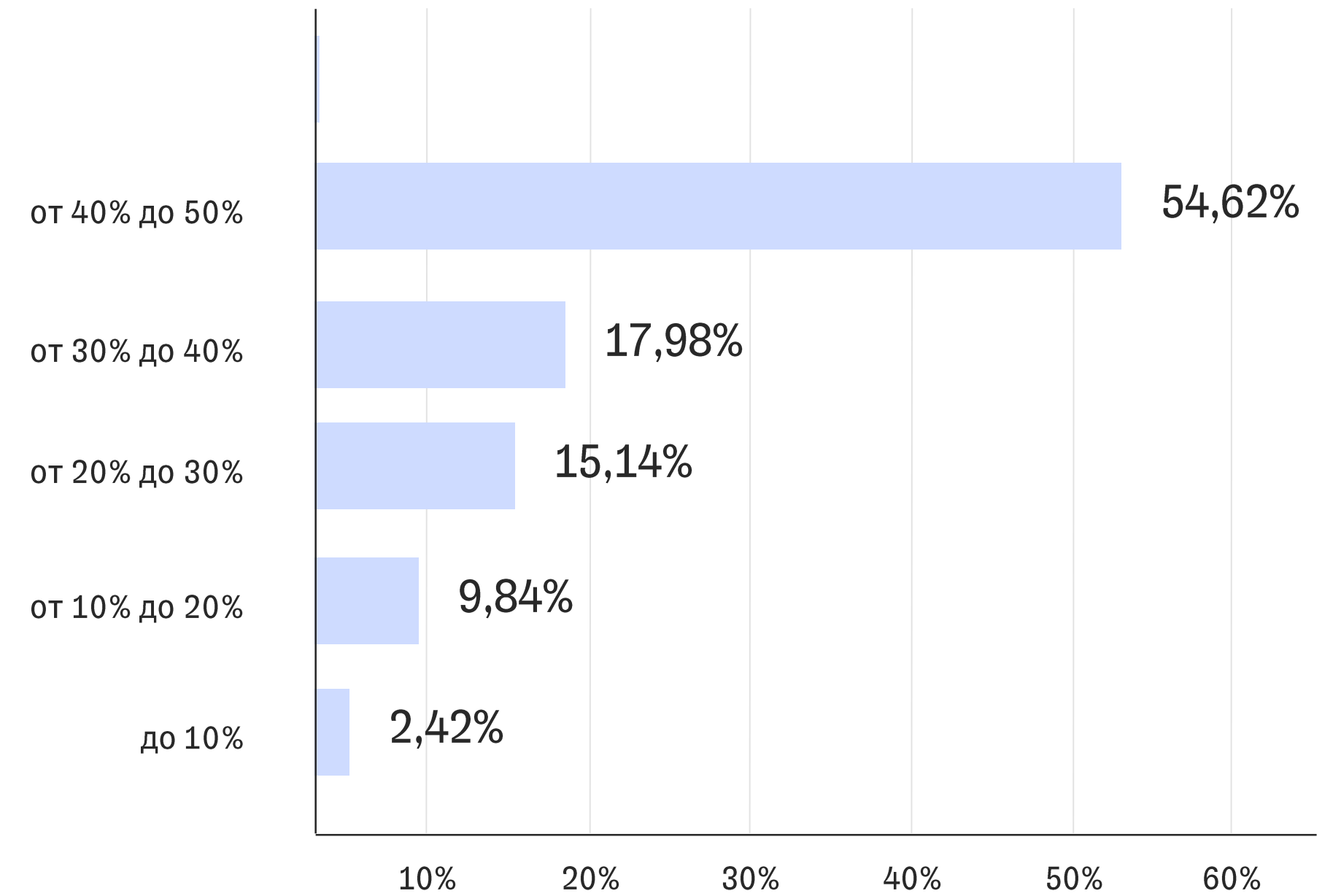


Информация о Портфеле

Географическое распределение кредитов



Распределение текущего LTV



Результаты размещения

Размещение по типу инвесторов



Процедура размещения:

- Book-building с первоначальным спросом по верхней границе диапазона в 2,5 превышающим предложение
- Основной спрос от Банков, многие из которых впервые установили лимиты и участвовали в секьюритизации (кредитный анализ, вопросы учета, обновления данных, влияния на капитал)
- Снижение ставки размещения в процессе размещения
- Параллельное размещение среди частных инвесторов (около 6 250 инвесторов)
- Факторы размещения – качество и прозрачность сделки, узнаваемость бренда.

ТИНЬКОФФ

