



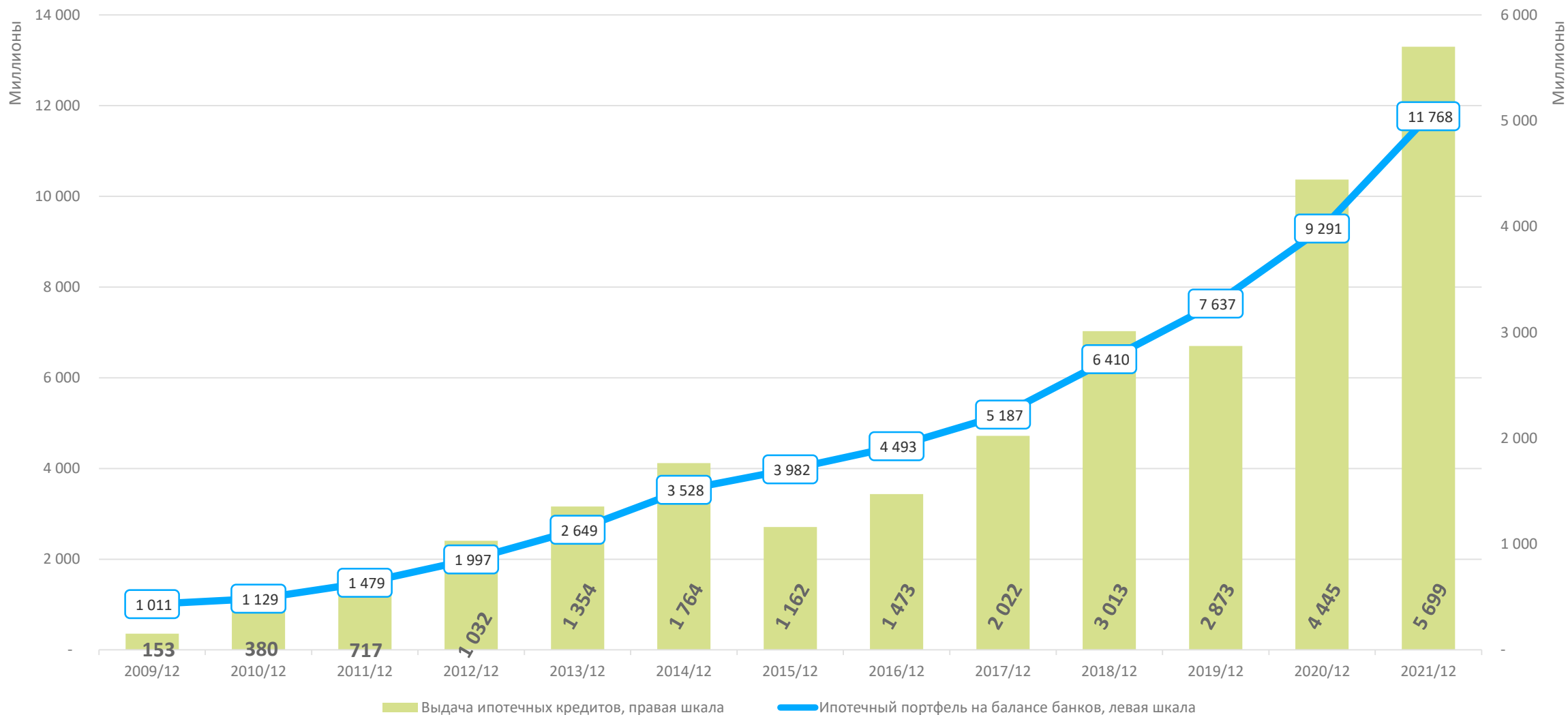
# Российский рынок ипотечных ценных бумаг: проблемы развития

VIII Российский ипотечный конгресс  
10 февраля 2022, Москва

Андрей Юрьевич Сучков  
Управление секьюритизации,  
VTB Капитал

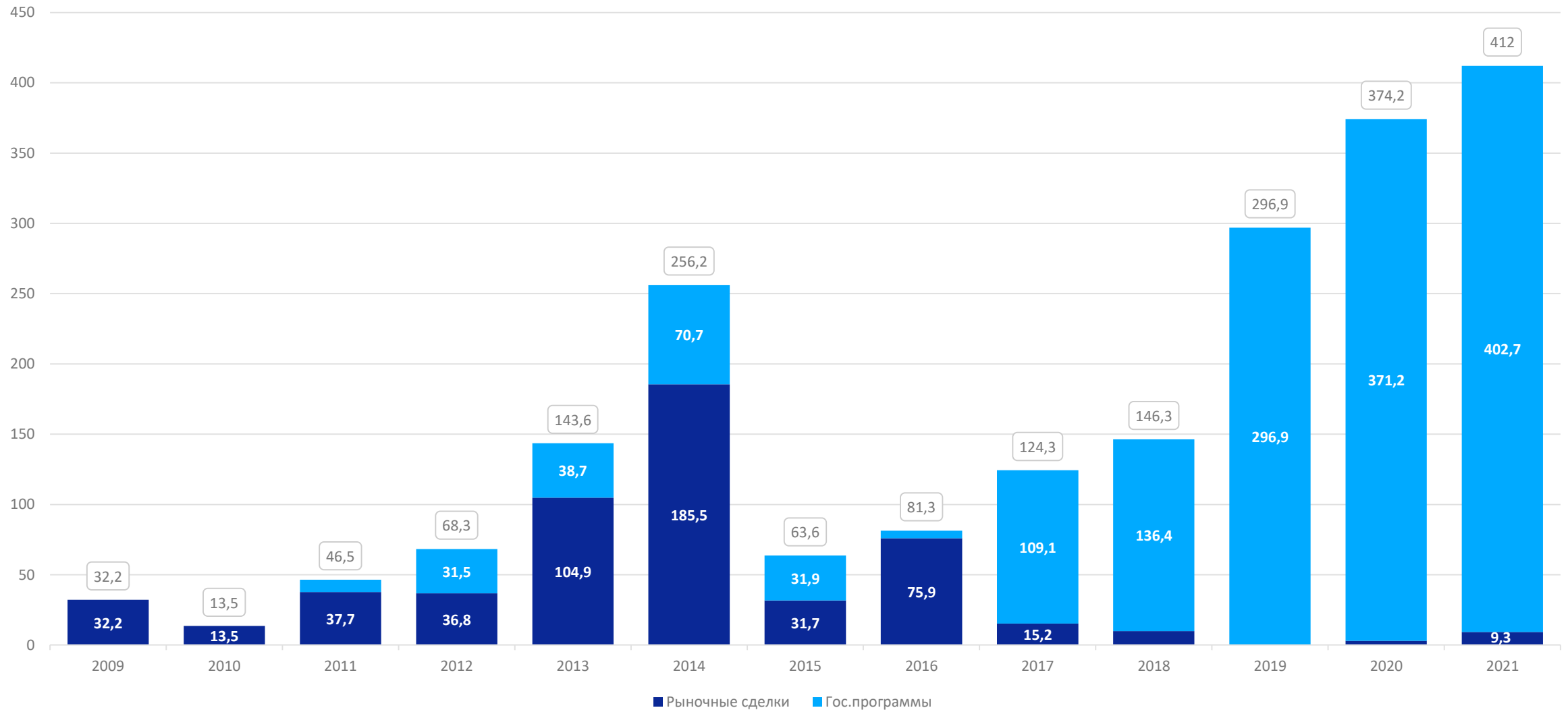


# ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ЖИЛИЩНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ И ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКЕ



Источники: Банк России

# ОБЪЕМ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ В РОССИИ (МЛРД. РУБ.)

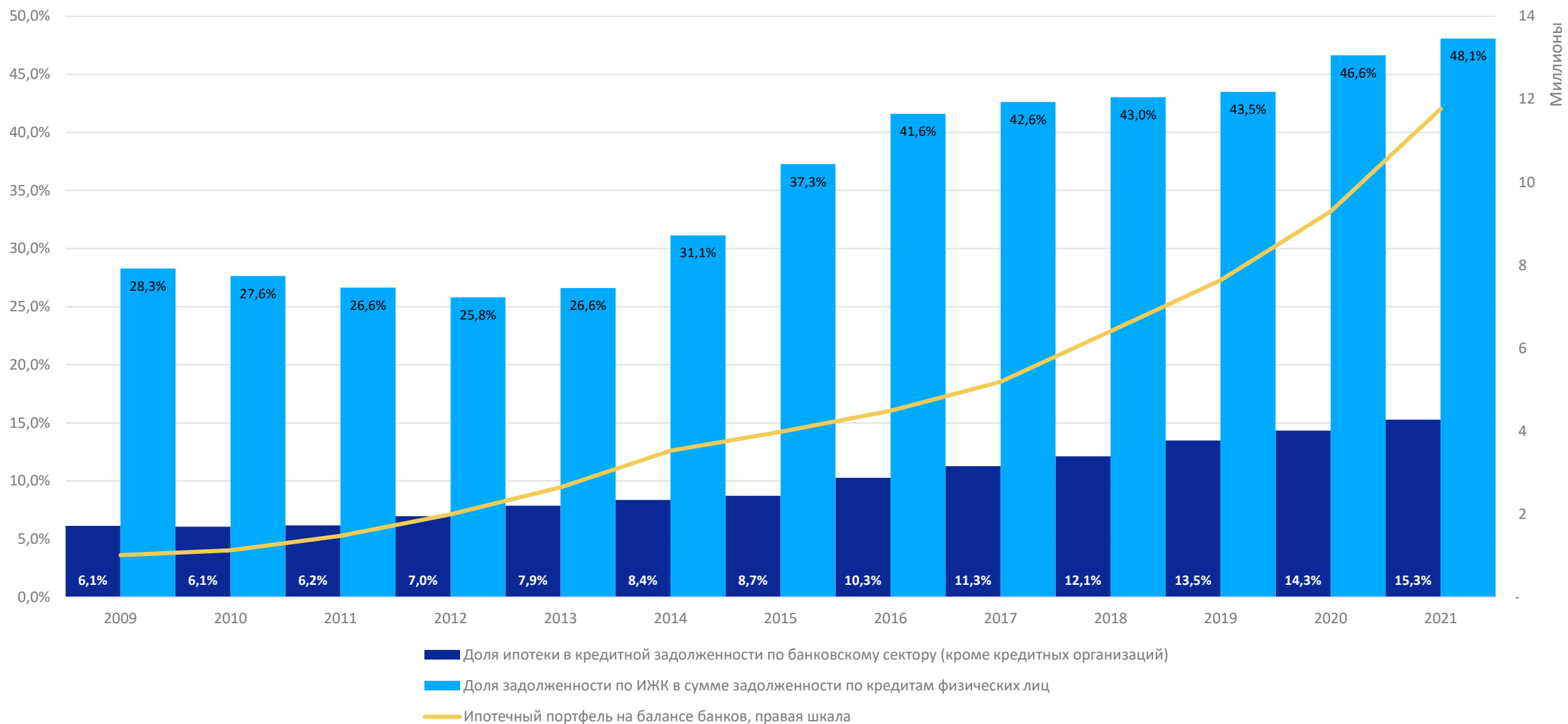


Источники: Sbonds, Расчет ВТБ Капитал, Bloomberg

# ЭМИССИИ ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ В 2021 ГОДУ

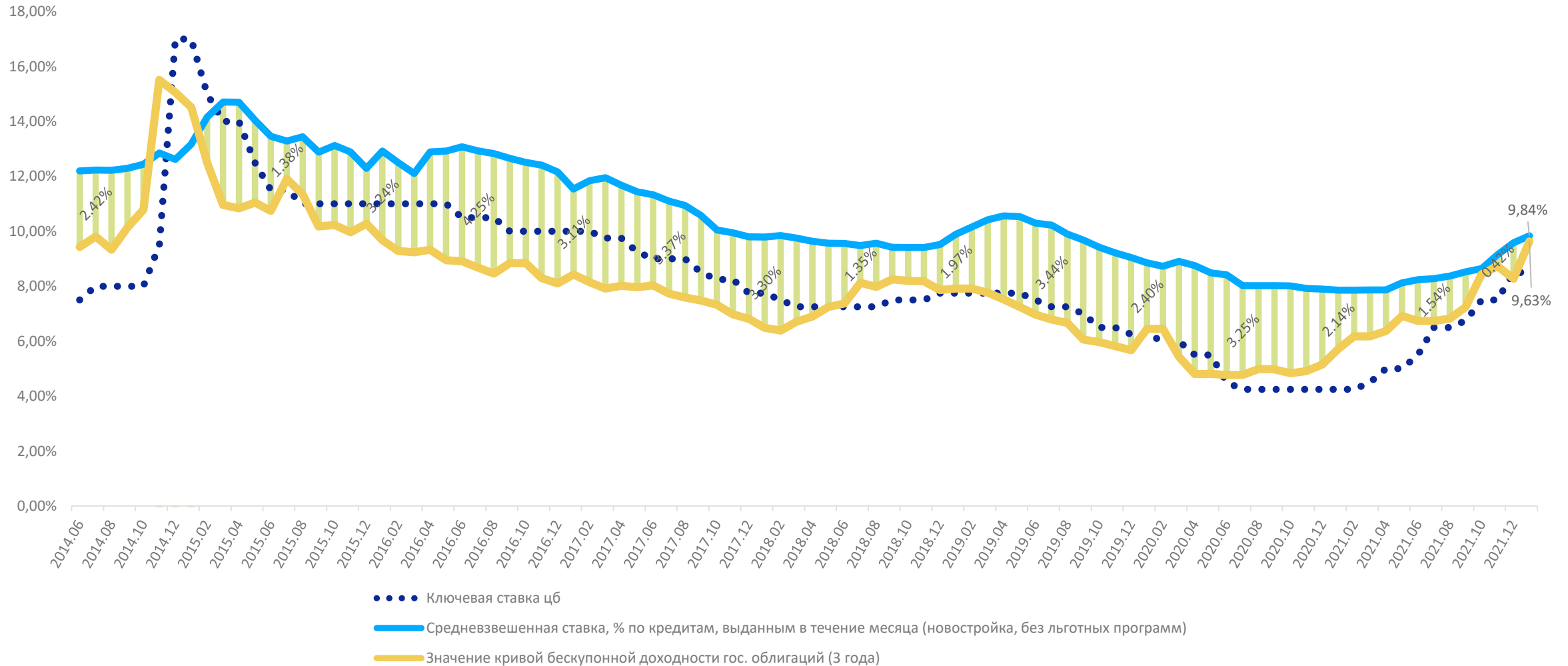
№	Оригинатор	Эмитент	Организаторы	Начало размещения	Объем эмиссии (млн руб)
1	Банк БЖФ, Азиатско-Тихоокеанский Банк	ИА Титан-3	Sber CIB	03.03.2021	2 827
2	ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	22.04.2021	11 252
3	Металлинвестбанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	23.04.2021	4 742
4	Тинькофф Банк	Ипотечный агент ТБ-1	Тинькофф Банк	08.07.2021	6 500
5	Банк ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	07.09.2021	9 749
6	Металлинвестбанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	18.10.2021	3 087
7	Газпромбанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Газпромбанк	28.10.2021	48 293
8	Банк ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	29.10.2021	1 857
9	Банк ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	17.11.2021	5 353
10	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Sber CIB	26.11.2021	69 302
11	Банк ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	21.12.2021	31 410
12	ВТБ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	ВТБ Капитал	23.12.2021	207 605
13	АБСОЛЮТ БАНК	ДОМ.РФ Ипотечный агент	Банк ДОМ.РФ	24.12.2021	10 093
<b>Всего</b>					<b>412 074</b>

# ДИНАМИКА ДОЛИ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЕ



Источники: Банк России, Росстат, расчеты ВТБ Капитал

# ДИНАМИКА ДОХОДНОСТИ ОФЗ И ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПО ВЫДАННОЙ ИПОТЕКЕ БЕЗ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ



Источники: Банк России, ДОМ.РФ, расчеты ВТБ Капитал

## Подготовительные мероприятия:



- Разработка единых стандартов и требований к портфелю Кредитов, включая подготовку квалификационных требований, формы отчета сервисного агента и формата выгрузки секьюритизируемого пула
- Содействие в выборе юридического и налогового консультантов, специализированного депозитария, резервного сервисного агента, аудитора секьюритизируемого пула, расчетного агента, банка счета, управляющей и бухгалтерской компаний Ипотечного агента, аудитора Ипотечного агента
- Анализ выгрузки данных по секьюритизируемому пулу (в том числе, проведение анализа корректности и целостности свода данных по портфелю, корректировка ошибок и неточностей, подготовка для Оригинатора замечаний и пояснений)
- Подготовка и согласование с аудитором пула полей проверки в целях проведения аудита секьюритизируемого пула

## Структурирование сделки и координация работы участников сделки:



- Структурирование Сделки, а именно организация подготовки документа, включающего детальные условия Сделки (Term Sheet), согласование условий Сделки с участниками Сделки, подготовка плана-графика Сделки
- Организация совместно с другими консультантами Оригинатора работы по созданию Ипотечного агента
- Организация due diligence Оригинатора, подготовка структуры презентации и плана встречи
- Проведение переговоров с рейтинговым агентством для получения кредитного рейтинга по облигациям, в том числе, подготовка для рейтингового агентства в рамках Сделки необходимых пояснений и расчетов, согласование с рейтинговым агентством структуры Сделки
- Расчет субординированного кредита, предоставляемого Оригинатором в рамках Сделки Ипотечному агенту для формирования резервных фондов, покрытия первоначальных затрат и обеспечения необходимого уровня кредитного усиления по Сделке
- Взаимодействие со всеми участниками Сделки, а также координация их действий в процессе реализации Сделки

## Размещение ценных бумаг:



- Содействие в подготовке эмиссионных документов, участие в согласовании договорной документации
- Координацию работы с Банком России, Московской биржей и НРД в ходе размещения облигаций
- Размещение ИЦБ среди инвесторов
- Комплексное сопровождение сделки в процессе обращения облигации
- Разработка на русском языке и распространение маркетинговых материалов в отношении Сделки в соответствии со списком, согласованным с Оригинатором, организация презентаций для потенциальных инвесторов
- Подготовка детального графика работ всех участников проекта на этапе размещения, организация расчетов на этапе размещения

# ГРУППА ВТБ – ЕДИНСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ В РОССИИ, ГОТОВАЯ ПРЕДЛОЖИТЬ ВЕСЬ ПАКЕТ УСЛУГ В РАМКАХ СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ





# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В РАМКАХ ДОГОВОРА ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПУСКА

При выборе полного пакета сопровождения ВТБ Капитал предоставляет следующие дополнительные услуги без дополнительного вознаграждения:

## Анализ портфелей

- Анализ ипотечных портфелей в соответствии с квалификационными требованиями рейтинговых агентств
- Предоставление заключений

## Консалтинг

- Внесистемное сопровождение секьюритизированных портфелей
- Маршрутизация денежных и информационных потоков
- Доработка IT систем
- Генерация отчетов

## Анализ документов и базы данных

- Анализ документов (досье по кредитам, закладные) и электронной базы данных
- Подготовки рекомендаций по исправлению ошибок по портфелю до его передачи аудиторам

## Бридж-кредиты

- Организация предоставления бридж-кредитов в рамках программы секьюритизации активов

# УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО АГЕНТА В РАМКАХ СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

























































**ВТБ предоставляет весь спектр услуг расчетного агента**

- Расчет «водопада» - распределение денежных средств Эмитента (в том числе: расчет выплат по облигациям и выплат третьим лицам)
- Отражение итоговых результатов в ежемесячном отчете по управлению денежными потоками (Investor Report)
- Управление денежными потоками и контроль выплат по облигациям и третьим лицам в рамках водопада в дату IPD
- Автоматическое отражение денежных потоков на внесистемных регистрах бухгалтерского учета (леджерах)
- Автоматизированный внесистемный учет денежных потоков и задолженности

**...соблюдая неизменные стандарты качества**

- Соответствие процедур и отчетности международным стандартам
- Опыт работы с функционалом расчетного агента по трансграничным и российским сделкам
- Прозрачность и открытость на всех этапах сделки
- Надежность, проверенная временем, и неизменное доверие со стороны крупнейших мировых и российских компаний

# ВТБ КАПИТАЛ – BEST SECURITIZATION HOUSE 2013-2020 ПО ОЦЕНКЕ ЖУРНАЛА EMEA FINANCE

 <b>Absolut Bank</b> <b>RUR 8.224 billion</b> MA Absolut 2 Domestic RMBS  Arranger 2013	 <b>Saint-Petersburg Center for Affordable Housing</b> <b>RUR 2.09 billion</b> First Saint-Petersburg MA Domestic RMBS  Arranger 2013	 <b>Transcapitalbank</b> <b>RUR 4.57 billion</b> MA TKB-1 Domestic RMBS  Arranger 2013	 <b>AK BARS Bank</b> <b>RUR 2.50 billion</b> MA AkBars Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Absolut Bank</b> <b>RUR 6.97 billion</b> MA Absolut 3 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>FORABANK</b> <b>RUR 1.48 billion</b> MA FORA 2014 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Bank of Moscow</b> <b>RUR 25.96 billion</b> MA VTB-BM 1 Domestic RMBS  Arranger 2014
 <b>Petrocommerce</b> <b>RUR 4.718 billion</b> MA Petrocommerce-1 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Vozrozhdenie</b> <b>RUR 3.45 billion</b> MA Vozrozhdenie 3 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Credit Bank of Moscow</b> <b>RUR 4.686 billion</b> MA MKB-1 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Housing Finance Bank</b> <b>RUR 2.397 billion</b> MA Sunrise-1, Sunrise -2 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>URALSIB</b> <b>RUR 8.866 billion</b> MA Uralsib 02 Domestic RMBS  Arranger 2014	 <b>Vozrozhdenie</b> <b>RUR 3.45 billion</b> MA Vozrozhdenie 4 Domestic RMBS  Arranger 2015	 <b>Vozrozhdenie</b> <b>RUR 4.1 billion</b> MA Vozrozhdenie 5 Domestic RMBS  Arranger 2017
 <b>VTB 24</b> <b>RUR 48.2 billion</b> MA Fabrika MS, 04 Domestic RMBS  Arranger 2017	 <b>AK BARS Bank</b> <b>RUR 11 billion</b> MA AkBars 2 Domestic RMBS  Arranger 2016	 <b>Bank of Moscow</b> <b>RUR 6.69 billion</b> MA VTB-BM 2 Domestic RMBS  Arranger 2016	 <b>Housing Finance Bank</b> <b>RUR 3.57 billion</b> MA Vega-1, Vega -2 Domestic RMBS  Arranger 2016	 <b>Metallinvestbank</b> <b>RUR 3.28 billion</b> MA Metallinvest-1 Domestic RMBS  Arranger 2016	 <b>Saint-Petersburg</b> <b>RUR 3.28 billion</b> MA BSPB-1 Domestic RMBS  Arranger 2016	 <b>Saint-Petersburg</b> <b>RUR 7.5 billion</b> MA BSPB-2 Domestic RMBS  Arranger 2018
 <b>VTB</b> <b>RUR 74.3 billion</b> MA Fabrika MS, 06 Domestic RMBS  Arranger 2018	 <b>VTB</b> <b>RUR 73.0 billion</b> MA Fabrika MS, 09 Domestic RMBS  Arranger 2019	 <b>VTB</b> <b>RUR 95.7 billion</b> MA Fabrika MS, 06 Domestic RMBS  Arranger 2019	 <b>VTB</b> <b>RUR 96.6 billion</b> MA Fabrika MS, 06 Domestic RMBS  Arranger 2019	 <b>Absolut Bank</b> <b>RUR 3 billion</b> MA Absolut 5 Domestic RMBS  Arranger 2020	 <b>VTB</b> <b>RUR 191.5 billion</b> MA "DOM.RF" Domestic RMBS  Arranger 2020	 <b>VTB</b> <b>RUR 207.6 billion</b> MA "DOM.RF" Domestic RMBS  Arranger 2021

Данный материал подготовлен АО ВТБ Капитал (далее – «ВТБ Капитал»). ВТБ Капитал зарегистрирован в Российской Федерации (государственный регистрационный номер 1067746393780) и регулируется Центральным банком Российской Федерации. Эта информация предоставляется ВТБ Капитал исключительно в ознакомительных целях и предназначена исключительно для использования предполагаемыми получателями. Данное сообщение не является побуждением или предложением купить / продать ценные бумаги или заключить договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, и любые цены, содержащиеся в этом сообщении, являются индикативными, если не указано иное. ВТБ Капитал не является инвестиционным советником и не осуществляет инвестиционное консультирование или предоставление индивидуальных инвестиционных рекомендаций получателям или любым другим лицам в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Получатели должны провести собственную независимую оценку, прежде чем принять решение о том, следует ли вкладывать средства в ценные бумаги или заключать договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, упомянутые в данном материале. Любая информация или мнения, содержащиеся в данном документе, были собраны или получены ВТБ Капитал из общедоступной информации, источников. Любые высказанные мнения отражают только личную оценку автора(ов) и не обязательно отражают точку зрения ВТБ Капитал и/или его аффилированных лиц (совместно именуемых «Группа ВТБ»). Все мнения и оценки приведены на дату предоставления материала и могут быть изменены. Компании Группы ВТБ ведут и стремятся вести бизнес с компаниями, ценные бумаги которых упоминаются в коммуникации с инвесторами, и, как следствие, может возникнуть конфликт интересов. Несмотря на то, что при подготовке данного материала были предприняты все усилия, ни один сотрудник, директор, должностное лицо, агент или консультант какого-либо члена Группы ВТБ не дает и не делает никаких заявлений, гарантий или обязательств, будь то прямых или косвенных, явных или подразумеваемых, и не принимает никакой ответственности за достоверность, точность или полноту информации, изложенной в данном материале. Ни один из членов Группы ВТБ не обязан обновлять или изменять данное сообщение или иным образом уведомлять получателя об этом в случае, если какой-либо вопрос, изложенный в данном документе, или любое из изложенных здесь мнений, прогнозов или оценок, изменится или впоследствии станет неточным. Кроме того, прошлые результаты не свидетельствуют о будущих результатах. Получатели заявляют, что они ознакомились с сообщением и понимают и принимают все риски изложенные в нем и влияющие на любые сделки.

**Андрей Юрьевич Сучков**

Начальник Управления секьюритизации

АО ВТБ Капитал

Тел.: +7 495 645-43-43

E-mail: [andrey.suchkov@vtbcapital.com](mailto:andrey.suchkov@vtbcapital.com)

[www.vtbcapital.com](http://www.vtbcapital.com)