



Генеральная лицензия ЦБ РФ №3138

Секьюритизация ипотечных активов: преимущества и риски

2014

- ЗАО «Банк ЖилФинанс – универсальный розничный Банк, активно работающий на российском рынке финансовых услуг более 20 лет.
- Приоритетное направление деятельности Банка - **ипотечное кредитование**.
- Банк имеет одну из самых широких продуктовых линеек на российском ипотечном рынке, предоставляя ипотечные кредиты, как на приобретение недвижимости, так и под залог существующего жилья.
- ЗАО «Банк ЖилФинанс» стабильно входит в Топ-15 ипотечных банков России по данным информационно - аналитического агентства «Русипотека».
- Банк обслуживает портфель ипотечных кредитов по различным программам, включая АИЖК, на сумму более 30 **млрд. рублей**, при этом не только на своем балансе.
- Объем ипотечных сделок Банка в 2014 году превысит 12 **млрд. рублей**. Банк следует современным тенденциям в развитии банковского бизнеса, с каждым годом увеличивая объемы розничного кредитования, улучшая клиентский сервис и предлагая партнерам успешные технологии выдачи и обслуживании кредитов.
- Банк Жилищного Финансирования имеет развитую региональную сеть, которая состоит из 18 **офисов продаж**, расположенных в крупнейших городах Российской Федерации: Москва (головной офис), Санкт-Петербург, Липецк, Ярославль, Ростов-на-Дону, Волгоград, Нижний Новгород, Самара, Саратов, Пермь, Омск, Новосибирск, Красноярск, Краснодар, Новороссийск, Калининград, Екатеринбург и Казань.

Депозиты

«+»

Отработанные технологии
привлечения

Сохранение % маржи

Экономия на масштабе

Продажа пулов активов

«+»

Разгрузка Н1, Н4

Премия к номиналу

Снижение процентного и кредитного
риска

Секьюритизация

«+»

Экономия на масштабе

Разгрузка Н1, Н4

Сохранение % маржи

Доход от сервисинга

«-»

Короткие сроки
привлечения

Нагрузка на Н4

Процентный риск

Волатильность

«-»

Потеря процентной маржи

Потеря дохода от сервиса

Потеря клиента

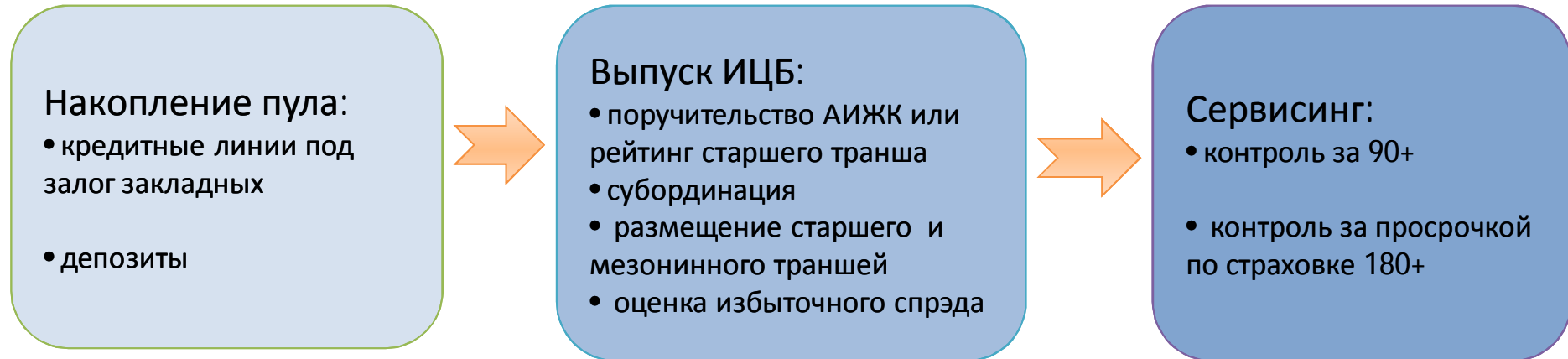
Сильная зависимость от
конъюнктуры рынка

«-»

Высокие операционные
расходы

Нагрузка на Н6

Ограниченная база
инвесторов

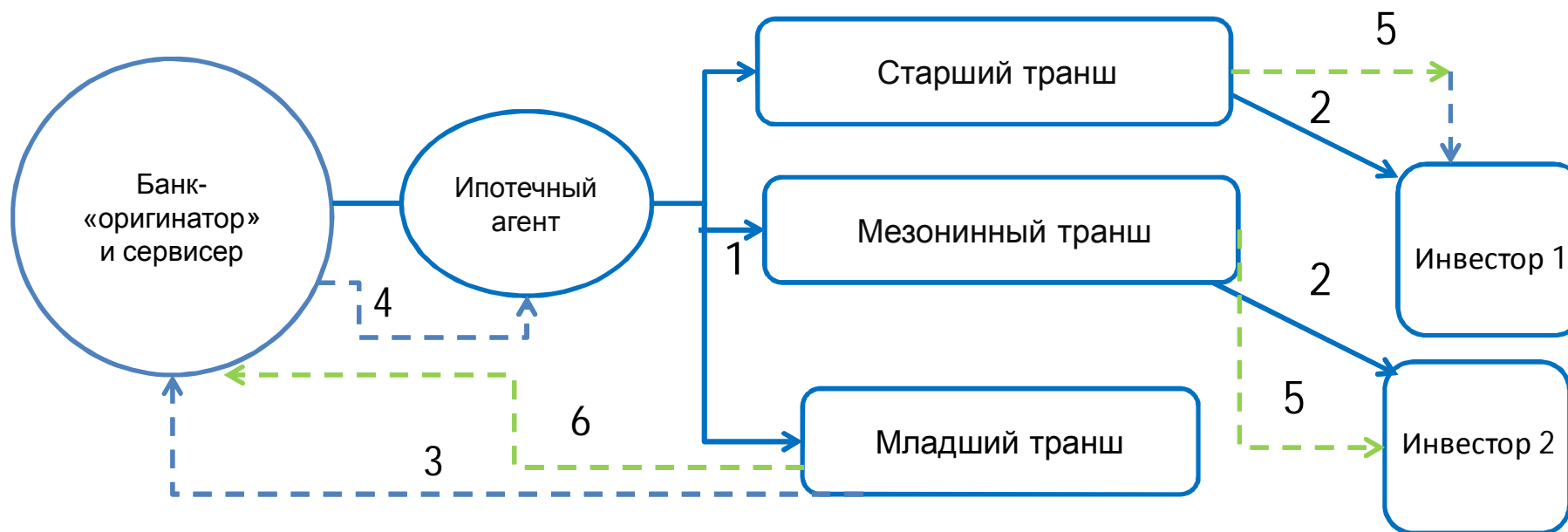


Преимущества

- Получение денежных средств от размещения ИЦБ для выдачи новых кредитов
- Получение дохода в виде избыточного спреда по младшему траншу облигаций
- Получение дохода в виде комиссии за сервисинг
- Снижение нагрузки на Н4 и Н1

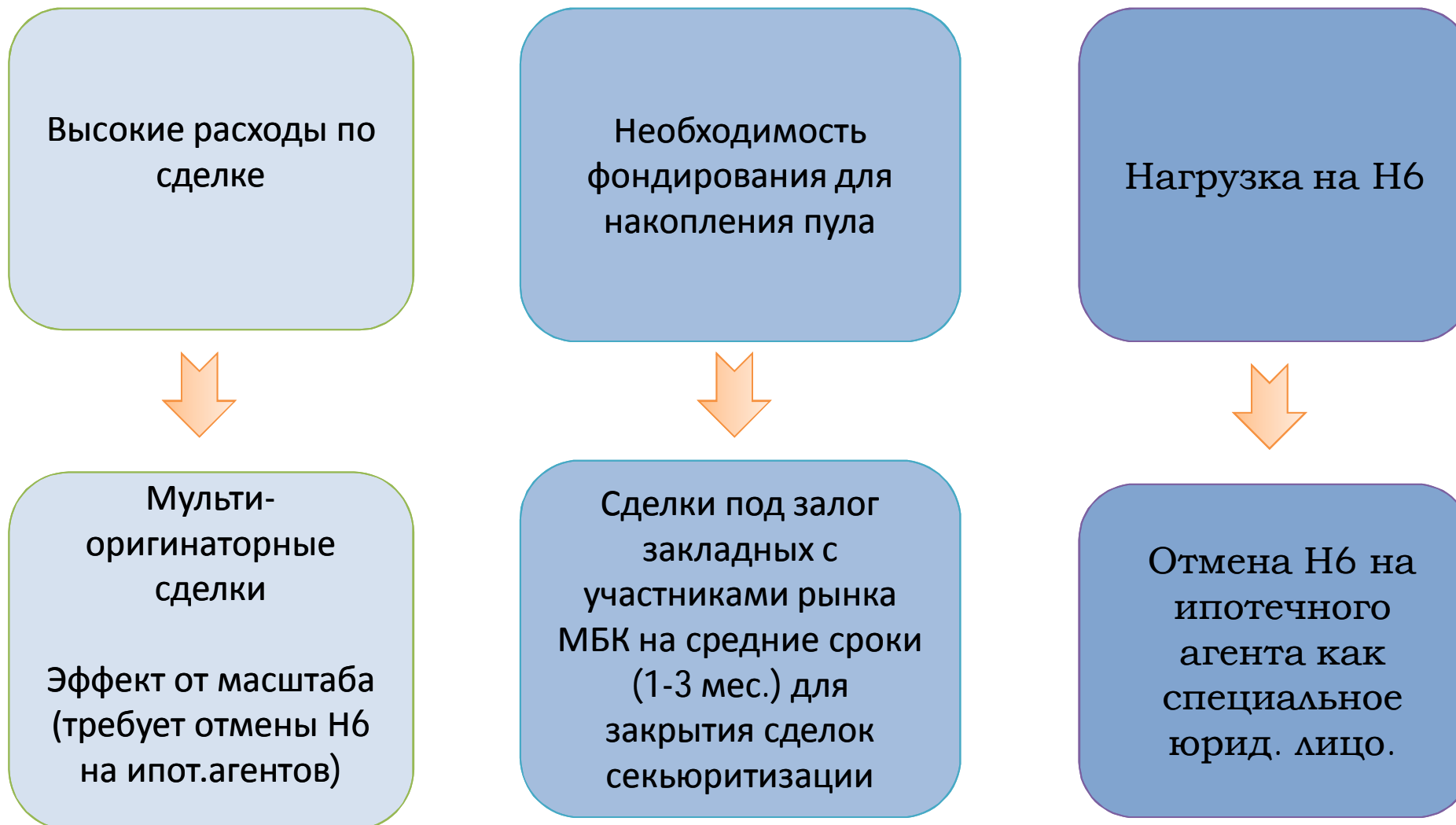
Риски

- Высокие расходы по сделке (на организатора, аудит, оплата сервисных компаний)
- Длительный срок выпуска ИЦБ, отсутствие устойчивого пула инвесторов
- Необходимость привлечения дополнительного фондирования для накопления достаточного пула
- Нагрузка Н6



Основные процессы:

1. Выпуск пула ипотечных облигаций тремя траншами (выплаты производятся в порядке старшинства)
2. Продажа облигаций старшего и мезонинного транша инвесторам
3. Выкуп облигаций младшего транша банком-«оригинатором»
4. Банк-сервисер продолжает обслуживание всего пула кредитов за **комиссионное вознаграждение**
5. Выплата купона по облигациям, погашение основного долга
6. Извлечение **избыточного спреда** через плавающий купон



Основные параметры предстоящих выпусков ИЦБ

1	Общий объем выпуска: до 4,5 млрд. руб. Срок размещения июнь 2015 г.
2	Ожидаемый размер старшего транша: 85% от общего объема выпуска (3,8 млрд.руб.)
3	Купон: 9-10% годовых
4	Дюрация старшего транша 4-5 лет (за счет досрочных погашений ипотеки заемщиками)
5	<p>Кредитная поддержка старшего транша обеспечена:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Младшим траншем ИЦБ (15% от объема выпуска); • Избыточным спредом (доходность кредитов в пуле 14-15%); • Резервными фондами (ориентировочно 2,3% от объема выпуска); • Жесткими требованиями к кредитам, входящим в состав ипотечного покрытия; • Исключением рисков, связанных с деятельностью Банка, так как выпуск облигаций происходит с использованием ипотечного агента (SPV)
6	Старший транш будет иметь поручительство АИЖК, т.е. по сути суверенный рейтинг!
7	Старший транш будет включен в ломбардный список ЦБ

1	Ипотечные кредиты выданы в соответствии с законодательством РФ и оформлены закладными
2	Средневзвешенная ставка: 14,8% годовых
3	Средний размер кредита: 1,5 млн. руб.
4	Месторасположение залога: крупные города, преимущественно Москва и МО, Омск, Нижний Новгород и др.
5	Средневзвешенный LTV: не более 50% в среднем по пулу от оценки независимого оценщика
6	Целевое назначение кредита: покупка жилья или залог уже имеющегося в собственности заемщика жилья
7	Тщательный андеррайтинг предмета ипотеки с точки зрения простоты обращения взыскания и ликвидности
8	Андеррайтинг Заемщика в том числе и с использованием методов косвенного подтверждения его платежеспособности
9	Средневзвешенный срок до погашения: 12,7 лет, средняя дюрация около 7 лет
10	Макс. сумма кредита: до 20 млн. рублей
11	PTI (соотношение платежей / доход): средневзвешенный 45%
12	Порядок погашения: ежемесячные аннуитетные платежи
13	Обязательное страхование заложенного имущества и, дополнительно, жизни и здоровья Заемщика и титула собственности