



**АО «Банк Жилищного Финансирования»**

**Плюсы и минусы работы с Фабрикой ИЦБ**

## Профиль Банка

### Основные факты

- Специализированный ипотечный банк
- Один из лучших поставщиков и сервисных агентов АИЖК (высшая номинация за 2013г. и 2014г.)
- Секьюритизация ипотечных кредитов (успешно завершённые сделки в 2012-2017гг.) в размере 20,7 млрд. рублей (включая 3 сделки с Фабрикой ИЦБ)
- Участие в пилотной сделке Фабрики ИЦБ в качестве originатора
- Масштабируемые бизнес-процессы для эффективной выдачи и обслуживания неограниченных объемов ипотечных кредитов
- Команда профессионалов с многолетним опытом работы в специализированных ипотечных банках (DeltaCredit, Городской Ипотечный Банк), использующие практический опыт зарубежных компаний по выдаче, андеррайтингу и обслуживанию (Saxon/Morgan Stanley)

### География присутствия

Региональная сеть БЖФ насчитывает 12 офисов:

Москва (главный офис), Санкт-Петербург, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов, Омск, Новосибирск, Красноярск, Краснодар, Новороссийск, Екатеринбург и Казань



- Опыт получения международного рейтинга Fitch Сервисера ипотечных ценных бумаг

## Варианты фондирования

### Депозиты

«+»

Отработанные технологии  
привлечения

Сохранение % маржи

Диверсификация вкладчиков

### Продажа пулов на Фабрику ИЦБ

«+»

Разгрузка Н1, Н4

Премия к номиналу

Снижение % и кредитного риска

Получение ликвидности

### Многотраншевая секьюритизация

«+»

Разгрузка Н4

Сохранение % маржи

Сохранение дохода  
от сервиса

«-»

Короткие сроки  
привлечения

Нагрузка на Н4

Процентный риск

Кредитный риск

«-»

Потеря процентной маржи

~~Потеря дохода от сервиса~~

~~Потеря клиента~~

Сильная зависимость от  
конъюнктуры рынка

«-»

Высокие операционные  
расходы

Ограниченная база  
инвесторов

Нагрузка на Н1

Кредитный риск

## Схема сделки с Фабрикой ИЦБ

3. Накопление пула.
4. Включение в РИП



## Различия многотраншевой и однотраншевой сделок с точки зрения originатора

### Многотраншевая



Сохранение процентной маржи в виде дохода по младшему траншу

Свобода действий в части подготовки и управления инфраструктурой



Учет младшего транша с весом до 1250% при расчете норматива Н1

Регуляторные риски

Кредитный риск

Вопрос фондирования младшего транша на балансе банка originатора



Нет рисков, связанных с младшим траншем.

Экономия на расходах при подготовке к сделке

Отсутствие кредитных рисков

Полученный на баланс бонд взвешивается с весом 20%



Зависимость от ограничений АИЖК

Зависимость от выдач (нет эффекта накопления)

## Плюсы и минусы размещения через Фабрику АИЖК



У банка есть выбор – продать закладные с премией на Фабрику ИЦБ, либо участвовать в размещении и получить однотраншевые бонды, включаемые в ломбардный список.

Банк сохраняет сервис и, соответственно, связанные с ним доходы.

Банк-оригинатор не несет кредитного риска по облигациям Фабрики ИЦБ (риск АИЖК, как поручителя)



Вопрос ценообразования не прозрачен для originатора

Отсутствие механизма промежуточного финансирования затрудняет накопление пула для не крупных банков.

Ограничения (пусть и «сглаженные») по НБ при постановке облигаций на баланс originатора.

## Опыт БЖФ в структурировании сделок секьюритизации ипотеки

Сделка	Объем сделки, млн.	Текущий статус	Срок выпуска ИЦБ
БЖФ-1	1 429	Погашена	Декабрь 2012
Санрайз-1	1 224	Завершена	Июнь 2014
Санрайз-2	1 185	Завершена	Июнь 2014
Пульсар-1	2 036	Завершена	Июнь 2015
Пульсар-2	1 556	Завершена	Июль 2015
МИА 1	1 761	Завершена	Сентябрь 2015
МИА 2	2 477	Завершена	Март 2016
Вега-1	1 625	Завершена	Июнь 2016
Вега-2	1 973	Завершена	Июль 2016
Фабрика ИЦБ	2 109	Завершена	Декабрь 2016
Фабрика ИЦБ	1 385	Завершена	Май 2017
Фабрика ИЦБ	1 958	Завершена	Декабрь 2017
<b>ИТОГО</b>	<b>20 717</b>		

## Контакты

---

Руслан Исеев  
Председатель Правления  
Тел.: +7-495-931-95-51  
[r.iseev@bgef-bank.ru](mailto:r.iseev@bgef-bank.ru)