

**ИЦБ ДОМ.РФ**

**Презентация для конференции  
институциональных инвесторов**

Май 2019

---

# ДОМ.РФ – Единый институт развития в жилищной сфере

## История компании

- 1997 ■ Создание АО "АИЖК" по решению Правительства Российской Федерации для развития рынка ипотеки
- 2015 ■ Формирование на базе АИЖК **Единого института развития в жилищной сфере** для реализации государственной политики на рынке жилья
- 2016 ■ Присвоение Банком России облигациям АИЖК и ИЦБ с поручительством АИЖК **риск-веса в размере 20%** (вместо 100%) в капитале банков
- 2017 ■ Интеграция банка Российский капитал, входящего в **топ-30 российских коммерческих банков**
- 2018 ■ Переименование АИЖК в ДОМ.РФ на фоне расширения задач и полномочий компании  
Назначение ДОМ.РФ оператором **единой информационной системы жилищного строительства**, содержащей информацию о жилищном строительстве и ипотечном кредитовании

## О компании

- ДОМ.РФ **реализует государственные инициативы**, направленные на **повышение качества и доступности жилья** для граждан, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг
- **100% акций ДОМ.РФ принадлежит государству** в лице Росимущества
- Согласно федеральным законам 225-ФЗ и 161-ФЗ:
  - **Запрет на приватизацию и банкротство** ДОМ.РФ
  - Ограничение на реорганизацию и ликвидацию ДОМ.РФ
  - **Государственная поддержка** ДОМ.РФ в соответствии с бюджетным законодательством (при необходимости)
- Полный **контроль со стороны государства**, включая утверждение стратегии, назначение наблюдательного совета и ревизию операций
- **Надзор** со стороны Банка России и Счетной палаты
- **Кредитные рейтинги на уровне суверенных:**
  - S&P: BBB-
  - Moody's: Baa3
  - Fitch: BBB-
  - АКРА: AAA (ru)
  - Эксперт РА: ruAAA

## Деятельность компании



Развитие рынка  
**ипотечных ценных  
бумаг**



Создание универсального  
**ипотечно-  
строительного банка**



Вовлечение  
**земельных  
участков**



**Гарантирование**  
кредитов  
застройщикам



Развитие рынка  
**арендного  
жилья**



**Мониторинг рынков**  
жилья и ипотечного  
кредитования

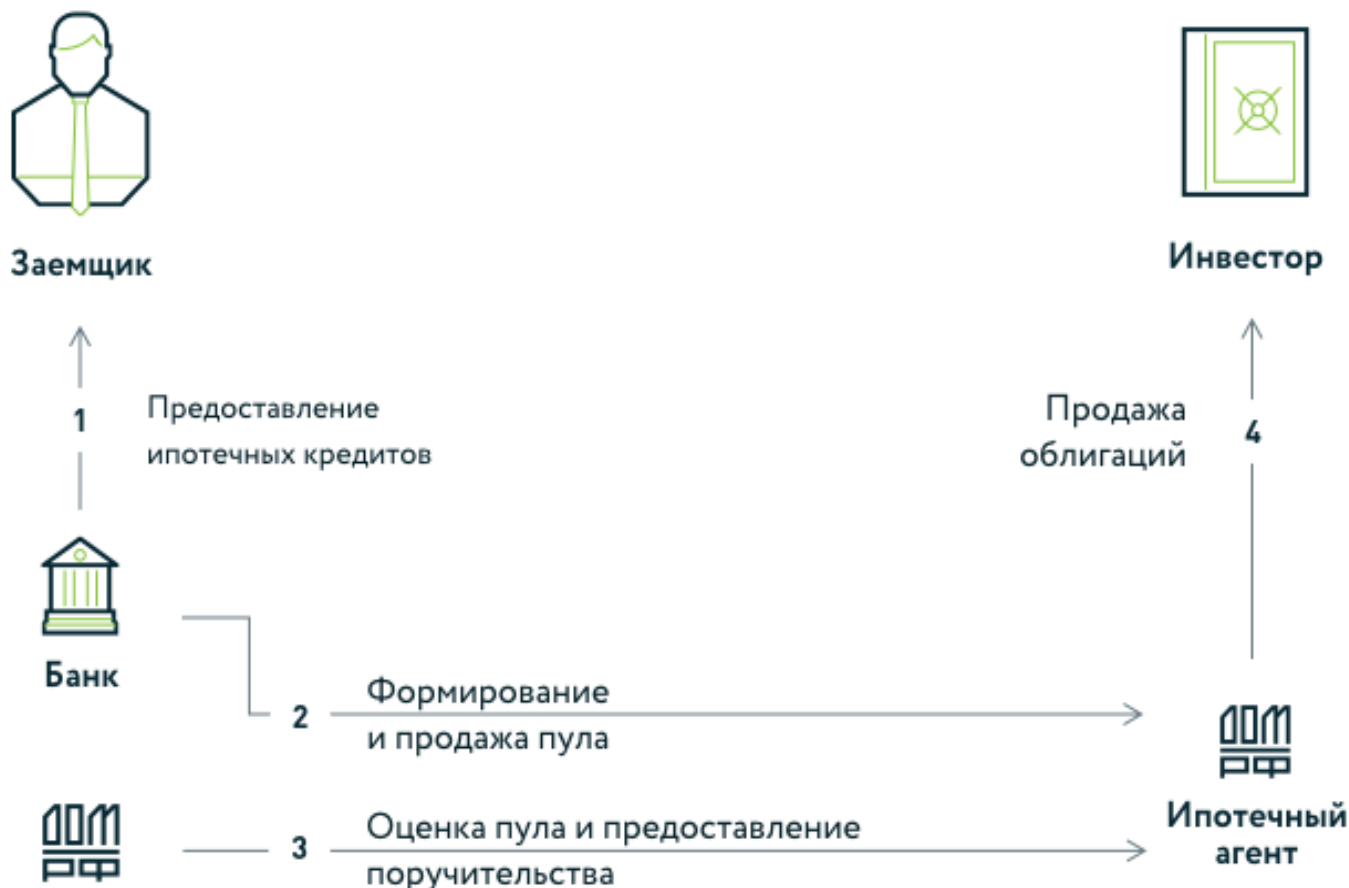
# Ипотечные ценные бумаги – ключевой инструмент развития ипотечного рынка и реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Указ Президента Российской Федерации №204

Паспортом нацпроекта «Жилье и городская среда» к 2024 году предусмотрено снижение ставки по ипотеке и увеличение объемов выдачи ипотеки более чем в 2 раза – с 1,53 млн кредитов объемом 3 трлн рублей до 2,26 млн кредитов объемом 6,22 трлн рублей. Это приведет к росту ипотечного портфеля почти в 3 раза – с 6,6 трлн руб. по итогам 2018 года до 18-20 трлн руб. к концу 2024 года.



Такой рост ипотечного рынка потребует вовлечения долгосрочного инвестиционного ресурса, сформированного в финансовой системе России через механизм ипотечных облигаций с поручительством единого института развития ДОМ.РФ, который занимается развитием рынка ипотечных ценных бумаг в соответствии с поручением Президента Российской Федерации В.В. Путина.



# ИЦБ ДОМ.РФ: уникальный инструмент долгового рынка

## Кредитное качество



- **Солитарное поручительство** ДОМ.РФ – государственной компании с кредитным рейтингом на уровне суверенного (S&P: BBB-, Moody's: Ba1, Fitch: BBB-, АКРА: AAA)
- **Обязательство ДОМ.РФ по выкупу дефолтных закладных** из пула
- **Обеспечение качественным ипотечным покрытием:** закладная должна соответствовать стандартам ДОМ.РФ в части выдачи и обслуживания (в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ участвуют только ипотечные кредиты с фиксированной ставкой, выданные на квартиры и соотношением кредита к залoгу не более 80%)
- **Получение дохода** по облигациям даже **в случае банкротства банка**, предоставившего пул ипотечных кредитов, за счет обособления закладных на ипотечном агенте

## Риски



- **Кредитный риск переходит к ДОМ.РФ** за счет поручительства и обязательства по выкупу дефолтных закладных
- **Риск досрочного погашения:** точный график погашения ИЦБ заранее неизвестен и зависит от скорости досрочных погашений ипотечных кредитов, обеспечивающих бумагу (CPR).
- **Риск кросс дефолта** ИЦБ ДОМ.РФ **нивелирован:** инициирование банкротства эмитента до реализации ипотечного покрытия недопустимо, риски по отдельным выпускам ИЦБ ДОМ.РФ разделены (для каждого выпуска открываются отдельные банковские счета, счет ипотечного покрытия контролируется спец. депозитарием ипотечного покрытия)

## Доходность



- **Доходность** ИЦБ ДОМ.РФ формируется за счет денежных потоков в рамках обслуживания и погашения ипотечных кредитов и **равна средневзвешенной ставке по портфелю ипотечных кредитов за вычетом стоимости поручительства и инфраструктурных расходов.**
- **Доходность** ИЦБ ДОМ.РФ **привлекательна** по сравнению с другими инструментами долгового рынка с суверенным риском - ИЦБ ДОМ.РФ торгуются с премией к ОФЗ и корпоративным облигациям с рейтингом AAA

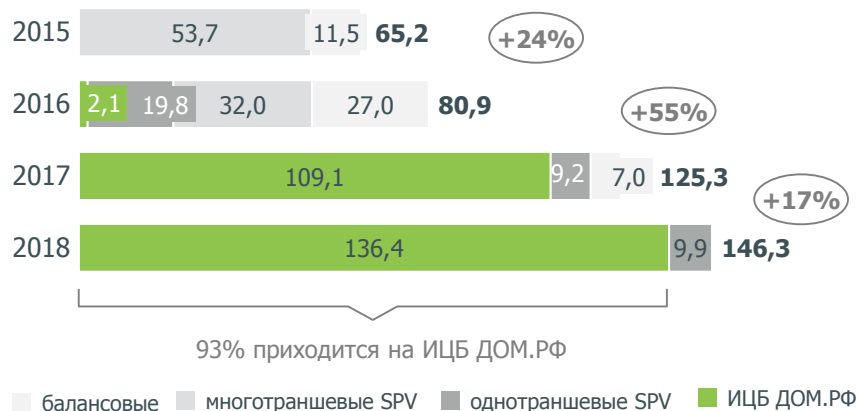
## Дополнительные преимущества



- **Стандартная документация** для всех выпусков ИЦБ ДОМ.РФ (программный подход)
- Эмиссия через **единого ипотечного агента**
- Бумага с **одним траншем**
- Листинг на **Московской бирже** в котировальном списке **Первого уровня**, наличие **маркет-мейкера, РЕПО с ЦК, РЕПО в рамках СУО НРД**
- ИЦБ ДОМ.РФ – это механизм осуществления **социально-значимых инвестиций**

# Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России

## Структура выпусков ИЦБ в 2015-2018 гг., млрд руб.

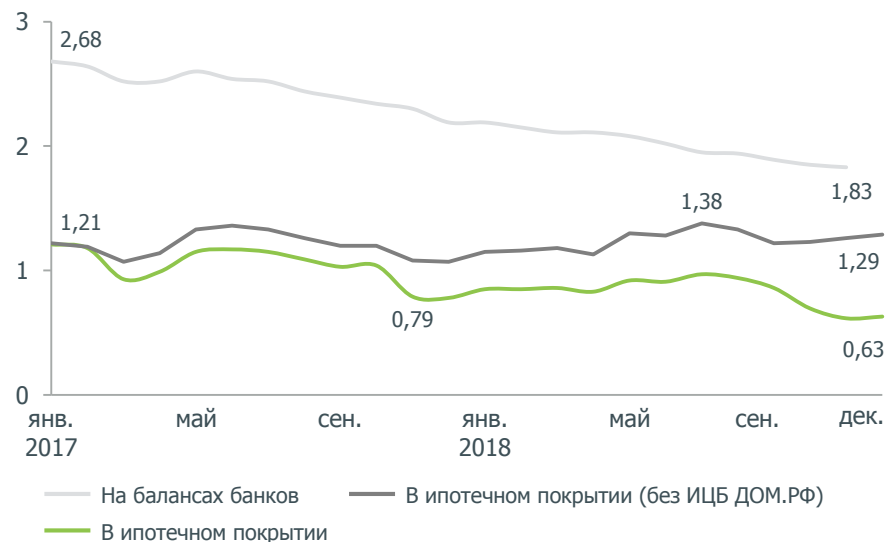


- На 1 января 2019 года в обращении находится **157 выпусков** жилищных ценных бумаг на общую сумму **392,5 млрд руб.**, из них **52,6%** приходится на **ИЦБ ДОМ.РФ**
- В 2018 г. размещено **7 выпусков** жилищных ИЦБ на общую сумму **146,3 млрд руб.**, **93%** сделок на рынке ИЦБ в 2018 г. – **ИЦБ ДОМ.РФ**
- В 2019-2020 гг планируется дальнейшее увеличение рынка ИЦБ ДОМ.РФ за счет новых выпусков, по меньшей мере, на **500 млрд руб.**

## Структура ИЦБ в обращении на 01.01.2019



## Доля ипотечных кредитов с просрочкой 90+, %



# Ключевые направления развития рынка ИЦБ

- **Доработка калькулятора Bloomberg** для корректной работы с российскими ИЦБ
- **Отражение котировок, ценовых и рисков характеристик** ДОМ.РФ по всем выпускам ИЦБ в информационных системах **Bloomberg** и **Refinitiv**
- **Включение ИЦБ ДОМ.РФ** в режим **торгов РЕПО** с центральным контрагентом **НКО НКЦ**
- **Отнесение** Московской Биржей **ИЦБ** в **отдельный класс** ценных бумаг
- **Увеличение числа контрагентов**, принимающих ИЦБ в качестве **обеспечения под сделки РЕПО-М**

## Инфраструктура рынка

- Размещение на сайте ИА ДОМ.РФ **инструментов интерактивной статистики** по ипотечным портфелям выпусков ИЦБ ДОМ.РФ
- **Раскрытие** через сайт ДОМ.РФ **подробной информации** по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ и **стандартизованных данных сервисных агентов** по ипотечным покрытиям
- Проведение **информационных, образовательных и маркетинговых мероприятий** для продвижения ИЦБ ДОМ.РФ и **повышения информированности** финансового сообщества о методах моделирования, оценки и анализа ИЦБ

## Развитие рынка ИЦБ

## Правовая и регуляторная среда

- **Внедрение плана мероприятий** по развитию рынка ИЦБ совместно с Банком России, Минфином, Минэкономразвития, Минстроем России с целью **создания** регуляторных и правовых **условий** для развития рынка ИЦБ

## Розничные инвесторы

- **Продажа ИЦБ ДОМ.РФ розничным инвесторам** через брокеров и банки
- **Встраивание ИЦБ** в продукты **инвестиционного страхования жизни** и другие **структурные продукты** для **розничных инвесторов**