



---

# ИЦБ ДОМ.РФ

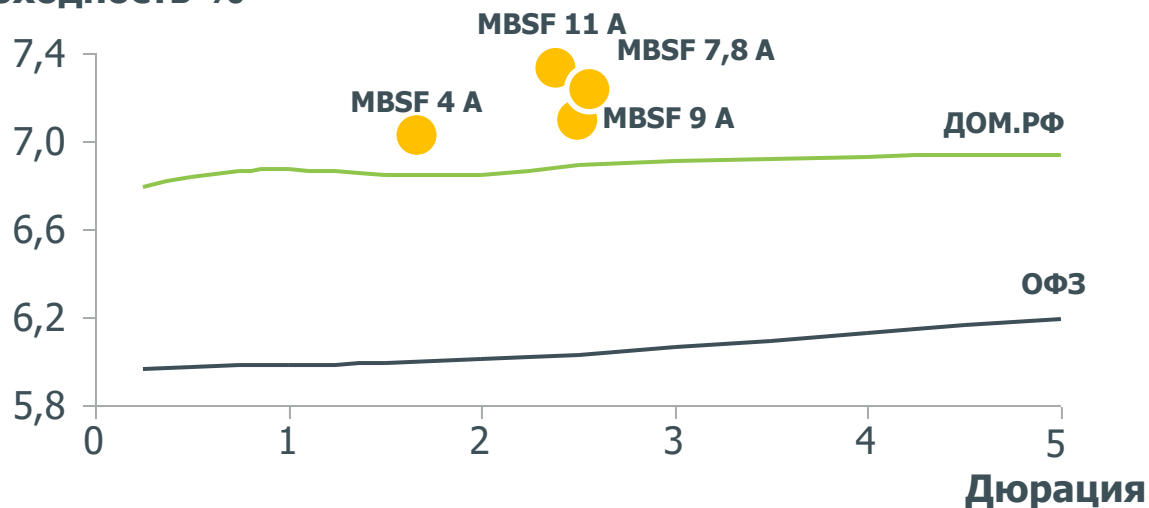
Декабрь 2019 г.

---

- **Стандартные ипотечные облигации** – "ванильные" ИЦБ (аналог Agency MBS в США)
- Денежные потоки по купону и амортизация номинала передается инвесторам по принципу "pass through"
- Строгие критерии отбора закладных и оценки кредитного риска
- Солидарное поручительством ДОМ.РФ
- **14 выпусков совокупным объемом 421 млрд руб**
- Включены в **первый котировальный список Московской Биржи**, выпускаются **на программной основе**
- Маркет-мейкинг и runs ДОМ.РФ, роль якорного инвестора при размещении
- Публичные **инструменты инвестиционного анализа** по всем выпускам ИЦБ ДОМ.РФ

## Сравнение кривых доходности ИЦБ ДОМ.РФ и ОФЗ

доходность %



- **Низкий кредитный риск**
- **Риск досрочных погашений**
- **Доходность: 100-120 б.п. к ОФЗ**
- **Дюрация 2-3 года**
- **CPR ~ 20-30%**

# Механизм ИЦБ ДОМ.РФ



- 1** Предоставление ипотечных кредитов
- 2** Формирование и продажа пула
- 3** Оценка пула и предоставление поручительства
- 4** Продажа облигаций

# Кредитное качество ИЦБ ДОМ.РФ



## Высокое качество ипотеки

- **Пруденциальное регулирование ЦБ**
- Увеличение риск-веса для кредитов с LTV>80%
- Менее 1% ипотечных кредитов с первоначальным взносом до 10%

## Строгие стандарты секьюритизации ДОМ.РФ

- Проверка кредитной истории заемщиков
- Проверка процедуры андеррайтинга заемщика и оценки предмета ипотеки
- Валидация модели Oliver Wyman, аудит KPMG

## Кредитное усиление ДОМ.РФ

- **Выкуп закладных с просрочкой 90+**
- **Солидарное поручительство ДОМ.РФ**  
(ДОМ.РФ на 100% принадлежит государству, мониторинг финансовой устойчивости)

## Просрочка 90+ по ипотечным кредитам



	Стандарт	ИЦБ ДОМ.РФ	Рынок ипотеки
PTI	≤60%	37%	47%
LTV	≤80%	41%	73%

# Развитие рынка ИЦБ ДОМ.РФ

Регуляторные изменения приводят к повышению ликвидности и инвестиционной привлекательности ИЦБ ДОМ.РФ, что приводит к снижению спредов

Мероприятие	Эффект	Спред к ОФЗ, б.п.
<b>Реализовано</b>		
✓ Коэффициент риск-веса 20% для <b>НТМ портфелей</b>	Увеличение инвестиционного спроса со стороны банков благодаря льготным требованиям к капиталу	200
✓ Коэффициент риск-веса <b>100-175%</b> для <b>торговых портфелей</b>		
<b>Реализация в 2019-2020</b>		
✓ <b>Включение в ВЛА</b>	Увеличение инвестиционного спроса со стороны банков	120
✓ <b>Включение в Ломбардный список</b>	Использование ИЦБ как обеспечение в операциях с ЦБ	
✓ <b>Допуск к операциям РЕПО с Федеральным Казначейством</b>	Дополнительный источник ликвидности	
✓ <b>Увеличение лимитов для пенсионных фондов</b>	Дополнительный спрос НПФ и ГУК ВЭБ.РФ	50 ?
✓ <b>Допуск к инвестированию средств госкомпаний и госкорпораций</b>	Спрос от госкомпаний и госкорпораций	

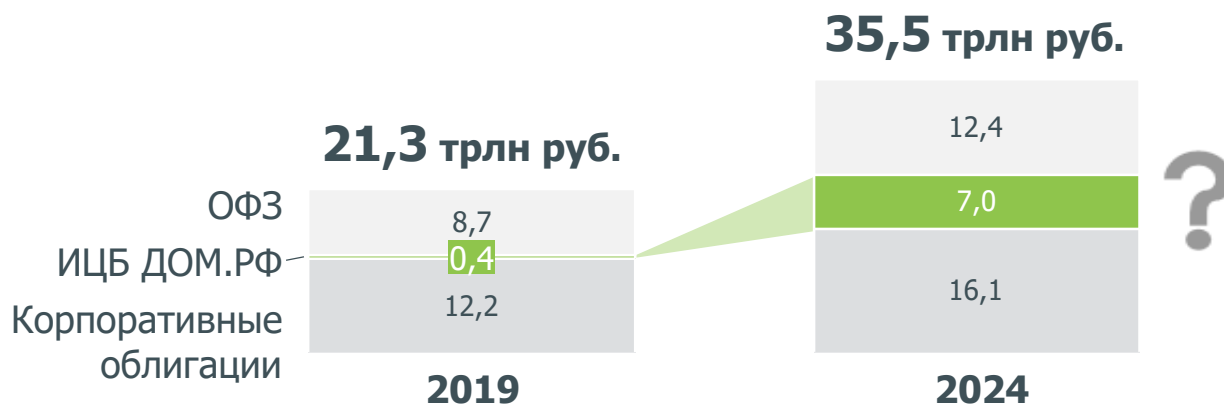
# Размер рынка ИЦБ ДОМ.РФ и ключевые инвесторы

## Ключевые инвесторы – банки



- **Банки являются ключевыми держателями ИЦБ ДОМ.РФ** благодаря льготным требованиям к капиталу
- Увеличение доли **банков-инвесторов**
- Ожидается **увеличение доли** управляющих и страховых компаний
- **Новые рыночные игроки в 2020:** ГУК ВЭБ.РФ, госкомпании и другие
- Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ превысит **1 трлн руб. к 2021**
- Объем рынка ИЦБ ДОМ.РФ может составить **7 трлн руб. к 2024**

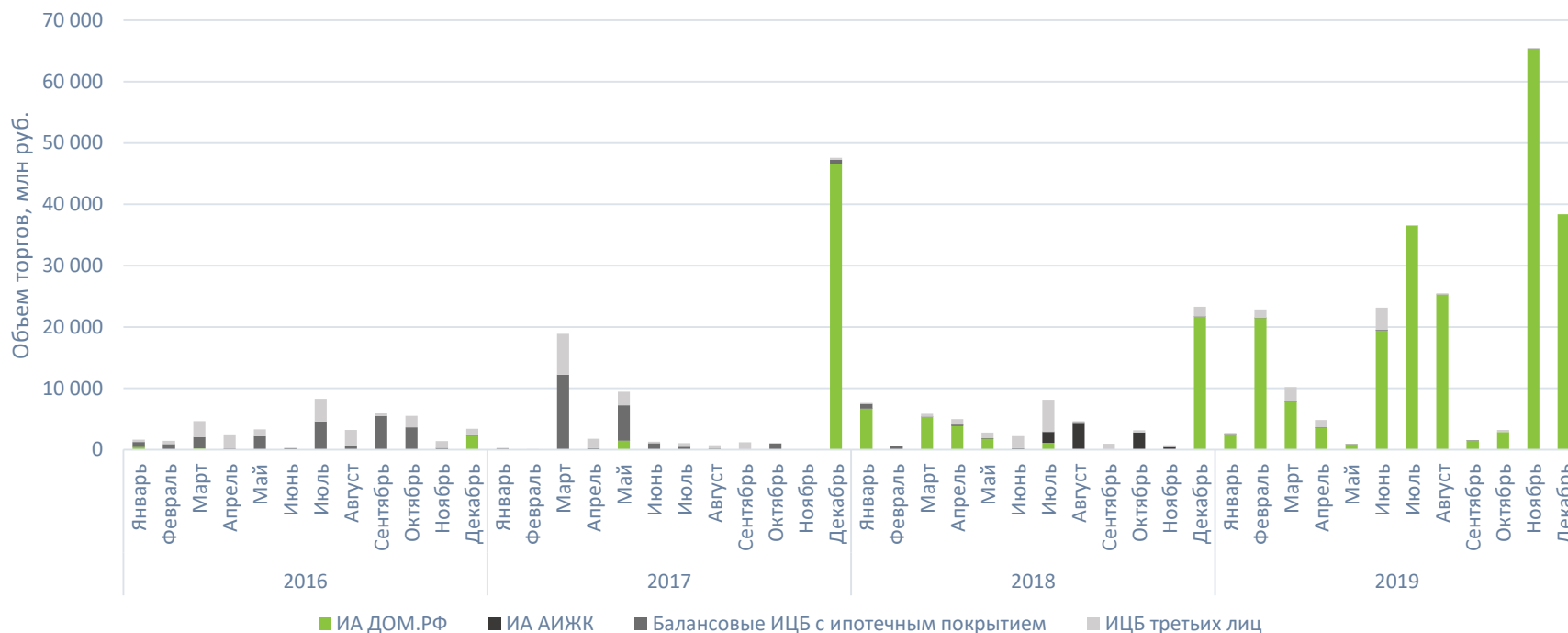
## ИЦБ ДОМ.РФ становится новым большим классом активов



2020

- Спрос > Предложение
- Крупнейший рыночный эталонный выпуск в 2020 году
- Кратный рост вторичной ликвидности

# Ликвидность рынка ИЦБ ДОМ.РФ



- В 2019 году отмечается существенное увеличение ликвидности рынка ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ
- С декабря 2018 года ликвидность есть только в сегменте ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ
- Мероприятия Дорожной карты приведут к дальнейшему росту ликвидности рынка ипотечных облигаций



## Единый институт развития в жилищной сфере

Стимулирование спроса  
и предложения на рынке жилья:  
ипотека, жилье, комфортная городская среда



БАНК

## Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства


Проектное финансирование  
застройщиков с использованием  
эскроу счетов

## О компании АО ДОМ.РФ

- **Реализация государственных инициатив**, направленных на **повышение качества и доступности жилья**
- **100% акций ДОМ.РФ принадлежит государству** в лице Росимущества
- Согласно федеральным законам 225-ФЗ и 161-ФЗ:
  - **Запрет на приватизацию и банкротство**
  - Ограничение на реорганизацию и ликвидацию
- 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





# Базовый актив – ипотека

					
	Россия	США	Канада	Франция	Англия
Максимальный срок	30 лет	30 лет	25 лет	10 лет	30 лет
Ставка по ипотеке	Фикс	Фикс	Плавающая	Плавающая и фиксированная	Плавающая
Средняя ставка по ипотеке <small>Спред против гос. облигаций</small>	9,6% (+3,0)	4,7% (+2,2)	3,5% (+1,6)	1,5% (+1,4)	2,1% (+1,2)
Возможность досрочного погашения	Да без штрафов	Штраф ~1,5% в случае досрочного погашения в первые 3 года	Штраф до 1% в случае досрочного погашения в первые 3 года	Штраф ~1,1% в случае досрочного погашения займа с фиксир. ставкой	Штраф 2-5%
ИЦБ в обращении к ипотечному портфелю	5%	66%	—	—	—

- Россия и США имеют уникальную структуру ипотечного кредита –ипотека выдается на **30 лет по фиксированной ставке**
- Фиксированная ставка на **30 летний период** – учитывает интересы граждан, но **приводит к росту процентного риска** банковского сектора
- **Необходим вторичный рынок ИЦБ для развития первичного рынка ипотеки**

# Ипотека имеет потенциал кратного роста



								
	Россия	Саудовская Аравия	США	Канада	Англия	Германия	Франция	Сингапур
Доля ипотечного портфеля в ВВП, %	6	10	53	71	64	42	42	32
Доля ипотечного портфеля в активах банков, %	7	18	64	28	26	21	15	12
Доля ипотечных кредитов в общей задолженности населения, %	42	86	70	71	74	78	70	59
Средние ставки по ипотеке, %	9,6	4,1	4,7	3,5	2,1	1,9	1,5	2,2
Доля облигаций в ипотечном портфеле, %	5	н/а	52	34	15	18	28	5



- Устойчивый тренд на увеличение среднего срока и средней суммы кредита
- Ипотека – самый качественный сегмент кредитования. Доля кредитов 90+ – менее 2%
- Низкая доля ипотечных кредитов в общей задолженности населения – большая часть задолженности населения перед банками в мире – ипотечное кредитование (более 70%), в России – розничное кредитование

АО «ДОМ.РФ»

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10  
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

#### **Настоящий документ подготовлен АО "ДОМ.РФ" исключительно в информационных целях**

Настоящий документ не является эмиссионной документацией ИЦБ или частью эмиссионной документации ИЦБ, офертой или иным предложением продать ИЦБ, или приглашением делать оферты или иные предложения по покупке ИЦБ.

Настоящий документ не является офертой для заключения какого-либо договора и не является предварительным или рамочным договором, договором присоединения или каким-либо иным договором либо односторонней сделкой, по которым у АО "ДОМ.РФ" возникают какие-либо права, обязанности и ответственность.

АО "ДОМ.РФ" действует исключительно от своего имени и за свой счет, не является консультантом, финансовым или иным советником, доверенным лицом и не оказывает услуг фидуциарного характера.

До инвестирования в ИЦБ любой получатель настоящего документа должен самостоятельно (или с привлечением собственных консультантов) определить целесообразность инвестирования в ИЦБ и уместность приобретения ИЦБ с учетом своего имущественного и финансового положения, а также понять и принять во внимание во всей полноте риски и последствия, в том числе юридические и налоговые последствия, инвестирования в ценные бумаги, в целом, и в ИЦБ, в частности, и готовность принять на себя эти риски и последствия.

АО "ДОМ.РФ" не несет никакой ответственности за любые убытки, расходы и прочие потери, возникающие вследствие какого-либо использования настоящего документа или информации, содержащейся в нем, в том числе в случаях, когда на настоящий документ или информацию лицо полагалось при принятии своих решений.

АО "ДОМ.РФ" не гарантирует точность или полноту информации, включенной в настоящий документ. Все мнения и ожидания даны по состоянию на дату настоящего документа и могут быть подвержены изменениям в будущем. Стоимость любой инвестиции может меняться в любую сторону в результате изменений на рынке. Информация, предоставленная в настоящем документе, не предназначена для прогнозирования фактических результатов, и никакие заверения и гарантии АО "ДОМ.РФ" не дает относительно таких результатов.

АО "ДОМ.РФ" является юридическим лицом, созданным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации. Настоящий документ защищен авторским правом и не может быть воспроизведен, скопирован, распространен или передан без предварительного письменного согласия АО "ДОМ.РФ". Авторское право © АО "ДОМ.РФ". Все права сохранены и защищены.