Дебютная секьюритизация ипотечных кредитов: гибридные активы, электронные закладные, ритейл инвесторы

Ипотечный агент ТБ-1



# Дебютная ипотечная секьюритизация АО «Тинькофф Банк»

### Параметры выпуска

Эмитент	ООО «Ипотечный агента ТБ-1»		
Старший транш	Облигации с ипотечным покрытием		
Рейтинг (АКРА)	Облигации класса A - AAA (sf.ru)		
Объем	5 622 500 000 руб.		
Срок обращения	Номинальный – 13 лет Ожидаемый – 3 года		
Дюрация (ожидаемая)	1,5 года		
Индикативная доходность	Значение G-curve на сроке 1,5 года плюс 140-160 бп		
Периодичность выплат по облигациям	Ежеквартально		
Размещение	Открытая подписка		

### Общие параметры Портфеля

6,525	млрд / руб. Объем Портфеля
51%	Максимальное значение соотношения кредит/залог (LTV)
37,14%	Текущее среднезвешенное соотношение кредит/залог (LTV)
25%	Коэффициент досрочного погашения CPR
14,2%	Средневзвешенная ставка по Портфелю
7,7 лет	Средний срок до погашения кредита
0	Текущая просрочка

# Особенности проекта

#### Надежность и качество структуры:

Рейтинг облигаций – ААА (sf.ru) от рейтингового агентства АКРА, за счет чего при кредитном качестве на одном уровне с государственными обязательствами (ОФЗ и евробонды) облигации предлагают инвесторам повышенную доходность и гибкость (ежеквартальный купон и амортизация);

Опытные участники проекта, способные обеспечить как высокое качество структуры проекта, так и выполнение контрольных функций (аудит портфеля, контроль и распоряжение электронными закладными, управление денежными потоками и сохранность денежных средств).

### Структура кредитной поддержки / Переобеспечение облигаций

	Размер (руб.)	В процентах от Портфеля кредитов	Рейтинг	
Облигации старшего класса А	5 622 500 000	86,5%	AAA	
Облигации младшего класса Б	877 500 000	13,5%	Без рейтинга	
Резервный фонд	260 000 000	4%	Без рейтинга	
Портфель кредитов	6 525 008 286	100%		3/7

# Особенности проекта



### Высокое качество Портфеля

- —— Низкий LTV, положительная кредитная история заемщиков, высокая региональная диверсификация, платеж не более 65% от дохода;
- В качестве обеспечения по ипотечным кредитам использованы только жилые квартиры в многоэтажных домах самый ликвидный вид обеспечения;
- —— Каждый объект недвижимости, являющийся предметом залога, застрахован от риска утраты/ повреждения на сумму не менее основного долга по закладной;
- —— Электронный учет закладных.



### Прозрачность и контроль

- —— Проведена проверка закладных независимым аудитором Ernst & Young;
- Закладные хранятся у независимого депозитария,
  осуществившего проверку каждой закладной перед включением ее в ипотечное покрытие по облигациям;
- —— Райффайзенбанк является резервным сервисным агентом и хранит все поступления по Портфелю.

# Структурная диаграмма проекта



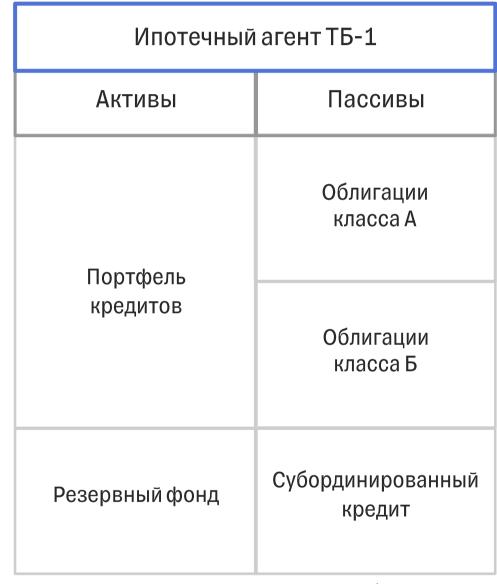
РЕГИОН ГРУППА КОМПАНИЙ

Специализированный депозитарий ДК «Регион»

Формирование и учет ипотечного покрытия, учет и хранение электронных закладных

Ипотечные заемщики

Погашение задолженности по кредитам



Покупка облигаций класса Б и предоставление субординированного кредита – финансирование части покупной цены портфеля, формирование резерва, реализация механизм извлечения избыточной доходности Baker McKenzie.

Юридический консультант

#### AKPA PM

Управляющая компания бухгалтерская организация

Инвесторы

Продажа облигаций класса А Инвесторам



Расчетный агент, банк счета эмитента, резервный сервисный агент

Перехват обслуживания Портфеля кредитов в случае дефолта Банка-оригинатора, накопление денежных средств, полученных от обслуживания Портфеля кредитов, расчет «водопада» платежей, купонных выплат и погашения основного долга

# Информация о Портфеле

0,56% Красноярский край

1,51% Пермский край

автономный округ

1,34% Тюменская обл.

0,78% Кемероская обл.

0,87% Саратовская обл.

1,12% Воронежская обл.

2,13% Приморский край

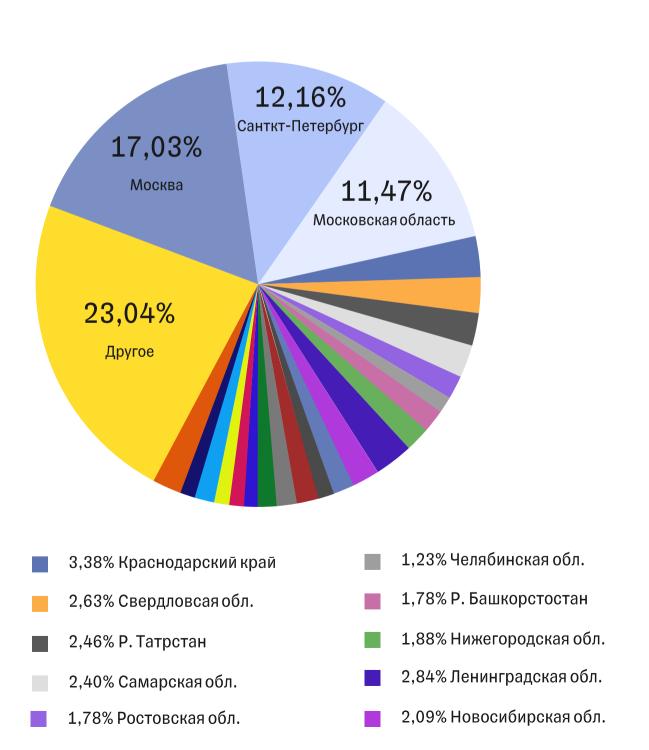
1,41% Калининградская обл.

1,41% Иркутская обл.

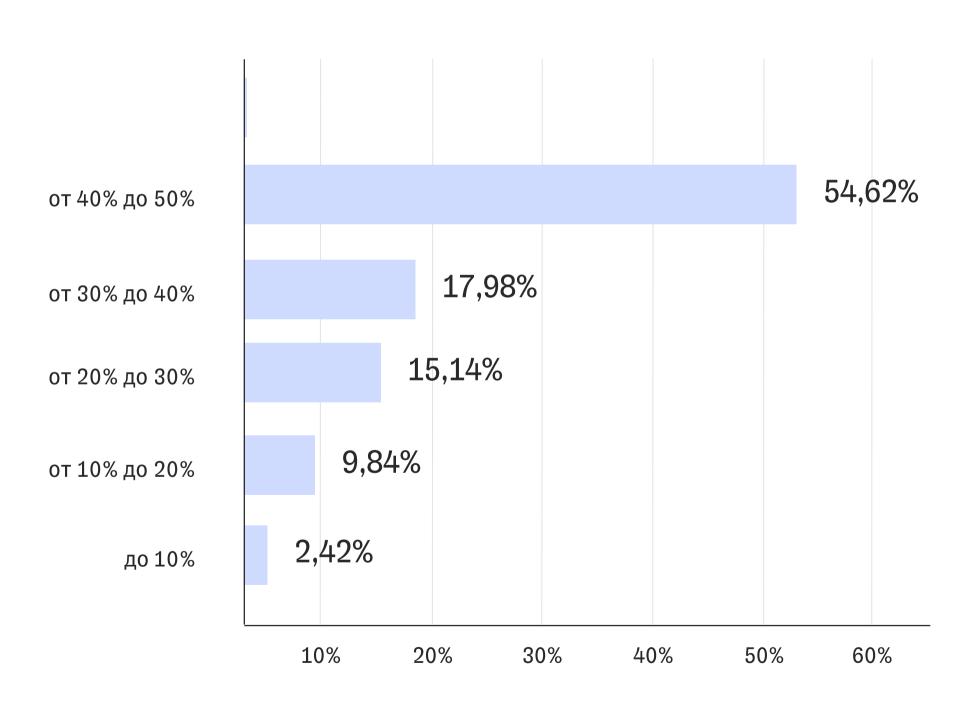
1,16% Ставропольский край

1,87% Ханты-Мансийский

# Географическое распределение кредитов



#### Распределение текущего LTV



## Результаты размещения

#### Размещение по типу инвесторов



#### Процедура размещения:

- Book-building с первоначальным спросом по верхней границе диапазона в 2,5 превышающим предложение
- Основной спрос от Банков, многие из который впервые установили лимиты и участвовали в секьюритизации (кредитный анализ, вопросы учета, обновления данных, влияния на капитал)
- Снижение ставки размещения в процессе размещения
- Параллельное размещение среди частных инвесторов (около 6 250 инвесторов)
- Факторы размещения качество и транспарентность сделки, узнаваемость бренда.

### ТИНЬКОФФ

