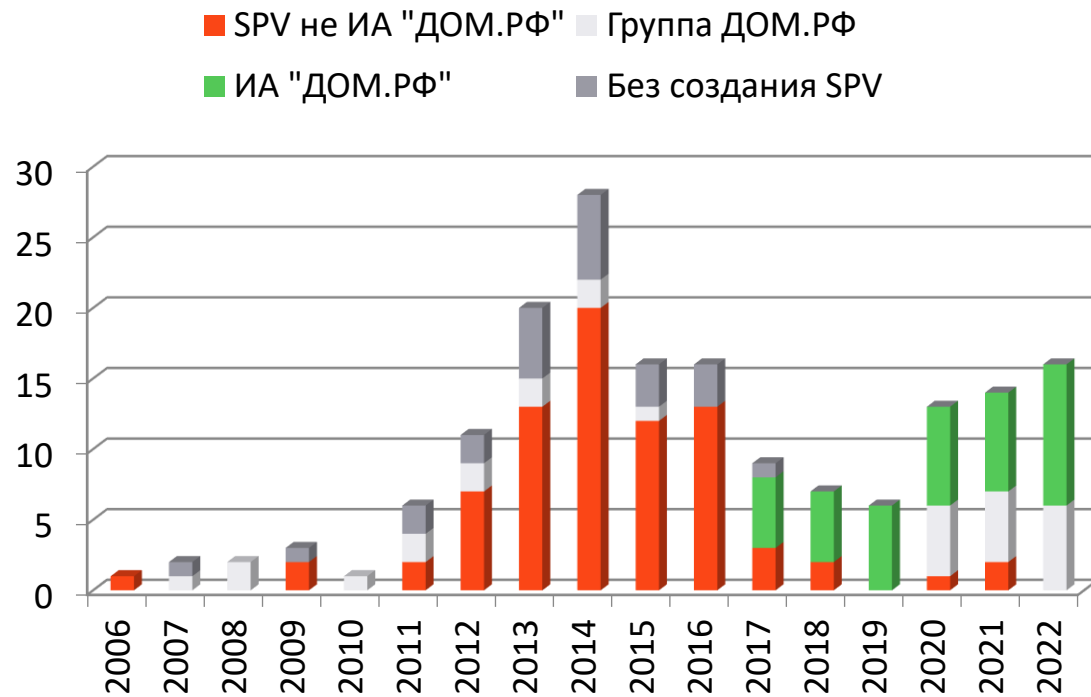


# Предложения Банка-Оригинатора по расширению вариантов взаимодействия с АО «ДОМ.РФ»

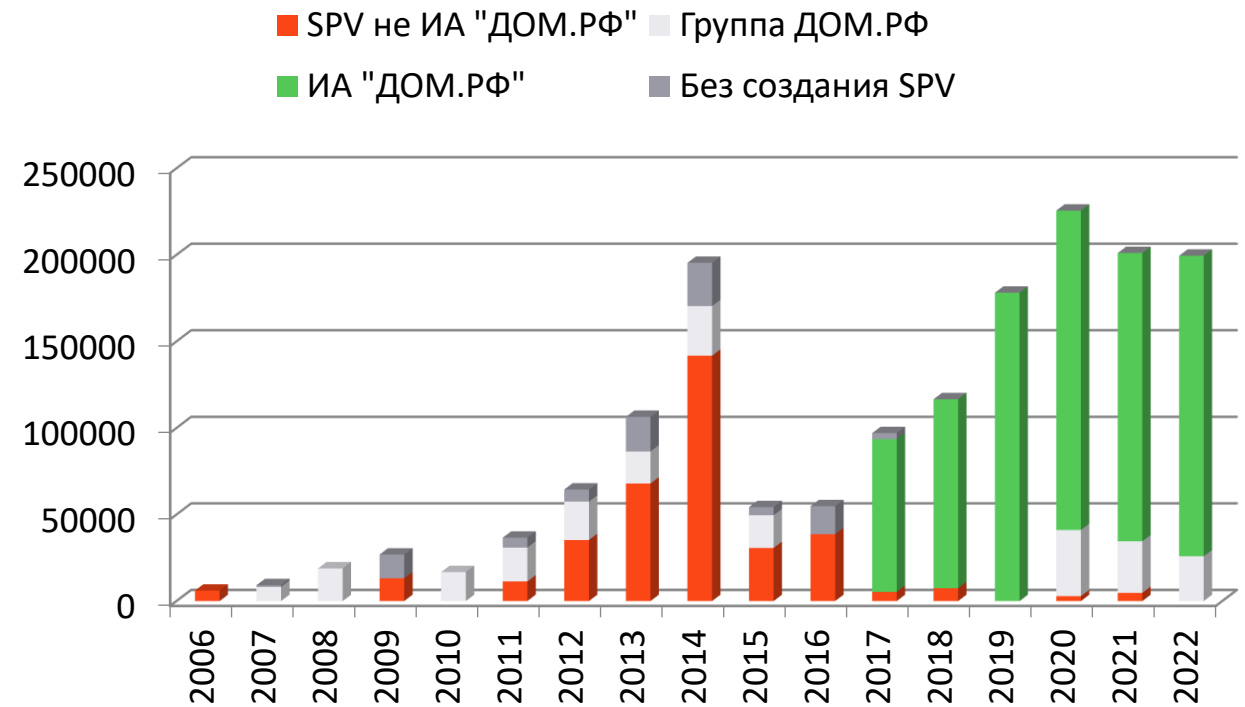
Октябрь 2023

АБСОЛЮТ  
БАНК

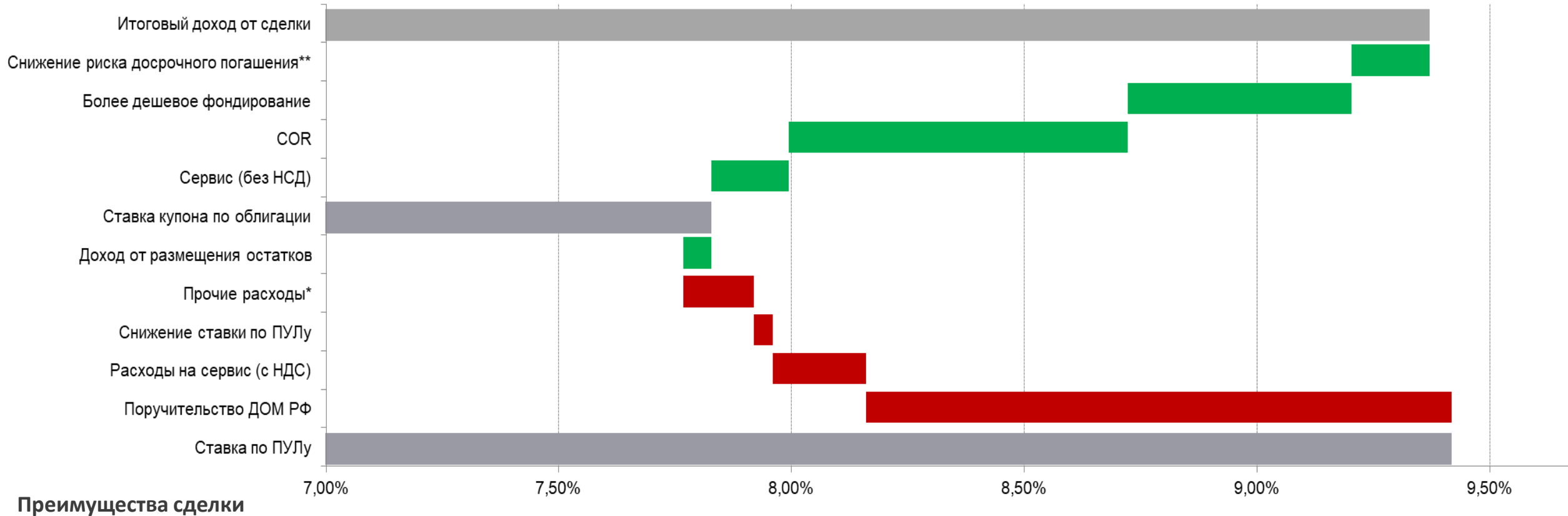
## Количество сделок секьюритизации ипотеки



## Количество секьюритизированных ипотечных кредитов



# Экономика сделки секьюритизации «обмен» на платформе «Фабрика ДОМ.РФ»



1. Сокращение нагрузки на капитал: Снижается RWA;
2. Перевод кредитного риска на Ипотечного Агента ДОМ.РФ.
3. Возможность привлечения ликвидности по сделкам РЕПО (с Центральным контрагентом, Федеральным казначейством);
4. Более низкая стоимость фондирования за счет того, что себестоимость РЕПО ниже депозитов ФЛ (с учетом отчислений в ФОР и ССВ);

# Предложение 1. Продукт с выкупом дефолтов Оригинатором.

## схема

Расчет стоимости поручительства не  
меняется

Уплата 1-го и 2-го взноса производится без  
изменений от ИА «ДОМ.РФ» на АО «ДОМ.РФ»

Оригинатор выкупает все дефолты 90+

Если выкупает все, то стоимость  
поручительства 3-го, 4-го и т.д. квартала  
перечисляется Оригинатору.

Если не выкупил хоть 1 дефолт 90+, то  
стоимость поручительства начиная со  
следующего квартала уплачивается АО  
«ДОМ.РФ»

## эффекты

Ответственность АО «ДОМ.РФ» сохраняется  
и надежность бумаги сохраняется.

Оценка издержек и потерь у Оригинатора  
снижается. Мотивация для сделки  
увеличивается

Спецсервис, фактически не работает и не  
усложняет сопровождение

Дефолты не накапливаются на балансе АО  
«ДОМ.РФ» и не перегружают рисками бюджет

Продукт не вместо, а вместе с выкупом  
дефолта АО «ДОМ.РФ». Надежность  
Оригинатора оценивает ДОМ, а не рынок

## ЕДИНОРАЗОВЫЕ РАСХОДЫ

Включая НДС (руб)

Юридический/налоговый консультант

Рейтинговое агентство

Организатор

Управляющая / бухгалтерская компания

Аудитор ипотечного портфеля

Обязательное раскрытие

Банк счета

Расчетный агент

Спецдепозитарий

Биржа

Регистрационный сбор

Платежный агент

**ВСЕГО: 28 796 360**

## ЕЖЕГОДНЫЕ РАСХОДЫ

Включая НДС (руб)

Управляющая/Бухгалтерская компания

Рейтинговое агентство

Аудит ИА

Резервный Сервисер

Банк счета

Расчетный агент

НДС по договору обслуживания

ПВО

Спецдепозитарий

**ВСЕГО: 11 633 620**

**При объеме размещения 5 млрд рублей на 3 года (5 лет) издержки прибавляют к купону Старшего транша 0,42% (0,35%) годовых.**

# Сравнение издержек в сделках с рейтингом и на Фабрике ДОМ.РФ

Описание сделки	Общий вид		Секьюритизация с рейтингом	Обмен пула на ИЦБ ДОМ.РФ. Оригинатор получает комиссию за сервис. Кредитный риск на ДОМ.РФ
	Объем привлечения в дату сделки (в % от объема пула после отсева Спецдепозитария)		85%	Должен быть применен дисконт в сделках РЕПО
	Спред к ОФЗ		1,75%	1,50%
	Купон по ИЦБ		рынок	Максимальный купон. Рассчитывает ДОМ.РФ
Эффекты от сделки	Долгосрочное привлечение средств		да	нет
	Повышение ликвидности (привлечение средств с использованием полученных ИЦБ)		нет	да
	Передача кредитного риска		нет	да
	Передача %-го риска		да	Да, без бэк-свопа
	комиссионный доход за обслуж. закладных		да	да
Издержки на сделку секьюритизации	ИТОГО первоначальные издержки	руб.	- 28 796 360	- 1 500 000
		% годовых к объему привлечения (дюр. 3 года)	-0,19%	-0,01%
	ИТОГО периодические издержки	руб.	- 15 233 620	
		% годовых к объему привлечения (дюр. 3 года)	-0,30%	1,90%
	ИТОГО издержек в % годовых к объему привлечения (дюр. 3 года)		-0,49%	-1,91%
	Оценка отсутствия кредитного риска		-	0,80%
	ИТОГО издержек после учета кредитного риска и доп.дохода		-0,49%	-1,11%
	Разница в спредах к ОФЗ, выравнивающая затраты		0,62%	
Высвобождение капитала	РСБУ		да	да
	МСФО		нет	да

## Предложение 2. Возврат к продаже опционов PUT

### схема

ДОМ.РФ продает Оригинатору опцион PUT с обязательством купить Ипотечные облигации в процессе их размещения на бирже с заданными параметрами:

1. Фиксируется срок в течение которого действует обязательство

2. Фиксируется максимальный объем Облигаций старшего транша, подлежащих выкупу.

3. Фиксируется минимальный купон выкупаемых Облигаций (или формула купона, например ОФЗ +).

Стоимость опциона зависит от значений параметров 1. 2. 3.

### эффекты

Якорный инвестор ДОМ.РФ снимает риск неразмещения и способствует притоку Оригинаторов

Маркетинговые усилия Оригинаторов и Организаторов, в том числе, среди физ.лиц, будут продвигать продукт

АО «ДОМ.РФ» рискует, как инвестор в AAA актив, а не в «сырые» пулы.

УК ДОМа может предоставлять SPV-услуги в некоторых сделках, чтобы контролировать пулы в случае проблем у Оригинатора

Развитие институтов Рейтинговых агентств, SPV-провайдеров, толчок для развития секьюритизации иных классов розничных кредитов.