
Case-study: ИЦБ ДОМ.РФ

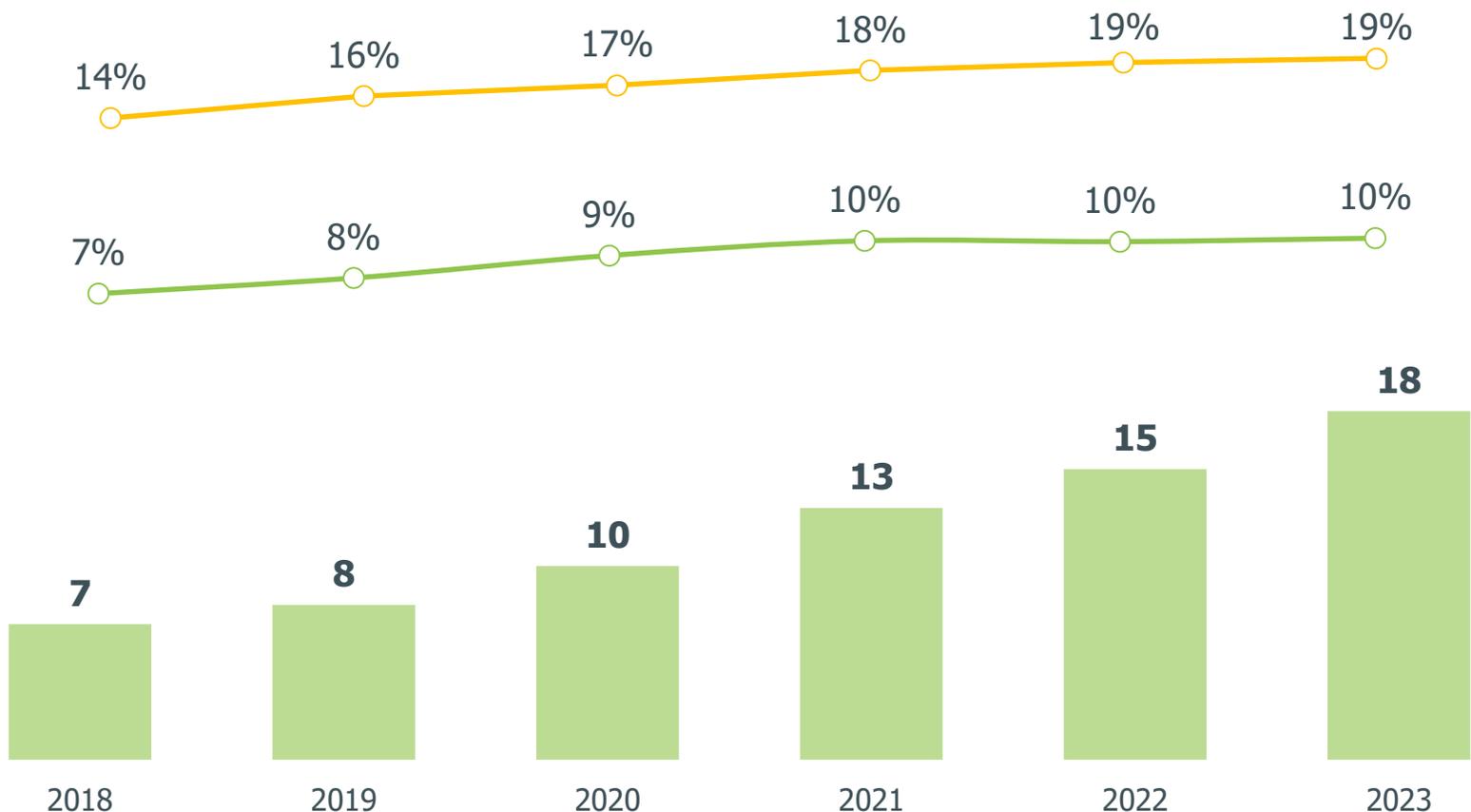
XII конференция Cbonds «Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России»
26.10.2023

Александр Талачев, заместитель главы по рынкам капитала и взаимодействию с инвесторами, Группа ДОМ.РФ

Роль ипотеки в российской экономике продолжает расти

трлн руб.

— Ипотека в банковском кредитном портфеле — Ипотека в ВВП ■ Ипотечный портфель (с учетом секьюр.)



25 млн семей

нуждаются в новом жилье

80% квартир

в новостройках приобретается с помощью ипотеки

30% жилищного фонда

построено >50 лет назад

Источник: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

Модель российского рынка ипотеки защищает интересы граждан и передает риски банковскому сектору



Для населения

5-6 лет

фактический срок погашения



Для банков

До 1 года

срочность 85%
обязательств банков

Модель рынка

- Фиксированная ставка на 20-30 лет
- Право на досрочное погашение

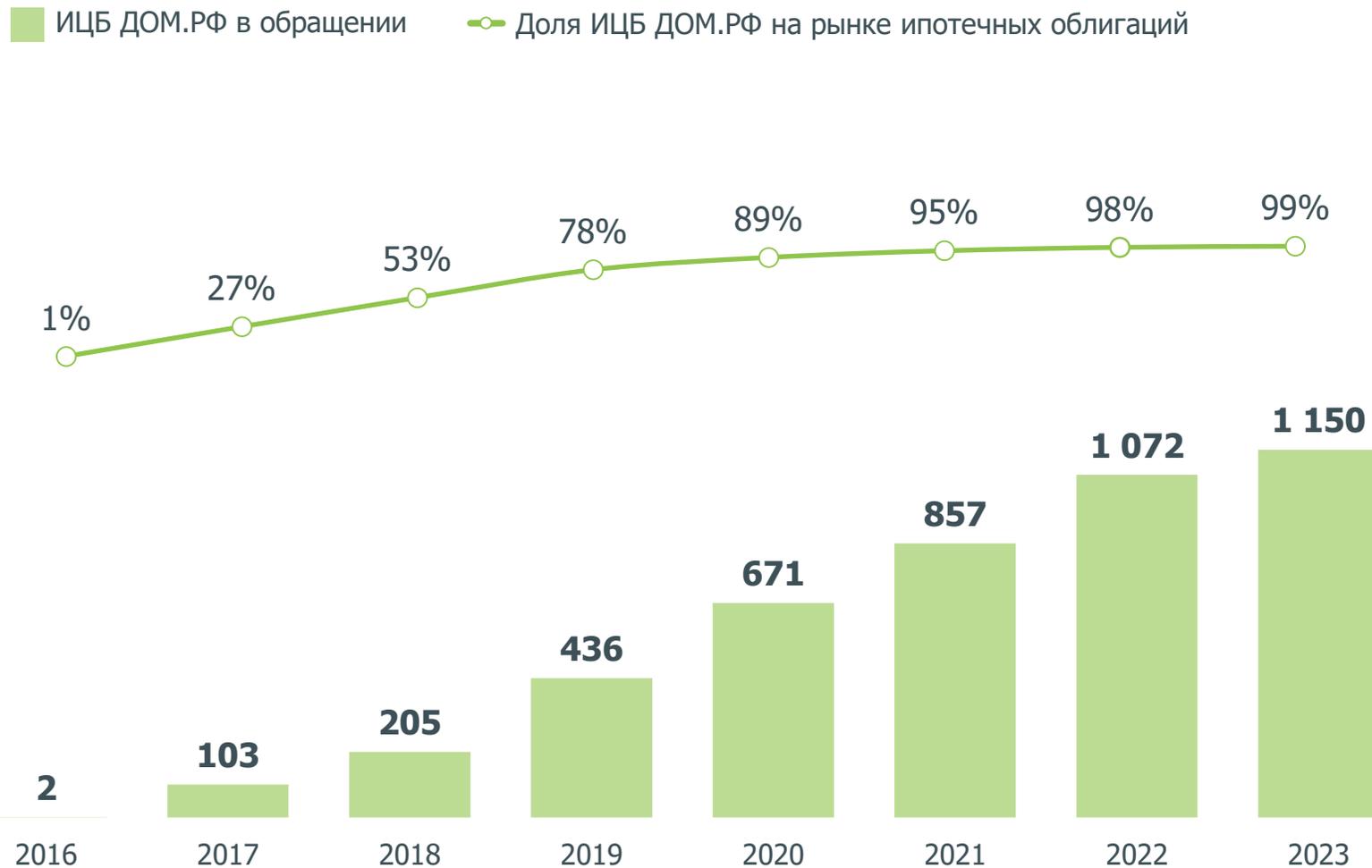
Вызов

Дисбаланс сроков фондирования и кредитования у банков

Секьюритизация ДОМ.РФ – эффективный инструмент управления балансом банков



млрд руб.



2 трлн руб.

общий объем выпусков

99% рынка

российской секьюритизации

7% ипотечного

портфеля банков

секьюритизировано

Секьюритизация привлекательна на любом цикле ставок



Вторичные торги,
млрд руб.

40

330

23

6

Рыночные размещения,
млрд руб.

X

100

X

42

Объём РЕПО,
трлн руб.

1

3

5

12



Управление процентным риском



Снижение нагрузки на капитал



Привлечение краткосрочной ликвидности

ИЦБ ДОМ.РФ – стандартизированный и прозрачный инструмент для инвесторов



Структура

Стандартный базовый актив

однородные кредиты по стандартам ДОМ.РФ

Стандартный механизм

единый эмитент и эмиссионная документация

Автоматическое поручительство

по всем выпускам в полном объеме



Анализ

Отдельная ценовая конвенция

разработана совместно с Московской Биржей

Публичные инструменты анализа

статистика по пулам, калькулятор, данные по закладным

Регулярные отчеты для инвесторов

аналитика и IR материалы



Обращение

Маркет-мейкинг

готовность приобретать на собственную позицию

Широкая дистрибуция

среди всех категорий инвесторов, в том числе частных

Рыночное ценообразование

способствует широкой дистрибуции

Рыночное размещение ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном



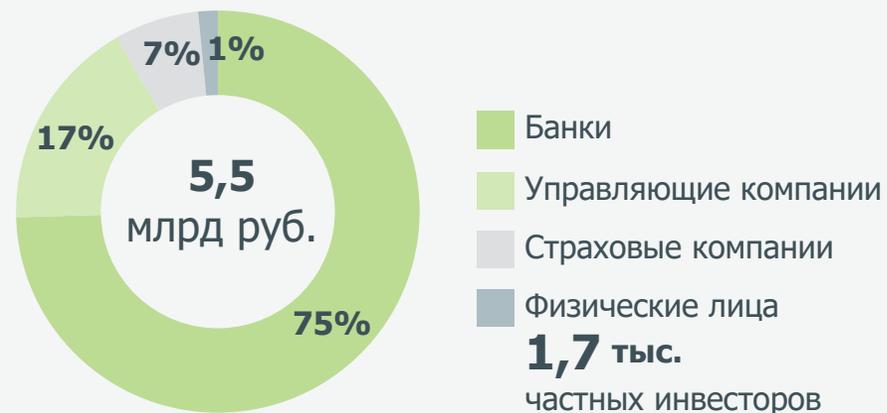
Параметры выпуска

Эмитент	ДОМ.РФ Ипотечный агент
Оригинатор	Национальная Фабрика Ипотеки
Дата книги заявок	18 ноября 2022 г.
Дата размещения	23 ноября 2022 г.
Купон / доходность	9,35% / 9,76%
G-спред / Z-спред	160 б.п. / 90 б.п.
Ожидаемая дюрация	~2,6 года

Параметры ипотечного покрытия

Базовый актив	Рыночная ипотека
WAC (в дату размещения)	14,3%
WAC – ОФЗ	6,1%
CPR (фактический, за июнь)	29,3%
CPR (модельный, в дату размещения)	20%

Структура инвесторов



Вторичные торги

млн руб.



Рыночное размещение ИЦБ ДОМ.РФ с плавающей ставкой



Параметры выпуска

Эмитент	ДОМ.РФ Ипотечный агент
Оригинатор	Банк ДОМ.РФ
Дата книги заявок	22 июня 2023
Дата размещения	29 июня 2023
Тип купона	Ключевая ставка + надбавка
Величина надбавки	90 б.п.
Ожидаемая дюрация	~3,6 года

Параметры ипотечного покрытия

Базовый актив	Льготная ипотека
WAC (в дату размещения)	4,8%
WAC – ОФЗ	6,1%
CPR (фактический, за июнь)	6,7%
CPR (модельный, в дату размещения)	11%

Структура инвесторов



- Банк-1
- Банк-2
- Банк-3
- Банк-4
- Физические лица

0,1 тыс.

частных инвесторов
от 4 брокеров + РВ

Вторичные торги

млн руб.



ESG-компонент выпусков ИЦБ ДОМ.РФ



Книга заявок	15 ноября 2021
Размещение	17 ноября 2021

 **Ипотечный агент**

Выпуск **социальных** облигаций с купоном **КС + 0,65%**
5 353 129 000 руб.
Срок обращения 9,9 лет

Организатор

 | **БАНК**



Ипотечные кредиты, выданные по госпрограмме «Семейная ипотека»

Книга заявок	30 июня 2022
Размещение	01 июля 2022

 **Ипотечный агент**

Выпуск **социальных** облигаций с купоном **КС + 0,65%**
6 704 238 000 руб.
Срок обращения 10 лет

Организатор

 | **БАНК**



Ипотечные кредиты, выданные по госпрограмме «Семейная ипотека»

Книга заявок	29 ноября 2022
Размещение	30 ноября 2022

 **Ипотечный агент**

Выпуск **зеленых** облигаций с купоном **КС + 0,47%**
5 477 816 000 руб.
Срок обращения 10 лет

Организатор

 | **БАНК**



Ипотечные кредиты, выданные на покупку квартир в энергоэффективных домах

Книга заявок	27 сентября 2023
Размещение	29 сентября 2023

 **Ипотечный агент**

Выпуск облигаций **устойчивого развития** с купоном **pass-through**
29 839 165 000 руб.
Срок обращения 10 лет

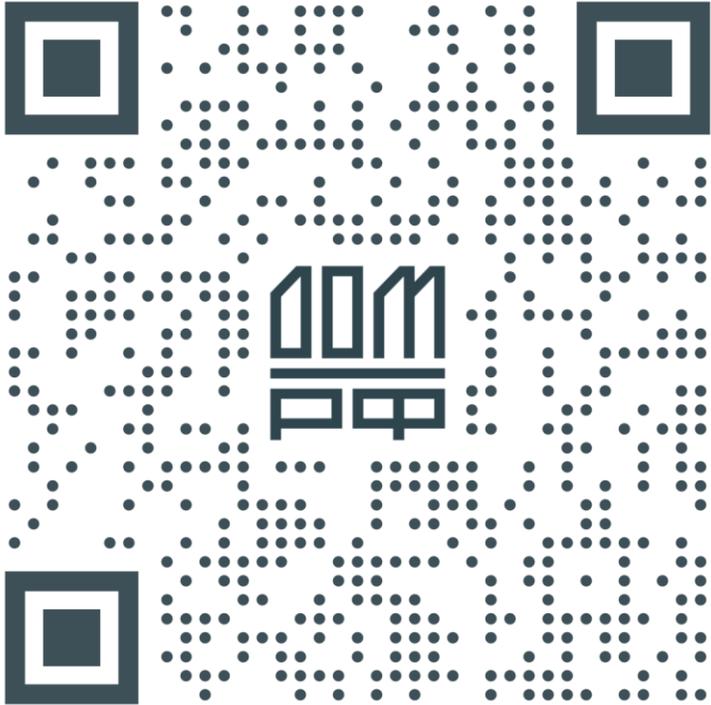
Организатор

 | **БАНК**



Ипотечные кредиты, выданные по госпрограммам и в энергоэффективных домах

26.10.2023



Команда ДОМ.РФ

bankdomrfbonds@domrf.ru

Настоящий обзор подготовлен АО «ДОМ.РФ» и может использоваться только в качестве информации общего характера. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО «ДОМ.РФ» не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО «ДОМ.РФ» не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО «ДОМ.РФ» вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам