



Секьюритизация ипотечных кредитов: ИЦБ ДОМ.РФ

Ипотечные ценные бумаги ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ) – облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные пулом закладных и поручительством АО «ДОМ.РФ»



- Банк-оригинатор продает закладные ипотечному агенту, который осуществляет выпуск ИЦБ ДОМ.РФ
- Банк-оригинатор продолжает обслуживать ипотечные кредиты
- ДОМ.РФ предоставляет поручительство по выпуску ИЦБ ДОМ.РФ и выкупает все дефолтные закладные из ипотечного покрытия
- Инвесторы, в т.ч. ДОМ, приобретают облигации с ипотечным покрытием
- Ипотечный агент расплачивается за закладные выручкой от размещения ИЦБ

ИЦБ ДОМ.РФ – быстрорастущий класс облигаций



Эмитент облигаций

Эмитент всех выпусков – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», 100% дочернее общество АО «ДОМ.РФ»



Структура выпуска

Все выпуски однотраншевые: одно ипотечное покрытие обеспечивает один выпуск облигаций. Первоначальный номинал выпуска равен остатку основного долга по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций



Обеспечение

Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается залогом ипотечного покрытия и полным солидарным поручительством АО «ДОМ.РФ». ДОМ.РФ выкупает дефолтные закладные из ипотечного покрытия в течение всего срока обращения облигаций. Банк-оригинатор не предоставляет кредитное усиление



Процентный доход

Купонные выплаты по облигациям формируются из процентного дохода по закладным за вычетом расходов ипотечного агента на инфраструктуру выпуска и оплаты поручительства. Облигации могут выпускаться как с переменным, так и с фиксированным купоном. Купонные выплаты ежемесячные или ежеквартальные



Погашение номинальной стоимости

Облигации амортизируются вместе с закладными, входящими в ипотечное покрытие. Частичное погашение номинала осуществляется в даты купонной выплаты в размере поступлений в счет погашения основного, в т.ч. полученных в результате выкупа ДОМ.РФ дефолтных закладных



Размещение

ИЦБ ДОМ.РФ – регистрируются биржей, включены в первый уровень котировального списка. Выпуск может быть размещен банку-оригинатору или рыночным инвесторам

Преимущества секьюритизации



Секьюритизация позволяет повысить ликвидность банка и доходность ипотечного бизнеса, снизить регуляторную нагрузку за счет управления рисками ипотеки



Источник финансирования

Секьюритизация позволяет привлечь ресурсы для выдачи новых ипотечных кредитов или иных направлений бизнеса, диверсифицировать и удешевить источники финансирования



Повышение ликвидности активов

- ИЦБ ДОМ.РФ используются для РЕПО с ЦК, РЕПО с Федеральным казначейством, включаются системно значимыми банками в ВЛА 2-А
- Часть выпусков включаются в Ломбардный список ЦБ РФ. Постоянно расширяется круг инвесторов, устанавливаются выделенные лимиты для институциональных инвесторов
- ДОМ.РФ выступает маркет-мейкером ИЦБ ДОМ.РФ



Управление рисками

- Кредитный риск переходит к ДОМ.РФ как поручителю по ИЦБ
- Процентный риск передается инвесторам (в т.ч. риск досрочного погашения)
- Балансируется соотношение срочности активов и пассивов: длинные ипотечные кредиты перестают фондироваться короткими источниками



Улучшение банковских нормативов

Секьюритизация позволяет:

- Улучшить банковские нормативы (достаточность капитала, показатели ликвидности)
- Снизить объем резервов
- Зафиксировать финансовый результат по пулу кредитов в текущем периоде

Распределение рисков ипотеки



Риски ипотеки	Накопление закладных на балансе	Продажа пула закладных	Многотраншевая секьюритизация	Секьюритизация ИЦБ ДОМ.РФ
Кредитный риск	Оригинатор	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оригинатор (на период обратного выкупа) ▪ Покупатель закладных 	Оригинатор (младший транш ИЦБ/иной инструмент кредитного усиления)	ДОМ.РФ (поручитель по ИЦБ)
Процентный риск: базовый риск дюрации	Оригинатор	Покупатель закладных	Владельцы облигаций (владелец младшего транша, обычно – оригинатор)	Владельцы облигаций
Процентный риск: риск волатильности дюрации (риск досрочного погашения)	Оригинатор	Покупатель закладных	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Владельцы облигаций старших траншей до их погашения ▪ Далее владельцы младшего транша 	Владельцы облигаций

Продажа закладных ипотечному агенту ДОМ.РФ

Замена закладных на ИЦБ ДОМ.РФ

Размещение ИЦБ ДОМ.РФ в рынок

Описание сделки	<p>Оригинатор продает закладные ипотечному агенту по рыночной цене и не участвует в размещении облигаций</p>	<p>Оригинатор продает ипотечному агенту закладные и приобретает весь выпуск облигации при размещении</p>	<p>Оригинатор продает ипотечному агенту закладные, облигации размещаются рыночным инвесторам</p>
Размещение облигаций	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В пользу инвесторов, в т.ч. группы ДОМ, по рыночной цене ▪ Риск изменения рыночных ставок ИЦБ и риск неразмещения на ДОМ.РФ 	<p>В пользу оригинатора</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В пользу инвесторов, т.ч. группы ДОМ, по рыночной цене ▪ Риск изменения рыночных ставок ИЦБ и риск неразмещения на оригинаторе
Эффекты от сделки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Высвобождение капитала ▪ Продажа процентного риска, в т.ч. риска досрочного погашения, в рынок ▪ Фиксация финансового результата по пулу в текущем периоде ▪ Привлечение ресурсов для выдачи новых ипотечных кредитов ▪ Получение долгосрочного комиссионного дохода (вознаграждение за сервис закладных) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Снижение нагрузки на капитал, передача риска ДОМ.РФ, повышение ROE ▪ Сохранение процентного риска, в т.ч. риска досрочного погашения, на оригинаторе ▪ Фиксация финансового результата по пулу в текущем периоде (в зависимости от принципов учета) ▪ Повышение ликвидности: ИЦБ значительно более ликвидный актив по сравнению с закладными (РЕПО с ЦК, РЕПО-М, РЕПО с ФедКазной и др.) ▪ Получение долгосрочного комиссионного дохода (вознаграждение за сервис дефолтных закладных) ▪ Возможна налоговая экономия (ставка налога на прибыль для ИЦБ – 15%) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Высвобождение капитала, передача кредитного риска ДОМ.РФ ▪ Продажа процентного риска, в т.ч. риска досрочного погашения, в рынок ▪ Фиксация финансового результата по пулу в текущем периоде ▪ Привлечение ресурсов для выдачи новых ипотечных кредитов ▪ Получение долгосрочного комиссионного дохода (вознаграждение за сервис закладных)

Влияние на обязательные нормативы



Норматив	Значение	Закладные	ИЦБ ДОМ.РФ	Замена закладных на ИЦБ ДОМ.РФ
H1.1 Норматив достаточности базового капитала банка	min 4,5%	<ul style="list-style-type: none"> Включаются в расчет норматива, уменьшают его фактическое значение Риск-вес в среднем 45%-70% (зависит от применяемого банком подхода и параметров кредита) 	<ul style="list-style-type: none"> Включаются в расчет норматива, уменьшают его фактическое значение Риск-вес 20% (для портфеля с оценкой по кредитному риску) Риск-вес 100% - 175% (для портфеля с оценкой по рыночному риску) 	Высвобождение капитала, увеличение фактического значения норматива достаточности капитала за счет снижения риск-веса (при включении ИЦБ ДОМ.РФ в инвестиционный портфель)
H1.2 Норматив достаточности основного капитала банка	min 6%			
H1.0 Норматив достаточности собственных средств банка	min 8%			
H3 Норматив текущей ликвидности банка	min 50%	Не учитываются при расчете норматива	Включаются в расчет норматива, увеличивают его фактическое значение при включении в Ломбардный список	Повышение ликвидности, увеличение фактического значения норматива текущей ликвидности (при включении в Ломбардный список)
H4 Норматив долгосрочной ликвидности банка	max 120%	Включаются в расчет норматива, увеличивают его фактическое значение	Не учитываются при расчете норматива	Повышение ликвидности, снижение фактического значения норматива долгосрочной ликвидности
H26 H27 Норматив краткосрочной ликвидности банковской группы/кредитной организации	min 100%	Не учитываются при расчете норматива	Включаются в ВЛА 2-А при расчете норматива системно значимыми банками, растет его фактическое значение	Повышение ликвидности, повышение фактического значения норматива краткосрочной ликвидности

Формирование ликвидности ИЦБ ДОМ.РФ



2016 **2,1**
млрд руб.

Снижение коэффициента риска для НТМ портфелей банков
коэффициент риск-веса 20% для портфелей с оценкой по кредитному риску

2017 **109,1**
млрд руб.

Самостоятельные лимиты для страховых компаний
возможность инвестировать до 45% средств страховых резервов и до 20% собственных средств страховщиков

2018 **136,4**
млрд руб.

- **Включение первого выпуска ИЦБ ДОМ.РФ в РЕПО с ЦК**
- **Запуск первого публичного калькулятора ИЦБ**

2019 **296,9**
млрд руб.

- **Стандартный коэффициент риска для торговых портфелей банков**
коэффициент риск-веса 100-175% для портфелей с оценкой по рыночному риску
- **Первая на российском рынке биржевая конвенция по ИЦБ, принятие ее Московской Биржей**

2020 **371,3**
млрд руб.

- **Запуск механизма анализа пулов ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ на сайте <https://ицб.дом.рф/>**
- **Включение в состав высоколиквидных активов ВЛА-2А (дисконт 15%)**
- **Запуск механизма РЕПО с Федеральным казначейством**
- **Самостоятельный лимит для НПФ** возможность инвестировать до 5% средств пенсионных накоплений и резервов
- **Самостоятельный лимит для ГУК ВЭБ.РФ** возможность инвестировать до 20% средств пенсионных накоплений
- **Возможность размещения временно свободных средств госкомпаний и госкорпораций**
- **Возможность размещения жилищных накоплений Росвоенипотеки**
- **Выход на рынок ИЦБ розничных инвесторов** ИЦБ ДОМ.РФ доступны для неквалифицированных инвесторов
- **Первые сделки с использованием международной расчетной системы Euroclear**
создана инфраструктура для инвесторов-нерезидентов
- **Возможность в Н6, Н7 по ИЦБ ДОМ.РФ учитывать риск на заемщиков по кредитам в покрытии (не на эмитента/поручителя)**
разъяснения ЦБ (№199-И-2020/3)

2021 **402,7**
млрд руб.

- **Системное включение в РЕПО с ЦК (НКЦ) с рыночными дисконтами**
- **Увеличение лимита по операциям РЕПО Федерального казначейства с ИЦБ ДОМ.РФ до 300 млрд руб.**
- **Запуск индекса ИЦБ ДОМ.РФ** Московской Биржи DOMMBSTR

- Поручительством солидарное, **обеспечивает полностью выплату купона и погашение** номинальной стоимости облигаций
- Стоимость поручительства **устанавливается в % годовых** от текущего номинала выпуска облигаций, **выплачивается раз в квартал/месяц** (с периодичностью купона)
- Ставка вознаграждения **фиксируется на весь срок обращения облигаций**, определяется **для каждого выпуска индивидуально** по итогам моделирования денежных потоков по секьюритизируемому пулу закладных

Компоненты стоимости поручительства

1 Ожидаемые потери (EL)

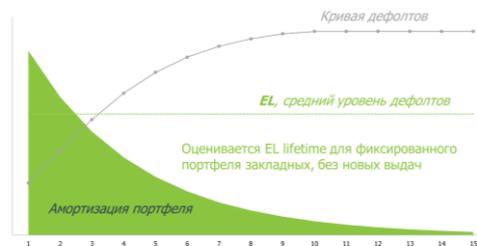
Усредненные будущие кредитные потери по пулу закладных.

Это фиксированный уровень в процентах годовых от номинала облигации, **который компенсирует ожидаемые потери от дефолтов** за весь срок жизни пула, с учетом дисконтирования, амортизации и постепенного роста уровня дефолтов CDR в изолированном пуле (ипотечное покрытие не пополняется новыми закладными).

ДОМ.РФ выкупает из покрытия все дефолтные закладные (просрочка 90+ дней). Взыскание задолженности проводится с баланса ДОМ.РФ, процесс может длиться 2-5 лет.

Потери учитывают затраты на взыскание по выкупленным закладным

- Вознаграждение сервисного агента (обычно - банк-оригинатор)
- Расходы на взыскание, содержание и реализацию недвижимости



Процесс взыскания занимает 2-5 лет

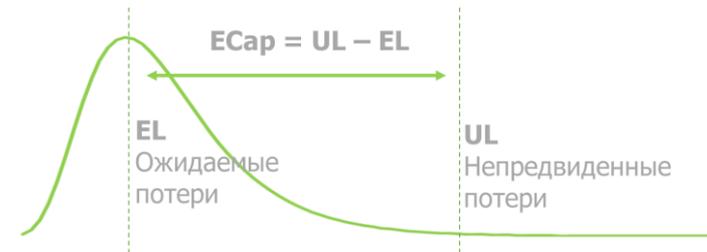


2 Маржа на капитал

Обеспечивает требуемую доходность на капитал, который АО «ДОМ.РФ» необходимо аллоцировать под предоставленное поручительство для исполнения обязательств в кризисных сценариях.

Размер обусловлен

- Обязательными регуляторными нормативами, применяемыми к АО «ДОМ.РФ» согласно 225-ФЗ (Н1: 11,5% Н3: 2,5%)
- Требуемым объемом экономического капитала



Капитал выделяется для покрытия непредвиденных потерь

Процентный (купонный) доход

Переменный купон

При выпуске ИЦБ ДОМ.РФ с переменным купоном ставка купона устанавливается в виде формулы с описанием составляющих

Размер купонной выплаты равен сумме процентных поступлений по закладным, полученным за расчетный период, за вычетом расходов ипотечного агента на инфраструктуру и поручительство АО «ДОМ.РФ»

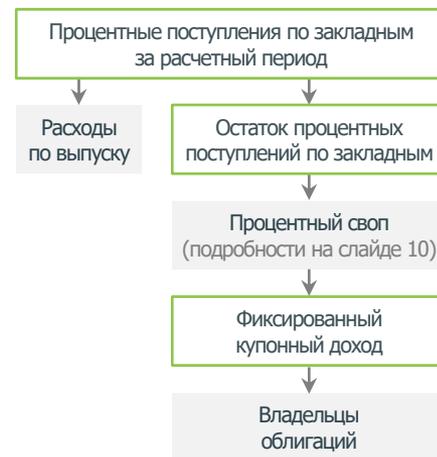


Фиксированный купон

При выпуске ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном ставка купона устанавливается на весь срок обращения облигаций (не выше максимальной ставки, определенной ДОМ.РФ по итогам моделирования)

Размер купонной выплаты определяется исходя из ставки купона и непогашенного номинала облигаций на начало купонного периода

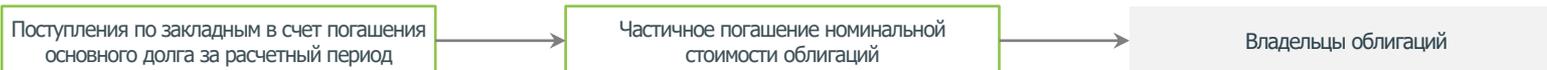
Риск недостаточности процентных поступлений по закладным хеджируется процентным свопом с АО «ДОМ.РФ»



Частичное погашение терминала

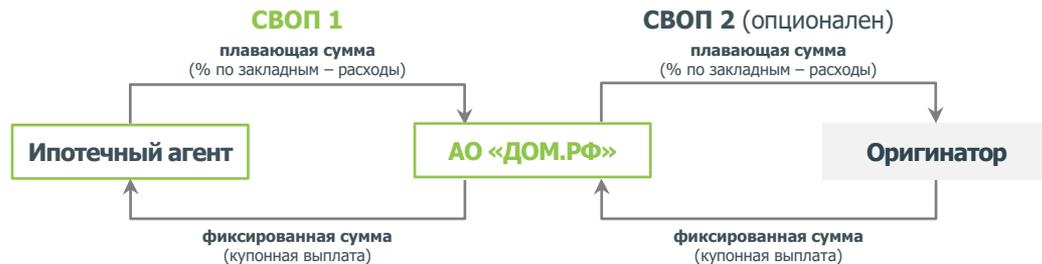
Частичное погашение номинала осуществляется в каждую дату купонной выплаты

Размер частичного погашения равен сумме поступивших за расчетный период платежей по закладным в счет погашения основного долга (в т.ч. в счет погашения основного долга при продаже закладных и в составе страховых выплат)



Процентный своп для ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном

- При выпуске ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном **риск недостаточности процентных поступлений по закладным, составляющим ипотечное покрытие, по сравнению с фиксированным купоном по облигациям, хеджируется процентным свопом с АО «ДОМ.РФ»**
- АО «ДОМ.РФ» может заключить хеджирующий процентный бэк-своп с оригинатором**
- Сделка процентный своп заключается в соответствии со Стандартной документацией для срочных сделок на финансовых рынках 2011 г.**, разработанной и утвержденной Саморегулируемой (некоммерческой) организацией «Национальная ассоциация участников фондового рынка» (НАУФОР), Национальной Валютной Ассоциацией и Ассоциацией российских банков, и опубликованной в сети Интернет
- Сделки процентный своп заключаются между сторонами в рамках Генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках (РИСДА) путем подписания подтверждений по сделке**



- По сделке процентный своп устанавливается **номинальная сумма**, к которой применяются фиксированная и плавающая ставки для расчета **фиксированной и плавающей суммы**
- Номинальная сумма** – текущая совокупная номинальная стоимость размещенных облигаций. Номинальная сумма амортизируется (последовательно уменьшается) по мере уменьшения номинальной стоимости облигаций
- Плавающая сумма** рассчитывается на основании средневзвешенной ставки по пулу закладных, составляющих ипотечное покрытие облигаций, и увеличивается на проценты, полученные по средствам на счетах ипотечного агента (при начислении), и уменьшается на расходы ипотечного агента в соответствующем периоде
- Фиксированная сумма** рассчитывается применительно к номинальной сумме по фиксированной ставке, равной ставке купона по облигациям

Операционные преимущества секьюритизации через выпуск ИЦБ ДОМ.РФ



Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ осуществляется с минимальными расходами и в минимальные сроки, не требует создания отдельной инфраструктуры и привлечения сторонних консультантов



Готовая инфраструктура

Сформирована действующая инфраструктура

- Учрежден ипотечный агент
- Действуют договоры с
 - Управляющей и бухгалтерской организациями
 - Расчетным, резервным и сервисным агентами
- Организовано взаимодействие со специализированными депозитариями ипотечного покрытия



Стандартная документация

- Типовая договорная и эмиссионная документация
- Выпуски осуществляются на программной основе
- Стандартность сделки облегчает анализ сделки инвесторами и увеличивает ликвидность ИЦБ



Минимальные расходы

- Отсутствуют расходы на
 - Создание инфраструктуры
 - Услуги внешних консультантов и рейтингование выпуска
 - Резервных участников инфраструктуры, кроме сервисера закладных
- Первоначальные расходы оплачиваются ипотечным агентом и в дальнейшем возмещаются из процентных поступлений по закладным



Минимальные сроки сделки

За счет

- Стандартной документации
 - Действующей инфраструктуры
 - Отсутствия сложных структурных элементов сделки
 - Процессов рейтингования
 - Минимального количества внешних участников
- выпуск осуществляется в минимальные сроки. Банки, имеющие опыт выпуска ИЦБ ДОМ.РФ, проводят сделку за 3 месяца



Помощь специалистов

ДОМ.РФ предоставит квалифицированную помощь в

- Подготовке и проведении сделки секьюритизации
- При необходимости, в поиске инвесторов

Выделенный куратор поможет с решением любых вопросов по выпуску



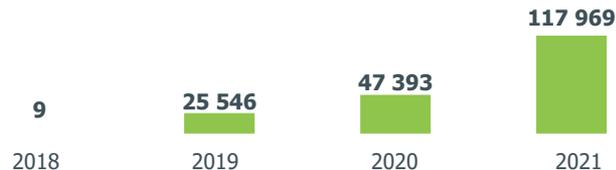
Тип сервиса	Поставщик услуг	Предмет договора	Вознаграждение
1 Основной сервис	Оригинатор	Обслуживание принадлежащих ипотечному агенту закладных	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Фиксированная ставка вознаграждения от остатка основного долга по обслуживаемым закладным ▪ Размер определяется сервисным агентом по согласованию с АО «ДОМ.РФ» ▪ Рассчитывается с даты передачи закладных ипотечному агенту
2 Специальный сервис	Оригинатор или иное лицо	Обслуживание закладных, выкупленных АО «ДОМ.РФ» у ипотечного агента	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Размер вознаграждения устанавливается для каждого из этапов сопровождения (с учетом KPI) ▪ Рассчитывается с даты передачи дефолтных закладных на обслуживание
3 Резервный сервис	АО «ДОМ.РФ»	Обслуживание принадлежащих ипотечному агенту закладных (в случае невозможности выполнения функций сервисным агентом)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Фиксированная ставка вознаграждения от остатка основного долга по закладным ▪ Размер вознаграждения устанавливается отдельно на этап резервного сервиса и на этап основного сервиса

Электронная закладная



- По состоянию на январь 2022 г. выпущено более **198 тысяч электронных закладных**
- Сбербанк с 2019 г. полностью **отказался от выпуска бумажных закладных** и перешел на электронные закладные
- Большинство ипотечных кредиторов **реализуют проекты по переходу на электронную закладную** или перешли на их выпуск: ВТБ, ГПБ, Банк ДОМ.РФ, Райффайзенбанк, Тинькофф, Совкомбанк, Ак Барс, Абсолют, Зенит
- Полный переход на «цифру» в ипотеке** – сегодняшние реалии рынка. Все этапы ипотеки могут проходить без посещения заемщиком офиса банка. За 2020 г. доля электронной регистрации ипотеки выросла **с 9% до 45%**
- Онлайн ипотека в ближайшее время станет одним из **важнейших конкурентных преимуществ** на рынке ипотечного кредитования

Динамика выпуска электронных закладных, шт.



В 2022 г. ожидается дальнейший рост выдачи е-закладных и переход кредиторов к их выдаче на постоянной основе

Преимущества электронной закладной



Возможность перехода на полноценную онлайн ипотеку

Электронная закладная позволяет перейти к полноценной онлайн ипотеке (все документы по сделке подписываются в электронном виде без посещения заемщиком офиса банка («ипотека в мобильном телефоне»))



Снижение расходов банка, связанных с работой с закладными

Электронная закладная позволяет сократить расходы банка на всех этапах работы с закладными – от выдачи и обслуживания ипотечного кредита до привлечения финансирования (секьюритизация, продажа закладных, финансирование под залог закладных)



Упрощение и ускорение проведения сделок по привлечению финансирования

Электронная закладная позволяет существенно снизить трудозатраты при формировании ипотечного покрытия и уменьшить операционные риски передачи пулов закладных



Повышение клиентоориентированности банка

Электронная закладная позволяет упростить для заемщика процесс получения и обслуживания ипотечного кредита, значительно сократить время погашения записи об ипотеке

Электронная закладная – важный шаг по переходу рынка в электронный формат, который приведет к ускорению процессов, снижению издержек и повышению прозрачности для всех участников рынка

- **Правовая основа для ипотечной секьюритизации в России была заложена в 2003 г.** принятием Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – ФЗ об ИЦБ)
- **В ходе секьюритизации финансовые активы списываются с баланса банка, отделяются от его остального имущества и уступаются специально созданному финансовому посреднику — ипотечному агенту.** Далее ипотечный агент выпускает облигации, которые обеспечены указанными активами

Основные участники сделки ипотечной секьюритизации



Банк-оригинатор – лицо, предоставившее кредит (заем), обеспеченный ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства. Как правило, выполняет функции Сервисного агента



ипотечный
агент

Ипотечный агент – лицо, приобретающее права требования по кредиту (займу), обеспеченному ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства и выпускающее облигации, обеспеченные залогом данных прав требования



Специализированный депозитарий – лицо, осуществляющее учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, и контроль за распоряжением данным имуществом



Инвестор – лицо, приобретающее облигации

Ипотечный агент имеет ограниченную правоспособность



ипотечный
агент

- **Исключительным предметом деятельности Ипотечного агента является (ст. 2 ФЗ об ИЦБ)**
 - Приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, и (или) закладных
 - Осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием
- **Для взаимодействия с заемщиками Ипотечный агент заключает с Сервисным агентом договор оказания услуг по обслуживанию закладных**

Как правило, Сервисный агент – это Банк-оригинатор

В рамках ИЦБ ДОМ.РФ права требования по кредитным договорам передаются посредством заключения договора купли-продажи закладных

Закладная – ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца

- Право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств
- Право залога на имущество, обремененное ипотекой



Преимущества закладной

1

Отсутствие ограничений в обороте

- ФЗ об ипотеке установлены специальные правила оборота закладной как ценной бумаги, не содержащие ограничений в обороте этих ценных бумаг и, соответственно, в оборотоспособности удостоверяемых ими обязательственных и иных прав
- Кредитор вправе передать права на закладную любым третьим лицам. Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны (п. 4 ст. 48 ФЗ об ипотеке)

2

Простая процедура передачи прав

- Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности (п. 2 ст. 48 ФЗ об ипотеке)
- Регистрация законного владельца закладной в ЕГРН в качестве залогодержателя - это его право, а не обязанность (п. 1 ст. 16 ФЗ об ипотеке)

В ипотечное покрытие попадают только закладные, соответствующие требованиям ФЗ об ИЦБ

При определении размера ипотечного покрытия не учитываются права требования, по которым (ст. 3 ФЗ об ИЦБ)

- Срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев
- Утрачен предмет залога, за исключением замены предмета залога в случаях, установленных федеральным законом
- Вступило в законную силу решение суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям
- Должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом)
- Отсутствует в течение более чем шести месяцев страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательства, от риска утраты или повреждения

Размер ипотечного покрытия облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости (п. 2 ст. 13 ФЗ об ИЦБ). При нарушении требований к размеру ипотечного покрытия владельцы облигаций вправе требовать их досрочного погашения (п. 1 ст. 16 ФЗ об ИЦБ)

Для соблюдения требований к качеству ипотечного покрытия по механизму ИЦБ ДОМ.РФ предусмотрено, что:

1

АО «ДОМ.РФ» выкупает дефолтные закладные из ипотечного покрытия в течение всего срока обращения облигаций

2

Банк-оригинатор выкупает у Ипотечного агента закладные, которые не соответствовали на момент вхождения в сделку секьюритизации установленным в договоре купли-продажи требованиям

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием



Эмиссия ипотечных ценных бумаг осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ о РЦБ с учетом особенностей, установленных ФЗ об ИЦБ

Основные документы при эмиссии ценных бумаг



Решение о размещении облигаций (решение об утверждении программы облигаций) – содержит способ размещения облигаций, сумму номинальных стоимостей размещаемых облигаций, срок погашения облигаций или порядок его определения, способы обеспечения исполнения обязательств по облигациям, указание на возможность досрочного погашения размещаемых облигаций по усмотрению эмитента и другие сведения, предусмотренные законом (ст. 27.1-2 ФЗ о РЦБ)



Решение о выпуске ценных бумаг – содержит вид, категорию (тип) ценных бумаг, номинальную стоимость каждой ценной бумаги, права владельцев ценных бумаг, иные сведения, предусмотренные законом (ст. 17 о ФЗ РЦБ)



Документ, содержащий условия размещения ценных бумаг – содержит сведения о количестве размещаемых облигаций, сроке размещения, порядке приобретения облигаций при размещении и иные условия (ст. 24 ФЗ о РЦБ)



Проспект ценных бумаг – документ раскрытия, содержащий информацию об эмитенте, его финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерскую (финансовую) отчетность эмитента, сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям и иные сведения (ст. 22 ФЗ о РЦБ)

Исполнение обязательств по ипотечным облигациям обеспечено залогом ипотечного покрытия. В рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ исполнение обязательств по облигациям обеспечивается также поручительством АО «ДОМ.РФ»

Необходимость соблюдения норм, касающихся защиты персональных данных заемщиков

1

Обработка персональных данных допустима, если она осуществляется с согласия субъекта персональных данных или в иных случаях, исключительный перечень которых приведен в ФЗ «О персональных данных»

- После приобретения залладных Ипотечных агент вправе обрабатывать персональные данные заемщиков, поскольку он становится стороной кредитного договора (п. 6 ст. 48 ФЗ об ипотеке, п. 5 ч. 1 ст. 6 ФЗ «О персональных данных»)
- При этом Банк-оригинатор перестает быть стороной кредитного договора, поэтому ему необходимо получать отдельное согласие заемщика на обработку его персональных данных, если например, Банк-оригинатор выполняет функции Сервисного агента

2

При приобретении залладных у Банка-оригинатора Ипотечный агент также приобретает право получать информацию о заемщике из бюро кредитных историй (ч. 11 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях»)

Необходимость соблюдения норм, касающихся защиты прав потребителей



По общему правилу ФЗ «О потребительском кредите» **не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.** Однако отдельные нормы данного закона распространяются в т. ч. на потребительские кредиты, обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой

Например

- В договоре в табличной форме должны быть отражены его индивидуальные условия в частности сумма кредита, срок, процентная ставка, размер и периодичность платежей, способы исполнения денежных обязательств, ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение договора.
- Запрещается взимание кредитором вознаграждения за услуги, в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика, за исполнение обязанностей, возложенных на кредитора законом



На отношения кредитора и заемщика по потребительскому кредиту, обеспеченному ипотекой распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», а также нормы КоАП РФ об ответственности за нарушение прав потребителей

- Настоящий документ подготовлен АО «ДОМ.РФ» исключительно в информационных целях
- Настоящий документ не является эмиссионной документацией или частью эмиссионной документации, офертой или иным предложением продать облигации, или приглашением делать оферты или иные предложения по покупке облигаций
- 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 любой получатель настоящего документа должен самостоятельно (или с привлечением собственных консультантов) определить целесообразность инвестирования и уместность приобретения облигаций 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 облигации, 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

АО «ДОМ.РФ»

Адрес: 125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Email: securitisation@domrf.ru

Телефон: +7 (495) 775 47 40

Сайт: <https://ицб.дом.рф>

