

6 апреля 2021

Контакты для СМИ:

+7 (495) 139 0480, доб. 250

[sfstat@acra-ratings.ru](mailto:sfstat@acra-ratings.ru)

## АКРА присвоило ожидаемый кредитный рейтинг старшему траншу ипотечных ценных бумаг, планируемых к выпуску ООО «ИА ТБ-1»

*Ожидаемый кредитный рейтинг старшего транша, планируемого к выпуску в рамках данной статической сделки ИЦБ, достиг уровня eAAA(ru.sf) благодаря кредитной поддержке, оказываемой старшему траншу субординированным (младшим) траншем облигаций, избыточным спредом и резервным фондом, а также удовлетворительному кредитному качеству портфеля обеспечения.*

### Рейтинги

- **Ожидаемый кредитный рейтинг eAAA(ru.sf)** присвоен планируемому выпуску биржевых жилищных облигаций с ипотечным покрытием и фиксированной ставкой класса «А», дата погашения — **[3 марта 2034 года]**, объем выпуска — не более [6 235] млн руб.
- Младшему траншу, представленному в форме биржевых жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «Б», ожидаемый кредитный рейтинг не присваивался.

### Структура транзакции

Биржевые облигации с ипотечным покрытием класса «А» планируются к выпуску [ООО «ИА ТБ-1»](#) (далее — Эмитент) в рамках сделки секьюритизации портфеля ипотечных кредитов, выданных [АО «Тинькофф Банк» \(A\(RU\), прогноз «Стабильный»](#)) (далее — Тинькофф Банк, Банк).

Эмитент планирует выпустить номинированные в рублях облигации с фиксированной ставкой купона. Средства, привлеченные Эмитентом в результате размещения облигаций, планируется использовать для покупки портфеля ипотечных кредитов Тинькофф Банка. Приобретаемые Эмитентом права требования по ипотечным кредитам будут включены в состав ипотечного покрытия облигаций. Основным источником финансирования исполнения обязательств по облигациям являются денежные средства, получаемые Эмитентом от заемщиков в счет оплаты обязательств по ипотечным кредитам.

Данная сделка является первой эмиссией классических ИЦБ, обеспеченной портфелем ипотечных кредитов, выданных Тинькофф Банком, а также первой в России сделкой многотраншевой секьюритизации ипотечных кредитов, обеспеченных электронными закладными. Портфель обеспечения состоит из российских ипотечных жилищных кредитов, обслуживаемых Банком. [АО «Райффайзенбанк» \(AAA\(RU\), прогноз «Стабильный»](#)) выступит в роли резервного обслуживающего агента, готового принять все функции по сопровождению портфеля в случае банкротства Тинькофф Банка, отзыва его банковской лицензии или некачественного и несвоевременного оказания услуг Банком. Сделка является статической: включение новых кредитов в состав ипотечного покрытия в течение всего срока до погашения облигаций не предусмотрено.

Сделка не является частью программы «Фабрика ИЦБ» ([АО «ДОМ.РФ» \(AAA\(RU\), прогноз «Стабильный»](#))), не организуется в рамках стандартов ППС-секьюритизации и не предусматривает компенсацию потерь за счет государственного бюджета и/или внешних гарантий третьих сторон.

### Эмитент

Эмитент — ипотечный агент, организованный в форме общества с ограниченной ответственностью и являющийся специализированной коммерческой организацией с ограниченным риском банкротства, которая соответствует требованиям Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и/или зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

## Компоненты рейтинга

Присвоенный ожидаемый кредитный рейтинг отражает мнение АКРА в отношении величины ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям Эмитента до юридически закрепленного крайнего срока их погашения. В соответствии с [Методологией присвоения кредитных рейтингов инструментам и обязательствам структурированного финансирования по национальной шкале для Российской Федерации](#) анализ АКРА проводился в два этапа. На первом этапе в результате анализа секьюритизированных активов Эмитента АКРА оценило величину ожидаемых потерь по портфелю ипотечных кредитов, обеспечивающему рейтингуемые облигации, в размере [2,54]% и величину показателя ГРАСП AAA Ожидаемые Потери (ОП) в размере [20,15]%. На втором этапе результаты анализа портфеля использовались как вводные параметры при моделировании структуры обязательств Эмитента и определении ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям с учетом влияния механизмов повышения кредитного качества, прогнозируемых уровней досрочного погашения и других факторов, влияющих на распределение потоков наличности в сделке.

## Анализ портфеля обеспечения облигаций

**Наиболее значимыми факторами, определившими величину ожидаемых потерь по портфелю ипотечных кредитов, являются:**

- высокий уровень избыточной доходности, обусловленный значительной разницей между средневзвешенной процентной ставкой по портфелю активов и величиной купона по рейтингуемым облигациям;
- крайне низкий средневзвешенный коэффициент отношения остатка ссудной задолженности кредитов к оценочной стоимости заложенной недвижимости (показатель К/З) — [37,23]%;
- малый средневзвешенный срок жизни кредитов в портфеле обеспечения — [10] месяцев;
- ограниченные исторические данные о качестве обслуживания долга и об уровнях возмещения по кредитному продукту, включенному в секьюритизируемый портфель, обусловленные запуском залогового кредитования в 2018 году;
- гибридная природа активов в портфеле обеспечения, сочетающая в себе элементы потребительского и ипотечного кредитования;
- отсутствие официального подтверждения доходов по форме 2-НДФЛ и/или 3-НДФЛ у 100% заемщиков в портфеле обеспечения;
- наличие в портфеле обеспечения заемщиков с отрицательной кредитной историей.

## Анализ структуры эмиссии

**В структуре выпуска облигаций используется механизм субординации,** при котором приоритет исполнения обязательств по облигациям класса «А» определяется их старшинством по сравнению с обязательствами Эмитента по облигациям класса «Б», субординированным по отношению к облигациям класса «А». Совокупный объем кредитной поддержки рейтингуемых облигаций класса «А», сформированный за счет транша «Б», составляет [13,5]% от портфеля активов. Дополнительную кредитную поддержку облигациям оказывает резервный фонд специального назначения (РФСН), формируемый в дату эмиссии в размере [4]% от объема эмиссии облигаций классов «А» и «Б». Резервный фонд может амортизироваться пропорционально амортизации облигаций до минимального предела, равного [1]% от первоначального объема выпуска облигаций классов «А» и «Б», при соблюдении определенных в эмиссионной документации условий. В течение жизни сделки РФСН является одним из основных источников ликвидности для компенсации кратковременной недостаточности процентных поступлений на осуществление платежей по облигациям, а также для оплаты услуг контрагентов Эмитента. Однако в отдельных ситуациях средства РФСН могут также служить

источником кредитной поддержки для облигаций. РФСН включается в состав ипотечного покрытия облигаций, и в случае досрочного погашения облигаций по требованию их владельцев средства РФСН могут использоваться для компенсации недостаточности поступлений по основному долгу для выплаты номинальной стоимости облигаций инвесторам.

Структура сделки предусматривает простой последовательный порядок распределения средств. Амортизация облигаций производится за счет средств, поступающих на счета Эмитента в качестве оплаты обязательств по погашению основной суммы задолженности по кредитам, входящим в обеспечение облигаций. Погашение облигаций класса «Б» не производится вплоть до полного погашения облигаций класса «А». По мнению АКРА, структура данной сделки позволяет своевременно осуществлять выплату купонных платежей и погашение номинальной стоимости рейтингуемых облигаций класса «А» в течение всего срока их жизни до наступления юридически закрепленного эмиссионной документацией крайнего срока погашения.

## Анализ чувствительности рейтингов

**Анализ чувствительности к параметрам модели** показывает возможные изменения первоначальных рейтингов АКРА, присвоенных облигациям, в зависимости от изменения базовых допущений в модели. В качестве альтернативных вводных параметров АКРА использовало стрессовые значения ожидаемых потерь по портфелю обеспечения облигаций и ГРАСП AAA ОП, характерные для существенного ухудшения экономической ситуации относительно базового сценария.

На момент присвоения ожидаемого рейтинга результат, полученный с помощью модели ГРАСП, показал, что ожидаемый кредитный рейтинг облигаций класса «А» eAAA(ru.sf) может выдержать увеличение ОП с [2,54] до [6,35]% при условии, что все прочие факторы останутся неизменными. Аналогичным образом ожидаемый кредитный рейтинг облигаций класса «А» eAAA(ru.sf) может выдержать увеличение значения ГРАСП AAA ОП с [20,15] до [22,5]% при условии, что все прочие факторы останутся неизменными. Анализ чувствительности также показал, что максимальное снижение ожидаемого рейтинга в наиболее стрессовых моделируемых сценариях не превышает трех ступеней.

## Факторы возможного изменения рейтинга

**События, которые могут привести к негативному рейтинговому действию, включают следующие:**

- ухудшение макроэкономических условий, выходящее за рамки стресс-сценариев, использованных в процессе рейтингового анализа;
- рост просроченной задолженности и повышение уровня потерь по кредитному портфелю, превышающие параметры, использованные в процессе рейтингового анализа;
- внесение в законодательство изменений, способных оказать существенное негативное влияние на сделку;
- снижение рейтинга долгосрочной кредитоспособности банка счета при условии невозможности его замены.

## Влияние на рейтинг COVID-19

Вспышка пандемии COVID-19 и последовавшее за этим падение цен на нефть усугубили состояние российской экономики и негативно отразились как на финансовой устойчивости банков, так и на реальных доходах населения. Это, в свою очередь, привело к ухудшению показателей качества обслуживания долга по кредитным портфелям банков, росту уровней просроченной задолженности и увеличению доли реструктурированных кредитов.

АКРА учло влияние макроэкономического спада, а также введенных государством экономических мер поддержки населения (включая возможность оформления кредитных каникул) на уровень ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям класса «А». В рамках сценарного подхода Агентство применило дополнительные корректировки к величине денежных потоков, поступающих в счет погашения кредитов в портфеле обеспечения, уровням досрочного погашения, срокам и уровням возмещения, а также ряду других моделируемых параметров.

Тем не менее высокая степень неопределенности ситуации с распространением COVID-19, недостаточность статистических данных, отражающих влияние макроэкономического спада на качество обслуживания долга по ипотечным портфелям в долгосрочной перспективе, а также специфика текущего кризиса оказывают давление на прогнозы и допущения АКРА, применяемые в процессе моделирования настоящей транзакции. АКРА продолжит следить за изменением макроэкономических показателей, включая текущую ситуацию, связанную с пандемией COVID-19, и их потенциальным влиянием на присвоенный ожидаемый кредитный рейтинг.

## Регуляторное раскрытие

Ожидаемый кредитный рейтинг был присвоен по национальной шкале сектора структурированного финансирования для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов инструментам и обязательствам структурированного финансирования по национальной шкале для Российской Федерации](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#).

Ожидаемый кредитный рейтинг был присвоен биржевым жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», планируемыми к выпуску ООО «ИА ТБ-1», впервые. АКРА предполагает присвоить итоговый кредитный рейтинг в течение 180 дней с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Ожидаемый кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных АО «Тинькофф Банк», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Ожидаемый кредитный рейтинг является запрошенным, АО «Тинькофф Банк» принимало участие в процессе присвоения ожидаемого кредитного рейтинга.

При присвоении ожидаемого кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало АО «Тинькофф Банк» и ООО «ИА «ТБ-1» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения ожидаемого кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2021

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Садовническая набережная, д. 75  
www.acra-ratings.ru

### Вниманию инвесторов

**АКРА считает, что инвестиционные решения, принятые на основе информации, содержащейся в данном рейтинговом пресс-релизе, должны учитывать возможность изменения параметров сделки и уровня ожидаемого кредитного рейтинга.**

Данный рейтинговый пресс-релиз о присвоении ожидаемого кредитного рейтинга основан на информации, имевшейся в распоряжении АКРА на март 2021 года. В силу нормальной транзакционной динамики с момента присвоения ожидаемого кредитного рейтинга до даты эмиссии рейтингуемых ценных бумаг определенные элементы данной транзакции могут подвергнуться изменениям.

В случае существенных отличий финальной документации и другой транзакционной информации от материалов, полученных на этапе присвоения ожидаемого кредитного рейтинга, уровень кредитного рейтинга АКРА, присвоенный на дату эмиссии, может отличаться от уровня ожидаемого кредитного рейтинга.

АКРА считает, что ожидаемые кредитные рейтинги, присвоенные и преданные публичной огласке с учетом всех необходимых разъяснений и с использованием индикатора (е), являются критически важными инструментами повышения прозрачности эмиссии и ключевым каналом раннего оповещения инвесторов. Правильное использование ожидаемых кредитных рейтингов позволяет увеличить временные рамки принятия инвестиционных решений и снижает вероятность принятия неподготовленных инвестиционных решений в условиях психологического давления.

В целях разделения нерейтинговых операций от рейтинговой деятельности АКРА и в соответствии с лучшими международными практиками и регуляторными требованиями Банка России, в процессе присвоения данного ожидаемого кредитного рейтинга не принимала участие компания АКРА Риск-Менеджмент (АКРА РМ) и не использовались модели, разработанные данной компанией.

АКРА РМ является дочерней компанией АКРА, предоставляющей третьим сторонам консалтинговые услуги по рейтинговому моделированию, стресс-тестированию и валидации их рейтинговых моделей, не используемых в процессе присвоения кредитных рейтингов АКРА.

АКРА и АКРА РМ работают в режиме полного операционного разделения, физического разделения помещений и разделения потоков конфиденциальной информации.

АКРА было создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ предоставленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: [www.acra-ratings.ru/criteria](http://www.acra-ratings.ru/criteria).

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — [www.acra-ratings.ru](http://www.acra-ratings.ru). Информация представляется на условиях «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна рассматриваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.