

7 апреля 2021

## **АКРА присвоило кредитный рейтинг первой российской сделке классической секьюритизации ипотечных кредитов, обеспеченных электронными закладными**

[АКРА присвоило ожидаемый кредитный рейтинг старшему траншу ипотечных ценных бумаг, планируемых к выпуску ООО «ИА ТБ-1», на уровне eAAA\(ru.sf\)](#). Банком-оригинатором выступит [АО «Тинькофф Банк» \(A\(RU\), прогноз «Стабильный»\)](#). Отличительной особенностью транзакции является тот факт, что все кредиты в портфеле активов обеспечены электронными закладными. Это первая сделка ипотечной секьюритизации электронных закладных, которая была осуществлена без привлечения бюджетных средств или гарантий внешних сторон для компенсации потерь по портфелю обеспечения.

Возможность оформления электронных закладных появилась с 1 июля 2018 года, когда были внесены соответствующие изменения в Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Стандартная практика сделок ипотечной секьюритизации предполагает проведение специализированным депозитарием ипотечного покрытия проверки бумажных оригиналов всех закладных на предмет правильности их оформления, соответствия законодательству и наличия всех необходимых реквизитов к моменту включения закладных в ипотечное покрытие. В случае с электронными закладными проверка происходит автоматически на этапе регистрации закладных в Росреестре. Среди преимуществ электронных закладных можно выделить следующие:

- снижение вероятности возникновения ошибок в процессе оформления документа и ужесточение контроля за соблюдением требований к составу ипотечного покрытия;
- оптимизация временных и финансовых затрат банка-оригинатора как на этапе выдачи ипотечного кредита, так и на этапе его секьюритизации;
- повышение прозрачности и ликвидности ипотечного рынка.

«Перевод обслуживания заемщика в электронный формат (от выдачи кредита до регистрации недвижимости) входит в число ключевых задач национального проекта «Жилье и городская среда», — объясняет старший директор — руководитель группы рейтингов проектного и структурированного финансирования АКРА Сезар Хорке. — Это позволяет существенным образом снизить затраты ипотечных кредиторов и, как следствие, процентные ставки для заемщиков, а также способствует увеличению числа выпусков ипотечных облигаций. Отсутствие в сделке Тинькофф Банка бумажных закладных, а также широкие возможности Оригинатора, являющегося лидером в сегменте финансовых технологий, по оптимизации и цифровизации ипотечного бизнеса являются положительной стороной как для настоящей транзакции, так и для рынка секьюритизации в целом».

АКРА отмечает, что сделка была закрыта в период рецессии, вызванной пандемией COVID-19, несмотря на логистические и операционные ограничения, связанные с введенным режимом самоизоляции. Аналитики АКРА учли влияние макроэкономического спада, а также введенных государством экономических мер поддержки населения (включая возможность оформления кредитных каникул) на уровень ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям.

*АО «Тинькофф Банк» входит в число 20 крупнейших российских банков по объему капитала. Основное направление деятельности Банка — потребительское кредитование физических лиц, главным образом через кредитные карты, а также предоставление широкого спектра финансовых услуг на базе собственной онлайн-платформы.*

*АКРА является первым и единственным российским рейтинговым агентством, которое присваивало рейтинги сделкам ипотечной секьюритизации.*

**Контакты для СМИ:**

Алексей Чурилов  
Тел.: +7 495 139 04 80, доб. 169  
Email: [media@acra-ratings.ru](mailto:media@acra-ratings.ru)

(С) 2021

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

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) 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.