

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ СТАРШЕГО ТРАНША ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, ВЫПУЩЕННЫХ ООО «ИА ТИТАН-5»

ДЕНИС ХМИЛЕВСКИЙ

Старший аналитик, группа рейтингов проектного и структурированного финансирования

+7 (495) 139 04 80, доб. 158
denis.khmilevskiy@acra-ratings.ru

ТИМУР ИСКАНДАРОВ

Старший директор — руководитель группы рейтингов проектного и структурированного финансирования

+7 (495) 139 04 94
timur.iskandarov@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг старшего транша, выпущенного в рамках данной статической сделки ИЦБ, подтвержден на уровне AAA(ru.sf) благодаря кредитной поддержке, оказываемой старшему траншу младшими траншами облигаций, избыточным спредом и резервным фондом, а также удовлетворительному кредитному качеству портфеля обеспечения.

РЕЙТИНГИ

Кредитный рейтинг выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием и фиксированной ставкой подтвержден на уровне AAA(ru.sf), дата погашения — 26 июня 2050 года, текущий объем выпуска — 1 814 млн руб.

Младшим траншам, представленным в форме облигаций классов «Б» и «В», кредитный рейтинг не присваивался.

СТРУКТУРА ТРАНЗАКЦИИ

Номинированные в рублях облигации с фиксированной ставкой купона были выпущены ООО «ИА Титан-5» (далее — Эмитент). Средства, привлеченные Эмитентом в результате размещения облигаций, были использованы для погашения кредита, предоставленного Эмитенту со стороны ПАО Сбербанк (AAA(RU), прогноз «Стабильный») для целей приобретения портфеля ипотечных кредитов. Приобретаемые Эмитентом права требования по ипотечным кредитам 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 одиннадцатой эмиссией классических ИЦБ, обеспеченной портфелем ипотечных кредитов, выданных АО «Банк БЖФ» (далее — Банк БЖФ; рейтинг АКРА не присваивался), и второй сделкой с участием рейтингового агентства. Портфель обеспечения состоит из российских ипотечных жилищных кредитов, обслуживаемых Банком БЖФ. ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (A-(RU), прогноз «Позитивный») выступило в роли резервного обслуживающего агента, готового принять все функции по сопровождению портфеля в случае банкротства Банка БЖФ, отзыва его банковской лицензии или некачественного и несвоевременного оказания услуг Банком БЖФ. 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 являются приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и/или залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Присвоенный 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 3,44% и величину показателя ГРАСП AAA Ожидаемые Потери (ОП) в размере 22,65%. 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, оказавшими влияние на кредитный рейтинг, являются:

- средневзвешенный коэффициент отношения остатка ссудной задолженности кредитов к оценочной стоимости заложенной недвижимости (показатель К/З) — 45,63%;
- положительная динамика качества обслуживания долга в портфеле обеспечения — с момента первичного присвоения рейтинга объем кумулятивных дефолтов в портфеле составил 0,69% в расчете от остатка ссудной задолженности по портфелю на дату закрытия сделки;
- положительная кредитная история у большинства заемщиков в текущем портфеле.

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 классов «Б» и «В», субординированным по отношению к облигациям класса «А». Совокупный объем кредитной поддержки рейтингуемых облигаций класса «А», сформированный за счет траншей «Б» и «В», составляет 19% от портфеля активов. На дату подтверждения рейтинга

размер субординации составил 30,9% от портфеля. Увеличение размера субординации с 19 до 30,9% обусловлено частичным досрочным погашением номинала облигаций. Дополнительную кредитную поддержку облигациям оказывает резервный фонд специального назначения (РФСН), формируемый до даты эмиссии в размере 5,75% от объема эмиссии облигаций класса «А». Резервный фонд может амортизироваться пропорционально амортизации облигаций до минимального предела, равного 1% от объема выпуска облигаций класса «А», при соблюдении определенных 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 полной 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» возможно начиная с пятого купонного периода при выполнении условий для пропорциональной амортизации или при отсутствии оснований для прекращения пропорциональной амортизации. Погашение облигаций класса «В» не производится вплоть до полного погашения облигаций класса «А» и класса «Б». 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.

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.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

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](#).

Впервые кредитный рейтинг биржевых облигаций с ипотечным покрытием класса «А», выпущенных ООО «ИА Титан-5», был опубликован АКРА 21.02.2023. Очередной пересмотр кредитного рейтинга ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

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

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

АКРА оказывало АО «Банк БЖФ» дополнительные услуги. АКРА не оказывало ООО «ИА Титан-5» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Большой Гнездицкий пер., д. 1, стр. 2
www.acra-ratings.ru

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 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 представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: 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. Информация представляется на условии «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 расцениваться 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.