



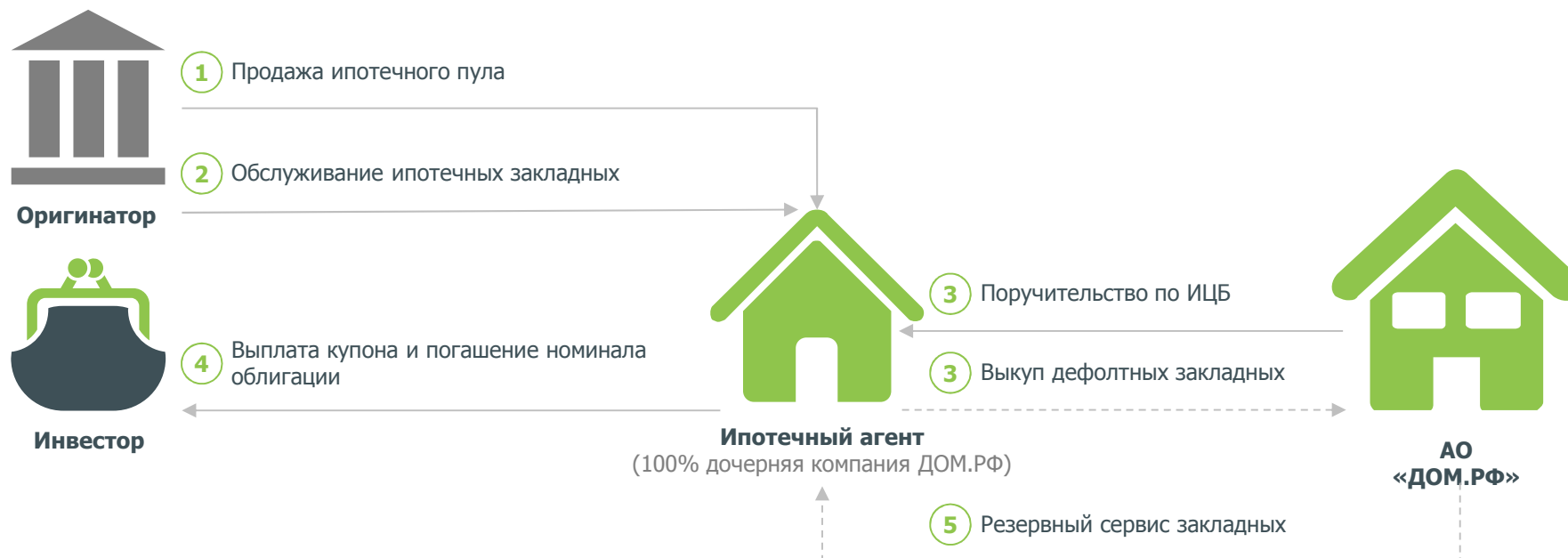
ИЦБ ДОМ.РФ. Информация для Оригинатора

1. Схема реализации сделок ИЦБ ДОМ.РФ

Схема реализации выпуска облигаций с ипотечным покрытием

В рамках развития рынка ипотечных ценных бумаг АО «ДОМ.РФ» предоставляет инфраструктуру для выпуска ИЦБ.




Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) ДОМ.РФ – это однотраншевые облигации с поручительством АО «ДОМ.РФ», обеспечением по которым является пул закладных, входящих в состав ипотечного покрытия.



1. Оригинатор передает закладные Ипотечному агенту, который осуществляет **выпуск ипотечных ценных бумаг с ипотечным покрытием**.
2. Оригинатор продолжает осуществлять **сервисное обслуживание** ипотечных кредитов.
3. АО «ДОМ.РФ» предоставляет **поручительство** по каждому выпуску ИЦБ ДОМ.РФ и **выкупает все дефолтные закладные** из ипотечного покрытия.
4. Инвестор приобретает облигации с ипотечным покрытием и получает доход, который формируется за счет **процентных платежей** по портфелю закладных за минусом расходов и стоимости поручительства АО «ДОМ.РФ».
5. АО «ДОМ.РФ» выполняет функции **резервного сервисного агента** по ипотечным кредитам, обеспечивая непрерывность поступлений платежей по закладным в случае невозможности Оригинатора осуществлять сервисное обслуживание.

2. Преимущества ИЦБ ДОМ.РФ

Преимущества для участников

<p>Для граждан</p>		<ul style="list-style-type: none"> Создание надежного финансового инструмента сохранения и инвестирования сбережений Снижение ставок для населения по ипотеке
<p>Для банков-оригинаторов</p>		<ul style="list-style-type: none"> Экономия от снижения коэффициента риска (20% для ИЦБ ДОМ.РФ) Экономия от снижения ставки налога на прибыль (15% для ИЦБ вместо 20% по закладным) Высвобождение капитала и улучшение показателей ликвидности Привлечение долгосрочных источников финансирования Кредитный риск переходит к АО «ДОМ.РФ» за счет поручительства и обязательства по выкупу дефолтных закладных
<p>Для инвесторов</p>		<ul style="list-style-type: none"> Высокая доходность по сравнению с ОФЗ при сопоставимом уровне риска Обеспечение обязательств поручительством АО «ДОМ.РФ» и ипотечным покрытием Создание надежного финансового инструмента сохранения и инвестирования пенсионных накоплений Высокая ликвидность, соответствие требованиям для включения в ломбардный список Банка России

Преимущества ИЦБ ДОМ.РФ перед иными ИЦБ

	ИЦБ ДОМ.РФ	Прочие ИЦБ
<p>Продукт и структура ИЦБ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Простая и стандартная: только один эмитент (ИА ДОМ.РФ) выпускает ИЦБ с одним траншем 	<ul style="list-style-type: none"> Сложная и нестандартная: разные эмитенты выпускают разнородные по структуре ИЦБ с несколькими траншами
<p>Процедура выпуска</p>	<ul style="list-style-type: none"> Быстрая и простая: выпуск ИЦБ ДОМ.РФ с момента обращения в ДОМ.РФ занимает до 4 месяцев 	<ul style="list-style-type: none"> Долгая и нестандартная: выпуск ИЦБ занимает не менее 9 месяцев и включает множество участников, что требует дополнительных операционных расходов со стороны originатора
<p>Ликвидность</p>	<ul style="list-style-type: none"> Высоколиквидный рынок ИЦБ ДОМ.РФ 	<ul style="list-style-type: none"> Бумага неликвидная, рынок фактически отсутствует
<p>Кредитный риск</p>	<ul style="list-style-type: none"> Покрывается за счет ипотечного покрытия и солидарного поручительства АО «ДОМ.РФ» 	<ul style="list-style-type: none"> Покрывается только за счет ипотечного покрытия
<p>Регуляторная среда</p>	<ul style="list-style-type: none"> Высвобождение капитала и сокращение резервов банков при выпуске ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ Улучшение значений нормативов достаточности капитала банков и иных нормативов 	<ul style="list-style-type: none"> Нет преимуществ от выпуска ИЦБ при расчете нормативов достаточности капитала и других нормативов, выпуск ИЦБ в общем случае ухудшает нормативы по сравнению с закладными на балансе

Операционные преимущества структуры ИЦБ ДОМ.РФ

Классическая структура		ИЦБ ДОМ.РФ	
Ипотечный агент	Специализированная Организация, вновь создаваемая.	Ипотечный агент	Ипотечный агент ДОМ.РФ
Оригинатор	Банк	Оригинатор	Банк
Рейтинговое агентство	S&P/Moody's/Fitch/АКРА	Поручитель	АО «ДОМ.РФ»
Организатор сделки	X	Организатор сделки	АО «ДОМ.РФ»
Специализированный депозитарий	X	Специализированный депозитарий	X*
Хранитель закладных	Банк	Хранитель закладных	Банк
Банк счета эмитента	X	Банк счета эмитента	X*
Депозитарий облигаций	НКО АО НРД	Депозитарий облигаций	НКО АО НРД
Банк Счета сбора платежей	Банк	Банк счета сбора платежей	Банк
Расчетный агент	X	Расчетный агент	АО «ДОМ.РФ»
Резервный сервис	X	Резервный сервис	АО «ДОМ.РФ»
Основной сервис	Банк	Основной сервис	Банк
Юридический консультант	X	Внешний аудитор пула	АО «ДОМ.РФ»
Налоговый консультант	X		
Внешний аудитор пула	X		
Дополнительное кредитное усиление за счет средств Оригинатора на весь срок жизни сделки		Кредитное усиление в сделке не формируется	



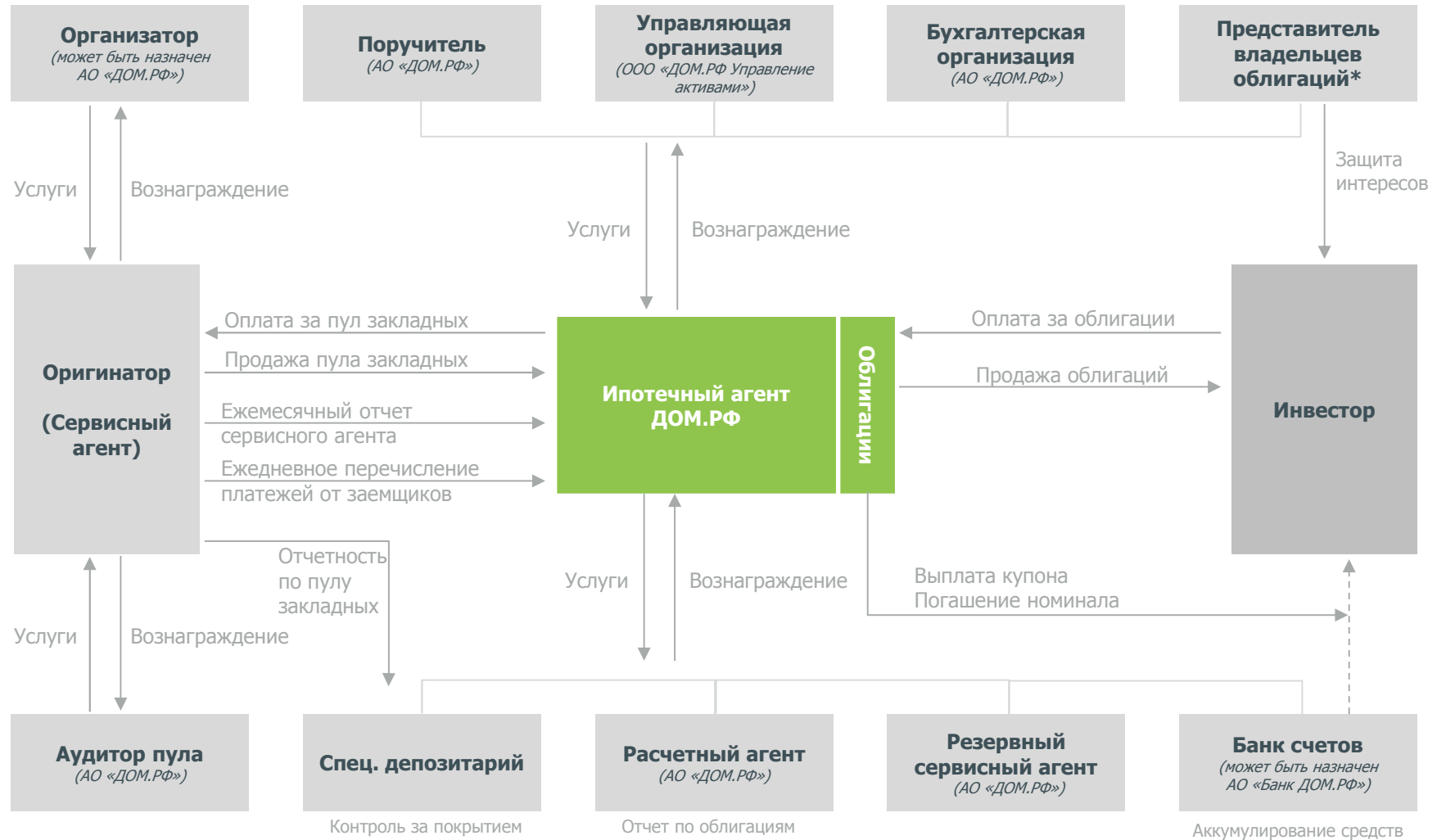
Операционные преимущества структуры ИЦБ ДОМ.РФ:

Программный подход | Минимальное количество участников | Стандартная документация

* контрагент подлежит выбору по согласованию с АО «ДОМ.РФ»

3. Схема взаимодействия

Участники секьюритизации ИЦБ ДОМ.РФ



* Необязательный участник сделки секьюритизации

График выпуска ИЦБ ДОМ.РФ

Наименование этапа	Продолжительность	1 месяц	2 месяц	3 месяц	4 месяц	
Согласование основных условий сделки	1 неделя	■				
Предоставление данных по пулу закладных (LLD)	1 неделя	■				
Подписание договора проверки пула и предоставление выборки в адрес Оригинатора	1 неделя		■			
Проведение проверки пула (выборки из пула)	3 недели		■ ■ ■			
Должная проверка оригинатора	6 недель		■ ■ ■ ■ ■ ■			
Формирование и проверка пула закладных для проверки со стороны специализированного депозитария (формирование ипотечного покрытия)	6 недель		■ ■ ■ ■ ■ ■			
Согласование ценовых параметров сделки	7 недель	■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■			
Утверждение основных условий сделки и согласование сделок с заинтересованностью внутри АО «ДОМ.РФ»	3 недели			■ ■ ■		
Согласование условий сервисного обслуживания закладных, настройка информационных систем Банка для продажи и сервисного обслуживания	7 недель		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■			
Подготовка, согласование и подписание договорной документации	9 недель		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■			
Включение закладных в ипотечное покрытие с баланса Оригинатора	1 неделя				■	
Подготовка и согласование эмиссионной документации	2 недели			■ ■		
Регистрация эмиссионных документов в Банке России	4 недели				■ ■ ■ ■	
Подготовка к размещению	1 недели					■
Продажа пула закладных на баланс Ипотечного агента	2 недели					■ ■
Размещение облигаций	1 недели					■

4. Требования к участникам

Требования и функционал основных участников сделки

	Функционал	Требования
Оригинатор	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Накопление пула закладных ▪ Инициирование сделки секьюритизации 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ юридическое лицо, зарегистрированное на территории РФ ▪ опыт работы на ипотечном рынке не менее 3 лет ▪ должно быть получено положительное заключение по результатам должной проверки
Сервисный агент	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оказание услуг по сервисному обслуживанию принадлежащих эмитенту закладных, услуг по формированию отчетности и иных услуг, предусмотренных договором сервиса 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие опыта работы по обслуживанию пулов Ипотечных кредитов не менее 3 лет ▪ наличие необходимых для обслуживания закладных информационных систем ▪ в отношении агента должно быть получено положительное заключение по результатам должной проверки
Сервисный агент дефолтных закладных	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оказание АО «ДОМ.РФ» услуг по сервисному обслуживанию дефолтных закладных на основании договора дефолтного сервиса 	
Спец. депозитарий	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Осуществление учета и хранения имущества, составляющего ипотечное покрытие облигаций, а также осуществление ведения реестра ипотечного покрытия облигаций 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие лицензии на осуществление деятельности специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг ▪ опыт осуществления депозитарной деятельности не менее 3 лет ▪ наличие опыта выполнения функций специализированного депозитария ипотечного покрытия не менее чем по 3 сделкам секьюритизации
Банк расчетных счетов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Банк, в котором ипотечному агенту открываются счет для хранения поступлений по ипотечному покрытию, а также счет ипотечного покрытия 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ АО «Банк ДОМ.РФ» или иной банк, удовлетворяющий следующим требованиям: <ul style="list-style-type: none"> • срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет • устойчивое финансовое положение, позволяющее осуществлять обслуживание счета эмитента и счета ипотечного покрытия в течение всего срока жизни облигаций • наличие достаточного свободного лимита кредитного риска на Банк расчетных счетов, установленного АО «ДОМ.РФ»
Банк сбора платежей	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Банк, в котором ипотечному агенту открывается счет для сбора платежей по ипотечному покрытию 	

5. Требования к кредитам

Требования к закладным

Базовые требования к закладным

Сумма ипотечного кредита и остаток основного долга	<ul style="list-style-type: none">▪ Максимальный остаток основного долга для г. Москвы, МО, г. Санкт-Петербурга – 20 000 000 рублей, остальные регионы – 10 000 000 рублей.▪ Минимальный остаток основного долга – 300 000 рублей.
Максимальный LTV	<ul style="list-style-type: none">▪ 80% – максимальный текущий LTV▪ 90% – максимальный первоначальный LTV для продуктов на приобретение жилья▪ 80% – максимальный первоначальный LTV для продуктов под залог жилья и на рефинансирование▪ 60% – максимальный первоначальный LTV для продуктов без подтверждения дохода
Платежеспособность	<ul style="list-style-type: none">▪ 60% – максимальный PTI▪ 60% – Максимальный DTI
Порядок платежей и срок ипотечного кредита	<ul style="list-style-type: none">▪ Аннуитетные платежи▪ Срок кредита на дату выдачи ипотечного кредита – от 36 до 362 месяцев
Обслуживание долга	<ul style="list-style-type: none">▪ Отсутствует текущая просроченная задолженность▪ Ипотечный кредит не является реструктурированным▪ Отсутствие фактов просрочек внесения обязательных платежей более чем на 90 календарных дней в течение последних 5 лет▪ Отсутствие негативных событий* в кредитной истории бюро кредитных историй в течение последних 5 лет (НБКИ, ОКБ, Эквифакс)
Требования к квартире	<ul style="list-style-type: none">▪ Износ многоквартирного дома – не более 70% согласно отчету об оценке▪ Квартира не расположена в цокольном или подвальном этаже▪ Количество этажей в многоквартирной доме, в котором расположена квартира, – 2 и более, за исключением домов блокированной застройки, таунхаусов

*

▪ В НБКИ: регулярные консолидированные платежи; взыскание оплаты залогом; безнадежный долг / передано на взыскание; оплачен за счет обеспечения; спор; просрочен; проблемы с возвратом;

▪ В ОКБ: неуплата; суд; списание; тяжба; умер; уехал в неизвестном направлении; оспаривание; компромиссное соглашение (урегулирование); обязательство урегулировано; обязательство реструктурировано; отсутствие 2 (двух) и более подряд платежей в течение 120 (ста двадцати) календарных дней с даты наступления срока исполнения обязательства.

▪ В Эквифакс: безнадежный долг; реструктурированные договоры; переданные коллекторам договоры; заблокированные договоры; договоры, по которым субъект кредитной истории признан банкротом

Требования к составу пула

	Обязательные		Рекомендательные
Количество кредитов в составе пула	<ul style="list-style-type: none">▪ Не менее 1 000 штук	Количество первичных кредиторов	<ul style="list-style-type: none">▪ Не более 1 (одного)
Совокупный объем Остатка основного долга	<ul style="list-style-type: none">▪ Не менее 2 млрд рублей	Периоды выдачи кредитов в составе пула	<ul style="list-style-type: none">▪ Промежуток времени от самой ранней выдачи до самой поздней – не более 2 (двух) лет
Средний срок до погашения	<ul style="list-style-type: none">▪ Не менее 3 лет	Регион предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">▪ Доля кредитов из одного федерального округа по остатку основного долга не более 30%, исключая Москву, МО, Санкт-Петербург и Ленинградскую область
Тип предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">▪ Только квартира	Продуктовый состав пула	<ul style="list-style-type: none">▪ Однородность Пула в части следующих требований:<ul style="list-style-type: none">▪ Тип подтверждения дохода (без подтверждения, свободная форма подтверждения, официальный доход)▪ Цель кредитования (покупка, перекредитование, целевой кредит под залог недвижимости)
Тип процентной ставки	<ul style="list-style-type: none">▪ Все кредиты имеют либо фиксированную ставку, либо переменную, привязанную к одному и тому же рыночному индексу		

Требования к кредитному досье

Документы, предоставляемые оригинатором при проверке пула

Наименование документа	Информация о документе
Анкета	Анкеты заемщиков / поручителей / залогодателей
Договор об ипотеке (при наличии)	Копия договора со всеми изменениями и дополнениями
Договор-основание приобретения предмета ипотеки	Копия договора со всеми изменениями и дополнениями
Договор страхования	Копия комбинированного договора страхования или копия договора имущественного страхования со всеми изменениями, дополнениями
Документы, подтверждающие доход заемщиков	Копии справки о доходах 2-НДФЛ, справки о доходах по форме кредитора, отчета о проведенном андеррайтинге и/или иных документов, подтверждающих доходы заемщиков
Документ, подтверждающий платежную дисциплину по ипотечному кредиту	Выгрузка на отчетную дату из учетной системы оригинатора, отражающая план-факт погашения ссудной задолженности, заверенная оригинатором. Алгоритм расчета просроченных дней по выгрузке фиксируется при передаче данных
Документ, подтверждающий фактическую выдачу ипотечного кредита	Гарантийное письмо кредитора либо финансовый документ (мемориальный ордер, платежное поручение и т.п.), подтверждающий фактическую дату выдачи ипотечного кредита
График платежей	Информационный расчет (график платежей), актуальный на дату предложения к выкупу пула
Закладная	Копия закладной. В случае аннулирования закладной и одновременно с этим выдачи новой закладной – копия новой закладной и соглашения о внесении изменений в закладную (при наличии)
Кредитный договор (договор займа)	Копия договора со всеми изменениями и дополнениями
Отчет об оценке	Копия отчета. Допустимо сканировать отдельные страницы, при этом обязательно наличие страниц, содержащих основные факты и выводы, информацию о технических характеристиках предмета ипотеки, таблицу объектов-аналогов, фотографии
Справка об остатке основного долга	Справка о размере основного долга на отчетную дату, подготовленная и заверенная оригинатором
Прочее	Иные документы, подтверждающие параметры ипотечных кредитов, необходимые для сверки, в зависимости от особенностей пула и требований оригинатора к кредитной документации

6. Договорная база

Договорная база (1/2)

№ п/п	Наименование договора	Стороны договора	Назначение договора	Ограничивающие сроки для заключения договора	Форма договора*	Примечание
I Договоры, заключаемые/заключенные originатором на этапе подготовки к сделке						
1	Соглашение о конфиденциальности	Оригинатор и АО "ДОМ.РФ"	обмен сторонами конфиденциальной информацией по пулу закладных (для его предварительной оценки)	не позднее получения конфиденциальной информации от Оригинатора	форма АО "ДОМ.РФ" или форма Оригинатора	
2	Договор оказания услуг по проверке пула закладных	Оригинатор и Аудитор пула	оказание услуг по проверке информации об ипотечных кредитах originатора на достоверность и соответствие первичным документам	не позднее даты начала проверки пула закладных	форма АО "ДОМ.РФ" или форма аудиторской компании	аудитором пула может выступать АО"ДОМ.РФ" или аудиторская компания
3	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	Ипотечный агент и ООО "ДОМ.РФ Управление активами"	осуществление полномочий единоличного исполнительного органа ипотечного агента	заключен		
4	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	ведение бухгалтерского и налогового учета ипотечного агента	заключен		
II Договоры, заключаемые originатором на этапе реализации сделки						
1	Договор оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия	Оригинатор и Спецдепозитарий	оказание услуг по учету, хранению и контролю за распоряжением имуществом, включенным в ипотечное покрытие облигаций, ведению реестра ипотечного покрытия	не позднее даты включения закладных в ипотечное покрытие	форма Спецдепозитария	заключается в случае включения закладных в ипотечное покрытие с баланса originатора
2	Депозитарный договор	Оригинатор и Спецдепозитарий	оказание услуг по депозитарному учету закладных, принадлежащих originатору	не позднее даты передачи закладных на депозитарный учет	форма Спецдепозитария	
3	Договор купли-продажи закладных	Оригинатор и Ипотечный агент	покупка ипотечным агентом закладных у originатора для их включения в ипотечное покрытие облигаций	не позднее даты передачи закладных ипотечному агенту	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
4	Договор оказания услуг по обслуживанию закладных	Оригинатор и Ипотечный агент	оказание услуг по обслуживанию закладных, включенных в ипотечное покрытие облигаций	не позднее даты заключения договора купли-продажи закладных	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
5	Договор оказания услуг по обслуживанию дефолтных закладных	Оригинатор и АО "ДОМ.РФ"	оказание услуг по обслуживанию дефолтных закладных, ранее включенных в ипотечное покрытие облигаций и выкупленных АО "ДОМ.РФ" как дефолтные закладные	не позднее даты заключения договора купли-продажи закладных	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
6	Договор портфельного страхования	Оригинатор и Страховщик	страхование имущественных интересов страхователя (originатора), связанных с риском утраты (гибели) или повреждения недвижимого имущества (предметов ипотеки)	не позднее даты включения закладных в ипотечное покрытие	форма Оригинатора или Страховщика	заключается в случае отсутствия индивидуального страхования и при условии включения закладных в ипотечное покрытие с баланса originатора
7	Договор банковского счета (счет сбора платежей)	Оригинатор и Ипотечный агент	оказание услуг по расчетному банковскому обслуживанию (аккумуляция поступлений по закладным, перечисление поступлений на расчетный счет ипотечного агента)	не позднее даты передачи закладных ипотечному агенту	форма Оригинатора	заключается в случае, если originатору для обслуживания закладных требуется счет сбора платежей
8	Договор дистанционного обслуживания (Счет сбора платежей)	Оригинатор и Ипотечный агент	оказание услуг по дистанционному обслуживанию счета сбора платежей	не позднее даты передачи закладных ипотечному агенту	форма Оригинатора	заключается в случае, если originатору для обслуживания закладных требуется счет сбора платежей
9	Договор купли-продажи облигаций	Оригинатор и Ипотечный агент	приобретение облигаций с ипотечным покрытием в ходе их размещения	не позднее даты начала размещения облигаций	форма АО "ДОМ.РФ"	заключается в случае внебиржевого размещения облигаций в пользу originатора
10	Договор оказания услуг по размещению Облигаций	Оригинатор и Ипотечный агент	оказание услуг по размещению облигаций (сбор заявок от инвесторов, выставление встречных заявок на продажу облигаций, перечисление денежных средств от размещения облигаций)	не позднее даты начала размещения облигаций	форма АО "ДОМ.РФ" или форма Оригинатора	заключается в случае биржевого размещения облигаций и при условии наличия у originатора брокерской лицензии и готовности оказывать услуги по размещению облигаций
11	Договор обратного выкупа неприемлемых закладных	Оригинатор и АО "ДОМ.РФ"	продажа АО "ДОМ.РФ" неприемлемых закладных originатору, ранее выкупленных АО "ДОМ.РФ" у ипотечного агента как дефолтные закладные	не позднее даты передачи закладных ипотечному агенту	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	

* Форма договора:

1. Форма АО "ДОМ.РФ" - используется форма договора АО "ДОМ.РФ", обычно применяемая для такого рода сделок.

2. Типовая форма АО "ДОМ.РФ" - используется стандартная форма договора, утвержденная уполномоченным органом АО "ДОМ.РФ" (стандартная документация).

Договорная база (2/2)

№ п/п	Наименование договора	Стороны договора	Назначение договора	Ограничивающие сроки для заключения договора	Форма договора*	Примечание
III Договоры, заключаемые ипотечным агентом с АО "ДОМ.РФ"						
1	Договор о предоставлении поручительства	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	солидарное поручительство АО "ДОМ.РФ" за исполнение ипотечным агентом обязательств по облигациям	не позднее даты подписания решения о выпуске облигаций	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
2	Договор о выкупе дефолтных залдных	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	выкуп АО "ДОМ.РФ" у ипотечного агента дефолтных залдных, включенных в ипотечное покрытие облигаций	не позднее даты подписания решения о выпуске облигаций	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
3	Договор оказания услуг по резервному обслуживанию залдных	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	оказание услуг по обслуживанию залдных, включенных в ипотечное покрытие облигаций, в случае невозможности выполнения данных функций сервисным агентом	не позднее даты начала размещения облигаций	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
4	Договор оказания услуг расчетного агента	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	оказание услуг по расчету выплат по облигациям, подготовке отчетов для инвесторов	не позднее даты начала размещения облигаций	типовая форма АО "ДОМ.РФ"	
5	Договор купли-продажи облигаций	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	приобретение облигаций с ипотечным покрытием в ходе их размещения	не позднее даты начала размещения облигаций	форма АО "ДОМ.РФ"	заключается в случае внебиржевого размещения облигаций в пользу АО "ДОМ.РФ"
6	Своп-договор	Ипотечный агент и АО "ДОМ.РФ"	обмен сторонами плавающей процентной ставки по пулу залдных на фиксированную ставку по облигациям	не позднее даты начала размещения облигаций	форма АО "ДОМ.РФ"	заключается в случае фиксации процентной ставки по облигациям
IV Договоры, заключаемые ипотечным агентом с третьими лицами						
1	Договор оказания услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия	Ипотечный агент и Спецдепозитарий	оказание услуг по учету, хранению и контролю за распоряжением имуществом, включенным в ипотечное покрытие облигаций, ведению реестра ипотечного покрытия	не позднее даты включения залдных в ипотечное покрытие	форма Спецдепозитария	
2	Договор оказания услуг представителя владельцев облигаций	Ипотечный агент и Представитель владельцев облигаций	оказание услуг представителя владельцев облигаций в соответствии с Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"	не позднее даты подписания решения о выпуске облигаций	форма Представителя владельцев облигаций	заключается в случае необходимости (по соглашению между АО "ДОМ.РФ" и Оригинатором)
3	Договор об оказании услуг листинга (уведомление к договору)	Ипотечный агент и Организатор торговли	оказание услуг листинга	не позднее срока, установленного правилами листинга	форма Организатора торговли	
4	Договор эмиссионного счета (уведомление к договору)	Ипотечный агент и Депозитарий	оказание услуг по обслуживанию выпуска облигаций, хранению сертификата ценных бумаг	не позднее срока, установленного регламентом депозитария	форма Депозитария	
5	Договор банковского счета (расчетный счет ипотечного агента, счет ипотечного покрытия)	Ипотечный агент и Банк расчетных счетов	оказание услуг по расчетному банковскому обслуживанию (хранение поступлений по залдным, осуществление расходов ипотечного агента и выплат по облигациям)	не позднее даты передачи залдных ипотечному агенту	форма Банка расчетных счетов	
6	Договор дистанционного обслуживания (расчетный счет ипотечного агента, счет ипотечного покрытия)	Ипотечный агент и Банк расчетных счетов	оказание услуг по дистанционному обслуживанию расчетного счета ипотечного агента, счета ипотечного покрытия	не позднее даты передачи залдных ипотечному агенту	форма Банка расчетных счетов	
7	Трехстороннее соглашение по контролю за счетом ипотечного покрытия	Ипотечный агент, Банк расчетных счетов, Специализированный депозитарий	контроль со стороны спецдепозитария за расходованием денежных средств, включенных в ипотечное покрытие облигаций	не позднее даты начала размещения облигаций	форма Банка расчетных счетов	
8	Договор портфельного страхования	Ипотечный агент и Страховщик	страхование имущественных интересов страхователя (ипотечного агента), связанных с риском утраты (гибели) или повреждения недвижимого имущества (предметов ипотеки) в процессе обращения облигаций с ипотечным покрытием	не позднее даты включения залдных в ипотечное покрытие облигаций	форма АО "ДОМ.РФ"	
9	Договор оказания услуг по размещению Облигаций	Ипотечный агент и Андеррайтер	оказание услуг по размещению облигаций (сбор заявок от инвесторов, выставление встречных заявок на продажу облигаций, перечисление денежных средств от размещения облигаций)	не позднее даты начала размещения облигаций	форма АО "ДОМ.РФ" или форма Андеррайтера	заключается в случае биржевого размещения облигаций и в случае, если оригинатор не оказывает услуги по размещению облигаций

* Форма договора:

1. Форма АО "ДОМ.РФ" - используется форма договора АО "ДОМ.РФ", обычно применяемая для такого рода сделок.
2. Типовая форма АО "ДОМ.РФ" - используется стандартная форма договора, утвержденная уполномоченным органом АО "ДОМ.РФ" (стандартная документация).

6. Портфельное страхование

Обоснование необходимости договора портфельного страхования

Требования к страхованию объектов недвижимости в сделках секьюритизации

- 1 Предмет залога по обеспеченному ипотекой требованию должен быть застрахован от риска повреждения, гибели или утраты на дату включения закладной в ипотечное покрытие облигаций
 - 2 Предмет залога по обеспеченному ипотекой требованию должен быть застрахован в пользу кредитора в течение всего срока действия обязательства, при этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга
- Кредитор не может применить санкции за отсутствие страховки, если нет нарушений выплат по кредиту

Способы выполнения требований по страхованию объектов недвижимости



Обеспечение страхования объектов недвижимости



Обоснование необходимости договора портфельного страхования

Требования к ипотечному покрытию облигаций в сделках секьюритизации (152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»)

1 Размер ипотечного покрытия облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости

2 При определении размера ипотечного покрытия не учитываются закладные, по которым отсутствует страхование предмета ипотеки от риска утраты или повреждения (> 6 мес.)

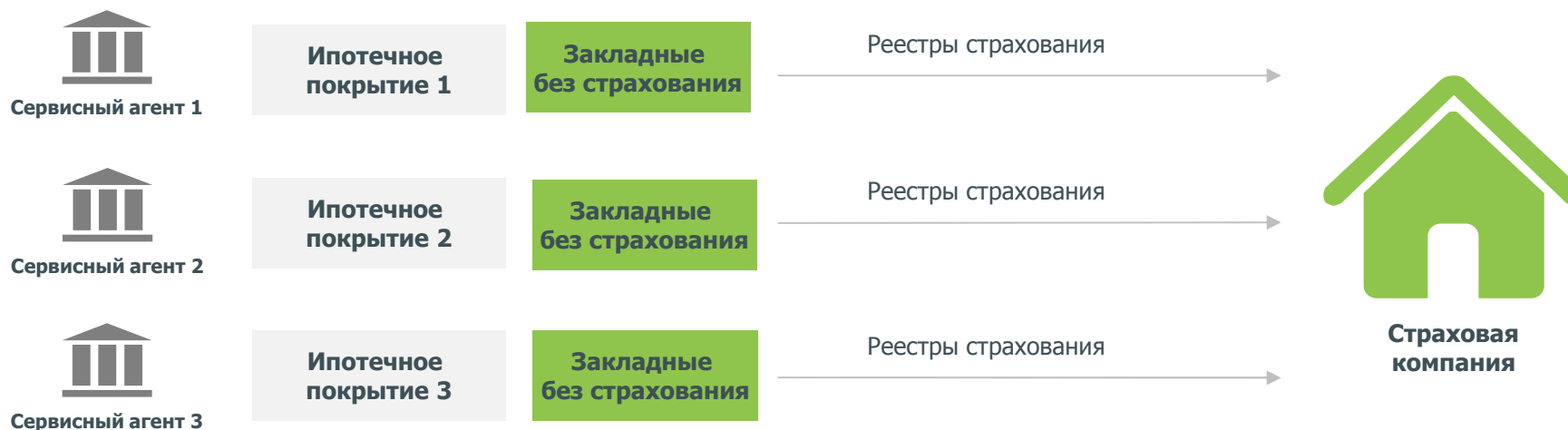
3 Владельцы облигаций вправе потребовать их досрочного погашения в случае, если нарушены требования к размеру ипотечного покрытия облигаций

Портфельное страхование эмитентом – обязательное условие проведения сделки секьюритизации

Основные условия договора портфельного страхования

Предмет договора	страхование имущественных интересов страхователя (выгодоприобретателя), связанных с риском повреждения, гибели или утраты застрахованного недвижимого имущества – Предмета страхования
Предмет страхования	объекты недвижимости, выступающие обеспечением по закладным, включенным в ипотечное покрытие облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Страховой случай	повреждение, гибель или утрата Предмета страхования
Страховая сумма	не менее чем размер (сумма) основного долга по закладной и не может быть выше действительной стоимости Предмета страхования
Страховая премия	оплата страховой премии осуществляется за счет поступлений по ипотечному покрытию облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Выгодо-приобретатель	ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (в случае передачи прав – новый владелец закладной)
Срок действия договора	не менее срока действия обязательства по каждой закладной, включенной в ипотечное покрытие облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»

Механизм работы договора портфельного страхования



Сервисный агент

- Готовит и направляет в страховую компанию реестры страхования (по незастрахованным заемщиками объектам) по обслуживаемому ипотечному покрытию
- Исключает из договора объекты страхования, по которым страхование обеспечено заемщиками
- Взаимодействует со страховой компанией по всем иным вопросам

Страховая компания

- Обеспечивает страхование
- Возвращает часть страховой премии в случае отказа от страхования (при наличии такого условия в договоре портфельного страхования)

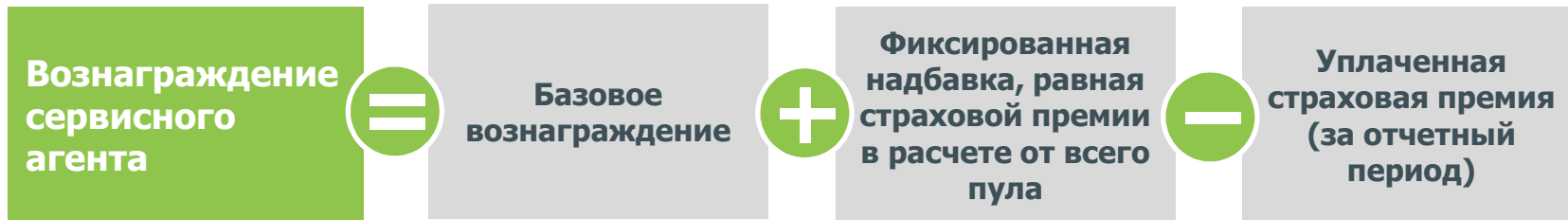
**ООО «ДОМ.РФ
Ипотечный агент»
(АО «ДОМ.РФ»)**

- Обеспечивает заключение договора, оплачивает страховую премию
- Контролирует работу сервисного агента в части портфельного страхования, применяет меры воздействия к сервисному агенту
- Обеспечивает самостоятельное страхование в случае невыполнения сервисным агентом обязательств по портфельному страхованию (при риске нарушений нормативов к ипотечному покрытию)



**Выполнение
требований
Закона об ИЦБ**

1 Источник выплаты страховой премии - снижение вознаграждения сервисного агента



2 Санкции за нарушение обязательств по обеспечению портфельного страхования



Условия мотивации сервисного агента в части работы по обеспечению страхования Предметов страхования устанавливаются решением комитета по рискам АО «ДОМ.РФ» и фиксируются в договоре оказания услуг по обслуживанию закладных

7. Реализованные сделки

Реализованные сделки

С декабря 2016 г. по январь 2019 г. ДОМ.РФ закрыл 11 сделок общим объемом около 250 млрд рублей.

					
<p>122,5 млрд рублей</p>	<p>96,1 млрд рублей</p>	<p>10,0 млрд рублей</p>	<p>6,2 млрд рублей</p>	<p>7,6 млрд рублей</p>	<p>5,5 млрд рублей</p>
<p>2 сделки RU000A0ZYJT2 RU000A0ZZV86</p>	<p>2 сделки RU000A0JXRM6 RU000A0ZZZ58</p>	<p>2 сделки RU000A0ZZNW5 RU000A0ZZZ09</p>	<p>1 сделка RU000A0ZZZCH9</p>	<p>1 сделка RU000A0ZYL89</p>	<p>3 сделки RU000A0JX3M0 RU000A0JXS26 RU000A0ZYLX0</p>

✓ В июле 2017 г. подписан меморандум со **ПАО Сбербанком** на **300 млрд рублей**.

✓ В ноябре 2018 г. подписан меморандум с **Банком ВТБ (ПАО)** на **500 млрд рублей**.



Цели 2020

Среднесрочная программа развития (до 2020 г.) подразумевает рефинансирование ипотечных кредитов через ИЦБ ДОМ.РФ совокупным объемом не менее **500 млрд рублей**.