

## «Эксперт РА» подтвердил рейтинг Банка ЖилФинанс на уровне ruB и изменил прогноз на позитивный

Москва, 17 июня 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности **Банка ЖилФинанс** на уровне ruB. Прогноз по рейтингу изменен со стабильного на позитивный.

Рейтинг банка обусловлен слабыми рыночными позициями, приемлемым уровнем достаточности капитала, слабой позицией по ликвидности, консервативной оценкой качества активов, а также удовлетворительной оценкой корпоративного управления. Позитивный прогноз обусловлен ожиданиями агентства по дальнейшему органическому росту бизнеса банка при одновременном поддержании приемлемого качества кредитного портфеля и не ухудшении прочих финансовых метрик, что способно привести к повышению рейтинга.

АО «Банк Жилищного Финансирования» (г. Москва, рег. номер 3138) специализируется на ипотечном кредитовании, а также сделках секьюритизации и предоставлении гарантий. Головной офис банка расположен в г. Москве, география деятельности банка включает 10 кредитно-кассовых офисов в разных городах РФ - Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Омске, Краснодаре, Красноярске, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Новороссийске, Волгограде. Конечными собственниками банка являются Жуков Ю.В. и Писарев К.В., владеющие по 50% акций каждый.

**Слабая оценка рыночных позиций** обусловлена незначительными масштабами бизнеса на российском банковском рынке (в ранкинге «Эксперт РА» на 01.05.2019 банк занимает 186-е место по величине активов и 28-е место по объему ипотечного портфеля). Недостаточная диверсификация активов по сегментам кредитного риска (индекс Херфиндаля-Хиршмана равен 0,49 на 01.05.2019) связана со специализацией банка на одном ключевом сегменте - ипотечном кредитовании. Вторым по значимости сегментом бизнеса является предоставление банковских гарантий. В продуктовой структуре ипотечного портфеля преобладают кредиты на приобретение вторичной недвижимости, в географии деятельности значительный объем кредитного портфеля исторически приходится на московский регион. Агентство позитивно оценивает сотрудничество банка с ДОМ.РФ и другими крупными игроками рынка с целью продвижения своих продуктов.

### **Приемлемый уровень достаточности капитала при адекватной способности его генерации.**

Приемлемые позиции по капиталу связаны с умеренно высокими значениями нормативов достаточности собственных средств (на 01.05.2019 Н1.0=16,3%, Н1.1=7,9%, Н1.2=10,4%), что обуславливает устойчивость капитала к реализации кредитных рисков (буфер абсорбции убытков по нормативу Н1.1 на 01.05.2019 составил 9,8% базы подверженных кредитному и рыночному рискам активов и внебалансовых обязательств). Банк демонстрирует устойчиво высокий уровень операционной эффективности (в среднем за период с 01.04.2018 по 01.04.2019 покрытие чистыми процентными и комиссионными доходами расходов на обеспечение деятельности составило 157%, чистая процентная маржа - 11,1%) и рентабельности бизнеса (среднее значение ROE по МСФО за 2017-2018 гг. составило 7,3%). Агентство отмечает, что итогам 1 квартала 2019 г. банком получена значительная прибыль (790 млн руб., по данным отчетности РСБУ), что во многом обусловлено корректировкой оценочных резервов вследствие перехода на МСФО 9 (итоговый эффект составил свыше 600 млн руб.).

**Консервативная оценка качества активов.** В структуре активов банка превалирует ссудная задолженность (54% валовых активов на 01.05.2019), более 90% которой представлено ипотечными кредитами. Качество кредитного портфеля оценивается агентством консервативно - доля ипотечных кредитов 3-5 категорий качества составляет 40% кредитного портфеля на 01.05.2019, доля NPL 90+ составила 19%, согласно отчётности по МСФО за 2018 год. В то же время, уровень обеспеченности ссудного портфеля является адекватным (покрытие ссудного портфеля без учета МБК обеспечением с учетом залога ценных бумаг, поручительств и гарантий составило 381% на 01.05.2019), при этом отмечается практика снижения фактических резервов за счет залогов (на 01.05.2019 дельта между расчетным и фактическим РВПС к капиталу составила 35%). Вложения в ценные бумаги составляют 28% валовых активов банка, большая часть которых представлена выкупленными младшими траншами ипотечных агентств, не имеющих рейтингов кредитоспособности, (86% портфеля на 01.05.2019), ввиду чего кредитное качество портфеля ценных бумаг нельзя оценить как высокое. Порядка 10% валовых активов

представлено имуществом банка, состоящим в существенной части изъятыми залогами по дефолтным ипотечным кредитам, объем изъятых залогов на балансе снизился с начала года на 20% благодаря активной реализации банком.

**Слабая ликвидная позиция.** Существующий запас мгновенной балансовой ликвидности позволяет банку выдержать досрочный отток не более 10% обязательств срочностью свыше одного дня за исключением субординированных депозитов без нарушения обязательных нормативов. Общий объем ликвидных активов обеспечивает покрытие оттока до 15% обязательств срочностью свыше 30 дней. Агентство отмечает, что одним из инструментов управления ликвидностью банка является продажа пулов ипотечных кредитов, интерес к которым сохраняется на стабильно высоком уровне со стороны крупных игроков рынка. При этом данный инструмент в значительной степени зависит от особенностей рыночной конъюнктуры, в связи с чем при ухудшении макроэкономической ситуации его использование, по оценкам агентства, может быть затруднено. Также давление на рейтинг оказывает повышенная зависимость ресурсной базы от одного источника фондирования (на 01.05.2019 около 66% пассивов представлено остатками на счетах ФЛ, включая ИП). При этом концентрация привлеченных средств на крупнейших кредиторах оценивается как низкая (доля средств 10 крупнейших кредиторов составила около 1% пассивов на 01.05.2019).

**Качество корпоративного управления оценивается удовлетворительно.** В целом, качество корпоративного управления соответствует масштабам и направлениям деятельности банка. Агентство позитивно оценивает смену топ-менеджмента, а также опыт и компетенции новой команды банка в розничном сегменте. Однако качество управления банком на текущий момент не может быть оценено в силу непродолжительного срока работы нового управленческого персонала в банке. Действующая стратегия банка, по мнению агентства, носит амбициозный характер (запланирован рост объема выданных до 16 млрд руб. в 2021 г. и вхождение в топ-20 ипотечных банков на российском банковском рынке) и ее реализация зависит как от эффективной работы топ-менеджмента банка, так и от конъюнктуры рынка и экономической ситуации в целом. При этом оценки качества управления могут быть пересмотрены при сохранении высокой операционной эффективности, формировании доходных активов адекватного качества и выполнении стратегии.

На 01.05.2019 размер активов банка по РСБУ составил 10,3 млрд руб., величина собственных средств - 2,2 млрд руб., прибыль после налогообложения за 4 месяца 2019 года - 798,1 млн руб.

Контакты для СМИ: [pr@raexpert.ru](mailto:pr@raexpert.ru), тел.: +7 (495) 225-34-44.

Кредитный рейтинг АО «Банк ЖилФинанс» был впервые опубликован 28.09.2015. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 19.06.2018.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтингов кредитоспособности банкам <http://raexpert.ru/ratings/bankcredit/method> (вступила в силу 12.04.2019).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО «Эксперт РА», достоверность и качество которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, АО «Банк ЖилФинанс», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, АО «Банк ЖилФинанс» принимало участие в присвоении рейтинга.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало АО «Банк ЖилФинанс» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).