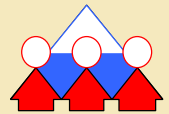


Источники финансирования для стандартных жилищных закладных

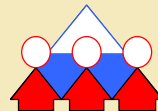
***Н.Ю. Кольцова,
Директор департамента финансов ОАО «АИЖК»***

Прогноз на 2007 год по рынку стандартных жилищных закладных



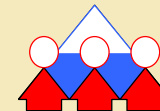
- Выдача кредитов: от 220 до 280 млрд. руб.
- Оформлено закладными:
 - 63% в 1 полугодии 2006 года,
 - 80%-прогноз в 2007: от 176 до 224 млрд. рублей
- Потребность в рефинансировании через ЕИС: от 38 до 50 млрд. рублей

Источники финансирования на 2007 г.



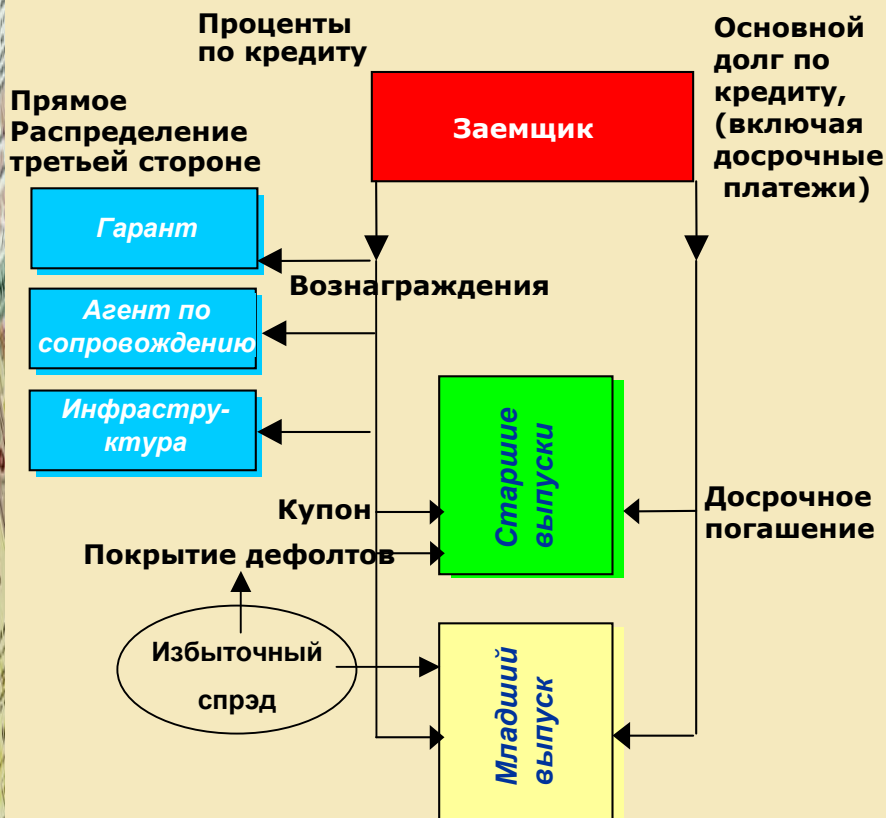
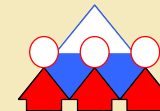
- Объемы господдержки: 20,5 млрд.руб.
 - Облигации АИЖК с госгарантиями – 16 млрд. руб.
 - Увеличение УК АИЖК – 4,5 млрд. руб.
- Секьюритизация как основной источник финансирования дополнительных объемов поставки сверх размера господдержки

Возможные варианты сделок секьюритизации



- Продажа для наполнения ПИФа
- Секьюритизация за рубежом (продажа пула SPV в иностранной юрисдикции)
- Выпуск ипотечных ценных бумаг по российскому законодательству (продажа специализированному ипотечному агенту)

Структура денежных потоков при выпуске ИЦБ – «водопад»



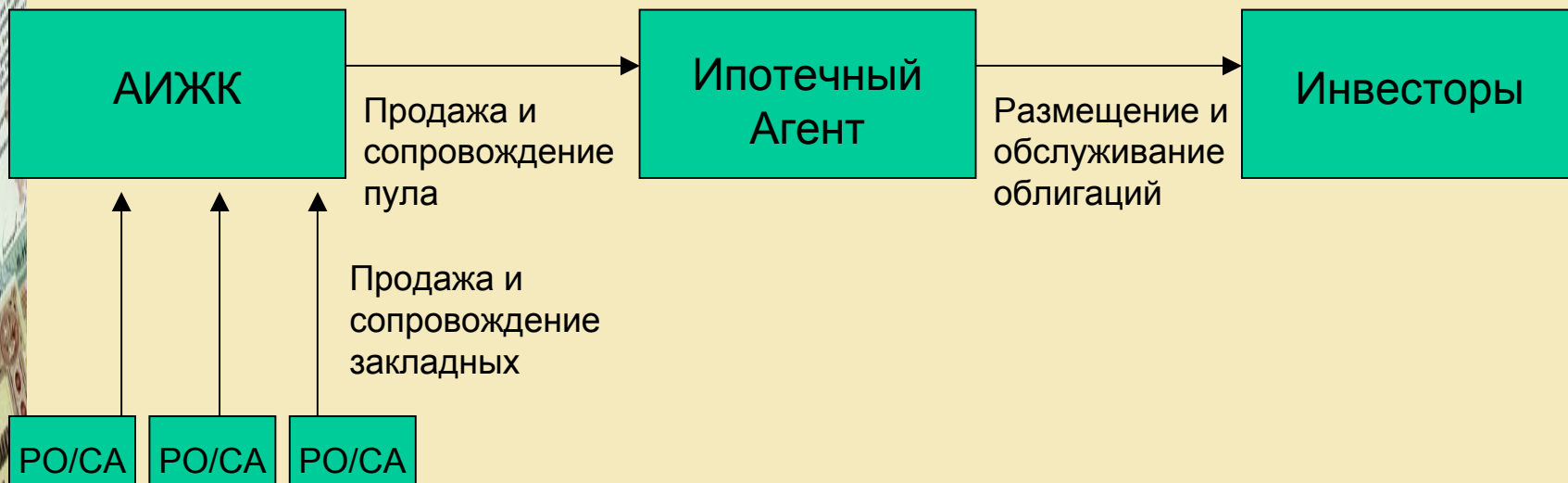
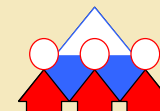
Погашение основного долга по кредитам - > последовательно или пропорционально амортизирует номинал выпусков облигаций

Выплаты процентов - > в соответствии с субординацией выпусков

- **Выплата обязательных расходов эмитента**
- **Выплаты процентов и долга по старшим выпускам**
- **Покрытие дефолтов за счет процентов (и долга) по младшему выпуску**
- **Оставшиеся - выплата процентов по младшему выпуску**

Младший выпуск защищает старший, предоставляя внутреннюю кредитную поддержку

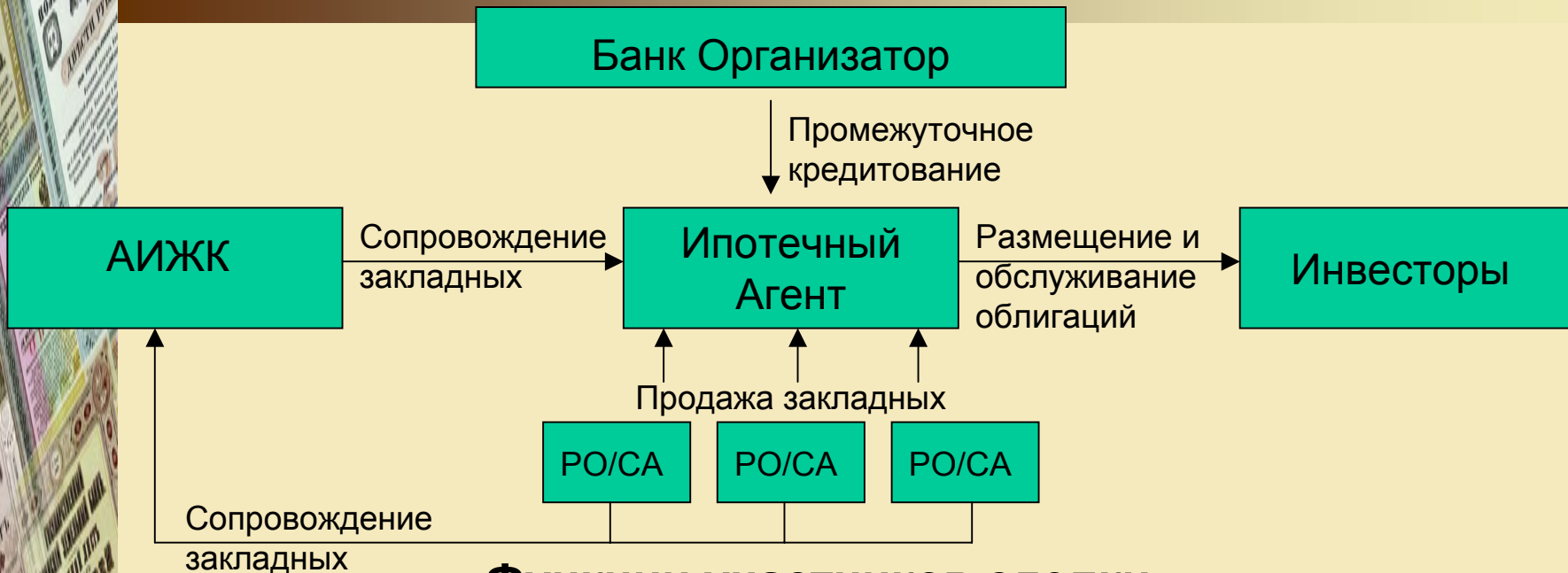
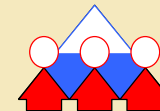
Структура выпуска ИЦБ 2006



Функции участников сделки

АИЖК	РО/СА
Организует выпуск	Продает закладные АИЖК
Продает закладные ипотечному агенту	Обслуживает закладные для АИЖК
Отвечает за качество информации и документов	
Обслуживает закладные для инвестора	
Выкупает младший выпуск	

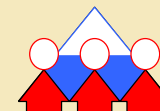
Структура выпуска ИЦБ 2007



Функции участников сделки

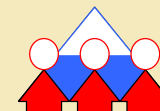
АИЖК	РО/СА
Организует выпуск	Продает закладные ипотечному агенту
Обслуживает закладные для инвестора	Обслуживает закладные для АИЖК
Гарантирует выкуп младших выпусков	Отвечает за качество информации и документов
	Имеет право выкупить долю младшего выпуска

Сравнение вариантов



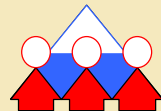
	Структура 2006	Структура 2007
Цена продажи	Номинал + НКД	Номинал + НКД
Оплата поставок	По факту поставки	По факту поставки
Ответственность за качество	АИЖК	Поставщики закладных
Дополнительные объемы продаж	Ограничены	Не ограничены
Прибыль от секьюритизации	АИЖК	Поставщики/ [АИЖК]

Качество информации и документов



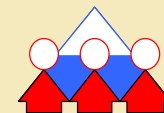
- АИЖК совместно с банком-организатором устанавливает критерии для закладных, продаваемых ипотечному агенту
- Поставщик несет ответственность за достоверность информации по пулу кредитов и ее соответствие документации
- Независимый аудитор осуществляет проверку информации и документов
- Допущенные ошибки тормозят скорость подготовки выпуска (вплоть до расформирования пула и отказа работать с поставщиком, допускающим большой процент «брака»)
- Возможность быстро рефинансировать дополнительный объем зависит от качества работы поставщика

План перехода на новую схему



- 1 полугодие:
 - Размещение 1-го выпуска ИЦБ АИЖК
 - АИЖК выкупает 100% поставок
 - Создание одного или нескольких ипотечных агентов для следующих выпусков
- 2 полугодие:
 - Ипотечные агенты выкупают от 50% до 100% поставок сверх объема Бизнес-плана АИЖК
 - АИЖК выкупает до 50% оставшихся поставок сверх объема Бизнес-плана АИЖК
 - Создание одного или нескольких ипотечных агентов для следующих выпусков в 2008 году

Перестройка деятельности АИЖК в 2007 году



- Переориентация жилищной ипотеки – снижение доли закладных с равномерными платежами и увеличение доли закладных с растущими платежами (молодая семья и военнослужащие)
- Переориентация ипотек – снижение доли жилищной ипотеки и увеличение доли земельной ипотеки
- Переориентация активов – снижение доли закладных и увеличение доли ипотечных облигаций