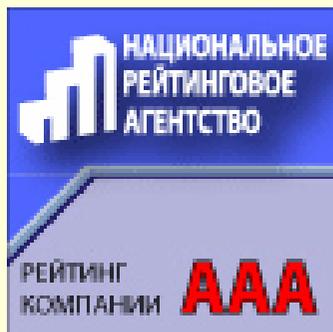


# Новые направления сотрудничества с АИЖК по секьюритизации ипотечных кредитов в России

ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ»



Академик МАИН А.Я.Скоморохин

г.Санкт-Петербург

16-17 ноября 2006г.

## Два крыла Национального проекта «Доступное жилье»



### СТРОИТЕЛЬСТВО

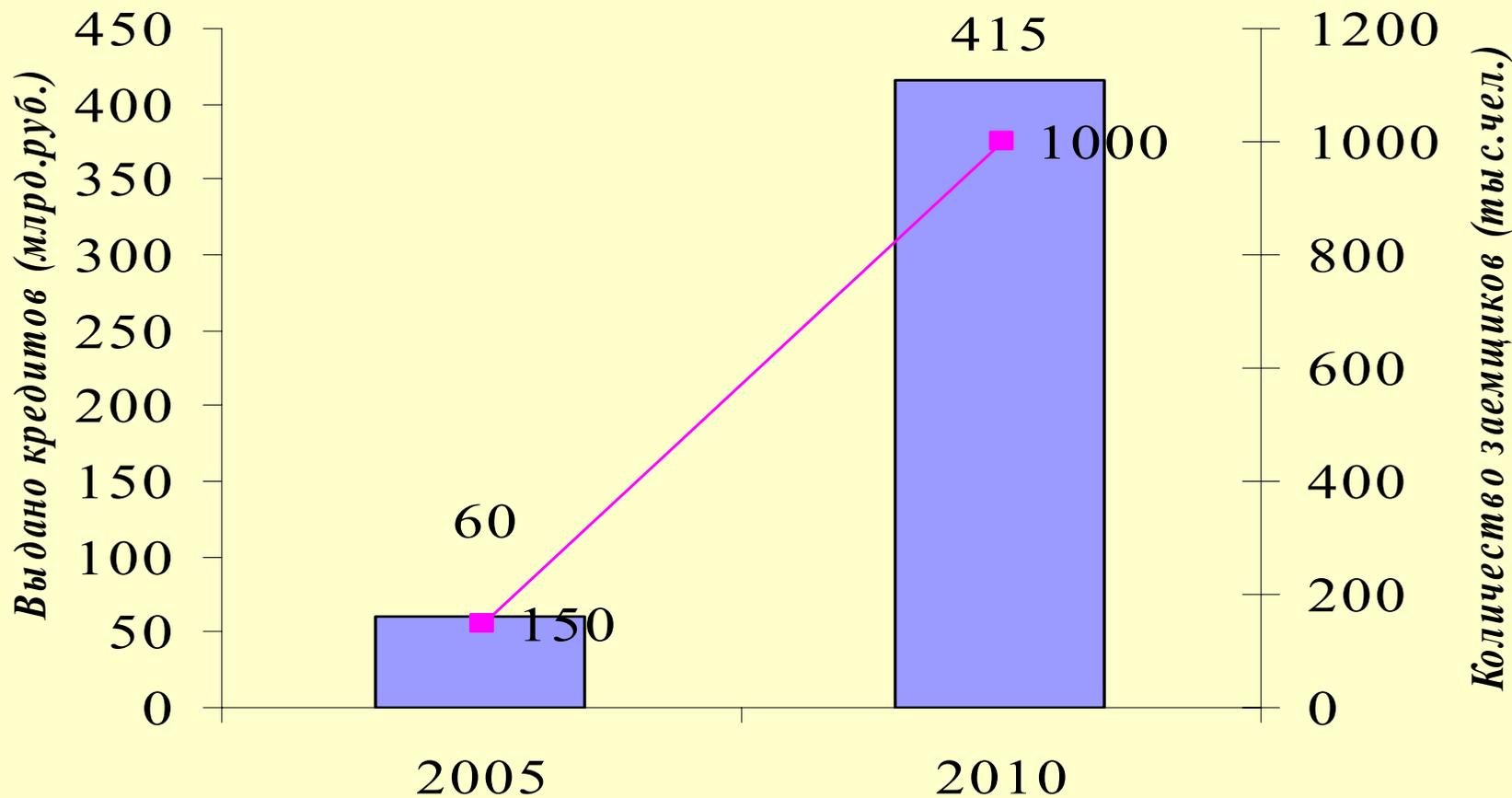
- Финансирование строительства жилья
- Прогрессивные строительные материалы и технологии
- Государственная и региональная поддержка

### ИПОТЕКА

- Первичное кредитование
- Рефинансирование и секьюритизация
- Развитие инфраструктуры
- Государственная и региональная поддержка

**Паевые инвестиционные фонды**

## Ориентиры Правительства России по развитию ипотечного кредитования



## **Возможные формы секьюритизации ипотечных кредитов в России**

### **1. Ипотечные закрытые паевые инвестиционные фонды**

*Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ*

**В рамках закона сформировано 7 фондов на сумму 6.2 млрд.руб**

### **2. Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ)**

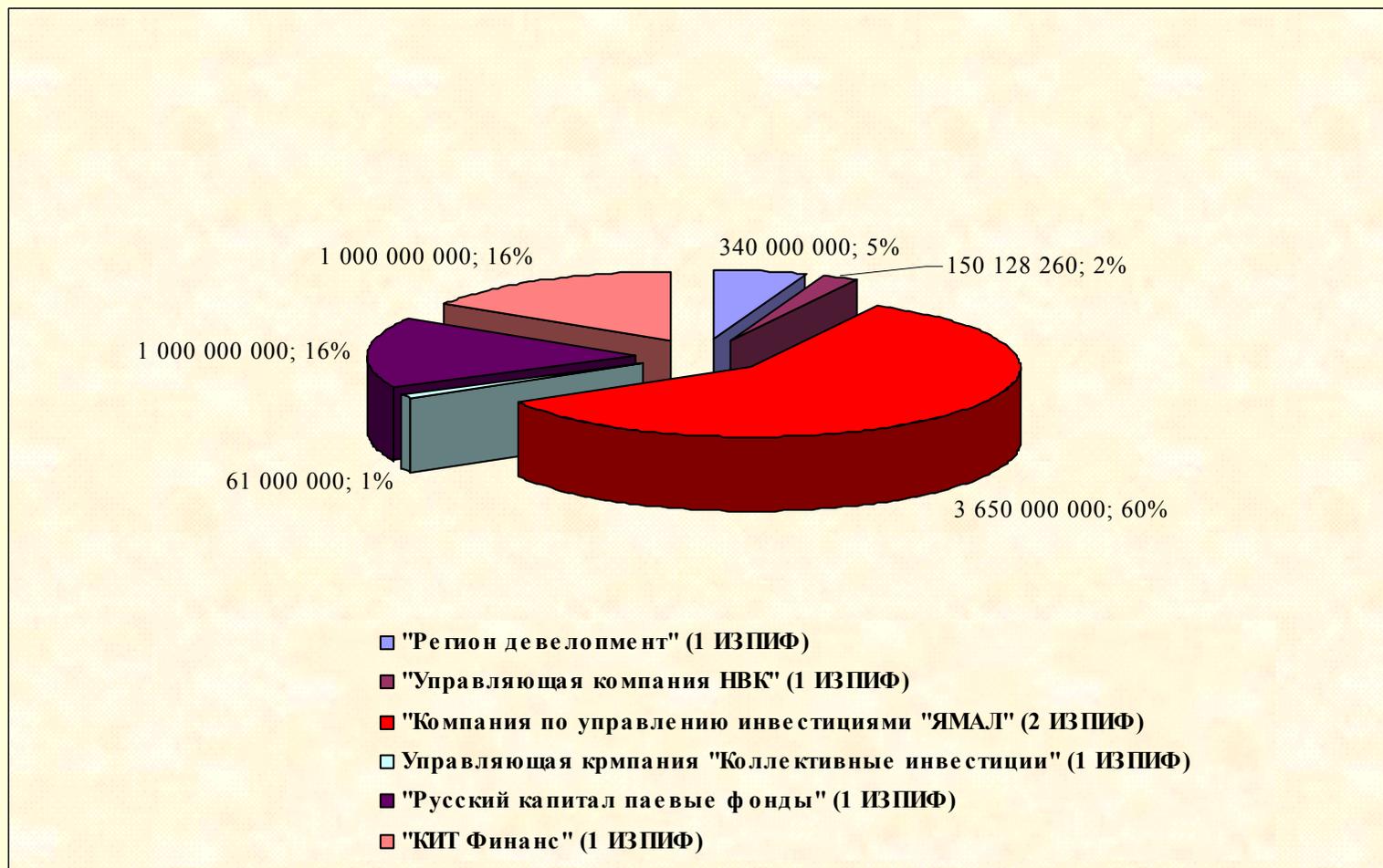
*Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003*

#### **2.1. Облигации с ипотечным покрытием**

#### **2.2. Ипотечные сертификаты участия**

# Участие управляющих компаний в создании ИЗПИФ

(7 ИЗПИФ на сумму 6.2 млрд.руб.)



## **Основные характеристики ИЗПИФ под управлением КУИ «ЯМАЛ» на сумму 3.65 млрд.руб.**

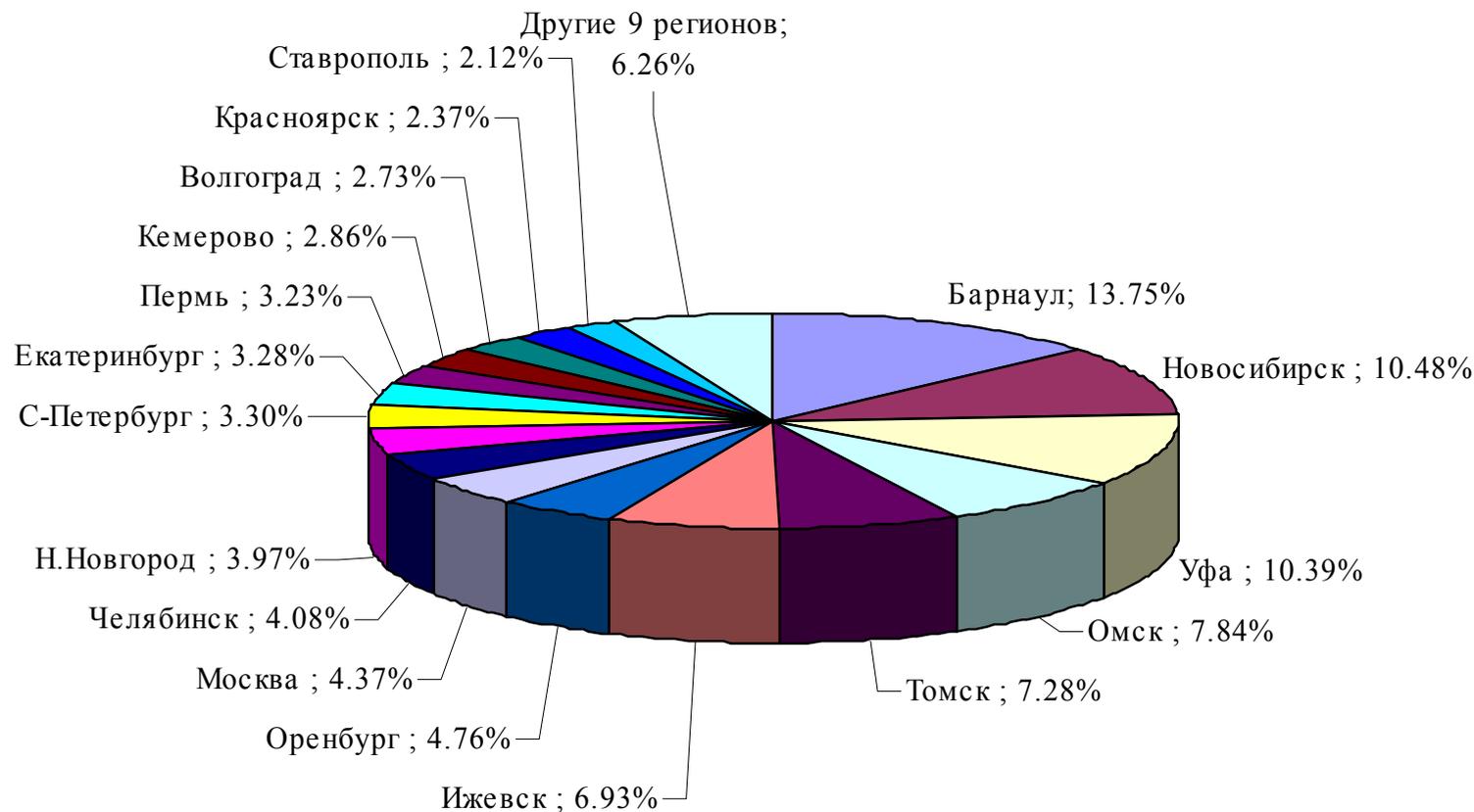
### **Первый ипотечный**

- Сформирован 4 октября 2005г.
- Размер фонда при формировании – 1 000 000 000 рублей
- Срок действия Фонда –3 года (до 1 октября 2008г.)
- Приобретен первоначальный пул в количестве 1855 закладных, выданных в 16 регионах Российской Федерации

### **Второй ипотечный**

- Сформирован 4 мая 2006г.
- Размер фонда при формировании – 2 650 000 000 рублей
- Срок действия Фонда –5 лет (до 1 октября 2011г.)
- Приобретен первоначальный пул в количестве 4692 закладных, выданных в 26 регионах Российской Федерации

# Структура пулов (6547 закладных по 26 регионам)



## Основные параметры ИЗПИФ под управлением КУИ «ЯМАЛ»

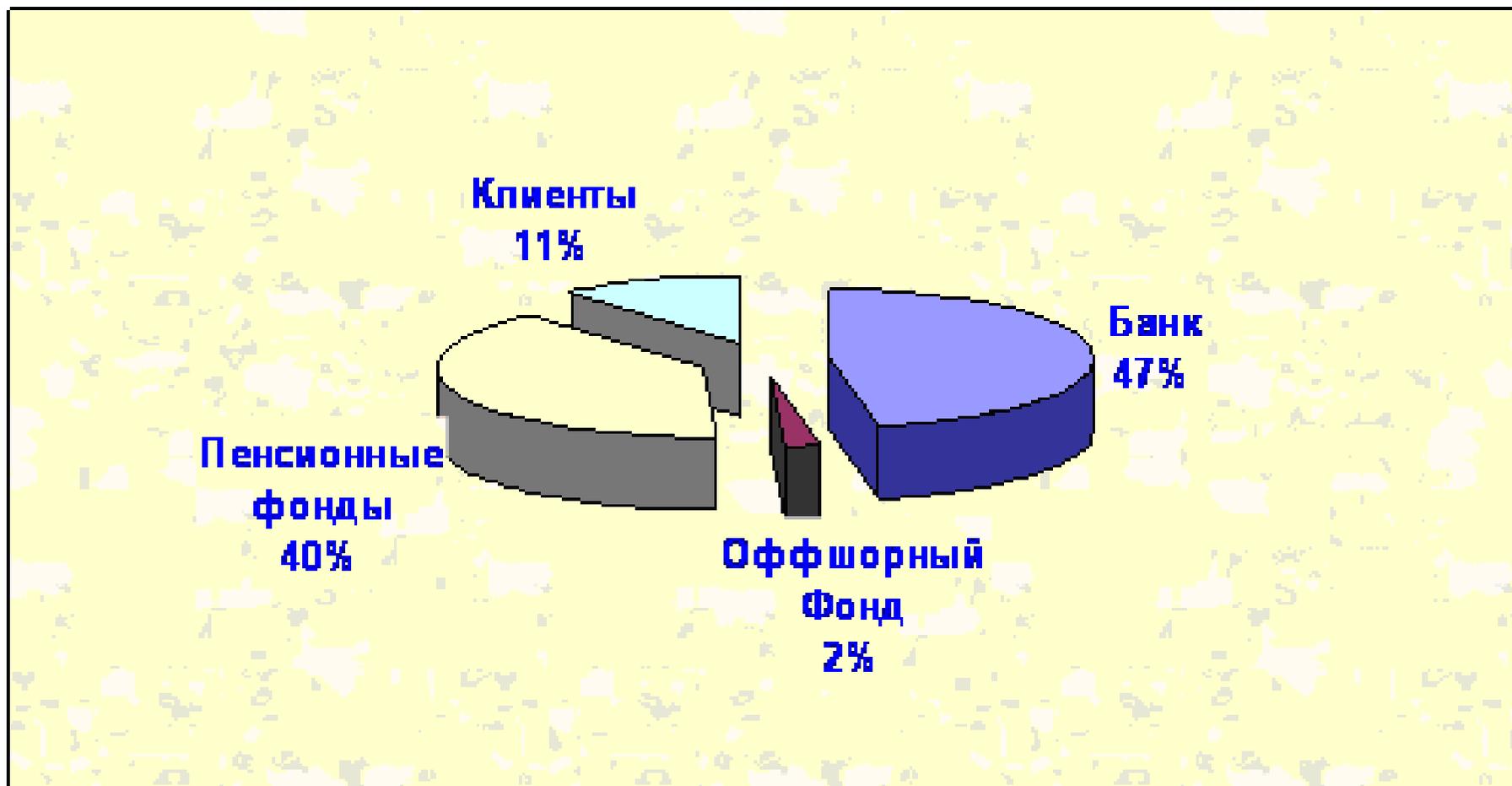
### Фонды являются постоянно пополняемым

- Цена 1 инвестиционного пая при формировании Фонда – 1000 руб.
- Структура инвестиционных активов – до 100% закладные по обеспеченным ипотекой обязательствам
- Выплата инвестиционного дохода осуществляется ежеквартально по итогам второго месяца в квартале, что обеспечивает инвесторам получение денежных средств в рамках квартала. На выплату инвестиционного дохода направляются полученные проценты за вычетом издержек Фонда.
- Ежемесячно Фонд приобретает новые закладные на сумму денежных средств, полученных в счет погашения основного долга (включая досрочное погашение).
- При формировании Фонда АИЖК выставляет оферту на выкуп дефолтных закладных, а также на выкуп при прекращении Фонда оставшихся в составе его имущества закладных.
- Паи Фондов торгуются на ММВБ

# Потенциальные институциональные инвесторы Фонда

- **Пенсионные фонды**
- **Страховые компании**
- **Инвестиционные фонды**
- **Банки**

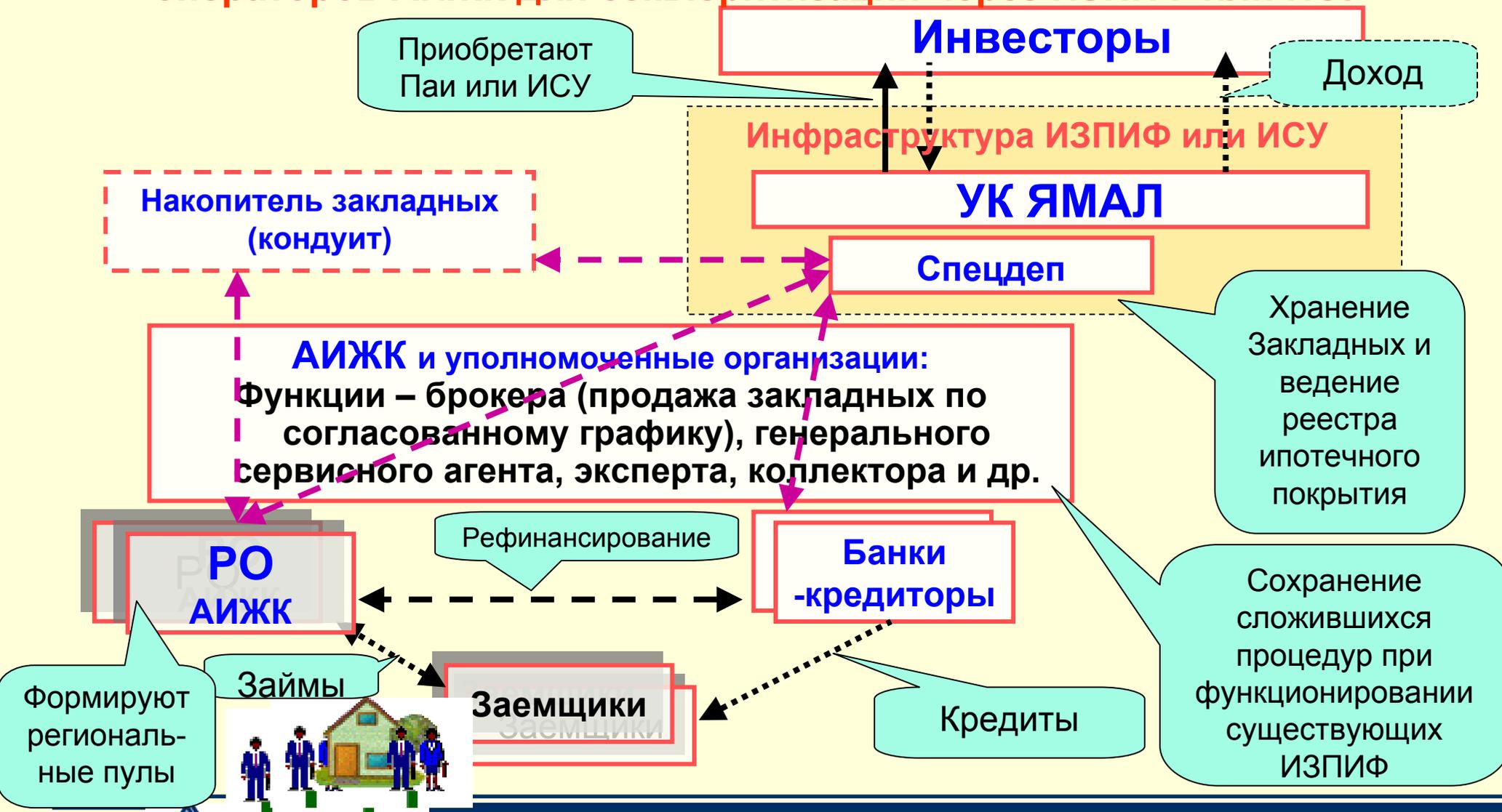
## Распределение паев «Первого ипотечного» Фонда среди инвесторов



## Некоторые проблемы функционирования ИЗПИФ

- Отсутствие законодательной базы для депозитарного хранения закладных
- Несовершенство законодательной базы для функционирования амортизируемых ИЗПИФ
- Отсутствие единых требований к представлению документов в региональных органах Федеральной регистрационной службы при погашении закладных

«Прямая» покупка сводных пулов закладных у региональных операторов АИЖК для секьюритизации через ИЗПИФ или ИСУ



# Отечественная секьюритизация

В отличие от появившихся «трансграничных» программ секьюритизации с использованием иностранных SPV выпуск ценных бумаг в форме инвестиционных паев или ипотечных сертификатов участия является отечественной секьюритизацией без продажи активов за рубеж и в перспективе даст возможность реализовать их на мировых фондовых рынках как и другие российские ценные бумаги, что позволит привлечь долгосрочное финансирование на развитие ипотеки в России

## ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ»

Создана в 1998 году с целью управления инвестиционными резервами крупных российских организаций, в том числе северных и центральных регионов России. Стратегическим партнером ОАО «КУИ «ЯМАЛ» является АКБ «РОСБАНК».

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выдана ФКЦБ России за № 21-000-1-00060 от 6.03.2002г.

- Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами выдана ФКЦБ России за № 077-06382-001000 от 23.09.2003г

- Размер активов в управлении ОАО «КУИ «ЯМАЛ» составляет свыше 10 млрд. рублей, в том числе

- закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТЕРРА» (зарегистрированный ФСФР 25 августа 2004г. за № 0253-73556366) – 200 млн.руб.

- Ипотечный закрытый паевой инвестиционный фонд «Первый ипотечный» (зарегистрирован ФСФР 18 августа 2005г. за N 0390-78474704) – 1 млрд.руб.

- Ипотечный закрытый паевой инвестиционный фонд «Второй ипотечный» (зарегистрирован ФСФР 13 апреля 2006г. за №0502-94118819) – 2.65 млрд.руб

- Собственный капитал компании 82 млн. рублей

КУИ «ЯМАЛ» является членом Национальной Лиги Управляющих (НЛУ) и НАУФОР

**КУИ «ЯМАЛ» присвоен наивысший рейтинг среди управляющих компаний «ААА»**

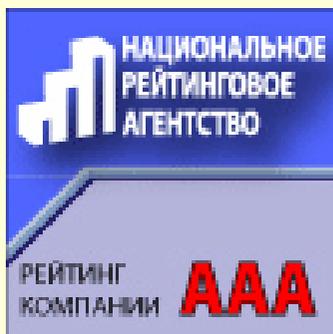
**ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ»  
(ОАО «КУИ «ЯМАЛ»)**

**РФ, 129110, Москва, ул. Щепкина, д. 42.**

**Телефон/факс: (095) 204-94-74**

**e-mail: [kui@umail.ru](mailto:kui@umail.ru)**

**<http://www.telepif.ru/>**



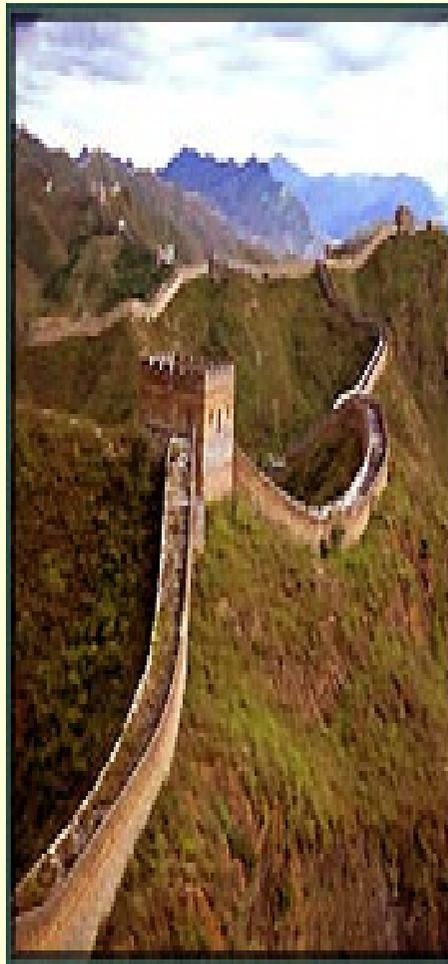
**Генеральный директор  
Скоморохин Александр Яковлевич**

## Две национальные программы, разделенные законодательной стеной

### Пенсионная реформа

В ФЗ № 111 ст.26  
добавить  
«инвестиционные паи  
фондов ипотеки и  
недвижимости»

В ФЗ № 111 п.4.ст.27  
после «ипотечные  
ценные бумаги»  
исключить  
«обеспеченные  
государством»



### Доступное жилье

Внести поправки в ФЗ №152,  
необходимые для  
возможности реального  
выпуска ипотечных ценных  
бумаг

В ФЗ №102и №39  
предусмотреть возможность  
депозитарного  
(номинального) хранения  
закладных

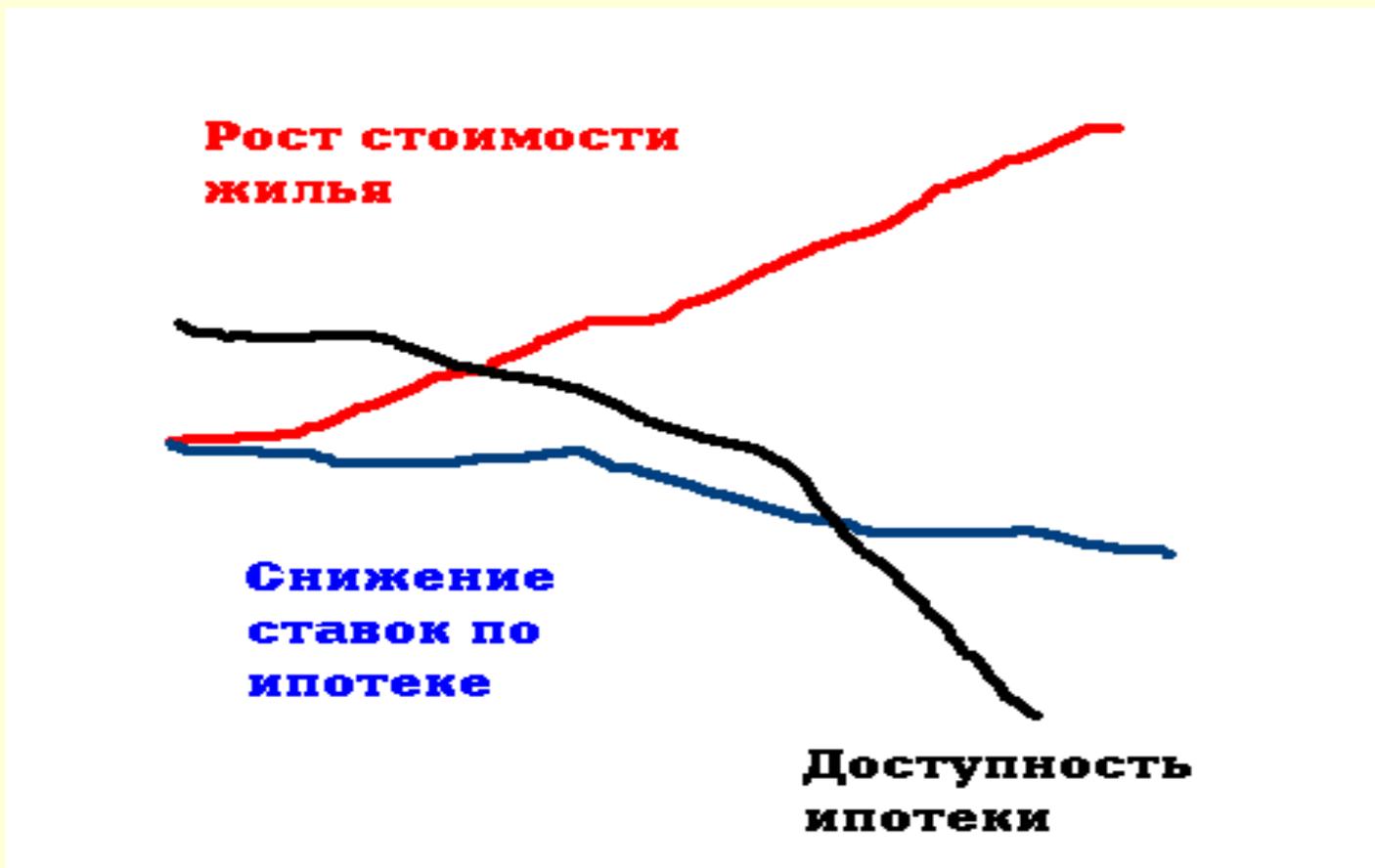
# Две национальные программы, Протянувшие руки друг другу

**Пенсионная  
реформа**



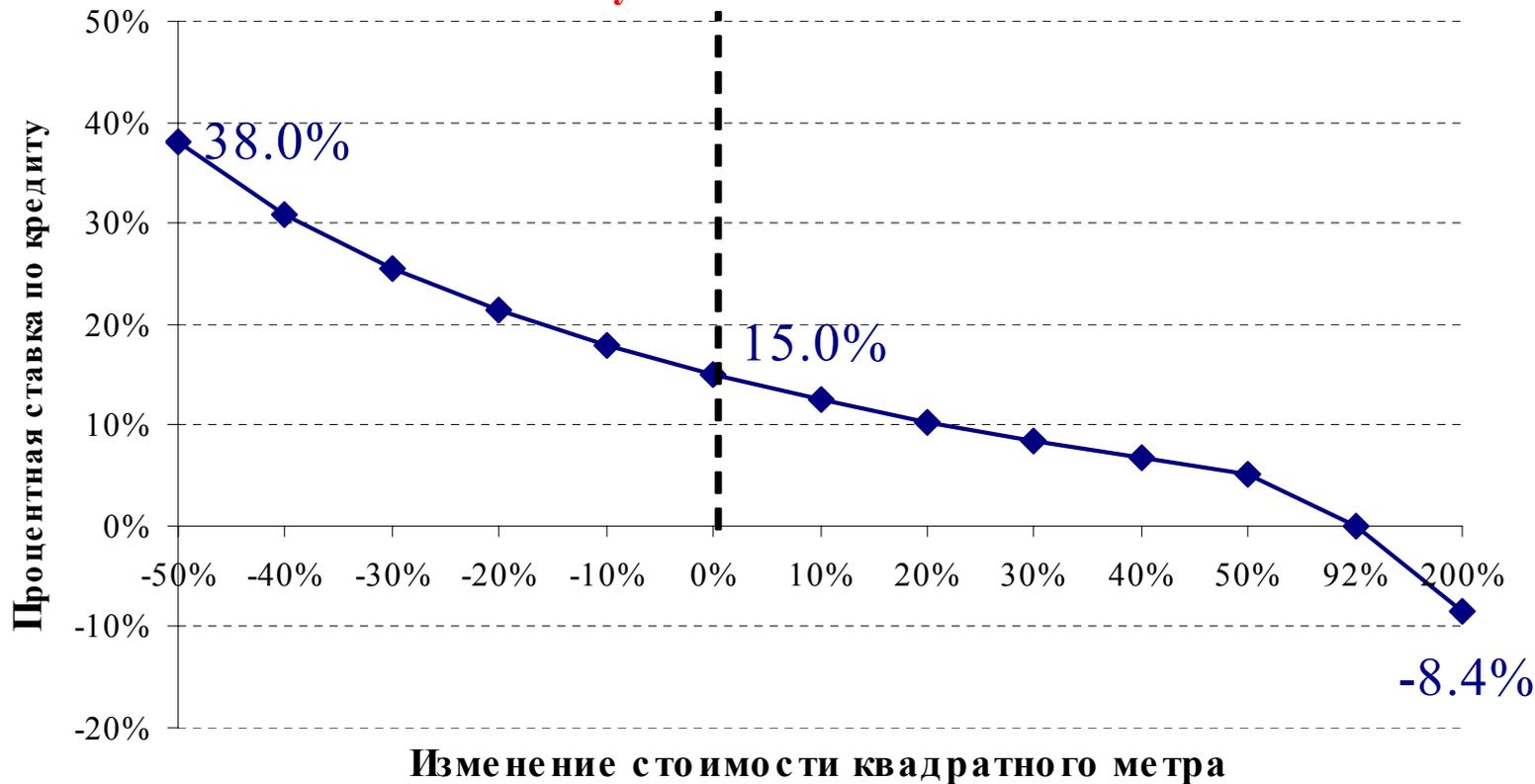
**Доступное  
жилье**

# Кончина ипотеки



Падение интереса к рефинансированию

**Изменение процентной ставки по кредиту в зависимости от стоимости квадратного метра жилья при фиксированной аннуитетном платеже**



**Для компенсации роста стоимости жилья на 10%**

**необходимо снижать ставки по кредитам на 2.5%**

# Возрождение ипотеки

