



АКБ «СОВФИНТРЕЙД», ЗАО

Первый выпуск российской ипотечной секьюритизации

Владимир Никитин

Москва, 24 ноября 2006 года



Совфинтрейд

Общая информация

- АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК
«СОВФИНТРЕЙД» (Закрытое акционерное общество)
основан в 1988 году (Генеральная лицензия Госбанка СССР №1 на осуществление финансовых операций).
- Основные акционеры АБ «Газпромбанк» (ЗАО) и другие структуры группы ОАО «Газпром».
- Январь 2005 г. - специализированный ипотечный банк группы Газпромбанка.
- Конец 2005 г.- один из крупнейших операторов вторичного рынка ипотечного кредитования в РФ.



Совфинтрейд

Стратегия развития

- Стратегические задачи:
 - Стать крупнейшим специализированным ипотечным Банком в России
 - Создать систему выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных жилищных кредитов во всех регионах России
- Первоочередные задачи:
 - Разработать унифицированные стандарты выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов
 - Разработать IT систему, позволяющую автоматизировать бизнес-процессы ипотечного кредитования
- Финансовые показатели Банка на 01.07.06:
 - Активы - 393 млн.долларов США.
 - Уставной капитал - 42 млн.долларов США



Совфинтрейд региональная сеть

- Система рефинансирования – 61 региональный оператор
- Присутствие в 45 регионах Российской Федерации
- Корпоративная сеть Банка - 26 операторов
- На 01.08.06 - 30% от объема рефинансированных закладных поставляет корпоративная сеть Совфинтрейда
- Конец 2005 г. Увеличение доли корпоративных операторов до 50%
- Объем рефинансирования на 23.11.2006 - 15,3 млрд. руб. (около 25 тыс. кредитов)

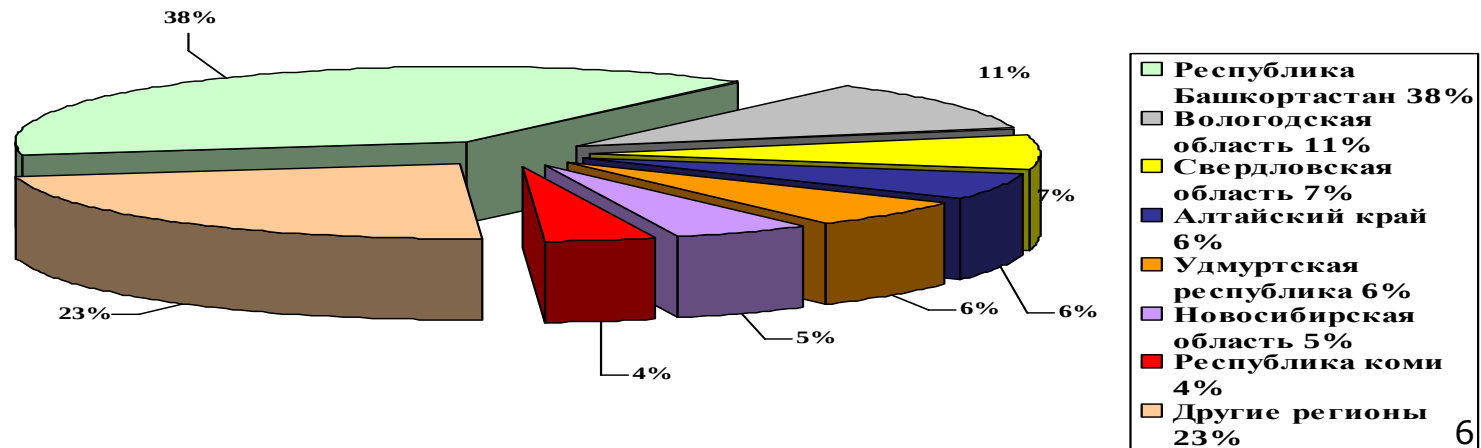


Основные параметры выпуска облигаций с ипотечным покрытием

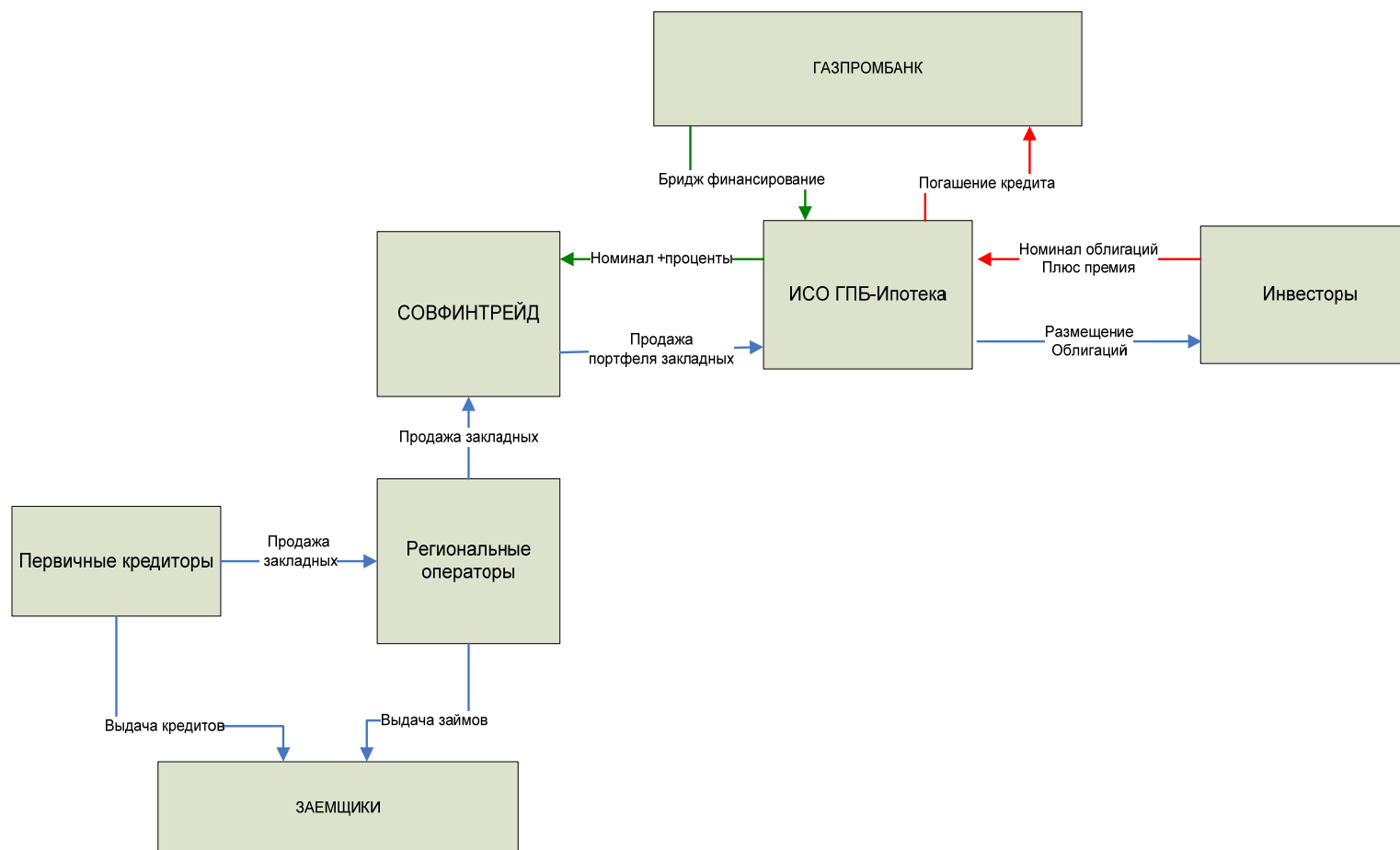
- **Объем займа** 3 млрд. рублей
- **Ставка купона** 8%
- **Эмитент** Открытое акционерное общество «Ипотечная специализированная организация ГПБ-Ипотека»
- **Тип структуры** True Sale/Pass Through
- **Амортизация** Досрочное погашение за счет средств генерируемых ипотечным покрытием
- **Досрочное погашение** При снижении номинальной стоимости облигаций ниже 20% от первоначальной стоимости
- **Юридический срок обращения облигаций** 29 декабря 2036 года
- **Международный кредитный рейтинг** Moody's Baa2
- **Организатор/Сервисный агент/Спец. Депозитарий** Газпромбанк
- **Оригинатор/Сервисный субагент** Совфинтрейд
- **Обеспечение облигаций** залог ипотечного покрытия в пользу владельцев
- **Кредитное усиление** Overcollateralization/Резервный фонд
- **Публичное размещение** Декабрь 2006 года

Основные характеристики ипотечного покрытия (по состоянию на 16.10.2006 года)

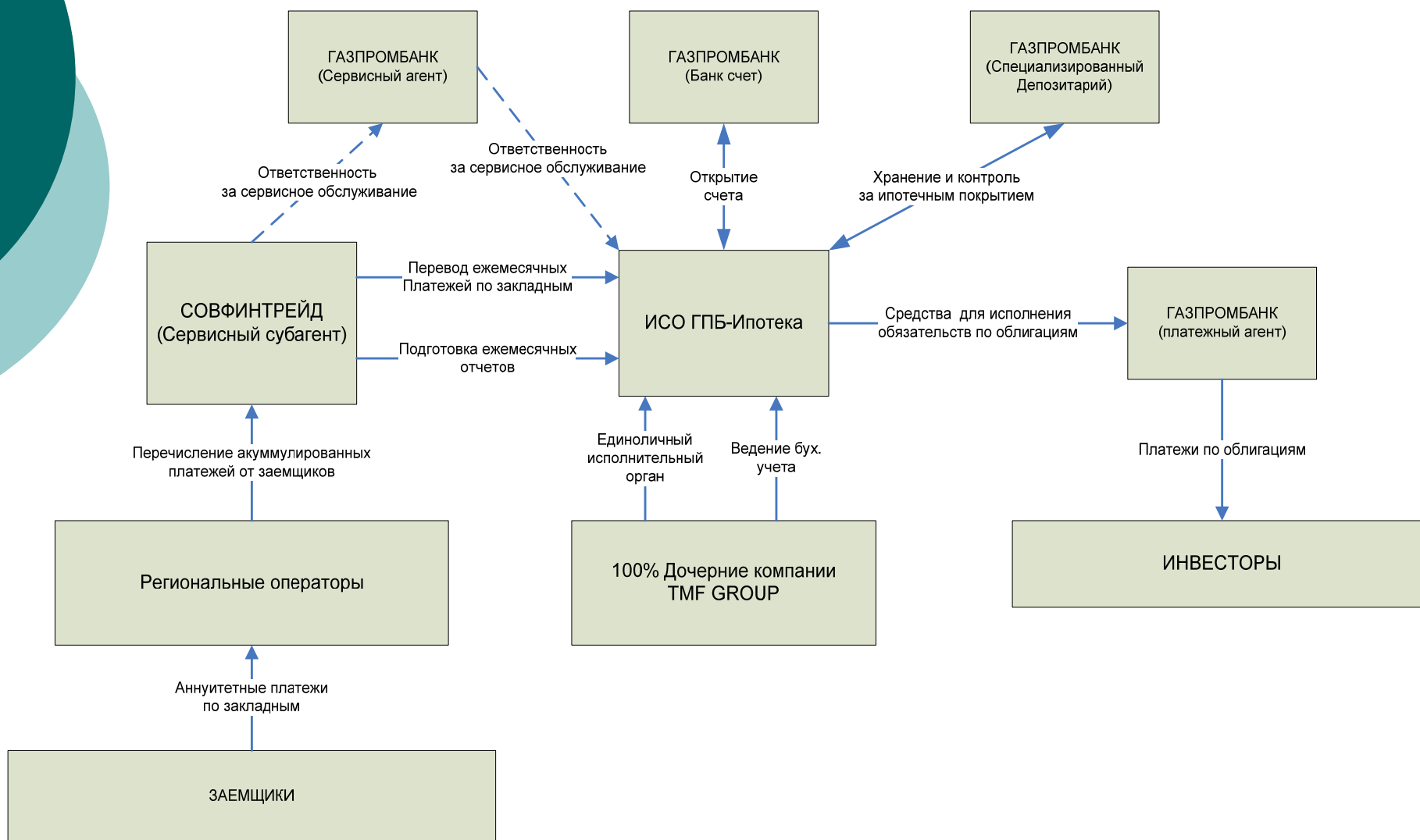
- **Объем покрытия** 3 039 953 284,00 рублей
- **Состав покрытия** Закладные, удостоверяющие права на получение исполнения по ипотечным кредитам/займам, обеспеченным залогом жилой недвижимости, денежные средства на счете Эмитента в Газпромбанке
- **Количество закладных** 5 976 штук
- **Первоначальный LTV** 59,12 %
- **Текущий LTV** 57,23 %
- **Процентная ставка** Фиксированная от 12% до 15% годовых (средняя 13,8 %)
- **Средний размер ипотечного кредита/займа** 508 694,00 рублей
- **Диверсификация** 30 регионов России



Структура сделки – этап размещения



Структура сделки – этап обслуживание облигаций





Задачи структурирования сделки

- **Анализ возможности реализации структуры:**
 - **Неопределенность законодательства об ипотечных ценных бумагах. Несоответствие законодательства существующей практике**
 - **Предварительные переговоры с организатором, юридическими и налоговыми консультантами на предмет оценки возможности преодоления существующих «препятствий»**
- **Преодоление юридических и налоговых препятствий. Получение “чистого” юридического и налогового заключения:**
 - **True Sale**
 - **Bankruptcy Remoteness**
 - **Налогообложение ипотечного агента**
 - **Налогообложение сделок в процессе размещения**
- **Согласование с ФСФР формата раскрытия информации**
- **Получение международного кредитного рейтинга**



Преимущества облигаций с ипотечным покрытием ГПБ-Ипотеки

- **Высокое кредитное качество ипотечного покрытия: закладные, удостоверяющие права по ипотечным кредитам/займам, обеспеченным, залогом жилой недвижимости. Среднее значение LTV 57,23%**
- **Международный кредитный рейтинг: присвоение рейтинговым агентством Moody's Investment Services облигациям с ипотечным покрытием ГПБ-Ипотеки суверенного кредитного рейтинга (Baa2)**
- **Использование механизмов кредитного усиления:**
 - **Переобеспеченность обязательств по облигациям залогом ипотечного покрытия**
 - **Неамортизируемый резервный фонд для покрытия разрывов ликвидности и возможных потерь**
 - **Избыточный спрэд по ипотечному покрытию**
- **Отсутствие рисков связанных с коммерческой деятельностью Эмитента**
- **Экономия на налогах: Льготная ставка налогообложения в 9%**
- **Ипотечные кредиты/займы входящие в ипотечное покрытие удостоверены закладными.**

Контакты



- Начальник Казначейства
Сергей Рубанов
тел.: (495) 223-40-40
e-mail: srubanov@sftb.ru
- Начальник Юридического
управления
Владимир Никитин
тел.: (495) 223-40-40
e-mail: vnikitin@sftb.ru



GAZPROMBANK

- Департамент рынков капитала
Газпромбанка
- Вице-Президент –
Начальник Департамента
Игорь Русанов
тел.: (495) 913-7861
e-mail: igor.roussanov@gazprombank.ru
 - Директор,
структурированные продукты
Алексей Котлов
тел.: (495) 719-6492
e-mail : alexey.kotlov@gazprombank.ru
 - Аналитик,
структурированные продукты
Игнат Диркс
тел.: (495) 332-7698
e-mail: ignat.dirks@gazprombank.ru