

Международная
секьюритизация ипотечных
кредитов
Юридические аспекты

Михаил Турецкий

24 ноября 2006 г.

Содержание

- Структурирование сделки
- Анализ стандартной документации по кредитам
- Вопросы SPV
- Купля-продажа ипотечного портфеля
- Обслуживание ипотечного портфеля
- Методы снижения кредитного риска (Credit Enhancement)
- Пример: Ипотечная секьюритизация Внешторгбанка

Структурирование сделки

- Международная секьюритизация или секьюритизация на внутреннем рынке?
- Налоговые аспекты
- Привлечение финансирования через:
 - Структура “Conduit”
 - Публичный выпуск ценных бумаг
- Методы снижения кредитного риска
- Прибыль SPV (Excess Spread)
- Иные вопросы

Документация по кредитам

- Анализ :
 - Кредитного договора
 - Договора ипотеки (если есть)
 - Договора купли-продажи квартиры (при ипотеке в силу закона)
 - Страховых полисов
 - Договоров поручительства (если есть)
 - Поручений на списание средств со счетов заемщиков
 - Иных документов по кредитам

Вопросы SPV

- Выбор места регистрации
- Договоры об избежании двойного налогообложения
- “Сиротская” SPV
- Вывод прибыли из SPV
- Налоговый режим SPV
- Юридическое заключение по праву страны регистрации SPV

Купля-продажа портфеля

- Ипотечные кредиты или Закладные
- Регистрация в ЕГРП
- Критерии приемлемости
- Заверения Оригинатора
- Обязательства Оригинатора по обратному выкупу кредитов / закладных
- Рамочный договор купли-продажи / нужны ли отдельные договоры по каждому кредиту?
- Покупная цена (см. следующий слайд)

Покупная цена

- Портфель обычно продается по «номинальной» стоимости
- “Номинальная” стоимость кредита/закладной:
 - Остаток основного долга
 - Начисленные проценты по кредиту
 - Штрафы / пени (?)
- Инвесторы финансируют основной долг
- Оплата той части покупной цены, которая относится к процентам / штрафным процентам может осуществляться:
 - С отсрочкой; или
 - За счет субординированного кредита
- Отсрочка уплаты части покупной цены может использоваться для вывода прибыли из SPV

Обслуживание портфеля

- Услуги по сбору и перечислению платежей
- Учет и отчетность
- Обращение взыскания
- Представление интересов SPV
- Иные услуги
- Риск возникновения постоянного представительства SPV в России

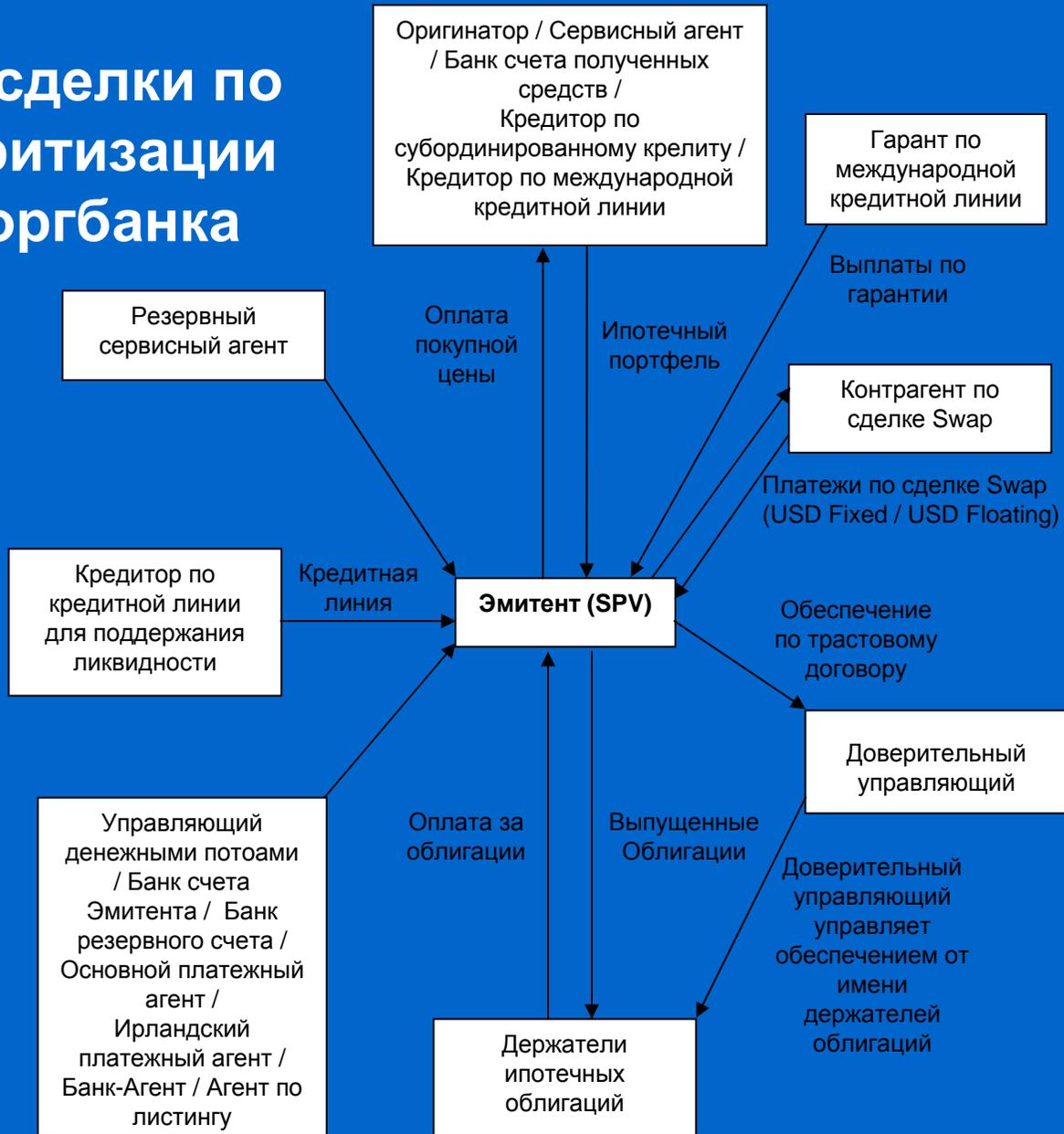
Методы снижения кредитного риска

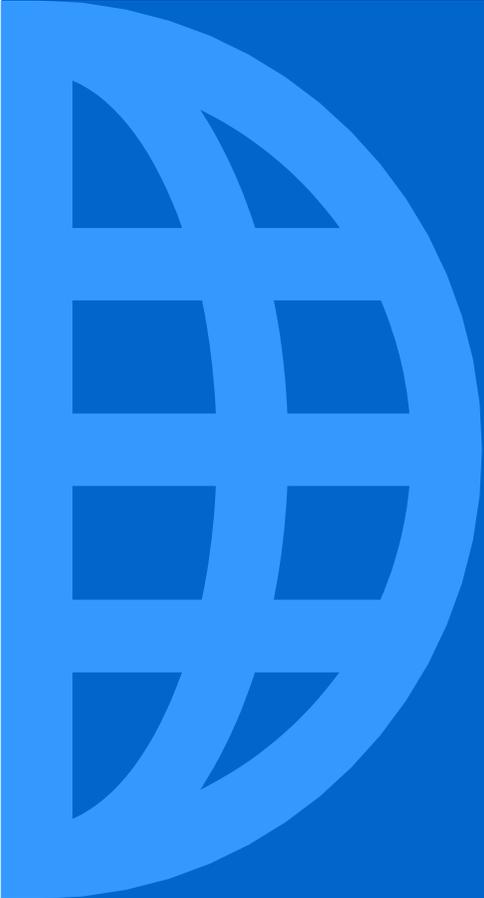
- Накопление прибыли SPV
- Субординированный кредит
- Резервный фонд
- Кредитная линия для целей ликвидности
- Гарантия рисков валютного регулирования
- Страхование политических рисков

Прибыль SPV

- Разница между средней процентной ставкой по портфелю (доход) и средней процентной ставкой по ипотечным ценным бумагам (расход)
- Обычные способы вывода прибыли:
 - Проценты по субординированному кредиту, выданному Оригинатором
 - Дивиденды Оригинатору по привилегированным акциям
 - Часть покупной цены с отсрочкой уплаты
- Основные вопросы: налоги, консолидация отчетности, «действительная продажа»
- Расследование ЕС в отношении налогового режима в Люксембурге

Схема сделки по секьюритизации Внешторгбанка





Международная
секьюритизация ипотечных
кредитов
Юридические аспекты

Михаил Турецкий

24 ноября 2006 г.