

**Первая сделка частного банка по
секьюритизации ипотечных активов:
основные особенности**



Кобзарь Дмитрий Александрович

Начальник Юридического Управления,
Председатель Кредитного комитета,
Городской Ипотечный Банк

Ноябрь 2007

Источники ресурсного обеспечения

Основные инструменты, используемые участниками российского рынка ипотечного кредитования до лета 2007г.:

- Собственные и средства «материнских» компаний
- Целевые займы (средства институциональных инвесторов);
- ЗПИФ (закрытый ипотечный ПИФ);
- Продажа пулов ипотечных кредитов;
- Сделки секьюритизации;

Что дает секьюритизация банкам?

- Повышение доходности на собственный капитал
- Соблюдение требований к достаточности собст.капитала
- Диверсификация источников финансирования (привлечение новых за счет выпуска SPV ИЦБ)
- Снижение стоимости привлекаемого финансирования (основа – рейтинг) (например, по сравнению с продажей пулов)
- Привлечение финансирования на более длительный срок

Ситуация на мировых рынках (несколько статистик)

в мире:

- ущерб от кризиса на американском рынке до 200 млрд.долл.*,
- прогноз: до 25% дефолтов в ближайшее время и 5% снижение цен на недвижимость*,
- падение прибыли FreddieMac до 45% (к сент.2007),
- ожидание замедления темпа экон.роста в развитых странах до 3,1%,

для РФ:

- невозможность либо увеличение стоимости заимствования на внешних рынках (ранее возможная стоимость привлечения ресурса LIBOR + 120 / 160 б.п. Сейчас: порядка LIBOR + 350/400 б.п. (т.о. стоимость заимствований м.б. до 9-11% в валюте) (и не для всех)
- *- из доклада МВФ о мировой финансовой стабильности

Сделки секьюритизации с участием российских originаторов в 2006г.

(ист. Аналитический отчет, подготовленный Российским Форумом Секьюритизации при поддержке СРО НФА и при участии Ассоциации региональных банков, руководитель проекта Иванов О.М.)

| Оригинатор | Эмитент/ SPV | Дата закрытия сделки | Объем выпуска ценных бумаг *** (\$ млн.) | Категория секьюритизируемых активов | Дата погашения | Процентные платежи по старшему траншу |
|--------------------------|---|----------------------|--|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Банк «Русский стандарт» | Russian Consumer Finance No. 1 S.A | 27.03.2006 | 359,19 | Потребительские кредиты | 01.12.2012 | Euribor + 1,65 % |
| Альфа-банк | Alfa Diversified Payment Rights (DPR) Finance Company S. A. | 28.03.2006 | 350 | Диверсиф-е будущ. платежи | 15.03.2011 | 3m Libor + 1,60 % |
| ОАО «РЖД»* | Red Arrow International Leasing Public Limited Company | 30.03.2006 | 495,49 | Поступления по договорам лизинга | 20.06.20012 | 8375% |
| ОАО «Внешторгбанк» | Russian Mortgage Backed Securities 2006-1 S.A. | 18.07.2006 | 88,3 | Жилищная ипотека | 15.05.2034 | Libor + 1 % |
| Городской Ипотечный Банк | CityMortgage MBS Finance B.V. | 10.08.2006 | 72,56 | Жилищная ипотека | 15.09.2033 | Libor + 1,6 % |
| МДМ-Банк | Taganka Car Loan Finance PLC | 23.10.2006 | 430 | Автокредиты | 23.10.2013 | Libor + 1 % |
| Банк «Русский стандарт» | Russian Car Loans No. 1 S.A | 25.10.2006 | 327,31 | Автокредиты | 20.10.2017 | Euribor + 1,15 % |
| Совфинтрейд | Dali Capital PLC | 10.11.2006 | 113,34 | Жилищная ипотека | 25.12.2046 | Euribor + 1,3 % |
| МДМ-Банк | MDM DPR Finance Company S.A. | 17.11.2006 | 487,76 | Диверсиф-е будущ. платежи | 15.12.2011 | 3m Euribor + 2 % |
| Альфа-банк | Alfa Diversified Payment Rights Finance Company S.A. | 05.12.2006 | 564,88 | Диверсиф-е будущ. платежи | 15.03.2011 | 3m Euribor + 1,9 % |
| Совфинтрейд | ГПБ-Ипотека | 13.12.2006 | 222,25 | Жилищная ипотека | 25.12.2046 | 8% |

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (1)

- **Сильные стороны** *:
 - хорошее качество кредитов в портфелях
 - умеренный средневзвешенный LTV
 - наличие закладных по кредитам
 - высокие стандарты выдачи и обслуживания кредитов
 - наличие резервов на непредвиденные юридические расходы (пример: 750 тыс.долл.по Городскому)
 - наличие финансово стабильных участников сделок (пример: гарантии IFC по международному платежному механизму сделки ВТБ)
- * По данным Moody's Investors Service

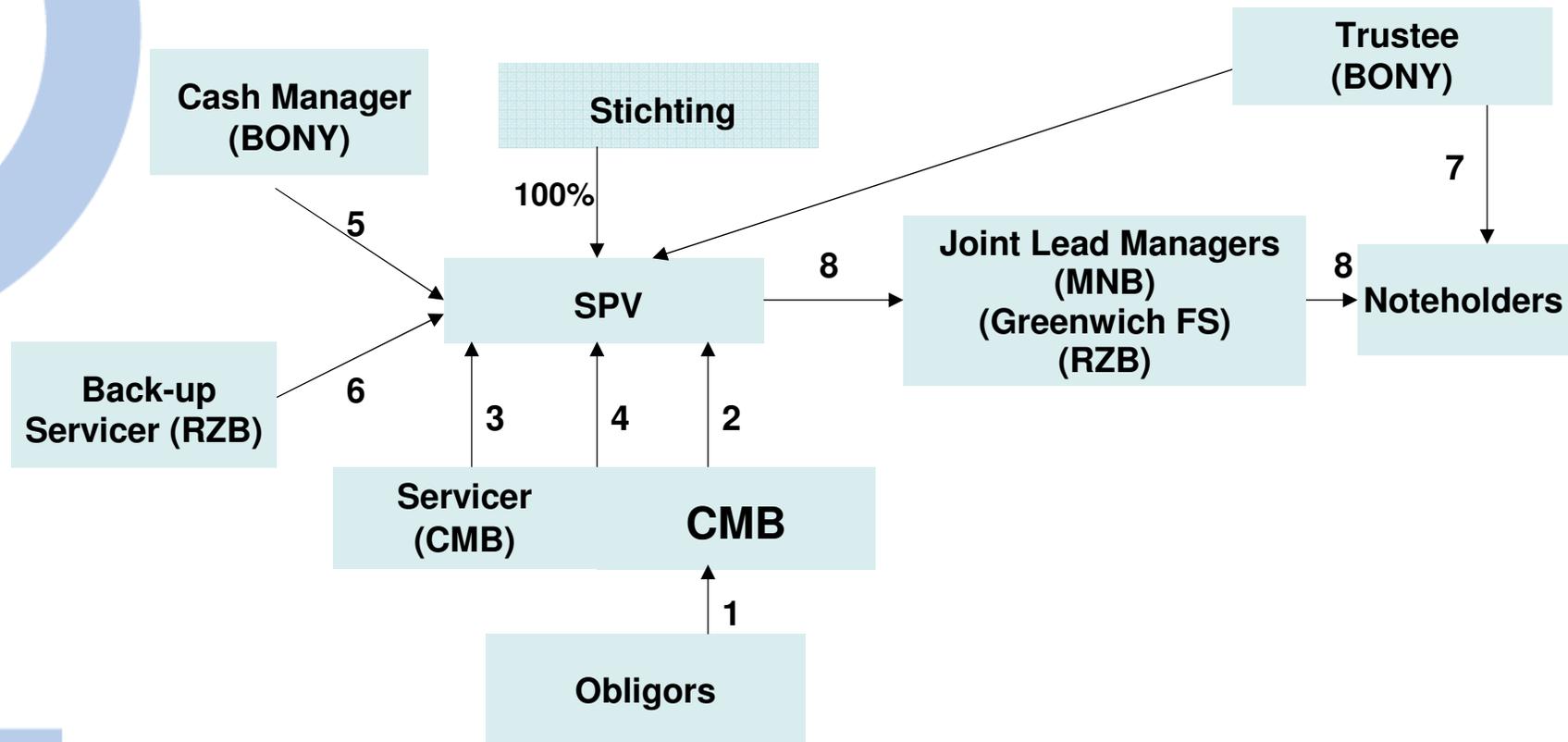
Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (2)

- **Слабые стороны** *:
 - неопределенность ценовой ситуации на недвижимость в РФ
 - высокая географическая концентрация портфеля
 - ограниченные исторические данные по поведению российских ипотечных кредитов
 - несовершенство правового регулирования секьюритизации в РФ
 - как правило, долларовая номинация кредитов при доходе заемщика в рублях
 - отсутствие кредитного рейтинга originатора либо наоборот волатильность рейтинга старшего транша
- * По данным Moody's Investors Service

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (3)

- **факторы влияния на секьюритизационные сделки*:**
 - тестирование на возможность бездефолтного существования в рамках экономического стресса
 - страновой риск и возможные ограничения на конвертируемость нац. валюты
 - риск досрочного погашения

Overview of securitization process: transaction structure



1. Mortgage Portfolio
2. Purchase Agreements
3. Servicing Agreement
4. Enforcement Services Agreement
5. Cash Management Agreement / Distribution Account Agreement
6. Back-up Servicing Agreement
7. Trust Deed
8. Senior Notes, Class B Notes and Class Z Notes



Основные особенности сделки CityMortgage MBS Finance B.V.(1)

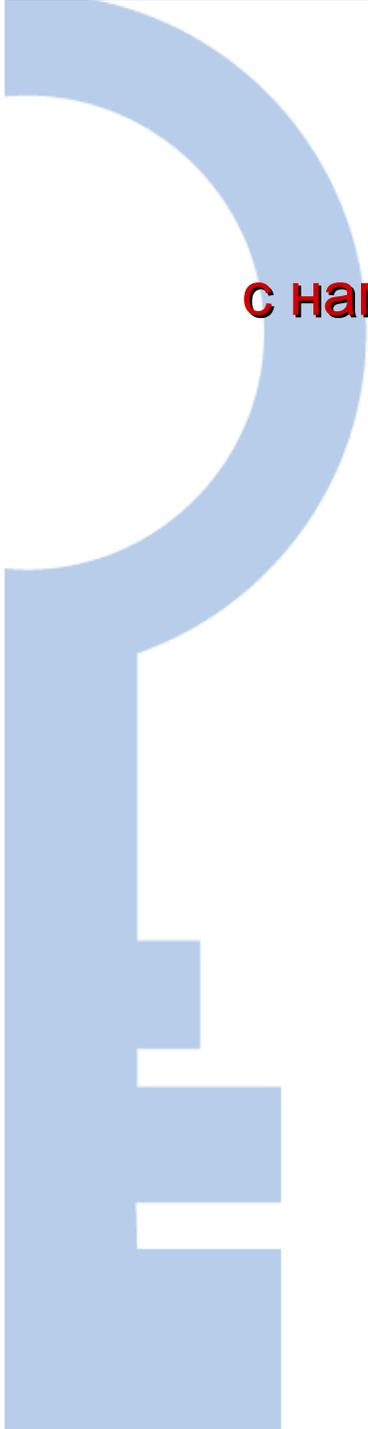
- All mortgages in the pool are backed by mortgage certificates ensuring simple transfer of mortgages to SPV
- The pool is highly concentrated in the Moscow and St Petersburg area (98%) resulting in limited geographical diversity in the pool. However, this is mitigated by the fact that these two cities are the strongest economically in Russia
- CMB is not rated
- The transaction is rated by Moody's
- Maximum loan amount \$500,000

Основные особенности сделки CityMortgage MBS Finance B.V.(2)

| Structural Summary | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| | Size (%) | Spreads (bps) |
| Size | | \$73.9MM |
| Originator/Seller | CityMortgage Bank (91%), Russian Interregional Bank of Development (9%) | |
| Servicer | CityMortgage Bank | |
| Back-up Servicer | ZAO Raiffeisen Austria | |
| Capital Structure | | |
| Baa2 | 87.0% | 160bps |
| B1 | 8.67% | 925bps |
| Not rated | 4.33% | 925bps |
| Initial Reserve Fund | | \$100,000 |
| Legal Reserve Fund | | \$750,000 |

Основные особенности сделки CityMortgage MBS Finance B.V. (3)

| Pool Key Statistics | |
|--|-----------|
| Current Principal Balance | \$73.9 MM |
| Number of loans | 1,282 |
| Average loan size | \$57,651 |
| WA Seasoning | 0.8 Yrs |
| WA Current LTV | 62.1% |
| Fixed Rates | 100.0% |
| Initial Weighted Average Interest Rate | 11.4% |
| Moscow & Moscow region (%) | 75.0% |
| St. Petersburg | 23.0% |
| Self-Employed | 8.0% |



Городской Ипотечный Банк:
с нами легко приобрести, работать и преумножать!

Спасибо за внимание!

Тел. +7 (495) 783-75-75

Dmitry_Kobzar@gorodskoi.ru

www.gorodskoi.ru