



**Магистр & Партнеры**  
Юридическая Фирма

# **Секьюритизация НОВЫХ ВИДОВ АКТИВОВ**

**Юрий Туктаров**  
Советник

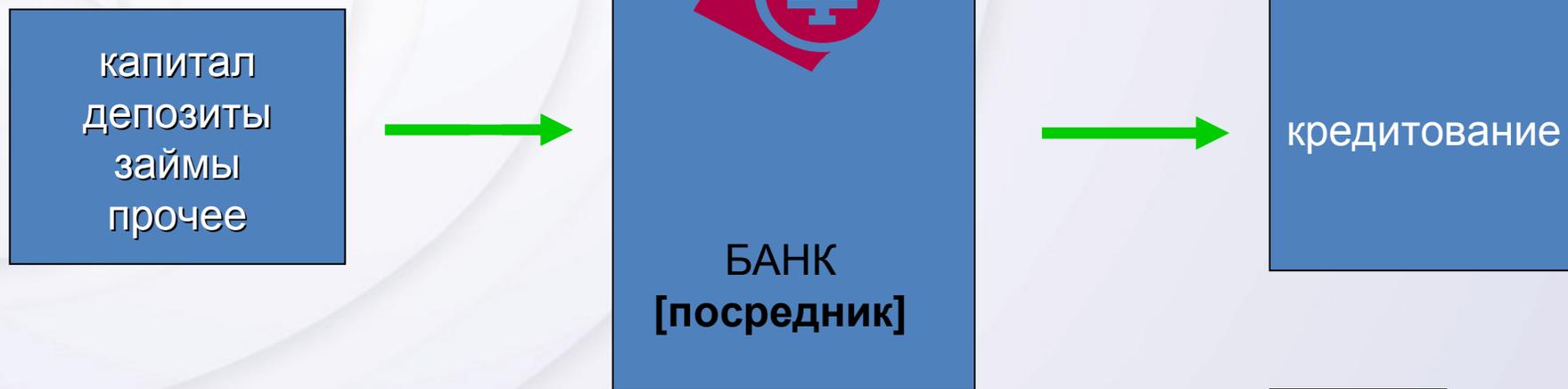


- 1. Будет ли секьюритизация в будущем?**
- 2. Секьюритизация и новые активы**
- 3. Секьюритизация и гибриды**



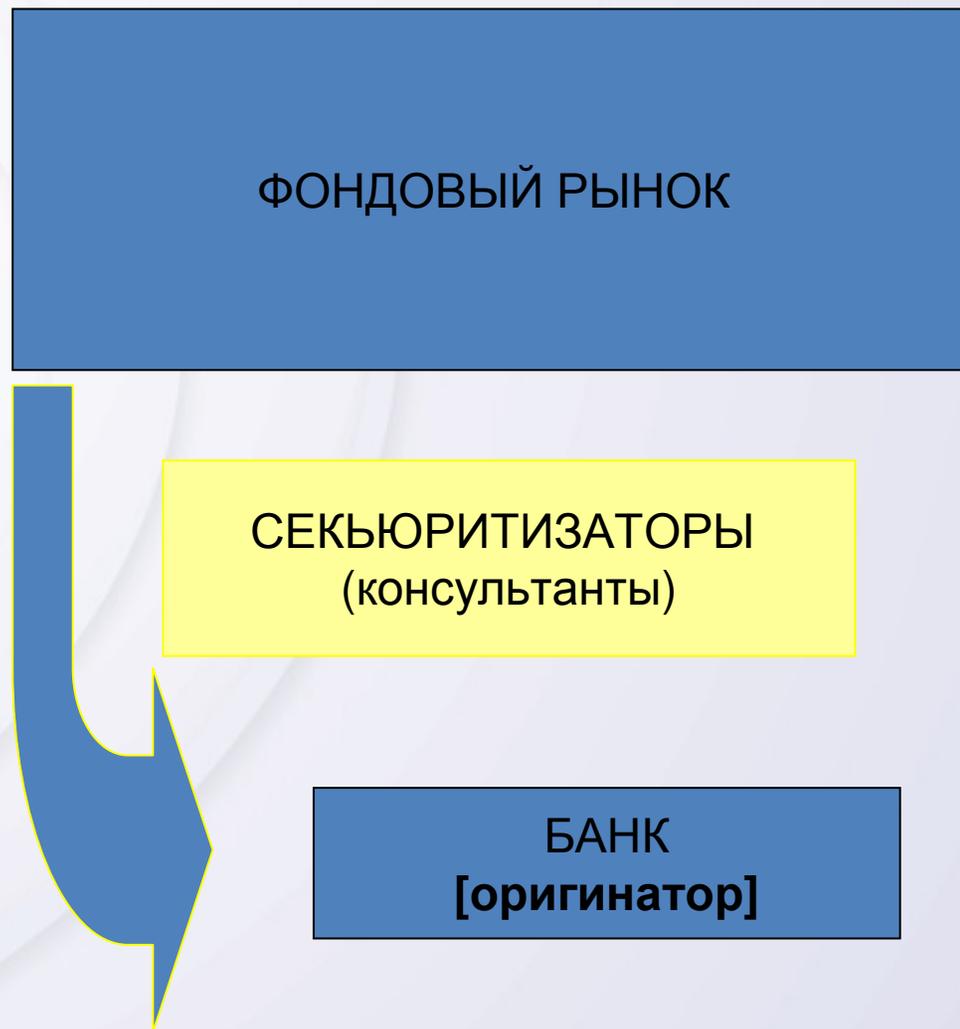
# Будет ли секьюритизация в будущем?







1. Риск расплывается между инвесторами фондового рынка!
2. Риск в портфеле размазан из-за большого количества участников!
3. Дешевле дисконтировать, чем проверять!
4. Чем больше, тем лучше!





1. **МОДЕЛЬ.** Вопросы генеральной банковской модели оригинации и дистрибуции. Банк выдает кредит и сразу продает его вниз по “пищевой цепочке”. **ПОЛУЧАЕТСЯ, ЧТО МОНИТОРИНГ РИСКА СТАНОВИТСЯ НИЧЕЙНЫМ БИЗНЕСОМ.**
2. **ОЦЕНКА.** Даже рейтинговые агентства оценивают только кредитный риск, **НО** не риск **ЛИКВИДНОСТИ** и **РЫНОЧНЫЙ** риск.
3. **БУДУЩЕЕ.** Есть предположение, что **БАНКИ ВЕРНУТСЯ К ПОСРЕДНИЧЕСТВУ**, то есть к старой модели кредитования. Или на них будет возложена обязанность оставлять часть каждого кредита, который они передают (например, часть первых потерь).





Лучше раскрытие информации

Лучше оригинация активов

Лучше оценка инвесторами

Лучше мониторинг

Лучше сервис

Лучше ...





**Системе придется измениться!**

**Секьюритизация будет жить!**





# **Секьюритизация и новые активы**





1. Муниципальные и субфедеральные облигации
2. Доходы от коммерческой недвижимости
3. Денежный поток от бизнеса

В настоящее время есть две проблемы:

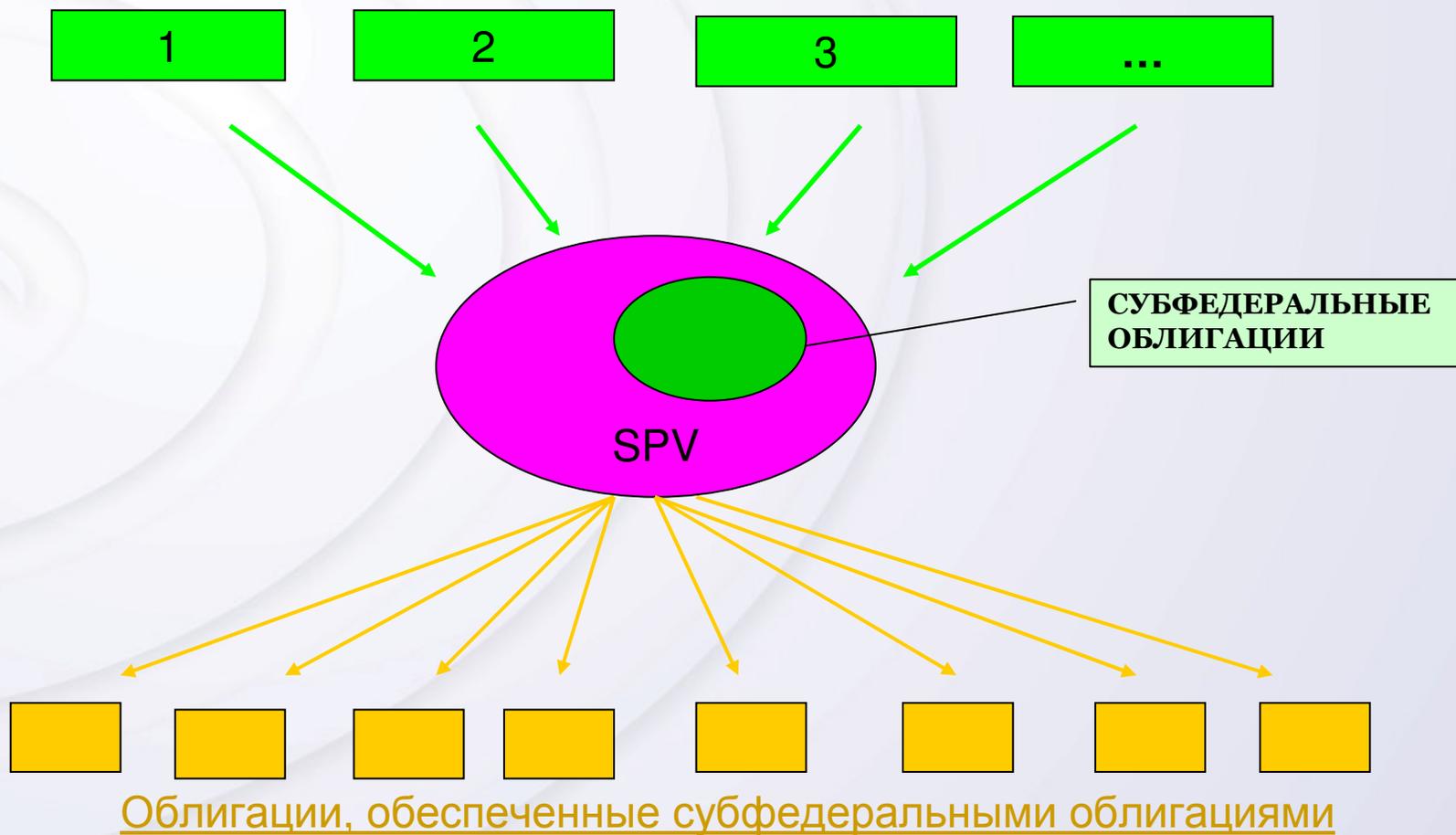
1. Незначительный объем выпуска муниципальных и субфедеральных облигаций
2. Низкая ликвидность муниципальных и субфедеральных облигаций





## 2.1.2 Структура сделки

### Субъекты Российской Федерации



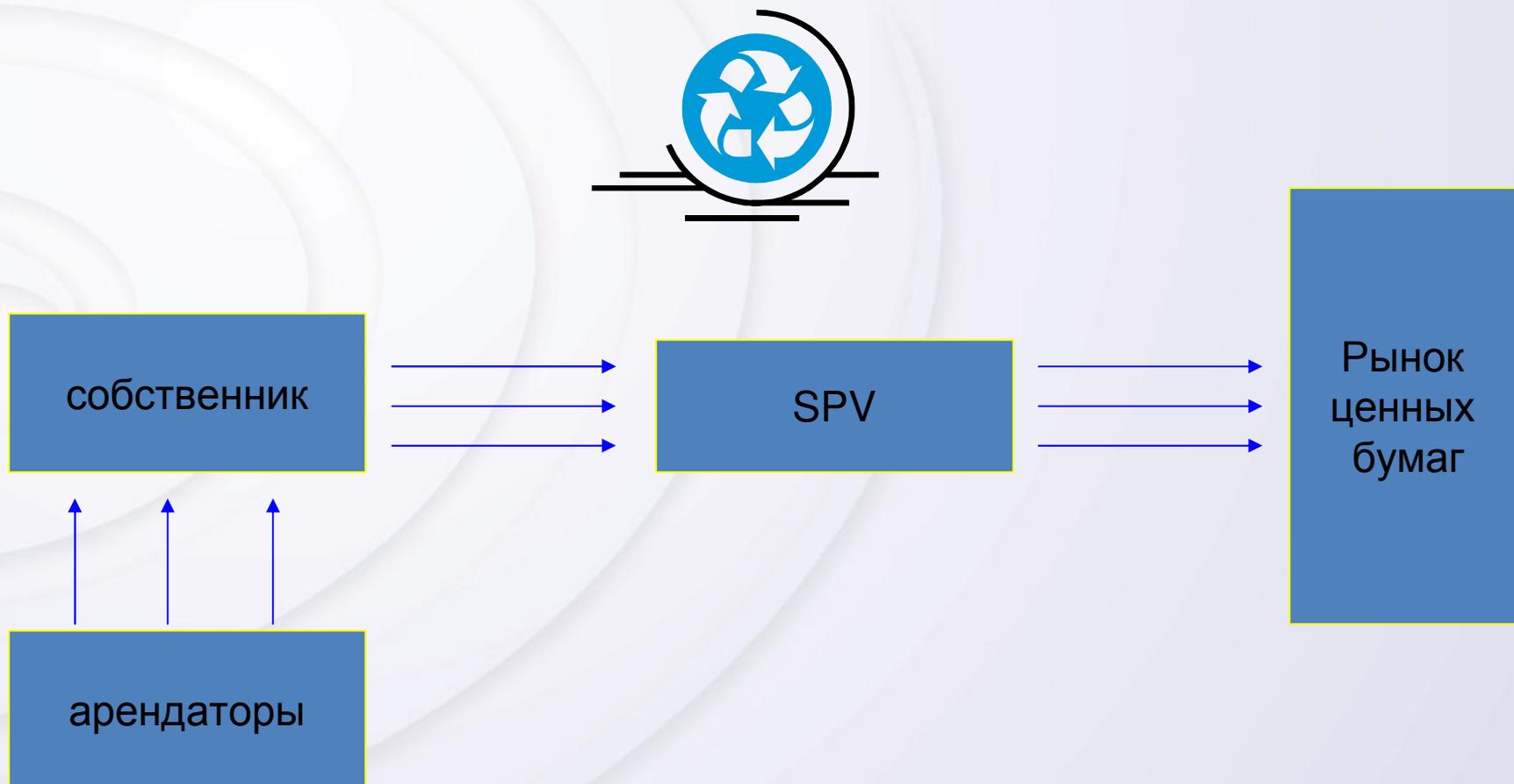
Секьюритизация муниципальных и субфедеральных облигаций позволяет:

1. Объединение муниципальных и субфедеральных облигаций позволяет решить проблему объема выпуска.
2. Значительный объем облигаций, обеспеченных муниципальными или субфедеральными облигаций, позволяет повысить ликвидность.
3. Диверсификация рисков повышает надежность облигаций, обеспеченных муниципальными или субфедеральными облигациями.





## 2.2.1 Доход от недвижимости





1. Гостиничный бизнес
2. Складские помещения
3. Молы (гипермаркеты)
4. Офисные здания





**ПЕРЕДАЧА АКТИВА**



**ЗАЛОГ АКТИВА  
+  
КОВЕНАНТЫ**

**СОЗДАНИЕ SPV**



**ПРЕОБРАЗОВАНИЕ  
существующих компаний  
В SPV**

### Товарные знаки

- ресторанный бизнес
- мобильная связь
- прочее

### Объекты недвижимости

- метрополитен
- электросвязь
- водоснабжение





1. Муниципальные и субфедеральные облигации
2. Доходы от коммерческой недвижимости
3. Денежный поток от бизнеса





# **Секьюритизация и гибриды**

Проектное финансирование может быть основано на разных источниках финансирования (синдицированный кредит, облигация).

Будущий денежный поток, который пойдет после завершения строительства, может быть секьюритизирован.

Может быть собран портфель проектов, по которым денежные потоки будут объединены и секьюритизирован.



**1. Москва – Санкт-Петербург**

6 млрд. долларов

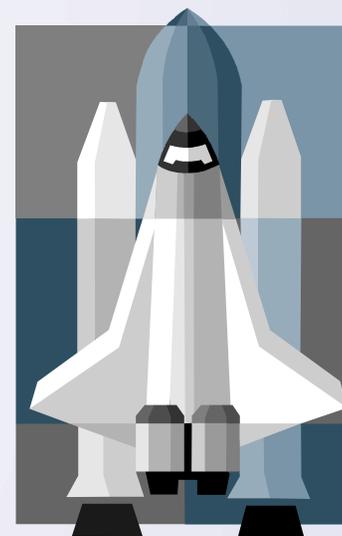
**2. Москва – Минск**

32 млрд. долларов

**3. Центральная кольцевая дорога**

24 млрд. долларов

**4. Аэропорт «Внуково»**





## Секьюритизация и новые активы

**1.1 Муниципальные и субфедеральные облигации**

**1.2 Доходы от недвижимости**

**1.3 Денежный поток от бизнеса**

## 2. Секьюритизация и гибриды

**2.1 Проектное финансирование**

**2.2 Инфраструктурное финансирование**



**Магистр & Партнеры**  
Юридическая Фирма

## Контактная информация

**Юрий Туктаров**

Советник

[yuktarov@magisters.com](mailto:yuktarov@magisters.com)

Офисный комплекс "Башня 2000"

наб. Тараса Шевченко, 23а

Москва, 121151, Россия

Тел.: +7 495 730 2320

Факс: +7 495 730 2330

[www.magisters.com](http://www.magisters.com)