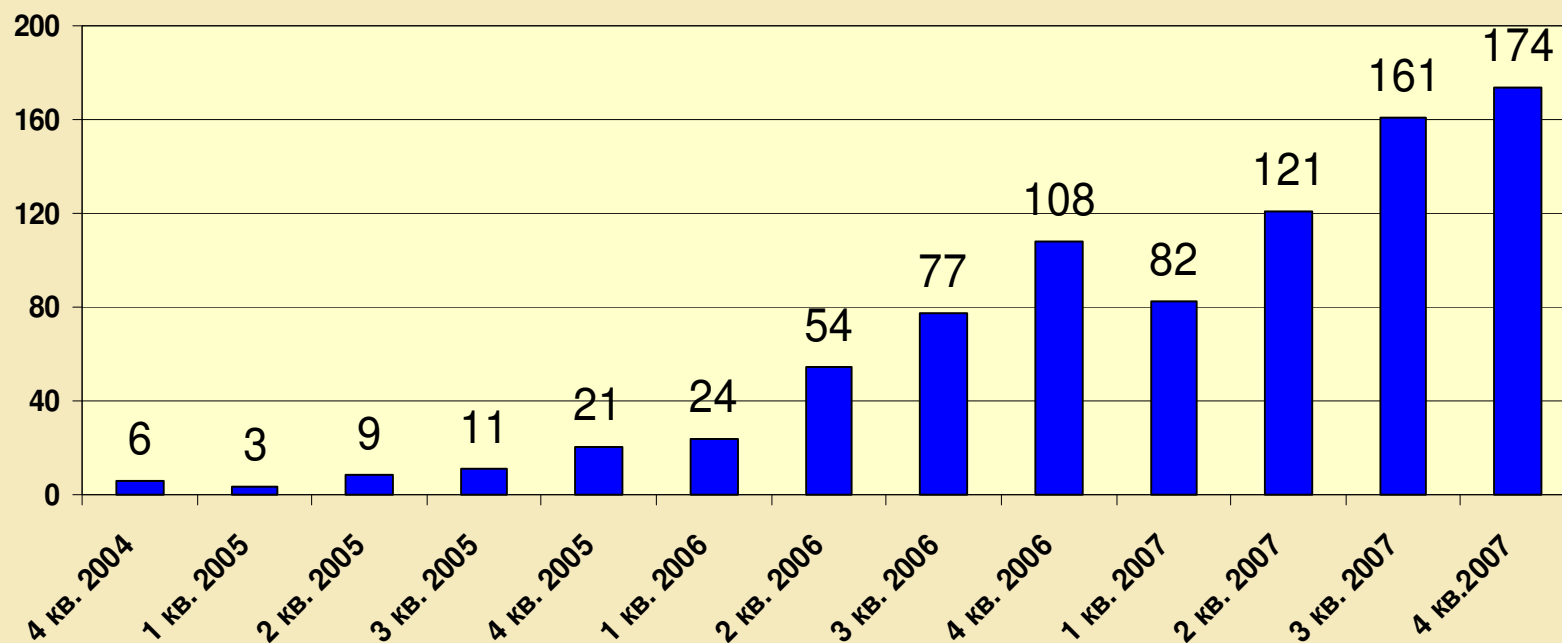


C5's 4th Annual International Conference MORTGAGE LENDING IN RUSSIA AND THE CIS

**Итоги и перспективы
внутренних сделок секьюритизации
российских ипотечных активов
(на примере сделок, инициируемых
ОАО «АИЖК»)**

Итоги развития ипотечного кредитования в России

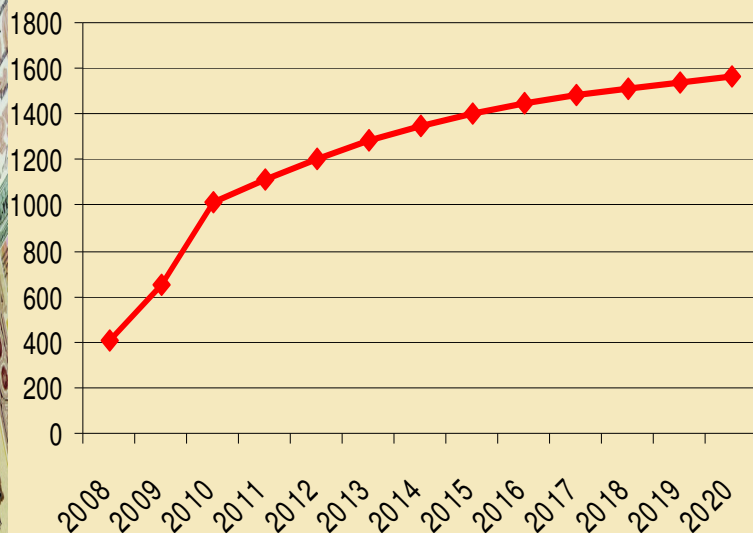
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд.руб (данные ЦБ РФ)



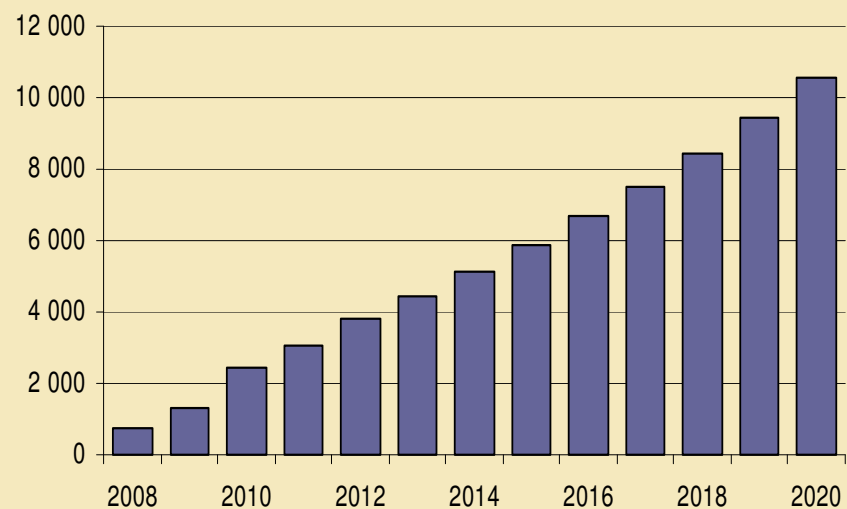
- объем рынка ипотечного кредитования в 2007 г. составил 500 млрд. рублей;
- на 01.10.2007 остаток ссудной задолженности по ипотечным кредитам, находящимся на балансах банков, составлял 486,2 млрд. рублей

Прогноз АИЖК развития ипотеки в России

Выдача ипотечных кредитов, тыс.шт./год



Объем ипотечного кредитования, млрд. руб./год



К 2020 году объем непогашенной задолженности по ипотечным кредитам достигнет 48 трлн. рублей

Характеристики выпусков Первого и Второго ипотечных агентов АИЖК



Облигации	Номинальная стоимость, руб.	Доля от выпущенных облигаций	Рейтинг (Moody's)	Кредитное усиление %	WAL (лет)	Купон	Срок до погашения
Класс А	2,900,000,000	88%	A3	16%	3,5	6,94	15.02.2039
Класс Б	264,000,000	8%	Ba1	8%	-	9,5	15.02.2039
Класс В	130,794,000	4%	-	4%	-	-	15.02.2039

Облигации	Номинальная стоимость, руб.	Доля от выпущенных облигаций	Ожидаемый рейтинг (Moody's)	Кредитное усиление %	WAL (лет)	Купон	Срок до погашения
Класс А	9,440,000,000	88%	A3	20%	3,02	8,5	15.03.2040
Класс Б	590,300,000	5,5%	Ba3	14,5%	7,33	9,5	15.03.2040
Класс В	697,300,000	6,5%	-	8%	-	-	15.03.2040

Особенности структуры

- Облигации выпущены в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Эмитентом является ипотечный агент, зарегистрированный в РФ
- Сделка преимущественно регулируется российским законодательством
- Облигации обеспечены портфелем закладных
- Структура включает элементы кредитного усиления и распределения денежных потоков, принятые на международном рынке ипотечных ценных бумаг

Инфраструктура выпуска

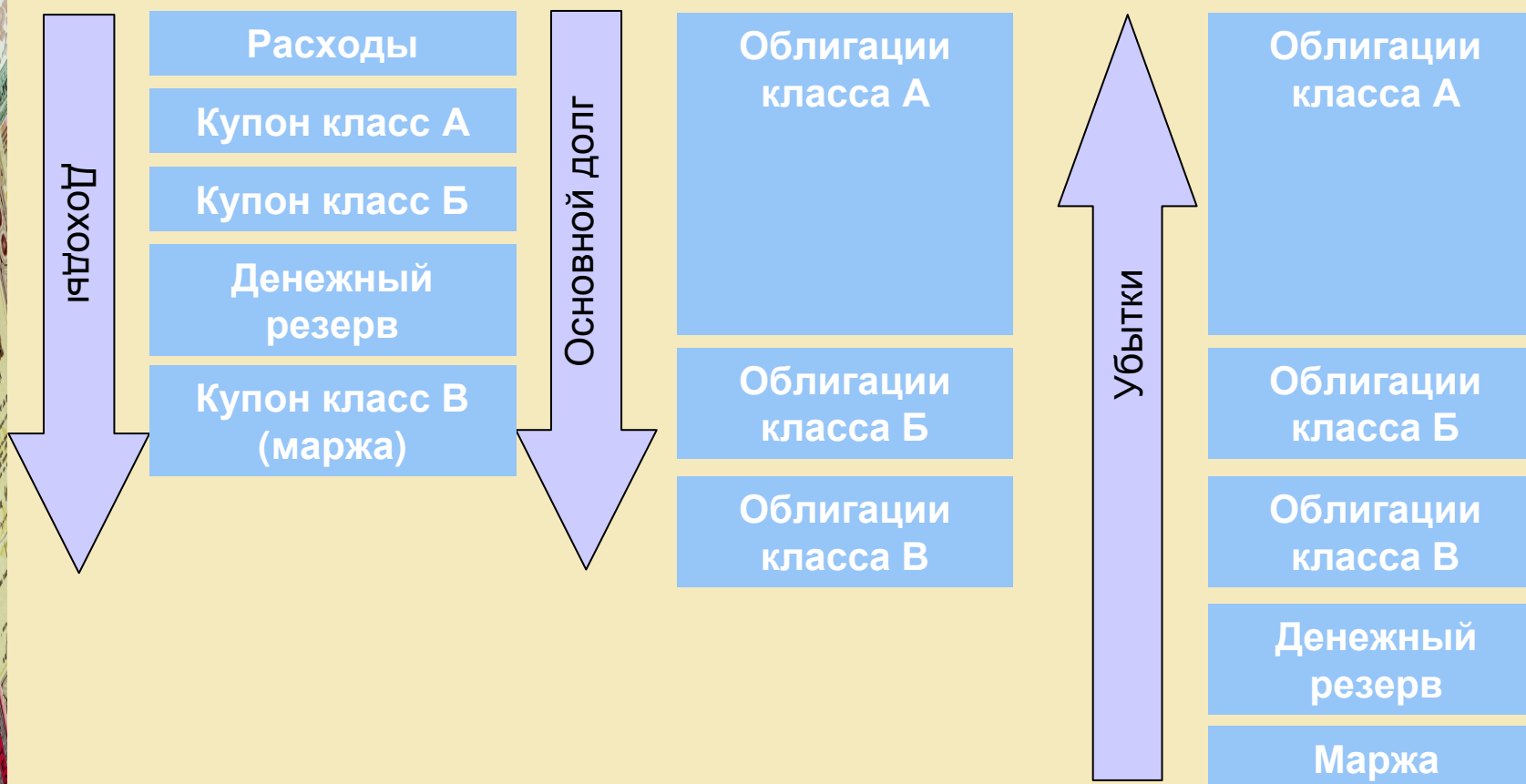


Порядок поступления денежных средств



Денежные потоки и потенциальные убытки

- *Порядок выплаты доходов*
- *Порядок выплаты основной суммы долга*
- *Распределение убытков*



Дополнительные особенности структуры

Механизмы поддержания купонных выплат:

- основная сумма долга может быть направлена на покрытие расходов с восстановлением за счет маржи
- денежный резерв: 8% от общего номинала облигаций полностью фондируется не позднее даты начала размещения
- Отсроченный купон по облигациям класса Б
 - В случае недостаточности средств Эмитент может отложить выплату купона по классу Б
- Минимальные купонные выплаты держателям облигаций классов Б и В
 - В соответствии с требованиями ипотечного законодательства о выплате купона не реже 1 раза в год по облигациям всех классов

Дополнительные резервы

- Резерв на юридические расходы: используется для покрытия незапланированных юридических расходов
- Резерв на непредвиденные расходы: используется для покрытия иных незапланированных расходов

Основные отличия от первой сделки

- Резервы полностью фондируются на дату размещения облигаций
- Clean-up call через 7 лет после начала обращения облигаций (на дату окончания 28-го купонного периода) или на момент, когда непогашенная номинальная стоимость облигаций класса «А», «Б» и «В» составит менее 13% от совокупной номинальной стоимости
- В случае не выполнения эмитентом clean-up call купонные ставки по классу А и Б увеличиваются на 1% годовых
- Более широкая географическая диверсификация пула

Основные характеристики ипотечного покрытия

	ПИА АИЖК 14.03.2007г.	ВИА АИЖК 01.09.2007г.
• Текущий совокупный остаток основного долга (руб.)	3 294 794 549	10 727 617 399
• Средний остаток основного долга по закладной (руб.)	403 378	568 773
• Общее количество закладных	8 168	18 861
• Средневзвешенный срок жизни закладной (месяцев)	24	14
• Средневзвешенный договорной срок до погашения(месяцев)	182	164
• Средневзвешенное текущее значение LTV (%)	53,4	51,34
• Средневзвешенная годовая процентная ставка	14,33	12,3

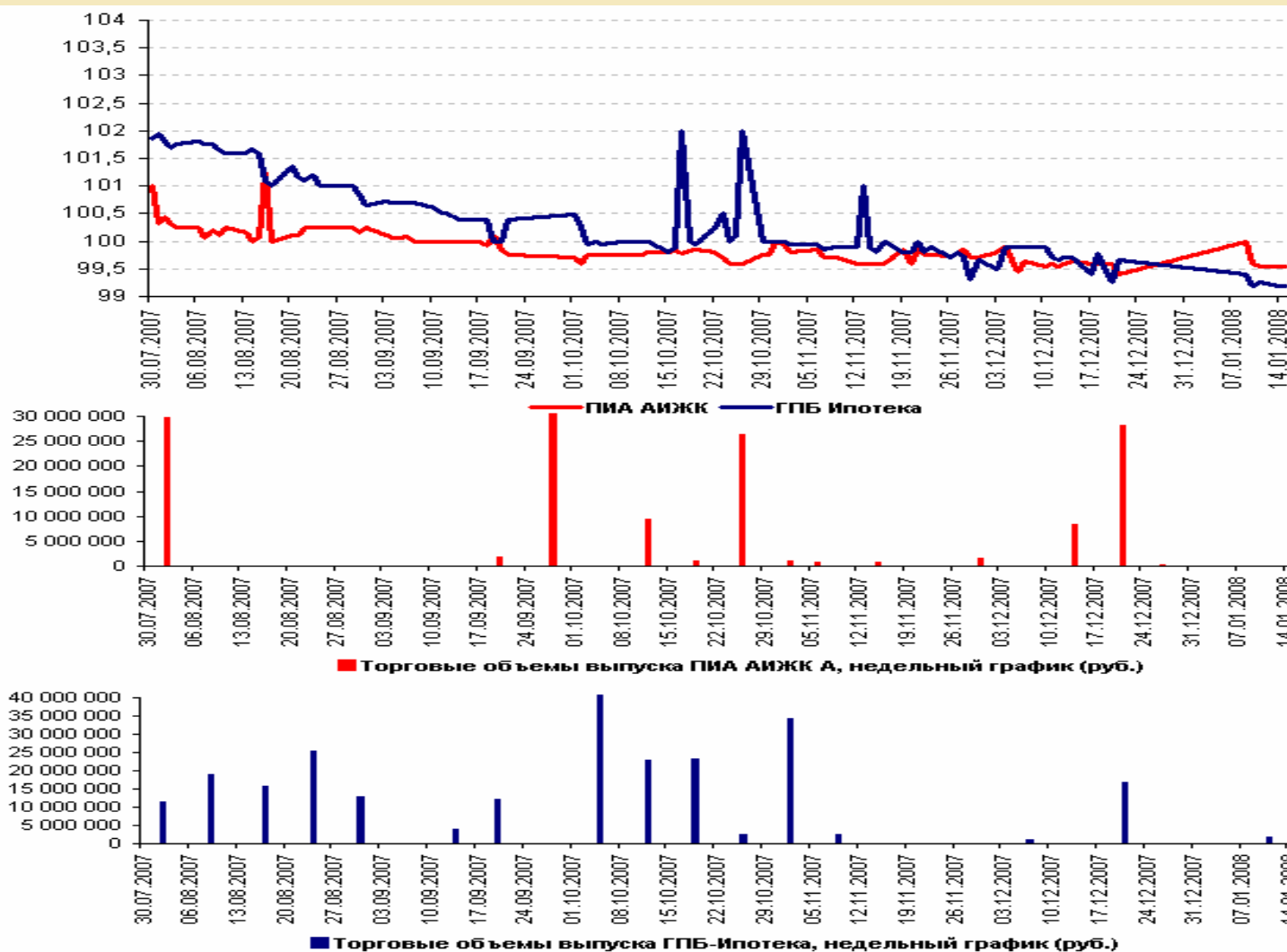
Изменение уровня кредитной поддержки

Дата	Резерв в % от первоначального номинала	Резерв в % от текущего номинала	Класс А	Класс Б	Класс В	Кредитная поддержка класса А
23.05.2007	4,0%	4,0%	88,0%	8,0%	4,0%	16,0%
15.08.2007	4,0%	4,5%	86,6%	8,9%	4,4%	17,8%
15.11.2007	4,2%	5,0%	85,6%	9,6%	4,8%	19,4%
15.02.2008	4,7%	6,1%	84,3%	10,5%	5,2%	21,8%

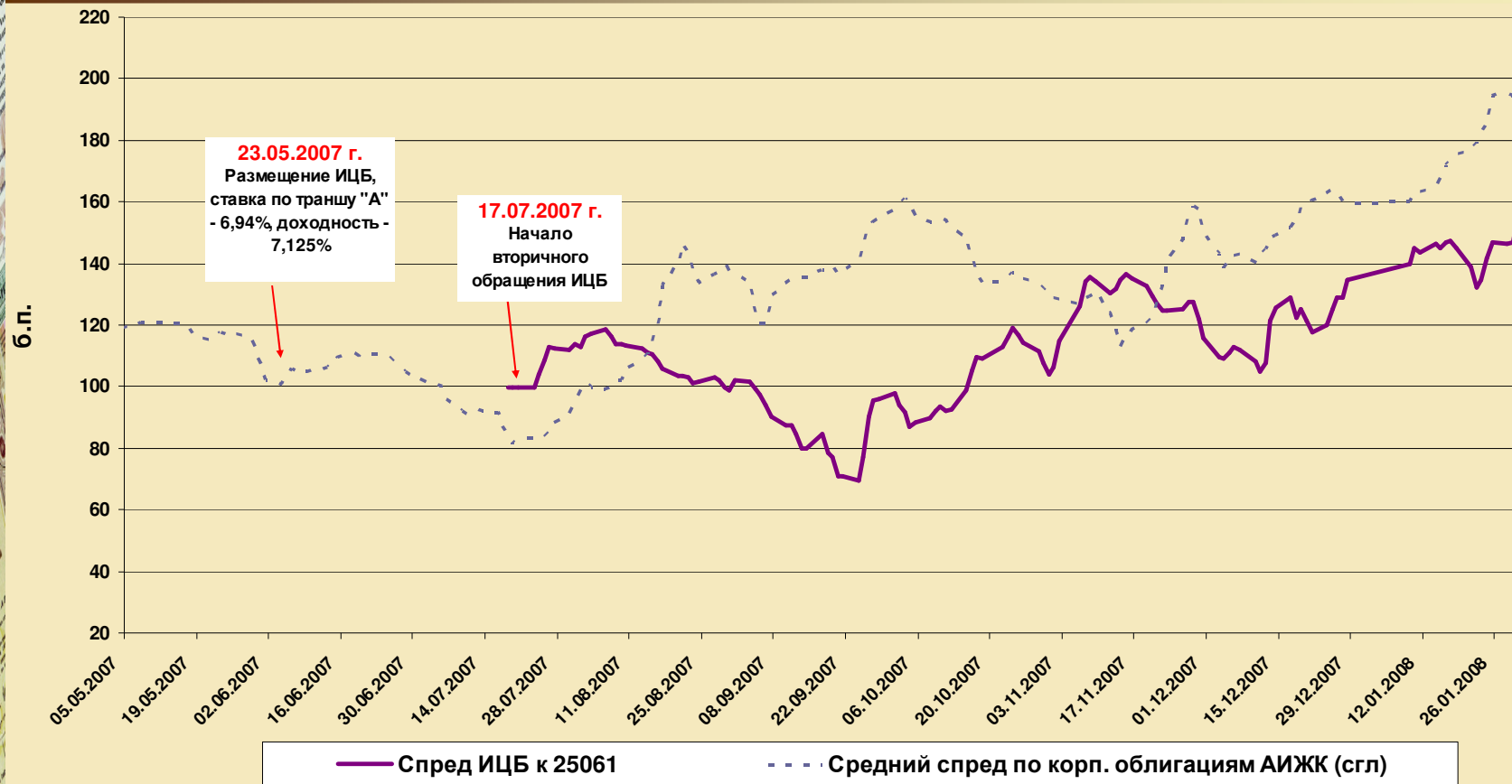
Меры по развитию рынка ипотечных ценных бумаг

- Расширение базы российских инвесторов
 - Включение ипотечных облигаций в ломбардный список Банка России
 - Разрешение инвестировать в ипотечные облигации средства Пенсионного Фонда РФ, страховых компаний, государственных корпораций
- Новые структуры выпуска ипотечных облигаций, расширяющие предложение для разных категорий инвесторов

Динамика цен и торговые объемы облигаций ЗАО «ПИА АИЖК» и ЗАО «ИСО ГПБ-Ипотека»



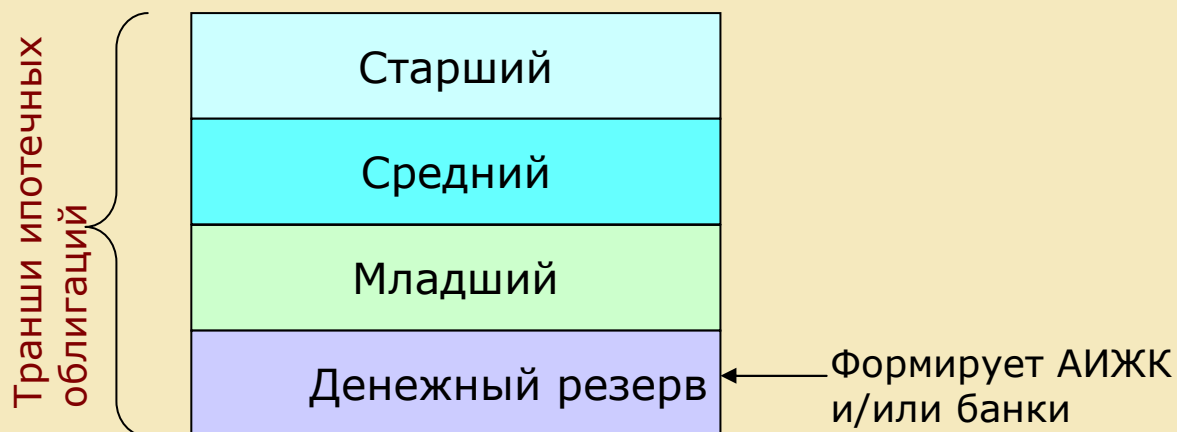
Динамика спредов по ИЦБ АИЖК и корпоративным облигациям АИЖК, к сопоставимым по срокам ОФЗ



Спред ипотечных облигаций ниже спреда корпоративных облигаций АИЖК в среднем на 20 б.п.

Новые предложения АИЖК – «Ипотечный толлинг»

- АИЖК создает специализированного ипотечного агента (СИА)
- СИА выкупает пулы закладных у региональных банков на условиях отсрочки оплаты
- АИЖК организует экспертизу закладных, подготовку выпуска ипотечных облигаций, рейтингование
- СИА размещает ипотечные облигации по закрытой подписке среди банков-продавцов пропорционально поставке закладных



Спасибо за внимание.

Контактное лицо:

Елена Музыкина

начальник управления ипотечных ценных бумаг

esmuzikina@ahml.ru

+7 (495) 775-47-40