

Банковские ипотечные облигации - юридические аспекты

Владимир Драгунов

Партнер

Baker & McKenzie CIS Limited

Офис Baker & McKenzie в Москве

- Первое представительство международной юридической фирмы в России (1989 г.)
- Крупнейшая международная юридическая фирма в России
 - 100 юристов в московском офисе
- Первая юридическая фирма, открывшая в России практику по секьюритизации и структурному финансированию (2003 г.)
- European Legal 500, IFLR 1000 и Chambers Global рекомендуют нас в области секьюритизации и структурного финансирования в России



Опыт сделок секьюритизаций

- Мы участвовали в структурировании и реализации самых первых секьюритизаций в России, в том числе для ВТБ, Газпромбанка, Альфа-Банка, МДМ-Банка, Хоум Кредит энд Финанс Банка, Банка «Русский Стандарт», банка «Совфинтрейд» и РЖД.
- За последние несколько лет мы успешно закрыли в России более 30 сделок на общую сумму более пяти миллиардов долларов. Наши юристы обладают уникальным опытом по секьюритизации различных активов, включая: ипотечные кредиты, потребительские кредиты, автокредиты, лизинговые платежи, платежи по кредитным картам, факторинговые платежи, SME кредиты, торговая дебиторская задолженность, межбанковские клиентские платежи.
- Наш опыт был оценен многочисленными наградами, в том числе «Сделки и инновации года» и «Лучшая сделка по секьюритизации активов на развивающихся рынках».

Опыт ипотечных секьюритизаций

- Первая ипотечная секьюритизация в России ВТБ
- Первая международная сделка ипотечной секьюритизации с включением выпущенных нот в Ломбардный список ЦБ (ВТБ, МДМ)
- Первая балансовая ипотечная секьюритизация ВТБ 24
- Ипотечная секьюритизация Банка «Кит Финанс»
- Ипотечная секьюритизация Урса банка
- Ипотечная секьюритизация Банка «ГПБ-Ипотека»
- Ипотечная секьюритизация Банка «Совфинтрейд»

Опыт ипотечных секьюритизаций (2)



Bank VTB 24

**US\$ 500 million
Covered Bonds**

Transaction Counsel
August 2009



PrivatBank

**US\$ 180 million
Residential Mortgage
Securitisation**

Counsel to Originator
February 2007



VTB 24

US\$300 million

Residential Mort gages
Securitisation

Transaction Counsel
December 2008



КИТФинанс
KIT Finance
Investment Bank

RUR 6.05 billion

Residential Mort gages
Securitisation

Counsel to the Originator
April 2008



URSA Bank

RUR 9 billion

Warehouse Facility
Residential Mort gages
Securitisation

Transaction Counsel
December 2007



FORA-BANK

US\$ 75 million

Warehouse Facility
Residential Mort gages
Securitisation

Counsel to the Trustee
August 2007



GPB - Ipoteka

EUR 147 million
RUR 1.6 billion

Residential Mort gages
Securitisation

Counsel to the Arranger
June 2007



BTA Ipoteka

**US\$ 140 million
Residential Mort gages
Securitisation**

Transaction Counsel
February 2007

ВТБ 24 – Первая балансовая секьюритизация

Объем выпуска – 15 000 000 000 рублей

Ставка – 9,8 %

Срок – 5 лет

Обеспечение – залог ипотечного покрытия

Депозитарий – "Депозитарная компания "Регион", ЗАО

Рейтинг – Baa1 (Moody's)

Ломбардный список

ММВБ

Структура сделки



Особенности балансовой сделки

- **Простая структура сделки**
 - меньше документации
 - меньше участников (нет SPV, резервной обслуживающей организации, расчетного агента и т.д.)
- **Не происходит продажа портфеля**
 - не возникает проблем с НБ
 - не нужно разрешение ФАС
 - не нужно уведомлять заемщиков/страховые компании о продаже
 - меньше требований к стандартной документации
 - недостоверные залоговыми кредиты могут входить в состав покрытия
 - валютные кредиты могут входить в состав покрытия
- **Большая защищенность инвесторов (регресс на банк)**
- **Гибкое ипотечное покрытие (недостоверные залоговыми кредиты, валютные кредиты, деньги)**
- **Скорость реализации**

Регулирование балансовых сделок в России

- ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Инструкция ЦБ 128-И «О правилах выпуска и регистрации ценных бумаг кредитными организациями на территории Российской Федерации»
- Приказ ФСФР № 07-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг»
- Приказ ФСФР 05-60/пз-н «Об утверждении Положения о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и Правил ведения реестра ипотечного покрытия»

Регулирование covered bonds в ЕС

Нет единого регулирования и понятия “covered bonds”

Регулирование:

- Национальное законодательство и частично Директива ЕС (Directive 85/611/EEC)
- В Германии выпуск «Pfandbriefe» регулируется Pfandbriefgesetz (Pfandbrief Act) от 22 Мая 2005 года.
- В Испании выпуск «Cédulas Hipotecarias» регулируется Законом 2/1981 О регулировании ипотечного рынка и Королевским Указом 685/1982

Общие признаки:

- Эмитентом выступает банк
- Активы, выступающие обеспечением, могут быть сегрегированы от прочих активов банка
- Владельцы облигаций имеют преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет активов, выступающих обеспечением

Регулирование covered bonds в ЕС (2)

- Пул активов является общим и может обеспечивать обязательства по облигациям, выпускаемым в разное время
- Состав покрытия определяется национальным законодательством, как правило, ограничен и включает, ипотечные кредиты, государственные займы/ценные бумаги (MBS/ABS запрещено включать в покрытие)
- Независимое третье лицо или регулятор финансового рынка осуществляют контроль за покрытием
- В некоторых юрисдикциях в случае банкротства банка активы передаются специальному управляющему (в Германии управляющий назначается судом по предложению Регулятора финансового рынка), таким образом, сохраняется возможность обслуживания облигаций до истечения их срока обращения

Ипотечное покрытие - Состав

Ограниченный состав разрешенного имущества:

- права требования по ипотечным кредитам с LTV 80% (включая, неустойчивые закладными),
- денежные средства,
- государственные ценные бумаги,
- недвижимость (при обращении на нее взыскания),
- права требования должны составлять не менее 80% от ИП

Ипотечное покрытие - Размер

- Размер ипотечного покрытия не должен превышать более чем на 20% объем непогашенных облигаций выпуска
- Расчет размера ипотечного покрытия (ОСЗ + проценты по кредиту или только ОСЗ)

Участники сделки – Банк-эмитент

Банк-эмитент обязан соблюдать дополнительные нормативы ЦБ

- Н17 соотношение размера предоставленных кредитов с ипотечным покрытием и собственных средств (капитала) – не менее 10%;
- Н18 соотношение размера ипотечного покрытия и объема эмиссии облигаций с ипотечным покрытием – не менее 100%;
- Н19 соотношение совокупной суммы обязательств кредитной организации перед кредиторами, которые имеют приоритетное право на удовлетворение своих требований перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, и собственных средств (капитала) – не более 50% (согласно разъяснениям ЦБ РФ данный норматив во всех случаях равен 0).

Участники сделки – Специализированный депозитарий

- не должен быть аффилирован с Банком-эмитентом
- вправе привлекать третьих лиц в качестве депозитариев (хранителей) ипотечного покрытия
- возможно фактически не перевозить закладные на хранение в СпецДепозитарий, а продолжать хранение в Банке

Предложения по улучшению регулирования

- Установить возможность выпуска облигаций траншами – по мере накопления ипотечных активов
- Расширить перечень случаев замены имущества входящего в ипотечное покрытие, если при этом не нарушается минимально необходимое соотношение покрытия к объему выпуска облигаций
- Установить на уровне Закона об ИЦБ более гибкие требования к составу ипотечного покрытия, в частности, уровню LTV

Предложения по улучшению регулирования (2)

- Имущество, составляющее ипотечное покрытие должно быть реализовано не позднее чем через девять месяцев после дня вступления в силу решения арбитражного суда о признании эмитента облигаций с ипотечным покрытием банкротом и об открытии конкурсного производства. К моменту реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, общий реестр требований кредиторов уже закрыт. Разрешить кредиторам – владельцам облигаций с ипотечным покрытием вставать в реестр требований кредиторов
- Снижение так называемого риска смешения активов в конкурсной массе в случае банкротства эмитента. Введение банковских счетов со специальным режимом

Банковские ипотечные облигации - юридические аспекты

Владимир Драгунов

Партнер

Baker & McKenzie CIS Limited