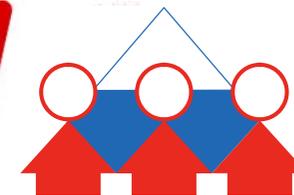


Секьюритизация ипотечных активов



Ноябрь 2010

РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ В ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД



Подтверждено высокое кредитное качество ИЦБ российских originаторов

- По всем ИЦБ российских originаторов ипотечное покрытие обеспечивало достаточные потоки для обслуживания облигаций
- Потери имели место только в одном случае в связи с банкротством своп-провайдера

Показатели по ипотечному покрытию улучшаются

- В 2010 г. падение цен на рынке жилья прекратилось, в ряде регионов и сегментов рынка наметился рост
- Резкий рост уровня дефолтов сменился обратной динамикой

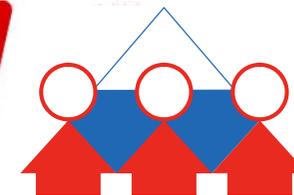
Улучшились условия выпуска и размещения ИЦБ

- Появился спрос на ИЦБ, снизились доходности, сформировались бенчмарки
- Открыт доступ к пенсионным средствам под управлением ГУК
- Допустимый LTV увеличен до 80%

Требования инвесторов изменились

- Нормальный срок жизни ИЦБ (7-8 лет) пока слишком велик для рынка
- Многие инвесторы не готовы полагаться только на качество ипотечного покрытия и хотят видеть поддержку originатора или третьего лица

ВОЗМОЖНОСТИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ В ТЕКУЩИХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ



Крупные банки

- Выпуск ИЦБ с баланса (при высоком уровне достаточности капитала)
- Выпуск через SPV с поддержкой originатора
- Выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития

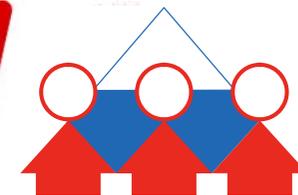
Средние банки

- Выпуск через SPV с поддержкой originатора
- Совместный выпуск ИЦБ несколькими originаторами
- Выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития

Небольшие банки

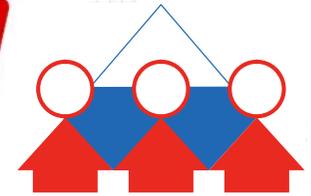
- Совместный выпуск ИЦБ несколькими originаторами
- Совместный выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития
- Оптимальный способ рефинансирования – продажа закладных

Программа АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием



- Объем программы - до 20 млрд. руб.
- Срок реализации программы – до 31 декабря 2012 г.
- Требования к облигациям:
 - ✓ Эмиссия должна быть осуществлена в соответствии с требованиями ФЗ «Об ИЦБ»
 - ✓ Номинированы в рублях РФ
 - ✓ Старший выпуск (младший транш должен составлять не менее 10%)
 - ✓ Уровень рейтинга долгосрочной кредитоспособности не ниже BBB- (по классификации Fitch Ratings и Standard & Poor's) / Baa3 (по классификации Moody's Investors Service) либо солидарное поручительство АИЖК
 - ✓ Ставка купона фиксированная в размере 8,75% годовых или ставка рефинансирования Банка России плюс маржа в размере не менее 2,7%
 - ✓ К/З по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, не более 70%
 - ✓ Минимальный размер пула закладных не менее 1 млрд. руб.
- Возможно предоставление промежуточного финансирования. Процентная ставка по займу рассчитывается как ставка купона плюс маржа в размере 0,5-1,5% (в зависимости от срока займа)

Предоставление Агентством поручительств по ИЦБ



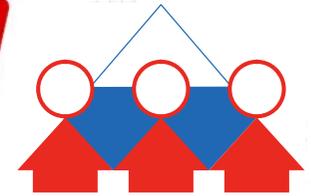
■ Что представляет собой поручительство АИЖК:

- АИЖК предоставляет солидарное поручительство по облигациям с ипотечным покрытием
- Поручительство покрывает платежи в счет погашения номинальной стоимости облигаций и выплаты НКД
- Поручительство исполняется в случае дефолта эмитента по облигациям
- Поручительство предоставляется всем участникам ипотечного рынка при условии выполнения предъявляемых требований к:
 - ипотечным кредитам, входящим в покрытие;
 - структуре и параметрам выпускаемых облигаций;
 - участникам инфраструктуры;
 - иные требования.

■ Ключевые требования при предоставлении поручительства:

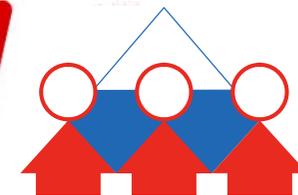
- ИЦБ выпущены в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Поручительства предоставляются только по старшим траншам ИЦБ
- Валюта облигаций – рубли
- LTV \leq 70%
- Подробная информация на сайте <http://www.ahml.ru>

Предоставление Агентством поручительств по ИЦБ



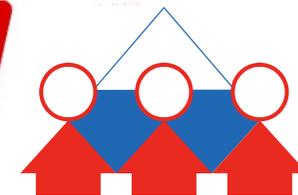
- **Экономическая эффективность выпуска ИЦБ с поручительством Агентства:**
 - Возможность включения ИЦБ в Ломбардный список и привлечения ресурсов в Банке России путем осуществления сделок РЕПО и ломбардного кредитования
 - Возможность участия в Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 годах
 - Отсутствие требований к рейтингу
 - Возможность сокращения сроков и стоимости подготовки сделки за счет использования типовых структур и документации
 - Возможность объединения пулов нескольких банков – сокращение периода накопления пула и снижение процентного риска

Программа инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 гг.



- **Объем программы – 150 млрд. руб.**
- **Схема рефинансирования:**
 - Банк направляет заявку в ВЭБ Капитал.
 - Банк и ВЭБ заключают договор об организации выпусков ИЦБ, включающий гарантии размещения или выкупа ИЦБ:
 - в согласованном объеме;
 - в согласованные сроки;
 - с согласованной ставкой купонного дохода.
 - Банк выдает ипотечные кредиты по ставке 11% годовых.
 - При накоплении необходимого объема кредитов (от 1 млрд. руб.) из них формируется ипотечное покрытие ИЦБ.
 - Банк осуществляет выпуск ИЦБ в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» с баланса или через ипотечного агента.
 - ИЦБ должны отвечать требованиям Внешэкономбанка.
 - ВЭБ осуществляет выкуп старших траншей ИЦБ на согласованных условиях.

Требования к ИЦБ и ипотечному покрытию



■ Требования к ИЦБ:

- Эмитентам (выпускам) ИЦБ должен быть присвоен рейтинг не ниже уровня "BBB-" ("БааЗ") либо исполнение обязательств по ним обеспечено солидарным поручительством ОАО «АИЖК».
- Только старшие транши.
- Доля старших траншей должна составлять не более 90% от общей номинальной стоимости облигаций, обеспеченных одним ипотечным покрытием (при выпуске через ипотечного агента).

■ Требования к ипотечному покрытию:

- дата выдачи ипотечных кредитов (займов) не ранее 1 июля 2009 года;
- только ипотечные кредиты (займы), предоставленные на цели оплаты строительства жилья, оплаты приобретения жилья на этапе строительства или на приобретение жилья по завершении строительства у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.);
- процентная ставка не выше 11% годовых;
- только ипотечные кредиты (займы), обязательства по которым номинированы в российских рублях;
- сумма ипотечного кредита (займа) не может превышать 8 миллионов рублей для г. Москвы и г. Санкт-Петербурга и 3 миллиона рублей для всех остальных субъектов Российской Федерации;
- основная сумма долга по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.