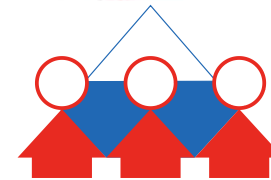


Агентство по ипотечному жилищному кредитованию



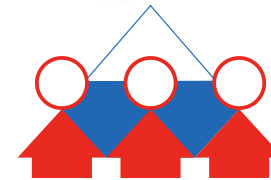
Финансирование рынка ипотечного кредитования за счет секьюритизации



- Начиная с 2006 года было проведено 16 внутренних сделок секьюритизации российских ипотечных активов на сумму более 122 млрд. руб. и 13 трансграничных сделок на сумму более 61 млрд. руб.
- 7 сделок на сумму 46,4 млрд. руб. были закрыты в 2011 году
- Доля выпусков ипотечных облигаций в общем объеме кредитования пока не превышает 10%.

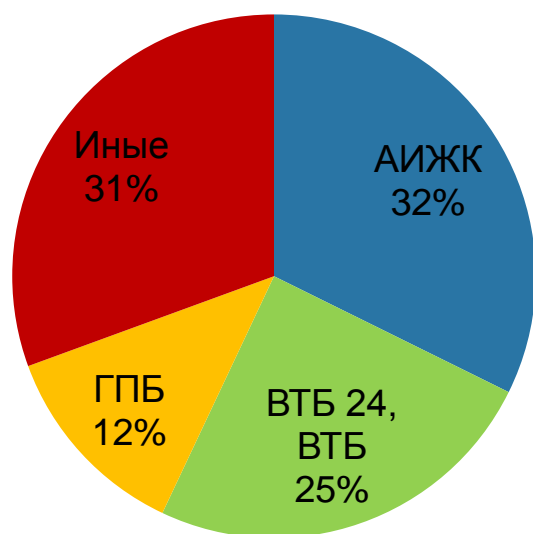
Соотношение выдачи ипотечных кредитов и выпуска облигаций с ипотечным покрытием



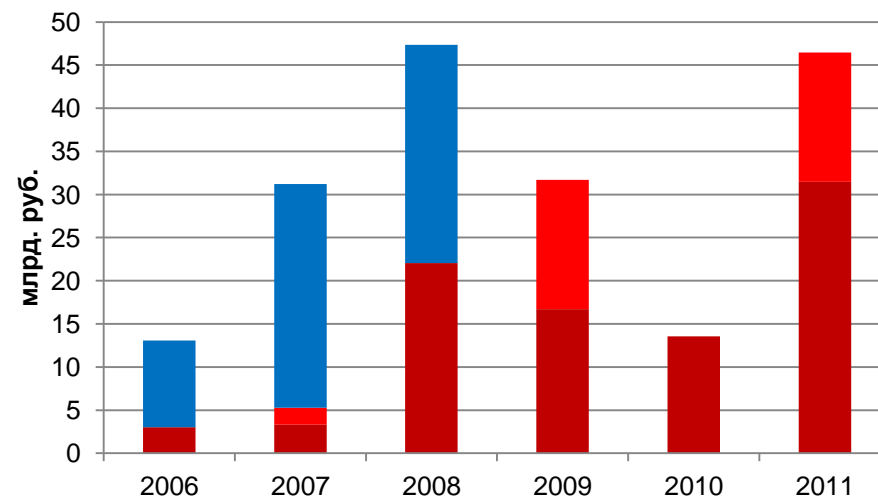


- За период с 2006 по 2011 год количество эмитентов / инициаторов эмиссии ИЦБ увеличилось с 3 до 14.
- Преобладание сделок на внутреннем рынке

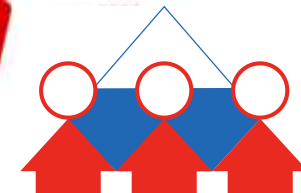
Эмитенты / инициаторы эмиссии ИЦБ



Объем эмиссии ИЦБ



- Внутренние внебалансовые сделки
- Внутренние балансовые сделки
- Внешние сделки



«Развитие вторичного рынка ипотеки»

Программа, реализуемая в интересах кредиторов и инвесторов и предполагающая комплекс мероприятий для повышения уровня насыщения рынка долгосрочной ликвидностью.

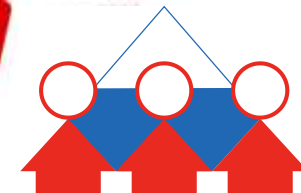
Основные задачи программы

- **расширение базы инвесторов**
- **увеличение ликвидности и сужение спреда** между доходностью вторичного рынка ипотечных ценных бумаг и ставкой по кредиту для конечного заемщика
- **увеличение количества эмитентов/оригинаторов и выпусков ипотечных ценных бумаг**

Инструменты реализации программы

- эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на российском и международном рынках капитала
- совершенствование технологий выпуска ипотечных ценных бумаг путем дальнейшего развития механизмов структурирования сделок секьюритизации, сокращение сроков и стоимости подготовки сделок
- содействие секьюритизации ипотечных кредитов участниками рынка, включая содействие созданию механизмов синдикации
- развитие механизмов финансирования накопления ипотечного покрытия для последующей секьюритизации
- содействие в расширении базы инвесторов в ИЦБ на внутреннем и внешнем рынке посредством инициации поправок в соответствующие нормативные правовые акты и инвестиционные декларации широкого круга институциональных инвесторов
- участие на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг с целью повышения ликвидности и снижения волатильности данного рынка по аналогии с выполнением функций маркет-мейкера
- проведение информационно-разъяснительной работы среди потенциальных инвесторов и эмитентов/оригинаторов
- развитие страхования ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг или выдачи поручительств по ипотечным ценным бумагам

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

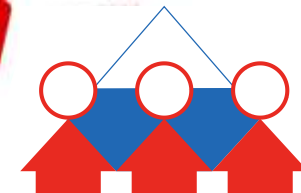
Средние банки

- 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

Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием

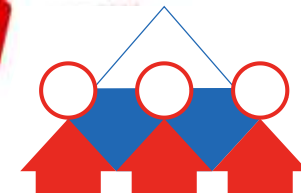


- **Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием разработаны в целях:**
 - развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования,
 - формирования инновационных инструментов рефинансирования ипотеки,
 - развития российского рынка ипотечных ценных бумаг.

Программа покупки ИЦБ	Срок реализации		Объем
	начало	окончание	
Программа №1	30.09.2010	31.12.2012	20 млрд руб.
Программа №2	29.09.2011	27.12.2013	20 млрд руб.
Программа №3	13.04.2011	27.12.2013	20 млрд руб.

- **В рамках Программ** и в период их реализации ОАО «АИЖК» готово предоставлять промежуточное финансирование на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также обеспечивать выкуп неразмещенных рыночным инвесторам объемов старших траншей ипотечных облигаций участников рынка.
- **Программы определяют** условия реализации ОАО «АИЖК» основных принципов и механизмов приобретения облигаций с ипотечным покрытием, закрепляют основные требования к ипотечным облигациям, ипотечному покрытию, к участникам Программы и порядку их взаимодействия.
- **Гарантия ОАО «АИЖК»** по выкупу старших траншей ипотечных облигаций по фиксированной ставке в будущем - позволяет минимизировать процентные риски участников ипотечного рынка и стимулирует их выдавать ипотеку, накапливать пулы и в последующем их секьюритизировать.

Промежуточные итоги Программ

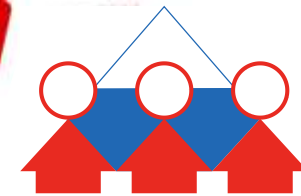


	Программа №1	Программа №2
Количество поданных заявок и совокупный объем	14 заявок от 6 организаторов и 22 оригинаторов на сумму 39,31 млрд рублей переподписка почти в 2 раза	15 заявок от 6 организаторов и 17 оригинаторов на сумму 51,1 млрд рублей переподписка более чем в 2,5 раза
Заклученные договоры	6 договоров на сумму 16,58 млрд рублей	4 договора на сумму 13,4 млрд руб.
Солидарное поручительство	планируется к получению по 5 договорам	по всем сделкам предусмотрено получение рейтинга
Промежуточное финансирование	предоставлено по 2 сделкам	предоставлено по 1 сделке

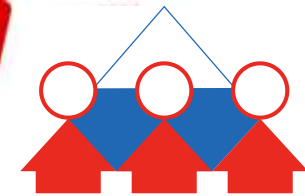
Дальнейшие шаги по развитию инструмента:

- Замена дискретных программ на постоянную оферту для участников рынка
- Стандартизация договоров
- Возможность вторичного обращения (переуступка прав) по опционам
- Развитие опционов на покупку ипотечных кредитов как самостоятельного инструмента

Сравнительные условия Программ АИЖК



	Программа №1	Программа №2	Программа №3
Ставка купона	<ul style="list-style-type: none">• фиксированная<ul style="list-style-type: none">➢ 8,75% годовых• плавающая<ul style="list-style-type: none">➢ ставка рефинансирования ЦБ РФ + маржа	<ul style="list-style-type: none">• фиксированная<ul style="list-style-type: none">➢ 8 - 10% годовых➢ ОФЗ / MosPrime3М + маржа (фиксируется до даты размещения).• плавающая<ul style="list-style-type: none">➢ доходность по ОФЗ / MosPrime3М/6М + маржа	<ul style="list-style-type: none">• фиксированная<ul style="list-style-type: none">➢ 8,5 - 10% годовых➢ ОФЗ / MosPrime3М + маржа (фиксируется до даты размещения).
Комиссия за обязательство АИЖК	от 0,1%	Дифференцирована от ставки купона, ее типа и дюрации выпуска	Дифференцирована от ставки купона, варианта ее фиксации и дюрации выпуска
Промежуточное финансирование	<ul style="list-style-type: none">• предоставляется Оригинатору• ставка 8,75% + маржа 0,5-1,5% годовых	<ul style="list-style-type: none">• предоставляется Оригинатору или Ипотечному агенту• ставка 8,25% + маржа 0,1-1,75% годовых	<ul style="list-style-type: none">• предоставляется Оригинатору или Ипотечному агенту• ставка 8% + маржа 0,25-4% годовых

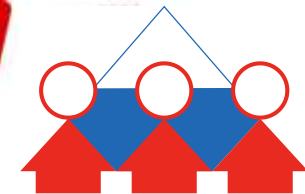


■ Поручительство АИЖК:

- **АИЖК предоставляет поручительство** по облигациям с ипотечным покрытием
- **Поручительство распространяется** на погашение основного долга и начисленного купона по облигациям
- **Поручительство вступает в силу** в случае дефолта эмитента по облигациям
- **Поручительство может быть предоставлено** любому участнику рынка ипотечного кредитования, при условии соответствия требованиям:
 - к закладным, входящим в пул, подлежащий секьюритизации;
 - к параметрам облигаций;
 - к участникам сделки;
 - прочим требованиям.

■ Ключевые условия предоставления поручительства:

- **ИЦБ выпущены** в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»;
- **Поручительство** может быть предоставлено только по старшему траншу;
- **Облигации** должны быть выпущены в рублях;
- **Кредит/Залог** $\leq 80\%$;
- **Младший транш** должен быть удержан оригинатором.



«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Адрес: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, 69-Б

Тел: +7(495)775-47-40

Факс: +7(495)775-47-41

www.ahml.ru

www.rosipoteka.ru

e-mail: ir@ahml.ru

Twitter: www.twitter.com/Rosipoteka