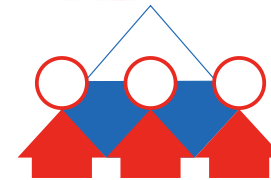


Новации АИЖК для развития рынка ИЦБ: мультиоригинаторные сделки, мезонинные транши.

**Елена Музыкаина
Заместитель директора
Департамент структурированных продуктов**

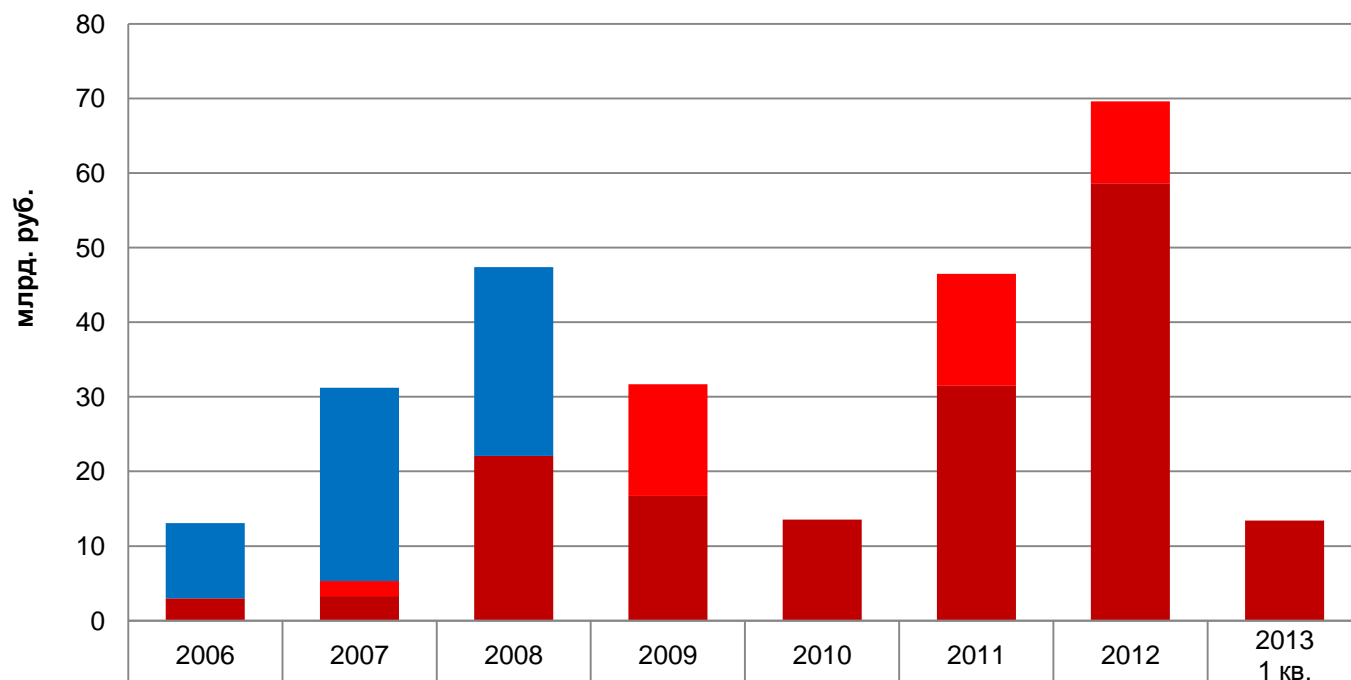
Апрель 2013г.

Финансирование рынка ипотечного кредитования за счет секьюритизации



Начиная с 2006 года было проведено 30 внутренних сделок секьюритизации российских ипотечных активов на сумму более 205 млрд. руб., в том числе 12 сделок на сумму 69,6 млрд. руб. в 2012 г. и 2 сделки на сумму 13,4 млрд. руб. в 2013 году.

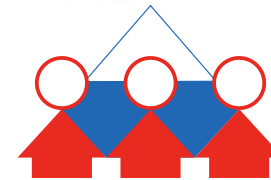
Выпуск облигаций с ипотечным покрытием, млрд. руб.



■ Трансграничные сделки, млрд. руб.	10	26	25	0	0	0	0	0
■ Внутренние балансовые сделки, млрд. руб.	0	2	0	15	0	15	11	0
■ Внутренние внебалансовые сделки (в т.ч. ИСУ), млрд. руб.	3	3	22	17	14	31	59	13

Доля ипотечных агентов АИЖК во внутренних сделках составляет 38% (в размещениях 2012г. – 26,5%)

Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием АИЖК



Программы разработаны в целях:

- развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования,
- развития российского рынка ипотечных ценных бумаг.

Программы определяют:

- основные принципы и механизмы приобретения облигаций с ипотечным покрытием,
- основные требования к ипотечным облигациям, ипотечному покрытию, к участникам Программы и порядку их взаимодействия.

Программа покупки ИЦБ	Срок реализации		Период приобретения ИЦБ	Объем
	начало	окончание		
Программа №1	30.09.2010	31.12.2012	2011-2012	20 млрд руб.
Программа №2	29.09.2011	27.12.2013	2012-2013	20 млрд руб.
Программа №3	13.04.2012	27.12.2013	2-4 кв. 2013	20 млрд руб.
Базовая Программа	утверждена Правлением 11.10.2012		-	объявление объемов контрактования на регулярной основе
Условия контрактования 1-2013	25.12.2012	26.12.2014	1-4 кв. 2014	20 млрд руб.

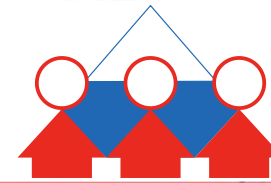
В рамках Программ и в период их реализации Агентство готово:

- предоставлять промежуточное финансирование на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации,
- обеспечивать выкуп неразмещенных рыночным инвесторам объемов старших траншей ипотечных облигаций участников рынка.

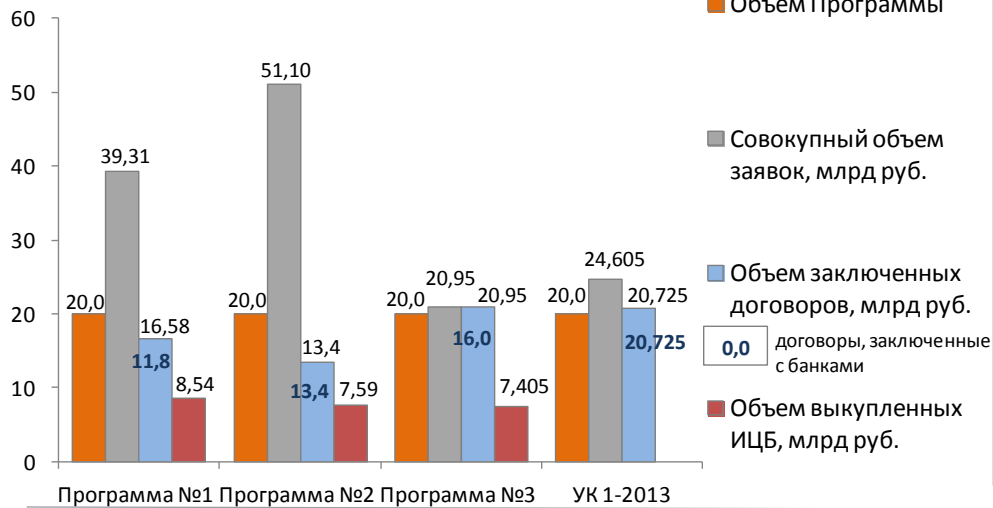
Начиная с 2012 года, Агентство проводит контрактование объемов покупки старших траншей ипотечных ценных бумаг с периодичностью не реже двух раз в год (объявление Условий контрактования).

Гарантия Агентства 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.

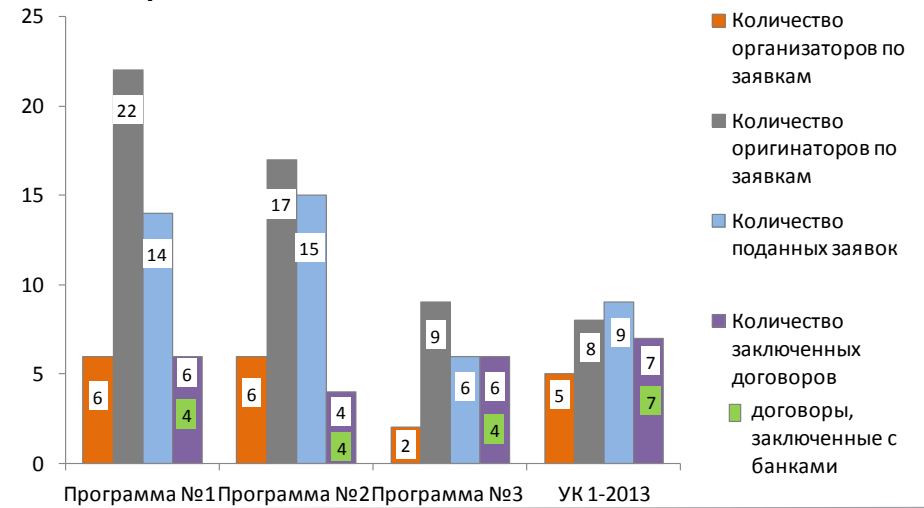
Промежуточные итоги Программ АИЖК



Объемы заявок и заключенных договоров об организации выпусков



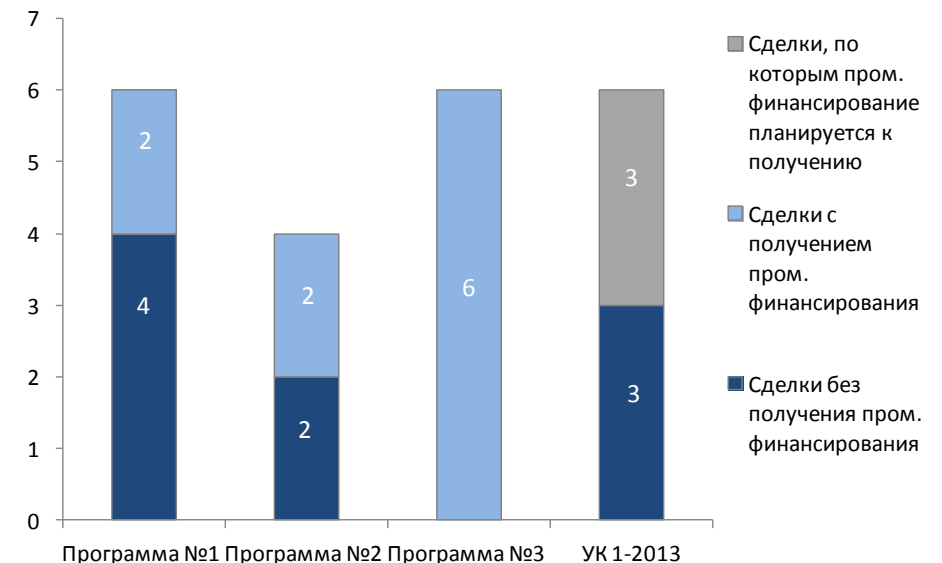
Количество заявок, участников и заключенных договоров



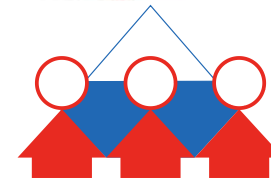
Обеспечение уровня надежности выпусков по заключенным договорам



Промежуточное финансирование



Программа АИЖК по предоставлению поручительств по облигациям с ипотечным покрытием



Предоставление поручительства осуществляется в соответствии с Основными условиями предоставления ОАО «АИЖК» обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства РФ (с Основными условиями можно ознакомиться на сайте Агентства)

Требования к условиям реализации сделки:

- Агентству должна быть предоставлена информация о каждом требовании, входящем в ипотечное покрытие облигаций, по форме Агентства (Loan Level Data) и исторические данные по просроченной задолженности по ипотечным кредитам и займам, принадлежащим и принадлежавшим оригинатору (Vintage).
- Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии положительного результата:
 - аудита пула – Согласованных процедур (AUP), проведенного Агентством, или анализа отчета об аудите пула, проведенном иным аудитором пула закладных;
 - проведения Due Diligence;
 - моделирования финансовых потоков по сделке.

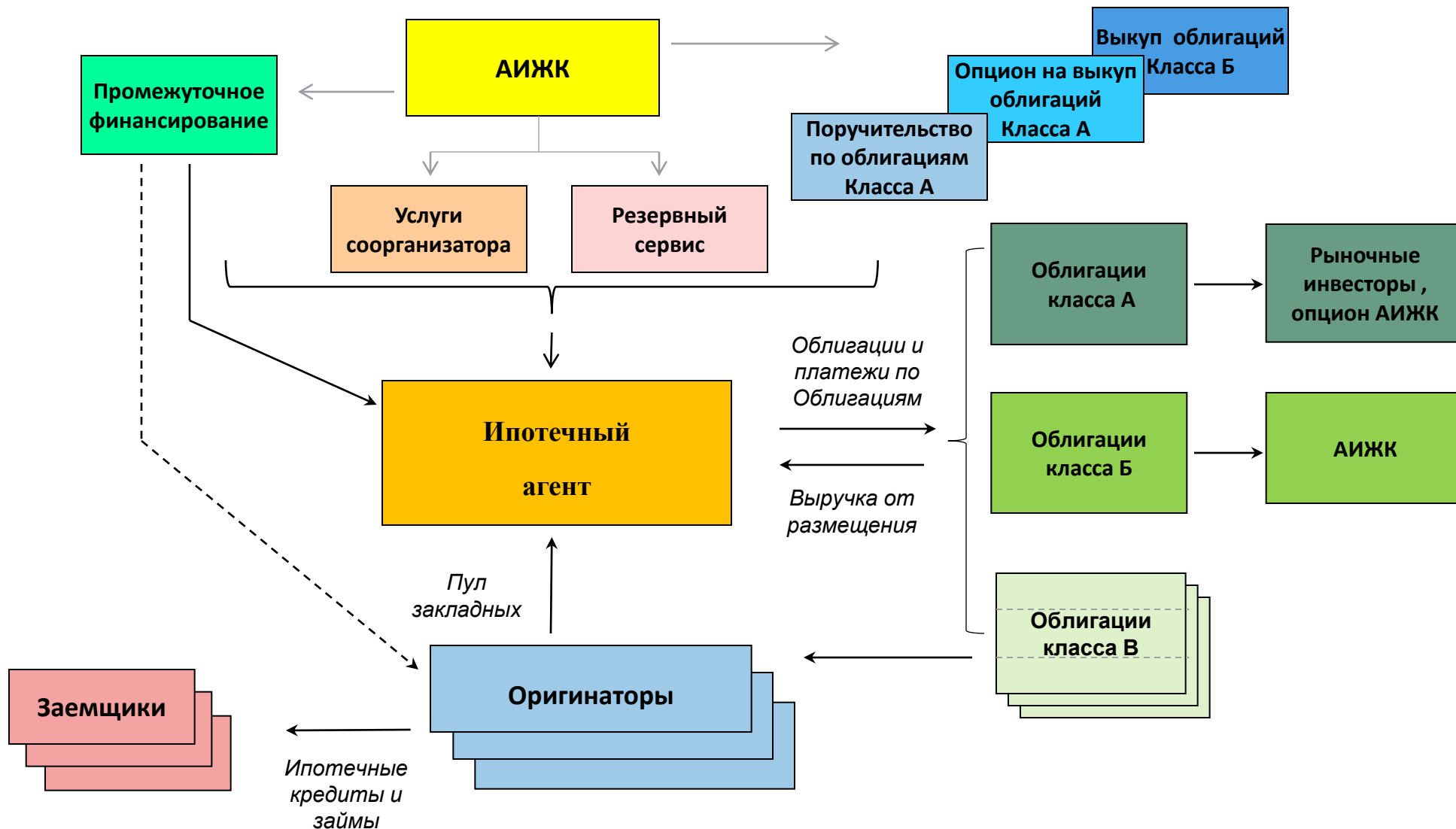
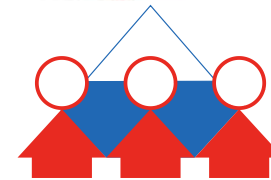
Требования к параметрам ипотечных ценных бумаг:

- Обеспечение – залог ипотечного покрытия.
- Обязательно наличие младшего транша, удерживаемого оригинатором.

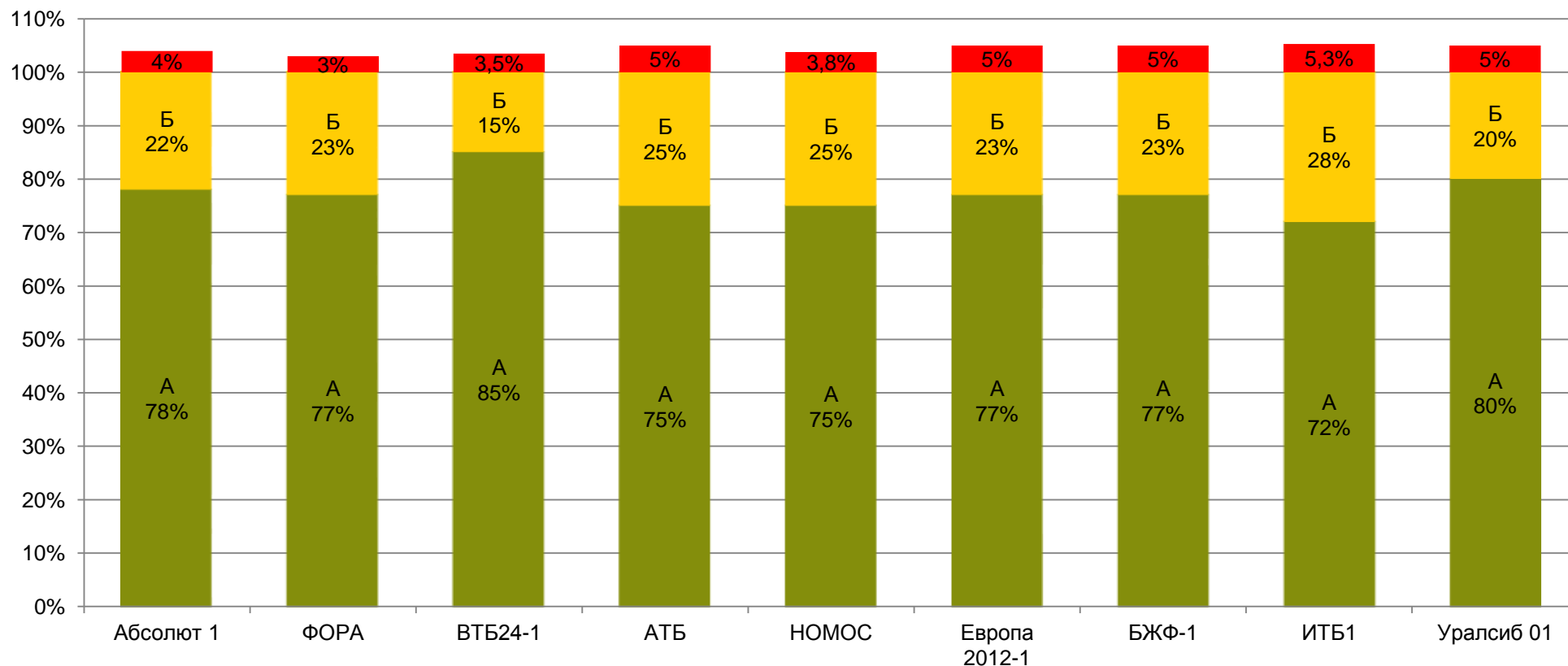
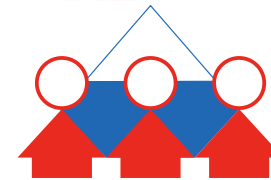
Требования к ипотечным кредитам (займам), входящим в ипотечное покрытие:

- На дату фиксации пула размер коэффициента кредит/залог (LTV) не должен превышать 80%.
- Соответствие Стандартам АИЖК не обязательно.
- Минимальный размер пула на дату фиксации не менее 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Схема подготовки мультиоригинаторной сделки



Траншинг облигаций с ипотечным покрытием в сделках 2012 – 2013 гг.



Ипотечный агент	Абсолют 1	ФОРА	ВТБ24-1	АТБ	НОМОС	Европа 2012-1	БЖФ-1	ИТБ1	Уралсиб 01
Доля младшего транша	22%	23%	15%	25%	25%	23%	23%	28%	20%
Макс. резерв спец. назначения	4%	3%	3,5%	5%	3,8%	5%	5%	5,3%	5%
Рейтинг Moody's / поручительство АИЖК (для старшего транша)	Вaa3	Поручительство АИЖК	Вaa1	Вaa3	Вaa3	Вaa3	Поручительство АИЖК	Вaa3	Вaa3
Рейтинг Moody's originator	Вa3	-	Вaa1	В2	Вa3	Вa3	-	В2	В1

Планируемое участие АИЖК в формировании кредитного усиления по ИЦБ

