



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

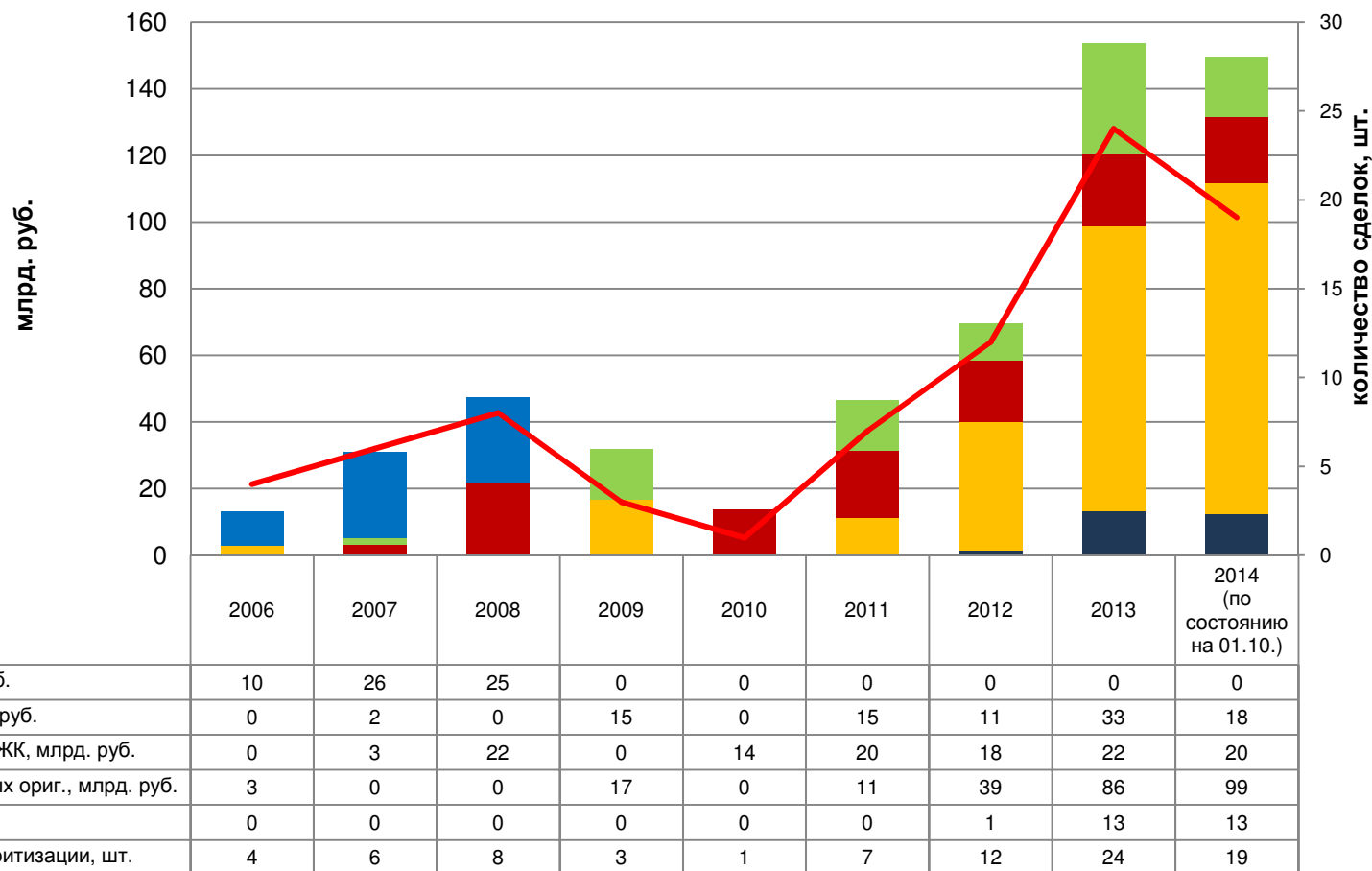
Рынок ИЦБ: текущие вызовы и НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

**Наталия Кольцова,
исполнительный директор-
руководитель дивизиона «АИЖК Капитал»
9 октября 2014**



Сделки секьюритизации российских ипотечных активов на 1 октября 2014

За 9 месяцев 2014 г. осуществлены 19 сделок секьюритизации объемом 150 млрд. руб.



Источник: управленческая отчетность АИЖК

Программы ОАО «АИЖК» по приобретению ИЦБ

Программа по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (Базовые условия):

- ✓ В рамках данной программы АИЖК обязуется выкупить неразмещенный объем облигаций старшего транша с заранее зафиксированным купоном (или порядком его определения), удовлетворяющих требованиям программы и условиям договора.
- ✓ Начиная с 2012 года, АИЖК проводит контрактование объемов покупки старших траншей ипотечных ценных бумаг с периодичностью не реже двух раз в год (объявление Условий контрактования).
- ✓ С сентября 2010 года объем поступивших заявок на участие в Программе составил 173,8 млрд руб. Объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 104,5 млрд руб. Всего в рамках Программ размещено 20 выпусков на 65,3 млрд руб. Объем выкупленных АИЖК в рамках Программ ИЦБ составляет 48,07 млрд рублей.
- ✓ АИЖК предоставляет участникам Программ промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации. Совокупный объем предоставленных целевых займов составил 30,8 млрд руб.



Программы ОАО «АИЖК» по приобретению ИЦБ

В рамках Условий контрактования 2-2014:

- ✓ Объем приобретаемых ОАО «АИЖК» облигаций старшего(их) транша(ей) не более 20,0 млрд рублей.
- ✓ Срок приобретения облигаций: с 01.01.2016 по 28.12.2016.
- ✓ Срок для подачи заявки на участие: до 15.10.2014.
- ✓ Условиями контрактования предусмотрена как фиксированная ставка купона по облигациям старшего(их) транша(ей), так и ставка купона в привязке к значению доходности по ОФЗ.
- ✓ Сохранена возможность предоставления промежуточного финансирования на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации.

Программы ОАО «АИЖК» по приобретению ИЦБ

Мультиоригинаторная платформа (МОП) - совместная деятельность нескольких оригинаторов по выпуску ИЦБ в рамках единых принципов и инфраструктуры.

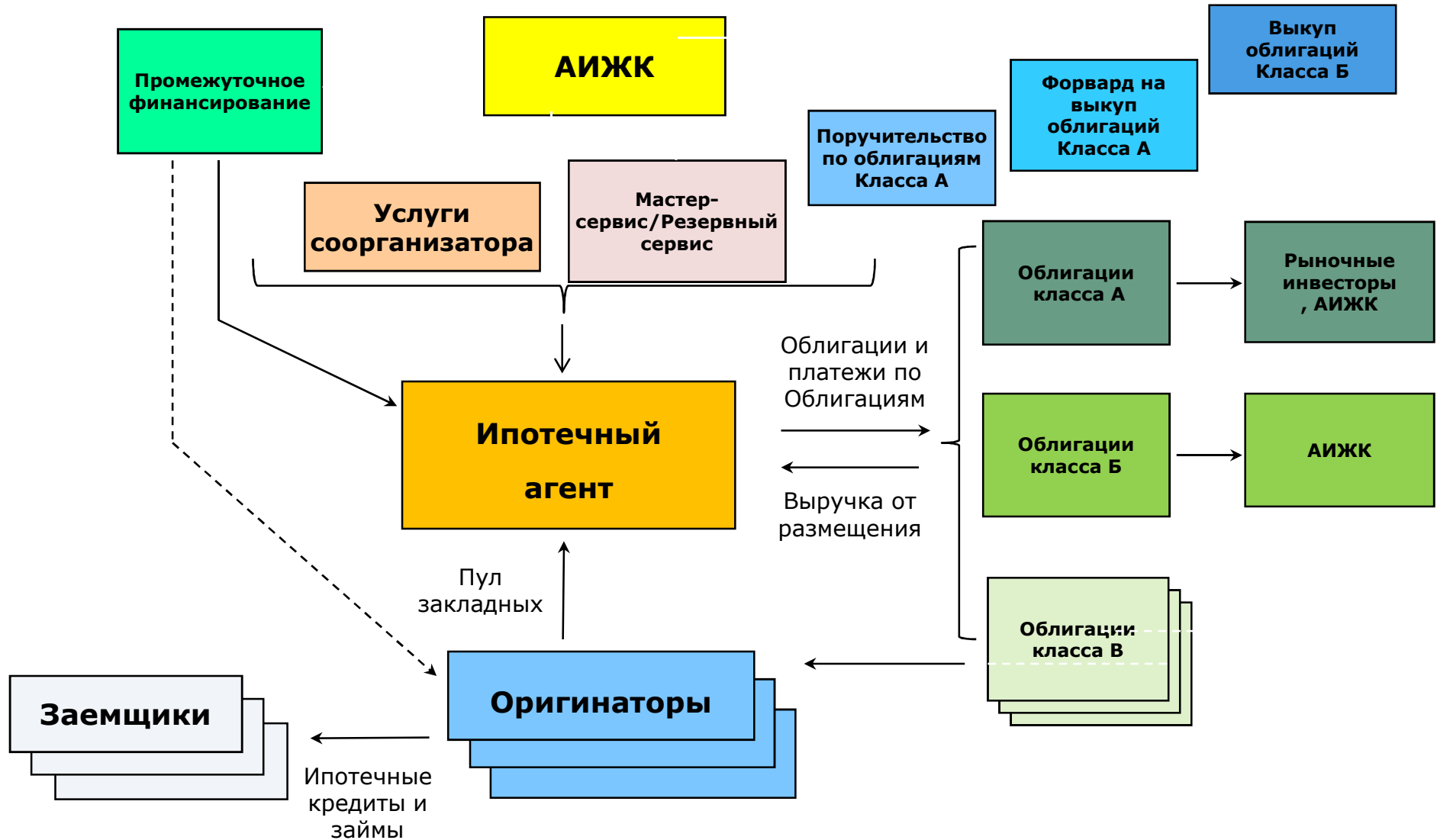
- **Принципы МОП:**

- ✓ Единые и прозрачные условия сделки
- ✓ Типовая документация
- ✓ Готовая инфраструктура

- **Преимущества МОП:**

- ✓ Сокращение сроков накопления пула закладных
- ✓ Сокращение сроков организации эмиссии ИЦБ за счет использования типовой документации и стандартизированных процедур
- ✓ Сокращение расходов и на этапе подготовки, и на этапе обслуживания сделки
- ✓ Отсутствие необходимости участия в торгах для приобретения опциона на выкуп облигаций старшего транша
- ✓ Возможность привлечения промежуточного финансирования Агентства для накопления пула закладных
- ✓ Распределение рисков между участниками

Схема подготовки сделки МОР



Программы ОАО «АИЖК» по приобретению ИЦБ

В рамках Условий контрактования МОП 2014-3:

- ✓ Объем приобретаемых ОАО «АИЖК» облигаций старшего(их) транша(ей) не более 15,0 млрд. рублей. В том числе, объем приобретаемых ОАО «АИЖК» облигаций старшего(их) транша(ей) в период с 01.07.2015 до 25.12.2015 составит не более 10,0 млрд. руб.
- ✓ Срок для подачи заявки на участие: с 22.09.2014 до 01.03.2015
- ✓ Условиями контрактования предусмотрена как фиксированная ставка купона по облигациям старшего(их) транша(ей), так и ставка купона в привязке к значению доходности по ОФЗ

Программы ОАО «АИЖК» по приобретению ИЦБ

В ОАО «АИЖК» действует **программа по выкупу мезонинных выпусков облигаций с ипотечным покрытием.**

Преимущества мезонинных выпусков:

- Мезонинный транш в сделке ИЦБ позволяет снизить доли младших траншей в структуре эмиссии ИЦБ и, соответственно, снизить нагрузку на капитал originаторов;
- Выкуп мезонинных траншей осуществляется Агентством без уплаты комиссии originатором за такое обязательство



АИЖК

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Антикризисные меры

Предоставление поручительства по балансовым выпускам ИЦБ

В связи с введением санкций со стороны США и ЕС против ряда банков и невозможностью получения ими международных рейтингов по выпускам ценных бумаг:

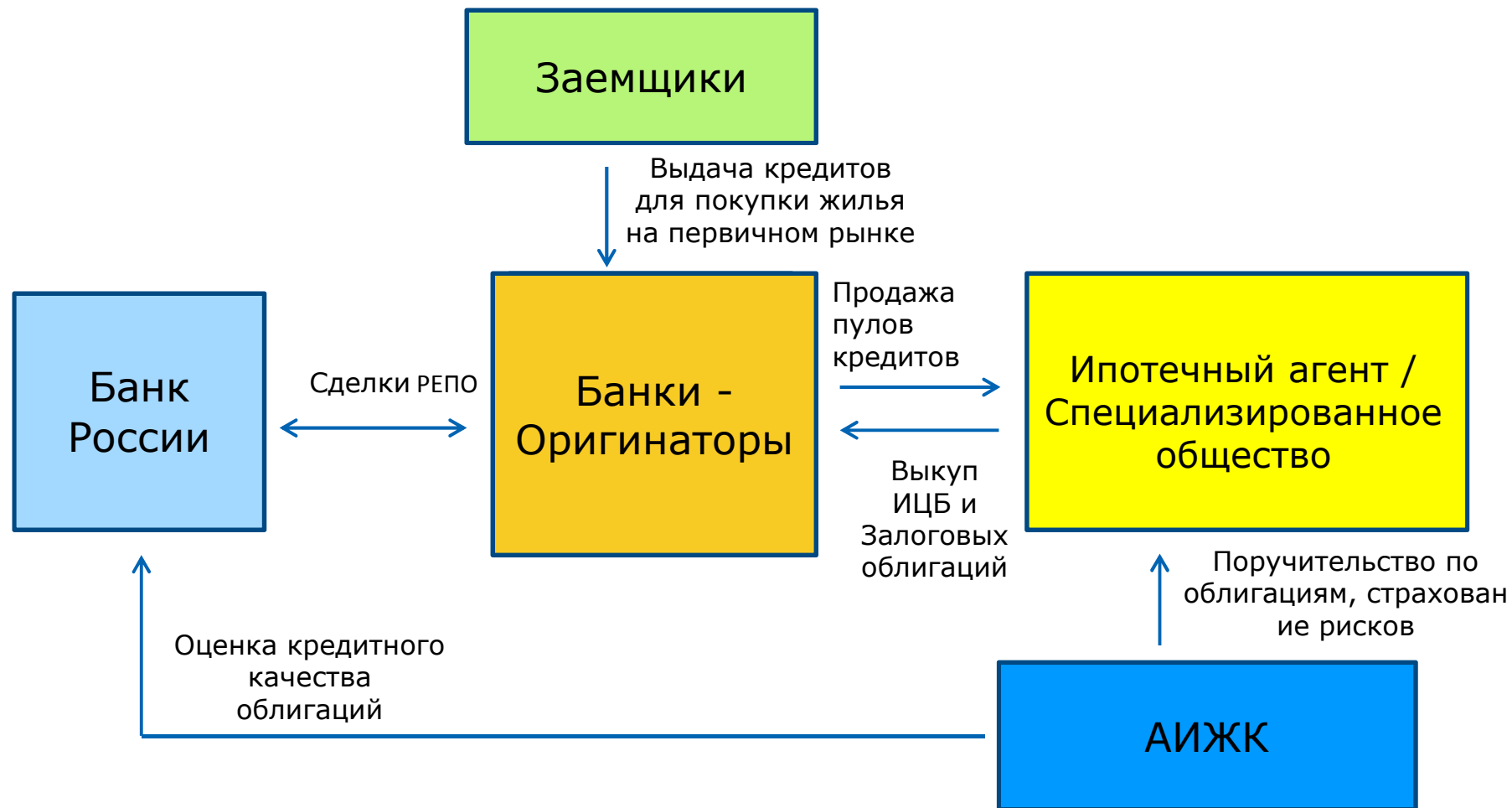
- ОАО «АИЖК» выражает готовность предоставлять свое солидарное поручительство по облигациям с ипотечным покрытием, эмитентами которых являются не только ипотечные агенты, но и непосредственно кредитные организации
- Участие ОАО «АИЖК» в качестве поручителя по балансовым выпускам облигаций с ипотечным покрытием позволит успешно завершить подготовку выпусков облигаций в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 гг.
- Это делает возможным выпуск балансовых облигаций с ипотечным покрытием для всех originаторов, попавших под действие санкций

Механизм РЕПО с Банком России для стимулирования выдачи кредитов на покупку вновь построенного жилья

Во исполнение пункта 7 Перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания о социально-экономическом развитии Самарской области от 11 августа 2014 года ОАО «АИЖК» разработало и предложило для рассмотрения Банку России комплекс мер по развитию рефинансирования и секьюритизации ипотечных кредитов, выданных на приобретение жилья на первичном рынке, в частности:

- рефинансирование облигаций с ипотечным покрытием и облигаций с залоговым обеспечением, в состав которого входят ссуды, выданные на цели приобретения жилья на первичном рынке путем проведения Банком России операций РЕПО

Механизм РЕПО с Банком России для стимулирования выдачи кредитов на покупку вновь построенного жилья



Механизм РЕПО с Банком России для стимулирования выдачи кредитов на покупку вновь построенного жилья

Условия повышения эффективности программы

- Срок РЕПО – до 5 лет
- Допуск к РЕПО неторгуемых облигаций
- % ставка равна ставке недельного РЕПО с еженедельной переустановкой
- Осуществление операций РЕПО с данными облигациями без привязки к лимиту на банк-контрагент
- Поправка в ФЗ «О рынке ценных бумаг» в части исключения минимальной доли кредитной поддержки со стороны банка при выпуске залоговых облигаций и передача права установки такой доли Банку России как инструмента стимулирования/дестимулирования банков по видам кредитования
- Решение проблемы рейтинга через поручительство АИЖК или оценку кредитного качества АИЖК/Комитета участников рынка

Риск прекращения деятельности международных рейтинговых агентств в России

- В связи с введением санкций против российского банковского сектора ряд крупнейших участников рынка ипотечного кредитования лишились возможности получать рейтинги международных рейтинговых агентств для выпусков ценных бумаг, в том числе обеспеченных ипотечным покрытием
- Продолжение санкционного тренда создает риск, что международные рейтинговые агентства могут полностью прекратить работу с российскими эмитентами

В сложившихся условиях ОАО «АИЖК» выступило с предложениями в адрес Банка России и Министерства финансов Российской Федерации о развитии национальной системы оценки кредитного качества ИЦБ:



Риск прекращения деятельности международных рейтинговых агентств в России

- ✓ ОАО «АИЖК» готово предложить свою компетенцию по оценке кредитного качества ипотечных ценных бумаг, в том числе для целей включения указанных облигаций:
 - ✓ в ломбардный список Банка России
 - ✓ в перечень разрешенных активов для инвестирования пенсионных средств
- ✓ Оценки могут использоваться также для определения лимитов операций с ценными бумагами, формирования резервов и иных целей по аналогии с международными рейтингами
- ✓ ОАО «АИЖК» готово производить страхование профильных рисков оцениваемых ИЦБ и/или предоставлять по ним солидарное поручительство

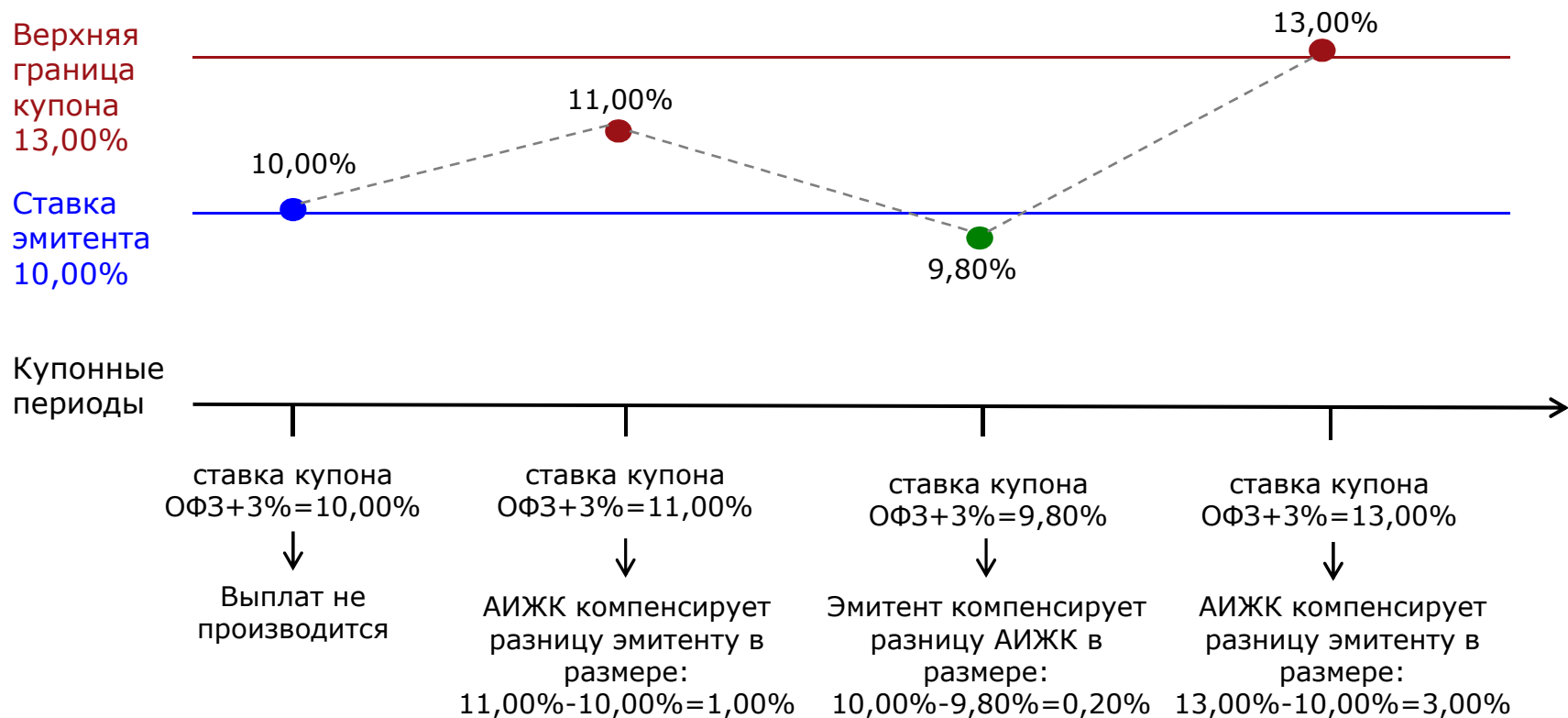
Разработка нового продукта

«Компенсация процентного риска по облигациям с ипотечным покрытием»

- ✓ АИЖК разрабатывает условия нового продукта — процентного беспоставочного свопа, который позволит originаторам сделок секьюритизации хеджировать ставку купона по ИЦБ.
- ✓ Механизм свопа:
 - выпуском ИЦБ предусматривается плавающий купон по старшему траншу облигаций в привязке к ОФЗ + маржа, с установлением верхней границы (например, 13%),
 - Эмитент устанавливает максимальную экономически целесообразную ставку купона, которую выдерживает структура сделки (например, ставка эмитента 10%) и выбирает размер маржи к ОФЗ из предложенного АИЖК диапазона (например, ОФЗ + 3%),
 - Расчет по свопу производится при выплате купонов: если $(\text{ОФЗ} + 3,00\%) > 10,00\%$, то АИЖК компенсирует разницу эмитенту, если $< 10,00\%$, то эмитент компенсирует разницу АИЖК, если $= 10,00\%$, то никаких выплат не производится.
- ✓ за своп эмитенты будут выплачивать АИЖК комиссию (по аналогии с действующей Программой приобретения ИЦБ).

Разработка нового продукта

«Компенсация процентного риска по облигациям с ипотечным покрытием»



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Контакты:

+7 (495) 775 4740

www.ahml.ru



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ