



2015 лет вместе



ИНФИНИТУМ
группа компаний

«Инструмент секьюритизации ипотечного покрытия ИСУ»

Екатерина Осипова

Руководитель направления спецдепозитарного обслуживания

23 апреля 2015

Ипотечные ценные бумаги в России

В России ипотечные ценные бумаги появились **11 ноября 2003** года в связи с вступлением в силу Федерального закона от «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ.

Закон определил два вида ипотечных ценных бумаг:

- Облигации с ипотечным покрытием
- Ипотечные сертификаты участия (ИСУ)

Появление таких инвестиционных инструментов, как ипотечные сертификаты участия (ИСУ), по сути, является индикатором, демонстрирующим уровень развития отрасли ипотечного кредитования в России.

Количеству выпусков ИСУ - 56 по состоянию на 10.04.15

Выпусков ипотечных облигаций с начала года зарегистрировано – 8 (по данным АИЖК). Оценочно – около 130 выпусков ипотечных облигаций в настоящее время.

Ипотечные сертификаты участия (ИСУ)

Выдача ИСУ может осуществляться только организациями коммерческого типа, имеющими лицензии на ведение деятельности по управлению инвестиционными и паевыми фондами, негосударственными пенсионными фондами (управляющие компании), а также кредитными организациями.

Выдача ИСУ является основанием для возникновения общей долевой собственности владельцев ИСУ на ипотечное покрытие, под которое они выдаются, и учреждения доверительного управления таким ипотечным покрытием. Общая долевая собственность на ипотечное покрытие возникает одновременно с учреждением доверительного управления этим ипотечным покрытием.

Доверительное управление ипотечным покрытием учреждается путем заключения договора доверительного управления ипотечным покрытием между Управляющей компанией и Юридическим лицом, владеющим требованиями по обеспеченным требованиям ипотеки обязательствами (Банком, Ипотечным агентством).

ИСУ - неэмиссионная именная бездокументарная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего её лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Состав ипотечного покрытия

Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и/или ИСУ, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а также государственные ценные бумаги.

Общий долг по каждой закладной, являющейся ипотечным покрытием ИСУ, не должен превышать 80% от рыночной стоимости объекта ипотеки определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

2 основных варианта наполнения ипотечных сертификатов участия (ИСУ)

	Коммерческая ипотека	Жилая ипотека
Заемщики	Владельцы коммерческой недвижимости	Физические лица
Закладные	Ограниченное количество (1 – закладная на один объект)	Большое количество (розничный проект)

Деятельность по доверительному управлению ипотечным покрытием регулируется

1. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах"
2. Постановление Правительства РФ от 15.10.2004 N 562 "Об утверждении Типовых правил доверительного управления ипотечным покрытием"
3. Приказ ФСФР РФ от 15.12.2009 N 09-55/пз-н "Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев ипотечных сертификатов участия"
4. Приказ ФСФР РФ от 15.12.2009 N 09-58/пз-н "Об утверждении Положения о порядке погашения ипотечных сертификатов участия"
5. Приказ ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-60/пз-н "Об утверждении Положения о деятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и Правил ведения реестра ипотечного покрытия"
6. Приказ ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-59/пз-н "Об утверждении Положения о порядке определения размера ипотечного покрытия"
7. Приказ ФСФР России от 15.12.2009 N 09-57/пз-н "Об утверждении Положения об отчетности управляющего ипотечным покрытием и Положения об отчетности специализированного депозитария ипотечного покрытия"
8. ПРИКАЗ от 26 марта 2013 г. N 13-21/пз-н ОБ УТВЕРЖДЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО РЕГЛАМЕНТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УСЛУГИ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВИЛ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ И ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В НИХ
9. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)« ОТ 16.07.1998 N 102-ФЗ

Кому это интересно?

Формирование ипотечного покрытия и выпуск ИСУ предоставляют с одной стороны Банкам и ипотечным агентам возможность секьюритизировать накопленный пул кредитов, получая взамен ценную бумагу с низким уровнем риска, с другой – институциональным инвесторам новый финансовый инструмент для диверсификации портфеля.



Негосударственные
Пенсионные
фонды



Банки



Управляющие компании



Инвесторы

Для Управляющих компаний

- Новый «инфраструктурный» проект, где УК, по сути, выступает посредником между Банком и НПФ и получает «посредническую комиссию»
- Появляется долгосрочный инвестиционный инструмент для размещения активов инвесторов



Для Банков, Ипотечных агентов

Привлекательными для банков и ипотечных агентов при использовании ИСУ являются возможности:

- Реструктуризировать портфель ипотечных кредитов
- Привлечь денежные средства для выдачи новых кредитов
- Предложить новый инвестиционный долгосрочный продукт для своих клиентов
- Предложить для своих корпоративных клиентов новый кредитный продукт, под залог ИСУ



Для Негосударственных Пенсионных Фондов

Новый инструмент инвестирования:

- Возможность при управлении пенсионными накоплениями и пенсионными резервами НПФ инвестировать в ИСУ, для диверсификации портфеля.



Для инвесторов

Привлекательность ИСУ для инвесторов выражена в следующем:

- Средства, полученные Управляющим ипотечным покрытием от платежей по ипотечным кредитам, должны быть выплачены владельцам сертификатов в течении 3 месяцев со дня получения.
- Срок действия договора доверительного управления ипотечным покрытием не должен превышать 40 лет, в отличие от ПИФ, в котором предусмотрено не более 15 лет.



С чего начать?

	Управляющей компании	Банку, Ипотечному агенту	Владельцу объекта недвижимости	НПО
1	Найти Банк (Ипотечный агент) и договориться о формировании пула кредитов (ипотечных закладных)	Сформировать портфель ипотечных кредитов (как обеспеченных, так и не обеспеченных закладными)	Найти банк, который сможет выдать ипотечный кредит	При принятии инвестиционных решений по управлению портфелями определить управляющие компании, которые уже сформировали ипотечное покрытие и готовы выдавать ИСУ
2	Сформировать ипотечное покрытие в целях последующей выдачи ИСУ	Найти УК, которая могла бы организовать выпуск ИСУ		
3	Найти инвесторов, которым предложить новый инвестиционный инструмент			

**Если Вы не знаете – с чего начать?
Обращайтесь к нам!**

1. Мы спланируем весь проект «под ключ»
2. Подберем управляющую компанию и всех необходимых контрагентов
3. Согласуем параметры запуска проекта с Банком/Ипотечным агентом
4. Подготовим правила доверительного управления ИП
5. Осуществим спецдепозитарное обслуживание ИП

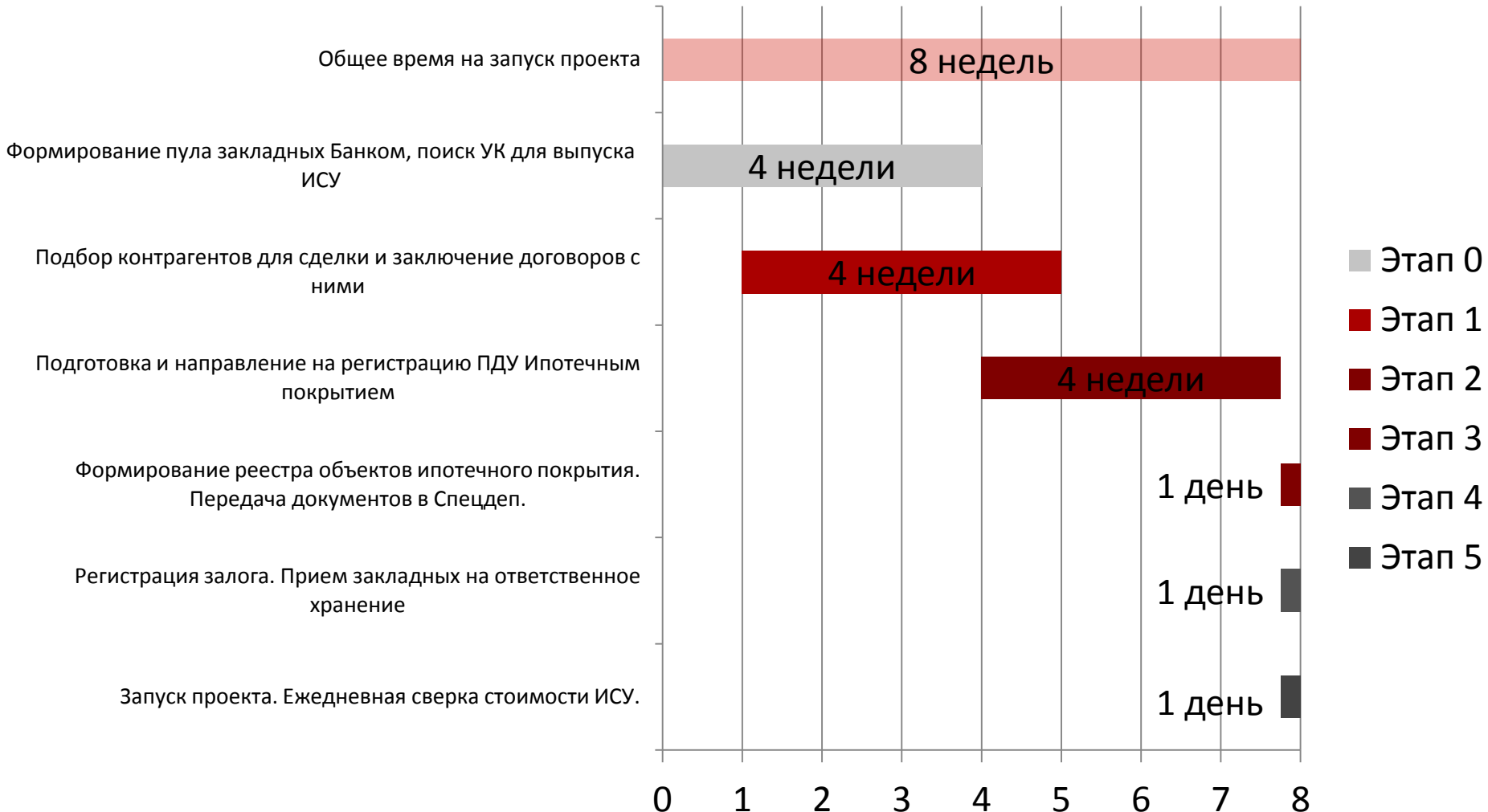
ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» имеет действующий Регламент специализированного депозитария ипотечного покрытия, утверждённый 24 декабря 2008 года и зарегистрированный ФСФР России 27 января 2009 года.



ИНФИНИТУМ
группа компаний

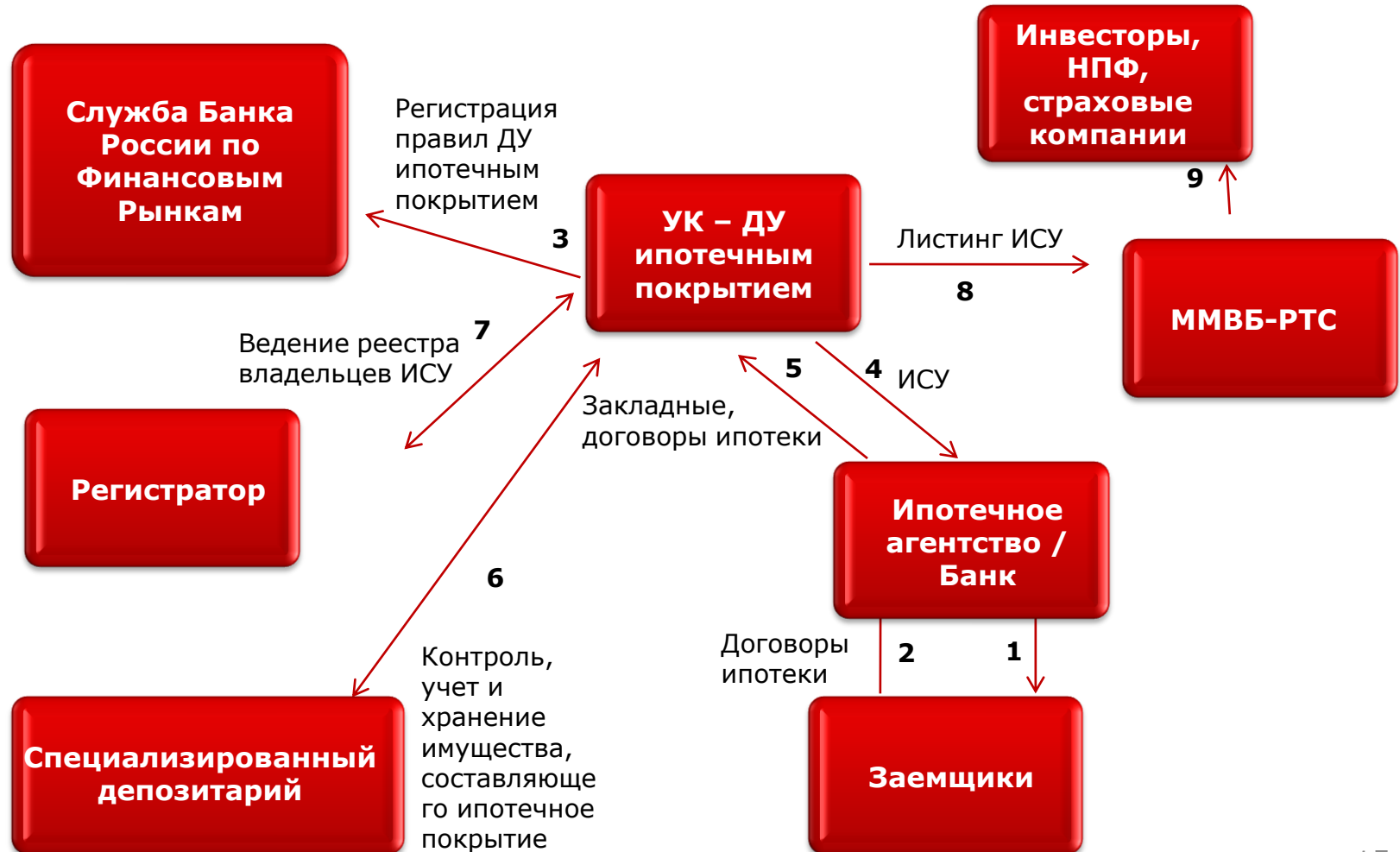
Как организовать выпуск ипотечных сертификатов участия (ИСУ)?

Этапы запуска проекта*



*Приведён типовой пример этапов запуска

Последовательность взаимодействия и карта участников при выпуске



Порядок работы с ИСУ
Этап 1: Подбор контрагентов



*Важный момент: Специализированный депозитарий не может вести реестр владельцев ИСУ.
Регистратор – отдельное юр. лицо, обладающее лицензией на ведение реестров владельцев ИСУ.*

Этап 2: Написание ПДУ. Направление на регистрацию



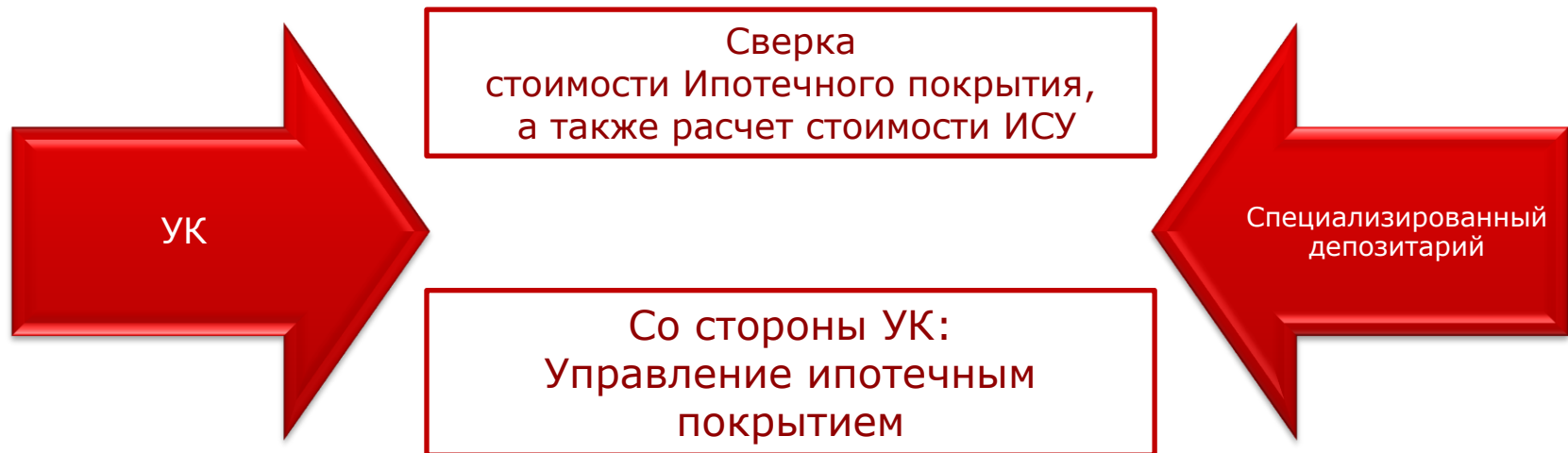
* Важно учитывать, что в ПДУ должно быть указано кол-во ИСУ, выдаваемых каждому владельцу, если их больше одного, а также возможность обращения на организованных торгах.

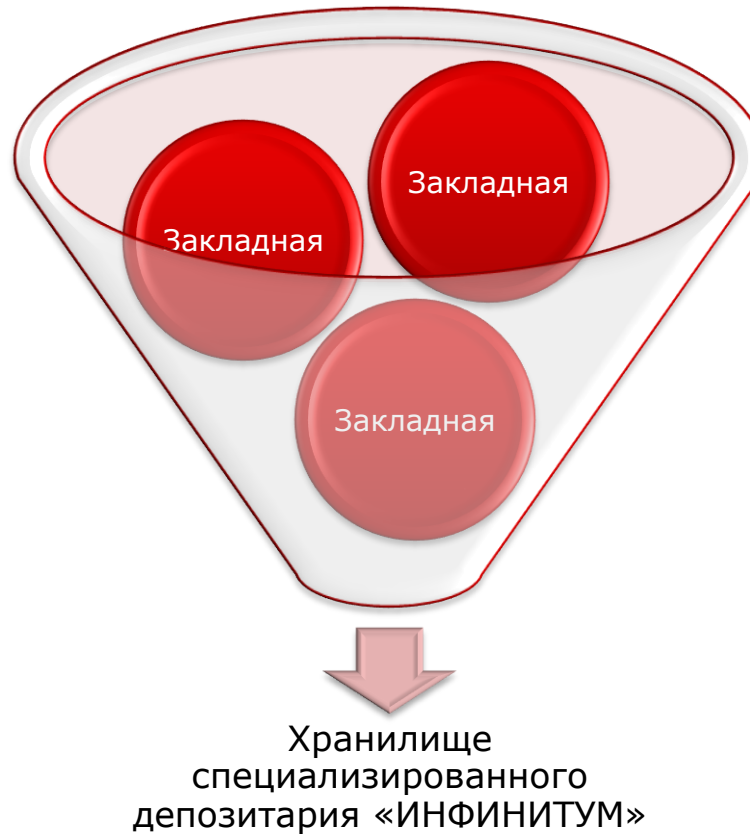
Этап 3: Начало работы. Передача документов



Этап 4: Регистрация залога







По умолчанию, закладные передаются в специализированное хранилище специализированного депозитария «ИНФИНИТУМ». Однако мы всегда готовы идти навстречу клиенту и готовы обсуждать другие возможные варианты хранения закладных.

Порядок дополнительной выдачи ИСУ



Действующие биржевые требования к ИСУ

Условия для включения в котировальный список	Первый (высший) уровень	Второй уровень
Размер ипотечного покрытия	Размер ипотечного покрытия составляет не менее 50-ти млн руб. или срок существования ипотечного покрытия - не менее 2 лет или размер ипотечного покрытия превышает 500 млн рублей.	Размер ипотечного покрытия составляет не менее 50-ти млн руб. или срок существования ипотечного покрытия - не менее 1 года или размер ипотечного покрытия превышает 500 млн рублей.
Состав ипотечного покрытия	-	-
Раскрытие информации	-	-

Ожидаемые биржевые требования к ИСУ

Условия для включения в котировальный список	Первый (высший) уровень	Второй уровень
Размер ипотечного покрытия	Не менее 1 млрд руб.	Устанавливается биржей
Состав ипотечного покрытия	В состав ипотечного покрытия входят требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, по которым основная сумма долга по каждому договору или закладной не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.	Соотношение основной суммы долга по каждому договору или закладной и определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, соответствует установленному биржей показателю.
Раскрытие информации	Управляющий ипотечным покрытием принял обязательства по ежедневному раскрытию на своем сайте в Интернет справки о размере ипотечного покрытия по состоянию на предыдущий рабочий день.	Управляющий ипотечным покрытием принял обязательства по ежедневному раскрытию на своем сайте в сети Интернет справки о размере ипотечного покрытия по состоянию на предыдущий рабочий день.

Действующие биржевые требования к ИСУ

В соответствии с ч. 8 ст. 6 Федерального закона от 07.12.2011 № 415-ФЗ с 07.11.2013 (по истечении одного года со дня присвоения НКО ЗАО НРД статуса центрального депозитария) применяются положения п. 2 ст. 14.1. Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», согласно которым инвестиционные паи и ипотечные сертификаты участия допускаются к организованным торгам при условии, что правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом или правилами доверительного управления ипотечным покрытием предусмотрена возможность обращения таких ценных бумаг на организованных торгах.

Соответственно, с 07.11.2013 к организованным торгам на ФБ ММВБ будут допускаться новые инвестиционные паи и ипотечные сертификаты участия, в правилах доверительного управления которых предусмотрена возможность их обращения на организованных торгах. Ранее допущенные инвестиционные паи и ипотечные сертификаты участия будут обращаться на организованных торгах без ограничений.

**На основании письма ЗАО «ФБ ММВБ» и НКО ЗАО НРД
<https://www.nsd.ru/ru/press/deponews/index.php?id36=206474>*

ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»
совместно с партнерами (УК и регистраторами)
успешно реализовал ряд проектов по выпуску и
обслуживанию ИСУ

**Инфинитум – Ваш партнер по
выпуску и обслуживанию ИСУ**

ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»
готов взять на себя ведущую роль в проекте и курировать весь процесс
от идеи и поиска партнеров – до успешного выпуска и обслуживания ИСУ!



Спасибо за внимание!

Готовы более подробно Вас проконсультировать по всем интересующим вопросам!

ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»

Является российским универсальным специализированным депозитарием, оказывающим услуги участникам рынка коллективных инвестиций: негосударственным пенсионным фондам, управляющим компаниям паевых инвестиционных фондов, саморегулируемым организациям, государственным корпорациям, страховым компаниям, банкам и иным институциональным инвесторам.

Является головной компанией одноименной Группы компаний «ИНФИНИТУМ», в том числе в которую входят:

ООО «ИНФИНИТУМ Консалтинг»

Оказывает юридическую поддержку и консалтинг, аутсорсинг деятельности институциональных и индивидуальных инвесторов, администрирование фондов в различных юрисдикциях.

ООО «Технический центр «ИНФИНИТУМ»

Является организатором корпоративной системы электронного документооборота Инфинитума и лицензированным удостоверяющим центром, аккредитованным Минкомсвязи РФ.

ООО «ЦДФ»

Оказывает следующие виды услуг: депозитарные услуги, услуги специализированного депозитария паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, услуги специализированного регистратора паевых инвестиционных фондов, услуги специализированного депозитария ипотечного покрытия. Офис находится в г. Санкт-Петербурге.

Местонахождение группы компаний: 115162, Россия, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, корп. Б.
Контактные телефоны: +7(495)644-37-70, 663-35-78.
Больше информации на сайте: www.specdep.ru

**** Под группой компаний подразумеваются юридические лица, действующие в одной или нескольких смежных областях, для целей реализации совместных проектов и идей.