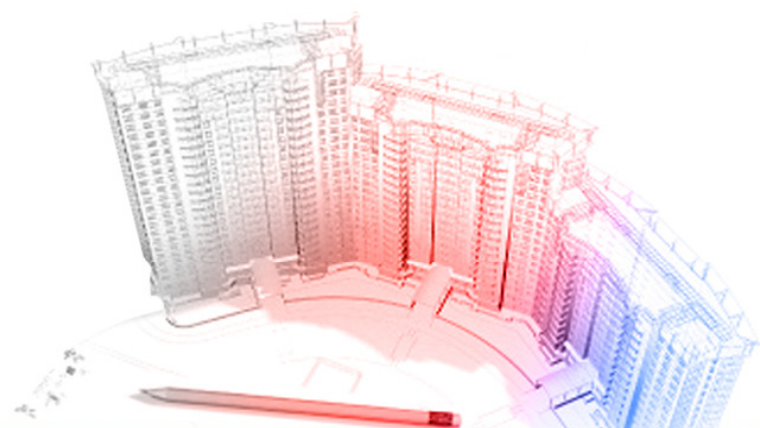




СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИСУ: новый инструмент для рефинансирования ипотечных портфелей





Секьюритизация ипотечных активов: первые шаги



АИЖК

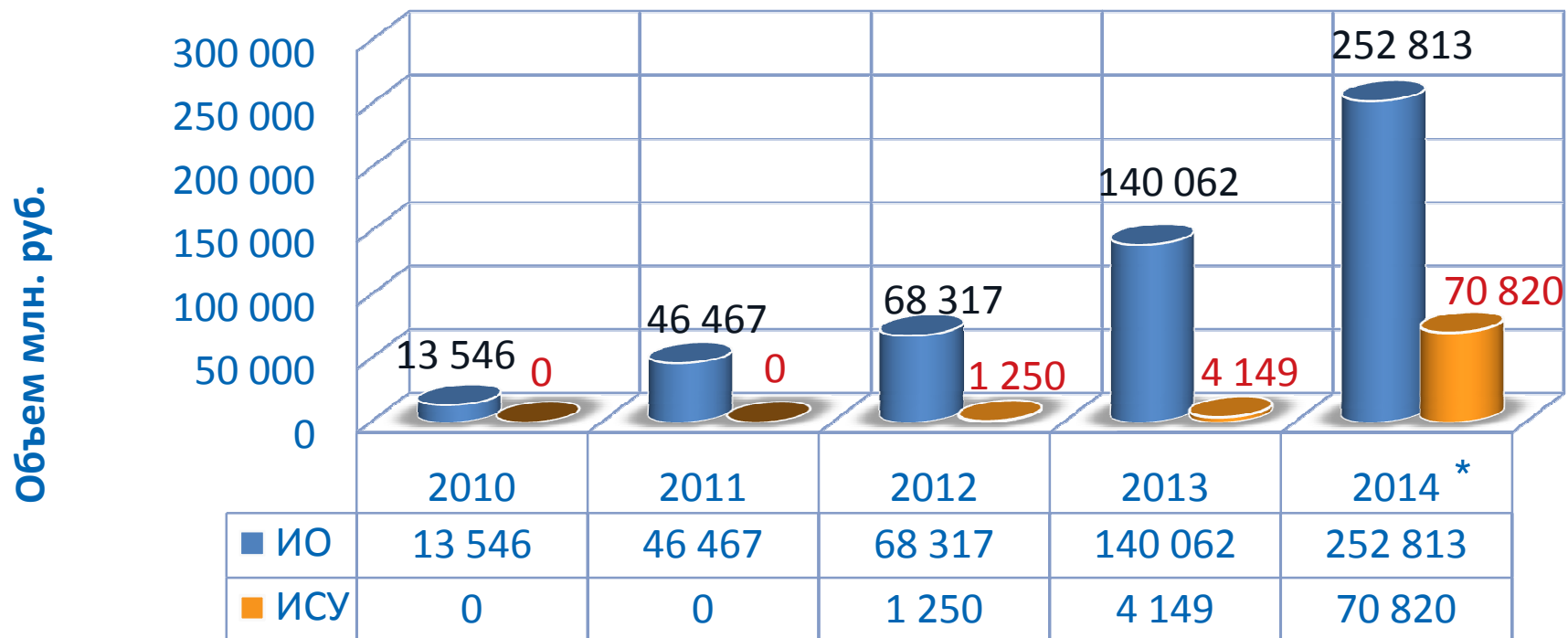
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выбор инструмента рефинансирования в силу закона для рынка ипотеки РФ



Объемы выпусков ипотечных облигаций и ипотечных сертификатов 2010-2014 г.



- Активное повышение спроса на новый инструмент рефинансирования – ипотечные сертификаты участия (ИСУ);
- В сравнение с 2013 годом в 2014 году:
 - объем выпусков ипотечных облигаций увеличился в 1,8 раза;
 - **объем выпусков ИСУ увеличился в 17,07 раза.**

* по данным с сайта Cbonds по состоянию на 31.12.2014 года.



АИЖК

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

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Виды инструментов с ипотечным покрытием: соотношение риска и доходности

Ипотечные ценные бумаги			
Облигации с ипотечным покрытием (долговые)			
Балансовые ипотечные облигации (covered bonds)		Внебалансовые ипотечные облигации	Ипотечные сертификаты участия (долевые)
Защита (покрытие)	в основном баланс эмитента	портфель ипотечных кредитов на балансе SPV, субординация денежных потоков	портфель ипотечных кредитов в ду Страхование финансовых рисков инвесторов
Оценка риска	рейтинг эмитента, рейтинг облигации	рейтинг облигации	анализ качества портфеля и надежности инфраструктуры, листинг для высшего котир. списка
Доходность	↑ фиксированная доходность		↑↑ плановая доходность



Ключевые критерии для разных сегментов инвесторов

№	Наименование ключевых критериев	Виды инвесторов и возможности для инвестирования по критериям				
		Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)	Страховые компании	Банки или иные кредитные организации	Фонды целевого капитала (endowment)	Частные инвесторы
1	Требование к минимально необходимому объему пула для упаковки в ИСУ	от 1 млрд. руб.	нет	нет	нет	нет
2	Требование к наличию листинга ИСУ (включение в высший котировальный список)	да	нет	нет	нет	нет
3	Возможность покупки ИСУ на внебиржевом рынке	нет	да	да	да	да
4	Ограничения по объемам вложений	Пенсионные накопления - не более 40% активов; Пенсионные резервы - не более 20% активов	не более 5% от суммарной величины страховых резервов	Нет ограничений	Нет ограничений	Нет ограничений



Основные риски ИСУ

- Некачественный пул закладных
- Некачественный сервис
- Банкротство элементов инфраструктуры
- Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии



Выпуск ИСУ с поддержкой АИЖК



АИЖК

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

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выгоды для originаторов при выпуске ИСУ с поддержкой АИЖК

- Повышение инвестиционной привлекательности ИСУ за счет привлечения независимого сервисера (АИЖК), позволяющего повысить надежности сделки и стабильность потока платежей (наличие опыта, требуемой инфраструктуры и IT)
- Повышение инвестиционной привлекательности ИСУ за счет использования страхования финансовых рисков инвесторов (СК АИЖК);
- Оказание содействия в поиске и подборе инфраструктурных компаний для проведения эффективной сделки секьюритизации (устоявшиеся и налаженные связи с требуемыми участниками инфраструктуры);
- Налаженные и апробированные собственные технологии небалансового сервиса закладных, входящих в ипотечное покрытие;
- Поддержка со стороны АИЖК на всех этапах проведения сделки и переговорах с инвесторами.



Поддержка инвесторов участием АИЖК

№	Роль АИЖК	Поддержка инвесторов
1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Организатор сделки; ➤ Аудитор пула закладных; 	Качественное и надежное ипотечное покрытие, сформированное из жилищных ипотечных кредитов
		Надежные инфраструктурные организации
		Подбор пулов под индивидуальные требования инвесторов
2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Сервисер по пулу закладных находящихся в ипотечном покрытии; ➤ Функция фасилитатора; ➤ Страхование финансовых рисков (опционально предоставляется СК АИЖК). 	Снижение риска прерывания/потери потока платежей по ИСУ
		Снижение риска банкротства элемента инфраструктуры
		Снижение риска недополучения дохода при дефолте закладных в ипотечном покрытии
3	Институт развития рынка ипотечных ценных бумаг	Повышение ликвидности бумаги
		Снижение стоимости инфраструктурных услуг
		Повышение доходности по бумагам



Снижение рисков ИСУ при поддержке АИЖК

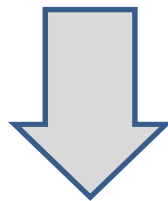
- ~~Некачественный сервис~~
- ~~Некачественный пул закладных~~
- ~~Банкротство элементов инфраструктуры~~
- Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии



2-ой этап развития ИСУ с поддержкой АИЖК

Создание системы реинвестирования - организация регулярной поставки оригинаторами закладных, требуемого качества.

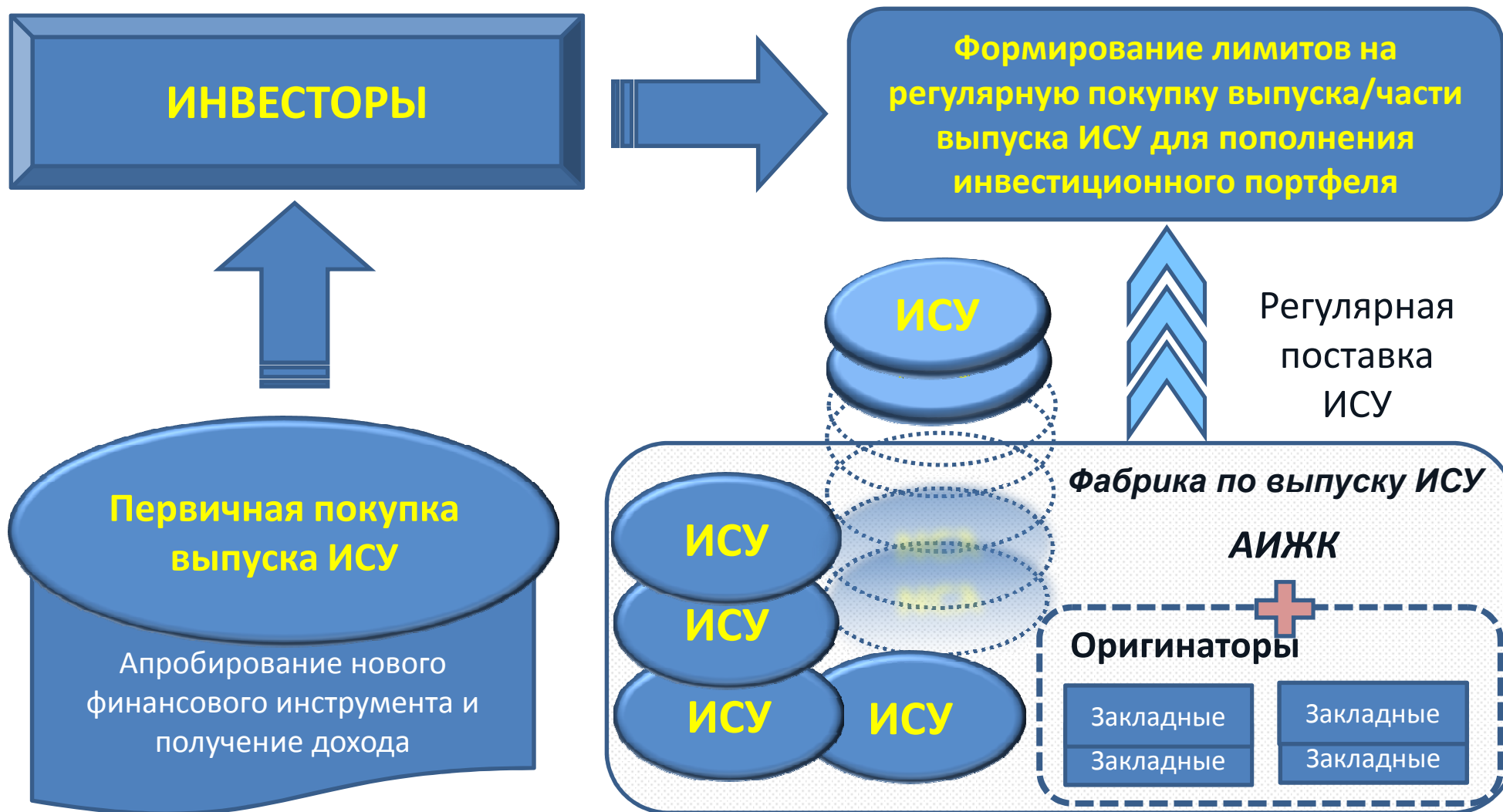
регулярный выпуск новых ИСУ



снижение риска - **«Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии»** за счет возможности направлять высвободившиеся средства на покупку новых выпусков ИСУ



Организация АИЖК «фабрики» по выпуску ИСУ для инвесторов/оригинаторов



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Щеглов Александр Николаевич
Заместитель генерального директора АИЖК

тел. (495) 775-47-40
e-mail: ASheglov@ahml.ru