



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИСУ: новый инструмент долгосрочного инвестирования



Ценные бумаги обеспеченные ипотекой



- Разрешены для покупки консервативным инвесторам (пенсионные накопления)
- Налоговые льготы
- Выпустить ИЦБ одинакового высокого качества могут банки с разным кредитным рейтингом



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



1. Активный рост выпусков облигаций с ипотечным покрытием (ИО);
2. ИСУ проходит период становления на российском ипотечном рынке;

* по данным с сайта Cbonds по состоянию на 01.07.2014 года.



АИЖК

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

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Отличие ипотечных ценных бумаг

Внебалансовые облигации с ипотечным покрытием (старшие транши)

Фиксированный купонный доход

Высокая стоимость выпуска и сопровождения бумаг

Длительный срок организации выпуска
(в среднем – 9-12 мес.)

Отсутствие прямого влияния инвестора на качество инфраструктурных услуг по бумагам

Кредитный рейтинг. Избыточные риски закладных максимально сосредоточены на владельце младшего транша (оригинаторе)

Высокая ликвидность, может быть включена в ломбардный список

Высокая скорость амортизации облигации за счет субординации выпусков

Ипотечные сертификаты участия

Все поступления по закладным распределяются инвесторам, за вычетом расходов на инфраструктуру (доходность выше облигаций)

Низкая стоимость выпуска и сопровождения бумаг

Короткие сроки организации выпуска
(в среднем - 3-5 мес.)

Возможность прямого влияния инвестора на качество инфраструктурных услуг по бумагам

Отсутствие кредитного рейтинга. Риски по пулу закладных распределены равномерно между владельцем ИСУ и застрахованы (опционально)

Низкая ликвидность, не может быть включена в ломбардный список; включение в высший котировальный список биржи

Амортизация ИСУ в соответствии с досрочным погашением ипотеки.

Возможно наличие оферты (опционально)



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)		Ипотечные сертификаты участия (долевые)	
	Балансовые ипотечные облигации (covered bonds)	Внебалансовые ипотечные облигации	
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



Рынок обращения ИСУ

№	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 наличию листинга ИСУ (включение в котировальный список первого уровня)	да	нет	нет	нет	нет
2	Возможность покупки ИСУ на внебиржевом рынке	нет	да	да	да	да
3	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

Движение денежных потоков по ИСУ



Функциональность участников сделки

Оригинаторы

- Передача закладных в доверительного управления ипотечным покрытием;
- Первоначальный владелец ИСУ;
- Продажа ИСУ инвесторам;
- Субсервис (опционально) по закладным в ипотечном покрытии.
- Оферта на откуп ИСУ (опционально)

Управляющая компания

- Регистрация правил доверительного управления ипотечным покрытием в ЦБ;
- Обеспечение прохождения листинга бумаг
- Заключение и оплата договоров с инфраструктур-ными. компаниями;
- Перечисление платежей инвесторам.
- Отчетность, раскрытие информации

Инвесторы

- Покупка ИСУ;
- Принятие коллективного решения (при необходимости):
 - о доп. выпуске ИСУ;
 - о замене инфраструктурных организаций.

Инфраструктурные организации

Сервисер по пулу закладных

Сбор платежей заемщиков и перечисление на счет ипотечного покрытия. Работа с заемщиками по ипотечным кредитам

Спец.деп

Контроль, учет и хранение закладных составляющих ипотечное покрытие ИСУ

Регистратор

Осуществляет ведение реестра владельцев ипотечных сертификатов участия

Страховая компания

Аудит пула закладных для включения в ипотечное покрытие. Страхование фин. рисков кредитора



Основные выгоды от инвестирования в ИСУ

- Возможность защиты от дефолтов и волатильности стоимости ИСУ
- Инструмент с плановой доходностью выше облигаций из высшего котировального списка (в условиях стабильного рынка);
- Наполнения ИСУ под заказ инвестора;
- Возможность влияния на инфраструктуру по бумаге и принятие решения о доп. выпуске в рамках действующих правил.



Основные риски ИСУ

- Сформировано некачественное ипотечное покрытие
- Некачественный сервис
- Банкротство элементов инфраструктуры
- Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии



Схема выпуска ИСУ с поддержкой АИЖК



АИЖК

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

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

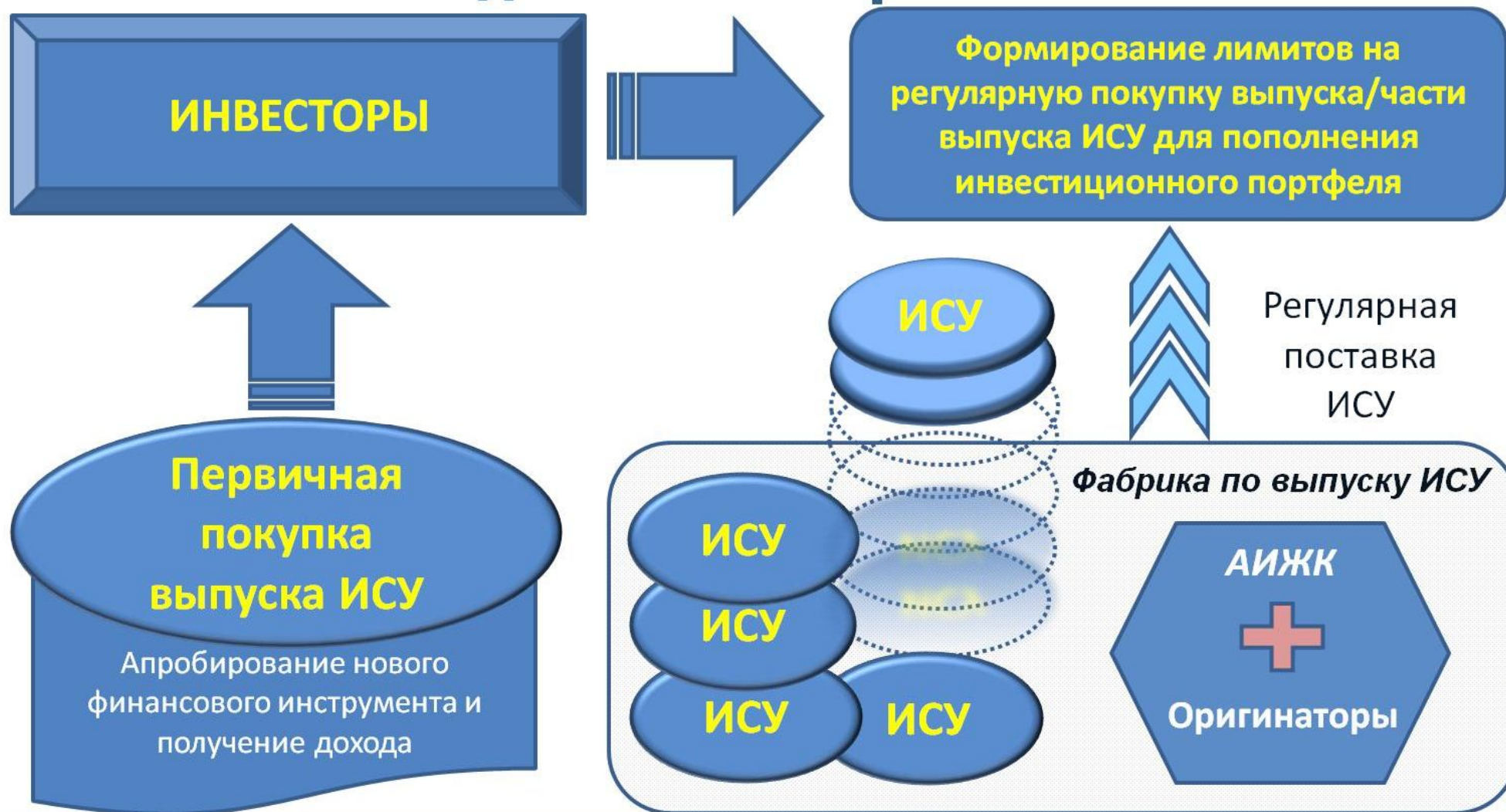


Снижение рисков ИСУ при поддержке АИЖК

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



Организация АИЖК «фабрики» ИСУ для инвесторов



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Щеглов Александр Николаевич
Заместитель генерального директора АИЖК

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