



*Инвестиции в российские ипотечные  
ценные бумаги:  
Прикладные аспекты и возможности*

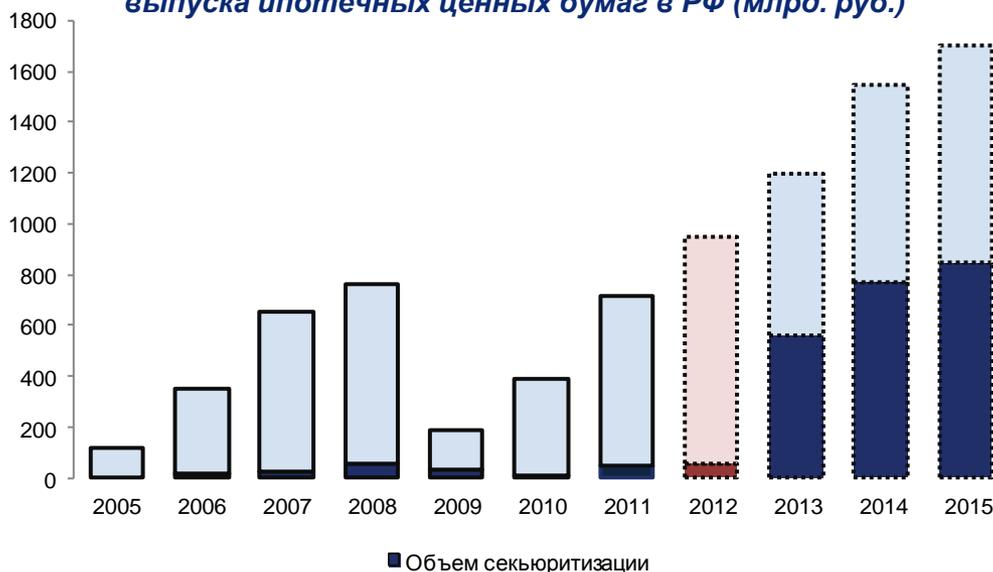
Москва, 5 Октября 2012

# Заявление об ограничении ответственности

- Отдельная информация, содержащаяся в этой презентации, может содержать предполагаемые показатели или другие прогнозные заявления, относящиеся к будущим событиям или будущей финансовой деятельности. Вы можете определить прогнозные заявления по наличию терминов "ожидать", "полагать", "предполагать", "оценивать", "намереваться", "будет", "возможно", "может", "вероятно", по наличию негативных производных от этих терминов, или по другим аналогичным выражениям. Такие заявления носят исключительно прогнозный характер, и действительные события или результаты могут существенно от них отличаться. Банк ВТБ, Инвестиционный Бизнес Группы ВТБ, ВТБ Капитал не намерены корректировать эти заявления с целью отражения событий и обстоятельств, имевших место после указанной здесь даты, или отражения наступления непредвиденных событий. Существует множество факторов, способных привести к тому, что действительные результаты будут существенно отличаться от тех, которые содержатся в наших предположениях или прогнозных заявлениях. Они включают в себя (среди прочих) общие экономические условия, нашу конкурентную среду, риски, связанные с ведением деятельности в России, быстрые технологические и рыночные изменения в наших областях деятельности, а также многие другие риски, конкретно относящиеся к Группе ВТБ и её деятельности.
- Любые цены или уровни, приведенные в данном документе, являются предварительными, носят индикативный характер и не являются предложением или офертой. Эти индикаторы представлены Вам исключительно для информации и рассмотрения и подлежат изменению в любой момент без предварительного уведомления. Информация, содержащаяся в данной презентации может включать результаты анализа, полученного при использовании количественной модели, представляющие возможные будущие события, которые могут наступить или не наступить, и не являются полным анализом каждого существенного факта, отражающего любой из продуктов. Любые оценки, указанные здесь, отражают наше суждение на настоящую дату и подлежат изменению в любой момент времени без предварительного уведомления.
- Настоящий документ не является и не представляет собой часть предложения или приглашения к продаже или выпуску или к любому приглашению делать оферты о продаже или подписке на ценные бумаги; ни на настоящий документ, ни на любую его часть, ни на его опубликования нельзя полагаться в отношении любого договора либо инвестиционного решения, настоящий документ не представляет собой рекомендацию в отношении ценных бумаг.
- Данная презентация не является публичным предложением или рекламой ценных бумаг на территории Российской Федерации, и не является офертой или приглашением делать оферты о покупке каких-либо ценных бумаг на территории Российской Федерации.

# Стратегия развития ипотечного кредитования в РФ

Соотношение объема выдачи ипотечных кредитов и выпуска ипотечных ценных бумаг в РФ (млрд. руб.)



Целевые показатели	2009 (факт)	2012	2015	2020	2030
Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к валовому внутреннему продукту (%)	2,6	3,8	7,2	10,7	15,5
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук)	130	490	741	868	873
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки (%)	21	45	50	55	66

Источник: Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, ЦБ РФ, расчеты ВТБ Капитал

# Новые выпуски 2011

Сделка	ГПБ-Ипотека 2	АИЖК 2011-2	ЮниКредит Банк	Дельта Кредит ИП-08	Ипотечный агент Возрождение 1
Дата закрытия	29 апреля 2011	19 июля 2011	14 сентября 2011	9 ноября 2011	27 декабря 2011
Оригинатор	ГПБ-Ипотека	АИЖК	ЮниКредитБанк	ДельтаКредит	ОАО Банк Возрождение
Сервисный агент	ГПБ-Ипотека	АИЖК	ЮниКредитБанк	ДельтаКредит	ОАО Банк Возрождение
Объем выпуска	7,06 млрд. руб.	16,6 млрд. руб.	5 млрд. руб.	5 млрд. руб.	4 млрд. руб.
Рейтинг	A- 78% -Baa2 B- 22% -NR	A1- 45% -Baa1 A2- 45% -Baa3 B - 10% - NR	A - 100% - BBB	A - 100% - A2	A- 72% -Baa2 B- 28% -NR
Ставка купона	Класс А – 7,5%	Класс А1 – 8,25% Класс А2 – 6%, через 2,5 года 9%	Класс А – 8,2%	Класс А – 8,33%	Класс А – 8,95%
Резервный фонд/ другая поддержка	РФ – 5% (Резервный сервисер – Газпромбанк)	РФ – 2%, финансовая поддержка АИЖК – 12%		Поручительство Societe Generale	РФ – 4% (Резервный сервисер – ВТБ24)

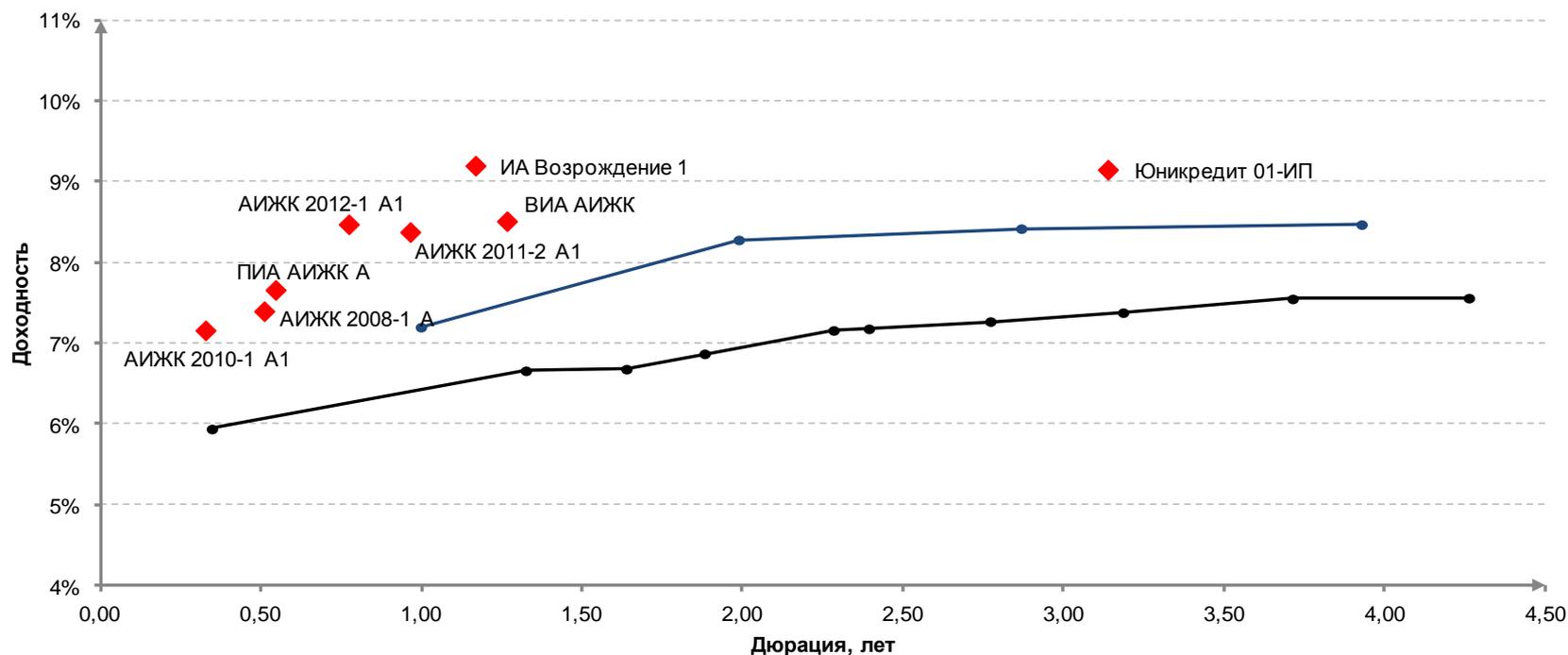
## Новые выпуски 2012

Сделка	Ипотечный агент Уралсиб 01	АИЖК 2012-2
Дата закрытия	17 июля 2012	27 июля 2012
Оригинатор	Банк Уралсиб	АИЖК
Сервисный агент	Банк Уралсиб	АИЖК
Объем выпуска	5,375 млрд. руб.	13,2 млрд. руб.
Рейтинг	A- 80% -Baa3 B- 20% -NR	A1- 45% -Baa1 A2- 45% -Baa3 B - 10% - NR
Ставка купона	Класс А – 8,75%	Класс А1 – 9% Класс А2 – 5,5%, с 22.10.2014 - 9%
Резервный фонд/ другая поддержка	РФ – 5% (Резервный сервисер – АИЖК)	РФ – 2%, финансовая поддержка АИЖК – 12%

## Сделки в рамках программы ВЭБа

Сделка	ВТБ24 2-ИП	АИЖК 2011-1	ВТБ24 3-ИП
Дата закрытия	21 сентября 2011	21 декабря 2011	14 сентября 2012
Дата погашения	26 ноября 2043	15 февраля 2044	15 сентября 2044
Оригинатор	ВТБ24	АИЖК	ВТБ24
Сервисный агент	ВТБ24	АИЖК	ВТБ24
Объем выпуска	5 млрд. руб.	3,76 млрд. руб.	6 млрд. руб.
Рейтинг	А - 66% - Ваа1 В - 33% - Ваа1	А1/11- 60% - поручительство АИЖК А2/11- 30% - поручительство АИЖК В - 10% - NR	А - 66% - Ваа1 В - 33% - Ваа1
Ставка купона	Класс А – 9% Класс Б – 3%	Класс А1 – 9% Класс А2 – 3%	Класс А – 9% Класс Б – 3%

# Карта рынка ипотечных облигаций



- Весь потенциал вторичного рынка еще не реализован, регулярные первичные размещения должны послужить толчком к значительному росту
- Облигации торгуются со значительной премией к рынку (+50 б.п. над кривой АИЖК), при этом обеспечивая значительный уровень кредитной поддержки
- Льготное, по сравнению с корпоративными облигациями, налогообложение делает эффективную премию еще больше
- ВТБ Капитал является одним из крупнейших маркет-мейкеров на рынке (больше половины всего объема торгов за 2012 год), поддерживая двусторонние котировки во всех торгуемых ипотечных бумагах



## *Российские ИЦБ – проблемы originаторов*

- Недостаточные объемы выдачи
- Отсутствие необходимого IT, опыта продаж ипотечных кредитов и внесистемного сопровождения
- Недостатки информационной базы
- Качество и полнота первичной документации
- Завышенные ожидания по стоимости привлечения
- Затраты на сделку
- Недостаточность собственного капитала
- Высокая географическая концентрация
- Длительный срок реализации сделки
- Низкий корпоративный рейтинг



## *Российские ИЦБ – проблемы инвесторов*

- Недостаточное предложение бумаг
- Неразвитость инвесторской базы (ВЭБ, АИЖК)
- Низкий уровень ликвидности
- Объемы торгов минимальные, дилеров, поддерживающих котировки мало
- Сложная для российских инвесторов структура продукта, отсутствие необходимой аналитики
- Требование повышенной доходности



## *Меры по развитию рынка ИЦБ*

- Продолжение поддержки выпусков ИЦБ со стороны АИЖК и ВЭБ
- Более активное использование ИЦБ в операциях РЕПО. Расширение круга участников рынка РЕПО
- Развитие института маркет-мэйкинга по ипотечным ценным бумагам, в том числе в рамках программ АИЖК
- Более широкое распространение бридж-финансирования при подготовке сделок секьюритизации
- Дальнейшее улучшение кредитного качества – по примеру Prime Collateralized Security Initiative (AFME). Внедрение PCS должно привести к послаблению при расчете параметров активов по Basel III. АИЖК могло бы выступить в качестве локомотива
- Внедрение раскрытия Loan Level Data (LLD) по примеру European Data Warehouse
- Образование инвесторов, аналитическая поддержка
- Повышение инвестиционной привлекательности ИЦБ при помощи структурных решений
- Совершенствование законодательной и нормативной базы



## *ВТБ Капитал – партнер, а не конкурент на ипотечном рынке*

- ВТБ Капитал является инвестиционным подразделением ВТБ
- ПАРТНЕР частных банков в организации фондирования, в т.ч. и в рамках Программ АИЖК и ВЭБ
- Участие группы ВТБ в предоставлении услуг по комплексному сопровождению сделок (расчетный агент, банк счета и пр.) повышает кредитное качество ИЦБ
- Структурирование ИЦБ в соответствии с индивидуальными потребностями инвесторов
- Продажа ИЦБ целевым группам инвесторов
- Market-making выпущенных ИЦБ
- Операции РЕПО с выпущенными ИЦБ
- Аналитика индивидуальных выпусков и рынка ИЦБ
- Будучи организатором сделок ВТБ Капитал осуществляет трансфер передовых технологий сопровождения ипотечного бизнеса

*Таким образом: ВТБ Капитал способствует выравниванию преимуществ в фондировании крупных государственных банков перед частными банками на рынке ипотеки*

# Сделки по секьюритизации Группы ВТБ

  
**VTB 24**  
**USD 275 million**  
 Turgenevka ABS  
 Finance B.V.  
 Auto Loans  
**VTB Capital**  
 Co-Arranger  
 2012

  
**Vozrozhdenie**  
**RUR 4,071 billion**  
 MAV 1  
 Domestic RMBS  
**VTB Capital**  
 Arranger  
 2011

  
**DeltaCredit**  
**RUR 5 billion**  
 Covered bond  
**VTB Capital**  
 Arranger  
 2011

  
**VTB 24**  
**RUR 15 billion**  
 Covered bond  
**VTB Capital**  
 Arranger  
 2009

  
**VTB 24**  
**RUR 14,5 billion**  
 NIA VTB 001  
 Domestic RMBS  
**VTB Capital**  
 Arranger  
 2009

  
**VTB 24**  
**USD 472 million**  
 Finis Mortgages 2008  
 Fundus Mortgages 2008  
 RMBS  
**VTB Capital**  
 Arranger  
 2008

  
**Consumer Finance**  
**Company**  
**RUR 1.8 billion**  
 Russian Autoloan  
 ABS Tap Issue  
  
 Joint Lead Manager  
 2008

  
**EUROPEAN TRUST**  
**BANK**  
**RUR 2.735 billion**  
 ETB Mortgage Finance  
 1 S.A. Russian RMBS  
  
 Lead Manager  
 2008

  
**EUROPEAN TRUST**  
**BANK**  
**EUR 90 million**  
 RMBS Warehouse Facility  
  
 Joint Lead Manager  
 2007

  
**CITY MORTGAGE**  
**BANK**  
**USD 73 million**  
 Russian True Sale  
 MBS Securitisation  
  
 Sole Bookrunner  
 2006

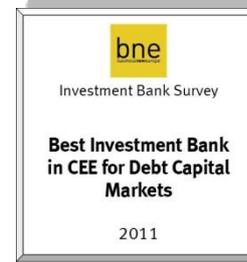
  
**CITY MORTGAGE**  
**BANK**  
**USD 75 million**  
 Warehouse Facility  
  
 Mandated Lead Arranger  
 2006

  
**VTB**  
**USD 88 million**  
 RMBS Transaction  
  
 Originator & Servicer  
 2006

- 2005 – Первая сделка по секьюритизации автокредитов Банка Союз (Russian Auto Loans Finance B.V.)
- 2006 – Первая ипотечная секьюритизация в России (Russian Mortgage Backed Securities 2006-1)
- 2008 – ВТБ Капитал получил награду “Best securitisation house in CIS” от EMEA Finance
- 2009 – ВТБ Капитал получил награду “Best securitisation house in CIS” от EMEA Finance; “Best structured finance deal in EMEA” от EMEA Finance (Выпуск ипотечных облигаций ВТБ24 объемом US\$470 млн.)
- 2012 – ВТБ Капитал выступил со-организатором сделки по секьюритизации портфеля автокредитов ВТБ24, объем привлеченного фондирования USD 275 млн.

# Инвестиционный бизнес Группы ВТБ

- ✓ Полный комплекс инвестиционных продуктов и услуг в России и на международных рынках
- ✓ Акцент на потребности клиента, партнёрство и предоставление уникальных условий
- ✓ Команда профессионалов международного уровня
- ✓ Способность не только оказывать консультационные услуги, но и непосредственно принимать участие в финансировании самых крупных сделок
- ✓ Организатор дебютных выпусков на рынке секьюритизации в РФ





## *Контакты*

**Андрей Юрьевич Сучков**

Управляющий директор

Управление секьюритизации

Тел.: +7 (495) 645-4343

E-mail: [Andrey.Suchkov@vtbcapital.com](mailto:Andrey.Suchkov@vtbcapital.com)