



## II Российский ипотечный конгресс

# Инновационные решения на рынке секьюритизации

18 февраля 2016 г.

*Строго конфиденциально*

# Подписание меморандума о сотрудничестве АИЖК и Сбербанк

- В конце 2015 года в целях развития стратегического партнерства, в интересах дальнейшего долгосрочного взаимовыгодного сотрудничества и в целях реализации сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг в рамках Фабрики ипотечных ценных бумаг АИЖК Сбербанк и АИЖК подписали Меморандум о сотрудничестве.
- Стороны имеют общие интересы в следующих областях:
  1. рост рынка ипотечно-жилищного кредитования;
  2. развитие и совершенствование инфраструктуры рынка ипотечного кредитования;
  3. повышение прозрачности и стандартизация инвестиционных инструментов ипотечного рынка;
  4. снижение транзакционных издержек и привлечение широкого круга инвесторов.
- Стороны предполагают следующие целевые параметры пилотного проекта:
  1. сделка: продажа портфеля ипотечных кредитов, выданных Сбербанком России, ипотечному агенту с последующим выпуском облигаций, обеспеченных залогом этих кредитов;
  2. эмитент: ипотечный агент, являющийся дочерним обществом АИЖК;
  3. кредитная защита: обязательство АИЖК по выкупу дефолтных ипотечных кредитов, опцион пут ипотечного агента, позволяющий продать ипотечные кредиты АИЖК;
  4. расчетный агент по выпуску ИЦБ АИЖК: АИЖК;
  5. организатор выпуска: ЗАО «Сбербанк КИБ»;
  6. специализированный депозитарий: ООО «Специализированный депозитарий Сбербанка»;
  7. банк счета ипотечного агента: Сбербанк России.

# Индикативная структура сделки

Обеспечение операционной деятельности Ипотечного Агента, реализация механизмов сбора и распределения денежных средств, страхование, структурирование и организация:

Группа АИЖК: Управляющая Компания, Бухгалтерская Компания, Расчетный Агент  
Сбербанк: Сервисер, Специализированный депозитарий, Банк Счета, Страхование  
ЗАО Сбербанк КИБ: Организатор



# Дефолтные закладные

Обратный выкуп Дефолтных закладных	<p>АИЖК предоставляет Эмитенту право на заключение договоров выкупа Дефолтных закладных по цене равной:</p> <p>(а) остаток суммы основного долга по Закладной; и</p> <p>(б) проценты, начисленные по Закладной, но еще не оплаченные заемщиком (включая проценты, начисленные по Дату перехода прав по закладной),</p> <p>но не включает денежные требования по уплате комиссий, штрафов, пеней и иных платежей, подлежащих уплате заемщиком в соответствии с условиями Закладных в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных Соглашением о предоставлении опциона на заключение договоров обратного выкупа Дефолтных закладных.</p> <p>Обратный выкуп Дефолтных закладных осуществляется ежеквартально на основании данных отчета Сервисного агента.</p>
Дефолтная закладная	<p>Закладная, в отношении которой произошло одно или несколько из следующих событий:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- срок неисполнения обязательства составляет более чем девяносто дней;</li><li>- утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки), включая вступление в законную силу решения суда о признании недействительным договора купли-продажи предмета ипотеки, кредитного договора, договора об ипотеке или Закладной;</li><li>- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие, недействительным или прекращении его по иным основаниям;</li><li>- должник по обязательству, требование по которому составляет ипотечное покрытие, признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);</li><li>- отсутствует в течение более чем шести месяцев страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательств, от риска утраты или повреждения;</li><li>- нарушено требование о том, что предмет ипотеки должен быть застрахован от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, в течение всего срока действия обязательства, и при этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате основной суммы долга.</li></ul>

## Новая ценная бумага

---

- Стандартизированный инструмент привлечения рефинансирования ипотеки от банков, инвесторов, НПФ, страховых компаний;
- Новый формат однотраншевых облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных поручительством и гарантией выкупа дефолтных закладных АО «АИЖК»;
- Введение Банком России новых коэффициентов расчета норматива достаточности капитала Н1 по ипотечной секьюритизации создает ситуацию, когда давление на капитал банка ипотечной ценной бумагой, обеспеченной базовым активом (ипотекой) и гарантией государственного института развития в жилищной сфере, на 100% принадлежащего государству, выше, чем по закладной на балансе банка;
- В рамках регулирования Базельского комитета по банковскому надзору и с учетом действующей нормативной базы корректно рассматривать ипотечные ценные бумаги с поручительством АИЖК (Единого государственного института развития в жилищной сфере) не как сделку секьюритизации с более высокими рисками, а как ценные бумаги с гарантией организации государственного сектора (концепция public sector entity - PSE);
- В данный момент идут обсуждения с ЦБ об установлении коэффициента риск-вес в размере 20% для новой бумаги;
- Обсуждается также возможность упрощенной процедуры регистрации в ЦБ, что позволит сократить время ее подготовки и выпуска.

# Новая ценная бумага

---

**Тенгиз Каладзе**  
Директор

Начальник отдела секьюритизации  
Управление структурных продуктов  
Департамент глобальных рынков  
ЗАО «Сбербанк КИБ»  
+7(495)258-0526 (рабочий)  
+7(985)233-0935 (мобильный)

[www.sberbank-cib.ru](http://www.sberbank-cib.ru)  
Романов переулок 4, 117997, Москва, Россия

# Ограничение ответственности

- Настоящий документ представляет собой коммерческую информацию, предназначенную исключительно для ознакомительных целей, и не должен восприниматься или толковаться как оферта, рекомендация или приглашение к совершению какой-либо сделки. Равным образом, никакие ценные бумаги или инструменты, описанные здесь, не должны предлагаться или продаваться в любой юрисдикции, где такие действия будут нарушать законодательство о ценных бумагах или другие местные законы и правила. Sberbank CIB не предоставляет финансовый или инвестиционный совет посредством данного документа и не предоставляет заверений и гарантий, что описанные здесь сделки, ценные бумаги или инструменты подходят и соответствуют целям и интересам какого-либо клиента.
- Любые котировки, материалы, аналитика и оценки, предоставленные Вам, должны восприниматься исключительно как индикативные (и не являющиеся юридически обязательными). Они были подготовлены на основе представлений и параметров, которые отражают наше добросовестное понимание. Не существует никаких заверений, обязательств или гарантий в отношении полноты и достоверности, а также разумности любых таких котировок, материалов, оценок или аналитики. Такие котировки, материалы, оценки и аналитика не являются (i) актуальными условиями, на которых может быть совершена новая сделка, (ii) актуальными условиями, на которых существующие сделки могли быть прекращены или расторгнуты, или (iii) расчетом или оценкой суммы, которая подлежала бы уплате в результате прекращения или расторжения таких сделок. Представленные оценки сделок рассчитаны на основе внутренних моделей, основанных на понимании соответствующих текущих или будущих рыночных условий. Оценки, основанные на других моделях или предположениях, могут отличаться. Sberbank CIB отказывается от любой ответственности в отношении (i) точности моделей и расчетов, использованных при проведении оценок, (ii) любых ошибок или упущений в производстве или приведении оценок и (iii) любого применения таких оценок.
- Не предоставляется никаких заверений или гарантий, что приведенная доходность и результаты будут достигнуты в будущем. Стоимость инструмента может изменяться с учетом многих факторов, включая, среди прочего, стоимость ценных бумаг, индексы, процентные ставки, курсы валют, или стоимости любых других инструментов или показателей.