

Секьюритизируемые активы: кто ты — инвестор или астролог?

Фалеева Елена

18.02.2016 г.



Купить или не купить —
критерии выбора



Качественные параметры оценки

Минимальные требования к ИА / СФО в части инфраструктурных рисков:

- Юридическая обособленность ИА/СФО от банка-контрагента – наличие статуса независимой компании
- Подтверждение действительности продажи закладных (true sale)
- Финансовое состояния Банка-оригинатора/сервисера, резервного сервисера
- Независимость и безупречность репутации УК: на уровне эталонных ТМФ, ТКС
- Спец. депозитарий, расчетный агент, платежный агент

Социально-экономические индикаторы:

- Динамика реальных доходов населения по регионам выдачи
- Уровень безработицы средневзвешенный по регионам выдачи
- Средняя заработная плата в разбивке по регионам выдачи
- Уровень просрочки по ипотеке по регионам выдачи
- Финансовая оценка регионов выдачи кредитов
- Состояние рынка недвижимости / розничной торговли / продаж легковых авто в разбивке по регионам

- Кредитное усиление – степень защиты инвестора:
 - ✓ Субординация траншей
 - ✓ Избыточный спред
 - ✓ Резерв специального назначения
 - ✓ Поручительство, опционы, страховка
- Достаточность ипотечного покрытия
- Наличие дополнительных механизмов защиты (преимущественно для облигаций, с залоговым обеспечением в виде потока платежей по потребительским или автокредитам)
- Средневзвешенный срок существования портфеля, концентрация кредитов по срокам.
- Кредит / Залог (LTV) – автокредитов и ипотеки
- Покрытие портфеля резервами с учетом просрочки – для потребительских кредитов
- Концентрация крупных кредитов: выше среднего, доля 20 крупнейших заемщиков
- Доля просрочки NPL 30+, доля кредитов когда-либо выходивших в просрочку
- Региональная концентрация кредитного портфеля

- Приоритетность направления использования поступающих платежей должна быть закреплена транзакционными документами – в частности, договором об управлении денежными средствами (Cash Management Agreement)
- Наличие четко прописанных критериев отбора качественных кредитов в пул, в том числе к новым приобретаемым кредитам, которыми замещаются погашенные или ушедшие в просрочку.
- Наличие ряда условий (триггеров), которые должны соответствовать требованиям российского законодательства и практике рынка облигаций, наступление которых потенциально ослабляет позиции инвесторов в первые годы обращения облигаций, в результате чего может быть запущен механизм ускоренной амортизации.
- Для следующих показателей, критерии оценки должны быть снижены:
 - ✓ Концентрация портфеля по срокам
 - ✓ Кредит / Залог
 - ✓ Концентрация по региинам

Нет рейтинга и поручительства –
необходимо проведение Due
Diligence



Документы и процессы, необходимые для проверки операционного риска, анализ стандартов качества банка - originатора



- Анализ деятельности банка-оригинатора: ключевые сотрудники, их квалификация, эффективность руководства, бизнес модель, структура управления рисками, фин. показатели, региональная концентрация и т.д.
- Управление кредитным портфелем: как принимается решение о выдаче кредита, каналы привлечения заемщиков, работа с просроченными и проблемными кредитами
- Стандарты андеррайтинга
- Взыскание задолженности: стадии, осуществляемые при этом действия, критерии признания задолженности безнадежной
- Обслуживание и учет ипотечных кредитов: процесс сопровождения, управление просрочкой, IT-система, процесс заведения заявки специалистом и т.д.
- Основные информационные системы банка для кредитного процесса, архитектура ПО, резервное копирование
- Анализ пула ипотечных кредитов, включая винтажи, выборочную проверку документов по части кредитов с электронной версией на количество ошибок, все ли кредиты удостоверены закладными и на всех стоит передаточная надпись.
- Анализ структуры сделки: состав всех участников, анализ всех триггеров, документов, заключений юристов и т.д.

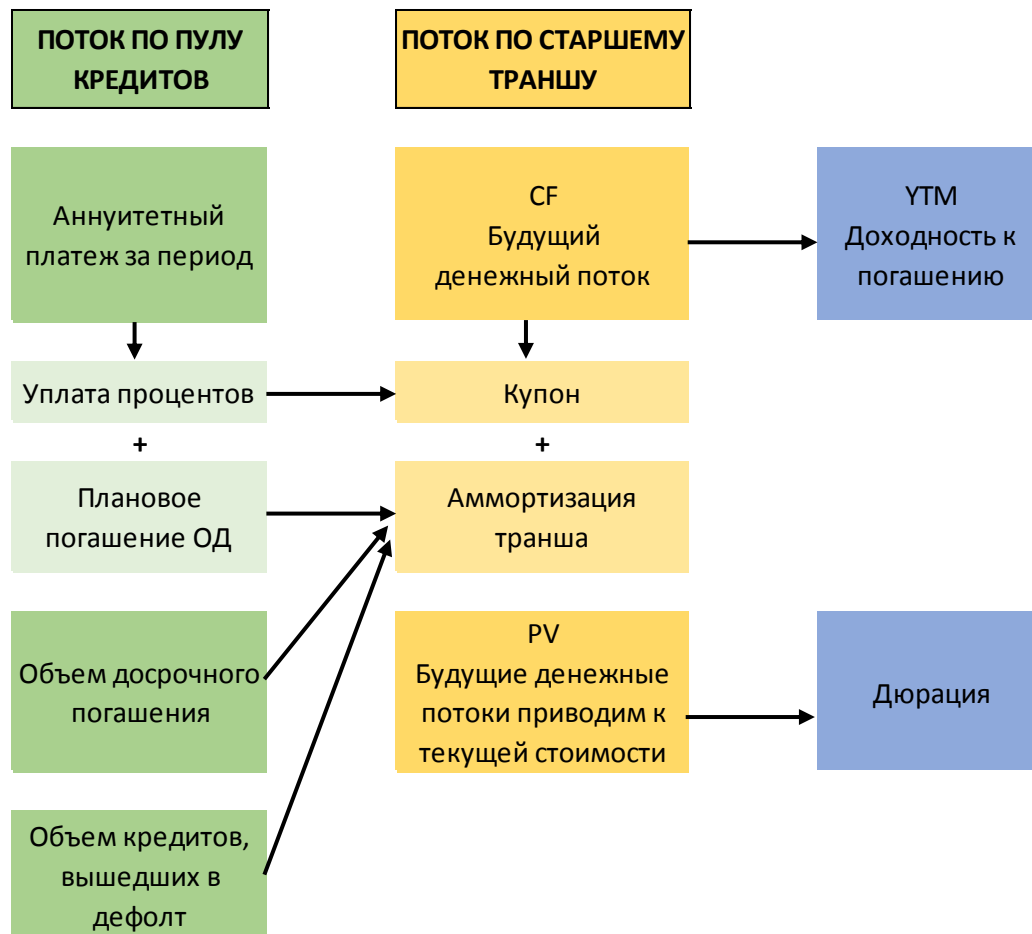
Рыночный риск ИЦБ – дюрация,
доходность, прогноз денежных
ПОТОКОВ



- Средневзвешенный срок до погашения кредитного портфеля
- Объем аннуитетных платежей, которые должны поступить за квартал / месяц
 - └─▶ Плановое погашение основного долга
 - └─▶ Уплата процентов
- Средневзвешенная процентная ставка по пулу кредитов
- Темп досрочных погашений – CPR
- Темп выхода в дефолт – CDR

Что может повлиять на досрочное погашение

- Стоимость альтернативных источников кредитования
- Финансовая грамотность заемщика
- Текущая процентная ставка по кредиту относительно доходности источников инвестирования
- Динамика реального дохода заемщика
- Какая доля предмета залога принадлежит заемщику
- Сезонность



Спасибо за внимание!

АО «УК «ТРАНСФИНГРУП»

129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 33

Тел: +7(495)772-97-42

Факс: +7(495)649-81-47

www.tfggroup.ru

e-mail: tfg@tfggroup.ru