

Юридическая  
фирма



Авакян, Туктаров  
и Партнеры

# НОВЫЕ ПРАВИЛА РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЛИГАЦИЯХ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ

Дмитрий Соболев

Старший юрист

Юридическая фирма «Авакян, Туктаров и Партнеры»



## Инструменты раскрытия информации

- Сведения, влияющие на стоимость облигаций
- Проспект
- Ежеквартальный отчет
- Ежемесячный отчет об исполнении обязательств



## Сведения, влияющие на стоимость облигаций

### Замена лица, оказывающего услуги эмитенту в связи с исполнением обязательств по облигациям:

- Сервисный агент
- Платежный агент
- Специализированный депозитарий



## Сведения, влияющие на стоимость облигаций

- Изменение условий предоставления механизма повышения кредитного качества
- Приостановление, возобновление или нарушение сроков строительства недвижимости, которая обеспечивает ипотечное требование
- Непредставление сервисным агентом информации эмитенту облигаций



## Проспект

- Сервисный агент
- Инициатор
- Оригинатор
- Сведения об ипотечных требованиях
- Права третьих лиц в отношении ипотечного покрытия
- Ипотечная программа
- Существенные должники
- Структура сделки
- Денежный поток
- Механизмы повышения кредитного качества



## Проспект

### Сервисный агент:

- Наименование
- Функции
- Опыт
- Условия договора сервисного обслуживания
- Процедуры сервисного обслуживания
- Порядок замены сервисного агента

### Если сервисных агентов несколько:

- Основной сервисный агент
- Распределение обязанностей
- Аффилированность



# Проспект

## Инициатор:

- Наименование
- Описание основной хозяйственной деятельности
- Опыт в структурированном финансировании
- Информация о динамике портфеля ипотечных требований на балансе инициатора



# Проспект

## Оригинатор:

- Наименование
- Существенные судебные процессы
- Реквизиты
- Органы управления
- Акционеры/участники
- Процедуры оригинации



## Проспект

### Сведения об ипотечных требованиях:

- **Баланс ипотечных требований**
- **Общее количество ипотечных требований**
- **Текущее LTV**
- **Средневзвешенные процентные ставки (WAC)**
- **Первоначальный средний ООД по ипотечным требованиям**
- **Средний ООД по ипотечным требованиям**



## Проспект

### Сведения об ипотечных требованиях

#### (продолжение):

- Распределение ипотечных требований по начальной сумме основного долга на дату заключения договора с должником
- Распределение ипотечных требований по текущему LTV
- Распределение ипотечных требований по процентной ставке



## Проспект

### Сведения об ипотечных требованиях

#### (продолжение):

- **Распределение ипотечных требований по сроку, прошедшему с даты заключения договора с должником**
- **Распределение ипотечных требований по сроку, остающемуся до полного исполнения должником обязательств по договору с учетом произведенного частичного досрочного погашения за предыдущие периоды**



## Проспект

### Сведения об ипотечных требованиях

#### (продолжение):

- Распределение ипотечных требований по цели использования кредита
- Критерии включения ипотечных требований в состав ипотечного покрытия
- Критерии ухудшения качества ипотечного кредита и критериях дефолта по ипотечному кредиту



## Проспект

### Сведения об ипотечных требованиях

#### (продолжение):

- Статистическая информация по основным параметрам кредита (сумма основного долга, процентная ставка и др.)
- В отношении требований, обеспеченных нежилой недвижимостью – показатели эффективности использования недвижимости



## Проспект

- Права третьих лиц в отношении ипотечного покрытия
- Ипотечная программа
- Существенные должники



## Проспект

- Структура сделки
- Денежный поток
- Механизмы повышения кредитного качества:
  - субординированный кредит
  - банковская гарантия
  - поручительство
  - страхование
  - аккредитив
  - иные механизмы



## Ежеквартальный отчет

### Статистическая информация о поступлениях и качестве ипотечного покрытия:

- Ухудшение качества ипотечных требований
- Текущие дефолты
- Кумулятивные дефолты
- Чистые убытки



## Ежеквартальный отчет

### Статистическая информация о поступлениях и качестве ипотечного покрытия (продолжение):

- Кумулятивные чистые убытки
- Относительная величина убытков
- Процент остатка
- Величина остатка



## Ежеквартальный отчет

### Статистическая информация о поступлениях и качестве ипотечного покрытия (продолжение):

- Баланс ипотечных требований на конец отчетного периода
- Баланс ипотечных требований на начало отчетного периода
- Незапланированный размер платежей
- Мера досрочного погашения кредитов в месяц



## Ежеквартальный отчет

### Статистическая информация о поступлениях и качестве ипотечного покрытия (продолжение):

- Условный процент досрочного погашения (CPR)
- Фактор ипотечного покрытия
- Мера дефолтов в месяц
- Условный процент дефолтов (CDR)



## Ежемесячный отчет об исполнении обязательств

- Отчет подписывается эмитентом, сервисным агентом и специализированным депозитарием
- Информация раскрывается по итогам каждого месяца



## Ежемесячный отчет об исполнении обязательств

### Информация об ипотечном покрытии:

- Баланс ипотечных требований
- Общее количество ипотечных требований
- Общая сумма платежей по ипотечным требованиям, поступивших за отчетный период
- Общая сумма платежей по сумме основного долга по ипотечным требованиям, поступивших за отчетный период



## Ежемесячный отчет об исполнении обязательств

### Информация об ипотечном покрытии

#### (продолжение):

- Общая сумма процентных платежей по ипотечным требованиям, поступивших за отчетный период
- Средний ООД по ипотечным требованиям
- Текущее LTV
- Средневзвешенные процентные ставки (WAC)



## Ежемесячный отчет об исполнении обязательств

### Информация об ипотечном покрытии

#### (продолжение):

- Средневзвешенный по ООД срок, прошедший с даты возникновения ипотечных требований
- Средневзвешенный по ООД срок, оставшийся до даты исполнения ипотечных требований
- Распределение ипотечных требований по текущему LTV



## Ежемесячный отчет об исполнении обязательств

### Информация об ипотечном покрытии

#### (продолжение):

- Распределение ипотечных требований по процентной ставке
- Распределение ипотечных требований, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки
- Дополнительные сведения



Авакян, Туктаров  
и Партнеры

## Контактная информация:

121059, Москва, ул. Брянская, д. 5, 11 этаж  
тел.: + 7 495 981 02 75 | факс: +7 495 981 02 74  
[www.atpfinance.com](http://www.atpfinance.com) | [info@atpfinance.com](mailto:info@atpfinance.com)