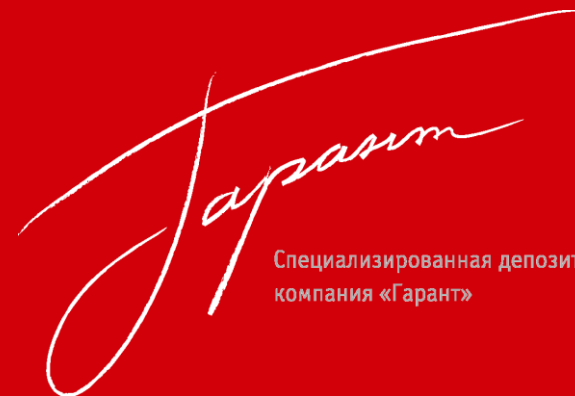


Ипотечные сертификаты участия (ИСУ)

Семинар «Новые продукты долгового рынка РФ»
г.Москва, Московская биржа 08 октября 2013 г.

Виктор Фомин

Главный юрисконсульт СДК "Гарант"



Специализированная депозитарная
компания «Гарант»

Ипотечные сертификаты участия: определение

Ипотечный сертификат участия – это именная ценная бумага, удостоверяющая

- долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие (ИП),
- право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ИП,
- право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ИП,
- иные права, предусмотренные ФЗ №152-ФЗ.

A handwritten signature in red ink, appearing to read "Japam", is located in the bottom right corner of the slide.

Характеристики ИСУ

- не являются эмиссионными ценными бумагами;
- не имеют номинальной стоимости;
- имеют бездокументарную форму выпуска;
- свободно обращаются на рынке ценных бумаг;
- удостоверяют одинаковый объём прав;
- удостоверяют право общей долевой собственности на имущество, входящее в ИП и обязательственные права с управляющим ДУ этим ИП

A red cursive signature that reads "Japan" is located in the bottom right corner of the slide.

В состав ИП могут входить:

- требования по обеспеченным ипотекой обязательствам (обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа);
- ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю в праве общей собственности на другое ИП;
- недвижимое имущество и денежные средства, полученные в связи с исполнением обязательств, требования по которым составляют ИП, обращением взыскания по указанным требованиям, их продажей, исполнением обязательств по ИСУ, составляющим ИП, реализацией недвижимого имущества, составляющего ИП.

A stylized red signature logo, possibly reading "Japan", written in a cursive script.

Формирование ипотечного покрытия (Выдача ИСУ)



Схема работы ипотечного покрытия ИСУ



Функции Управляющего ИП

- получение (приём) платежей по обязательствам, требования по которым составляют ИП;
- перечисление (выплата) владельцам ИСУ денежных средств за счет указанных платежей;
- обеспечение надлежащего исполнения обязательств, требования по которым составляют ИП, включая обращение взыскания на имущество должника, в том числе заложенное в обеспечение указанных обязательств, при неисполнении или ненадлежащем исполнении таких обязательств;
- совершение иных связанных с этим действий, не противоречащих ФЗ № 152-ФЗ и ПДУ ИП.

A handwritten signature in red ink, appearing to read "Japanm", is located in the bottom right corner of the slide.

Налоговые риски для владельцев ИСУ

В соответствии с налоговым законодательством России для владельца ИСУ весь доход по такой ценной бумаге облагается налогом (% по кредиту + погашение части тела кредита)

A stylized, handwritten-style signature in red ink, likely representing the company or author of the document. The signature is cursive and appears to read "Japanit".

Включение ИСУ в котировальный список первого (высшего) уровня

| Условия для включения в котировальный список | Первый (высший) уровень |
|--|---|
| Размер ипотечного покрытия | Не менее 1 млрд. руб. |
| Состав ипотечного покрытия | <p>В состав ИП входят требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, по которым основная сумма долга по каждому договору или закладной не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.</p> <p>В составе ИП отсутствуют требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено</p> |
| Раскрытие информации | Управляющий ИП принял обязательства по ежедневному раскрытию на своем сайте в Интернет справки о размере ИП по состоянию на предыдущий рабочий день |



Преимущества ИСУ для эмитентов

- 1) Кредитная организация, передав денежные требования из кредитных договоров (договоров займа) в состав ИП, получает взамен в своё имущество ценную бумагу – ИСУ;
- 2) Кредитная организация освобождается от обязанности формировать резерв на возможные потери по такой задолженности из кредитного договора (договора займа), предусмотренный требованиями нормативных актов Банка России;
- 3) В случае просрочек в оплате по кредиту (займу) кредитная организация освобождается от работы, связанной с получением этого долга от должника (досудебная работа, судебные разбирательства, обращение взыскания на заложенное имущество, исполнительное производство и т.п.) - вся эта работа продельвается Управляющим ипотечным покрытием ИСУ;
- 4) В случае обращения взыскания на предмет залога при просрочках должника и при невозможности продать его торгах (торги не состоялись, имущество не куплено по указанной цене и т.п.) в банк не попадает заложенное имущество (например, квартиры, земельные участки и т.д.), являющееся "непрофильным" активом для кредитной организации и которое необходимо затем реализовать;
- 5) В случае продажи ИСУ (полученных в обмен на денежное требование, как это указано в пункте 1) кредитная организация получает реальные деньги ("здесь и сейчас", а не денежные требования на будущее).

Спасибо за внимание!

ООО «СДК «Гарант»

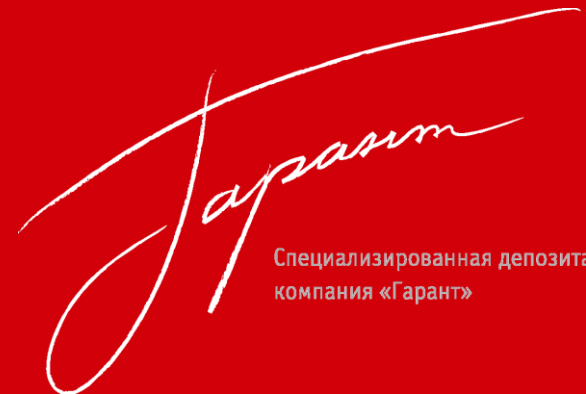
123100, Россия, г. Москва,
Краснопресненская наб., д.6

Тел.: +7 (495) 777-5683

Факс: +7 (495) 777-5682

Эл.почта: mail@sdkgarant.ru

www.sdkgarant.ru



Специализированная депозитарная
компания «Гарант»