

| Кредитные и ипотечные фонды

Жук Евгений Андреевич
ведущий юрист IMAC®

1. Экономические условия создания кредитных фондов

**РЫНОК ЛИКВИДНЫХ
КРЕДИТНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ**

**РЫНОК ДЕФОЛТНЫХ
КРЕДИТНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ**

КРЕДИТНЫЙ / ИПОТЕЧНЫЙ ФОНД

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ

- рефинансирование кредитных портфелей
- пополнение оборотных средств
- диверсификация кредитных рисков (трансферт дефолтных рисков)

РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ

- трансферт дефолтных кредитов
- трансферт неликвидного имущества (margin calls)
- реструктуризация задолженности по кредитам

2. Активы кредитного / ипотечного фондов (для квал.инвесторов)

СОСТАВ И СТРУКТУРА АКТИВОВ

КРЕДИТНЫЙ ФОНД

от 65%:

-кредиты/займы с обеспечением

до 35%:

-займы без обеспечения
-долговые инструменты
-деньги

до 20%:

-имущество, полученное по дефолтным кредитам

ИПОТЕЧНЫЙ ФОНД

от 65%:

-ипотечные кредиты/займы
-закладные
-кредиты/займы под залог долевого участия в строительстве

-имущество, полученное по дефолтным кредитам (до 6 мес.)

до 35%:

-займы без залог.обеспечения
-госуд. и ипотечн. ценные бумаги
-деньги

Рефинансирование



Формирование инвестиционного дохода

ИСТОЧНИКИ:

(1) аннуитетные платежи по приобретенным обеспеченным кредитам (займам)

(2) аннуитетные платежи по выданным необеспеченным займам

КРЕДИТНЫЙ
ФОНД

ФОРМЫ:

(1) промежуточный доход пайщика

(НП / НДФЛ)

(1) частичное погашение инвестиционных паев
(“tax-free”)

(2) смешанная система
(с налогообложением только промежуточного дохода)

Заемщики

Заемщики

Заемщики

ИНВЕСТОРЫ

ИНВЕСТОРЫ

ИНВЕСТОРЫ

4.1. Реструктуризация кредиторской задолженности

Вариант 1



4.2. Реструктуризация кредиторской задолженности

Вариант 2



5. Ключевые вопросы по кредитным фондам

ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

- амортизация фонда (досрочное погашение паев);
- требования к выдаваемым займам (наличие / вид обеспечения)
- определение лимита по выдаваемым из фонда необеспеченным займам
- учет инвестиционных паев кредитных фондов в составе активов банка для целей: формирования баланса (квалификация актива), применения системы резервирования (формирование профессионального суждения) и расчета собственного капитала
- «расходы, связанные с обслуживанием кредитов (займов), права требования по которым составляют имущество фонда»

КРЕДИТНЫЙ ФОНД

- ограничения по видам имущества, приобретаемого по margin calls
- учет и хранение имущества, приобретаемого по margin calls (ук-спецдеп)

ИПОТЕЧНЫЙ ФОНД

- замена «переоформления» страховки уведомлением страховщика о замене выгодоприобретателя