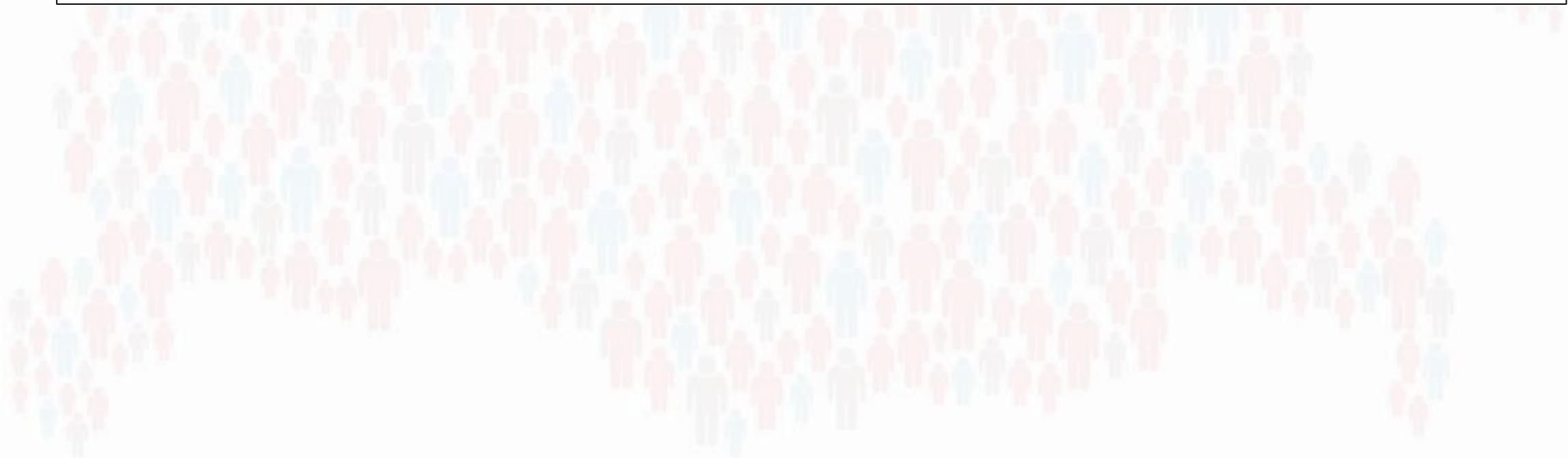


неипотечная секьюритизация облигационный твист



Структура сделки секьюритизации

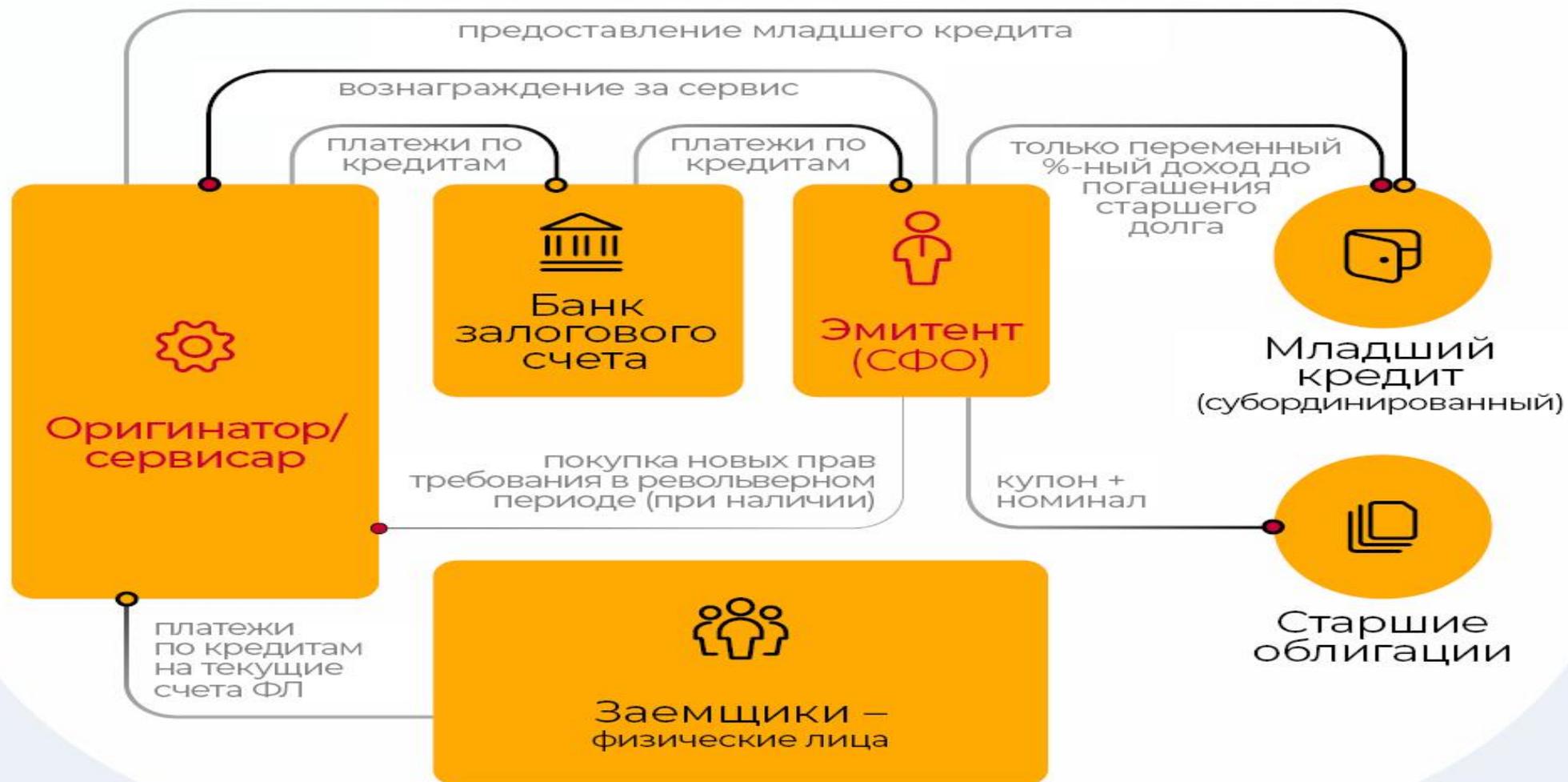


Схема секьюритизации активов, генерирующих денежные потоки

Секьюритизация (от англ. securities «ценные бумаги») — форма привлечения финансирования путём выпуска ценных бумаг, обеспеченных активами, генерирующими стабильные денежные потоки (например, портфель ипотечных кредитов, автокредитов, лизинговые активы, коммерческая недвижимость, генерирующая стабильный рентный доход и т. д.)

Компания – эмитент
(Оригинатор)
работающая на рынке



— Риски эмитента

Выделение актива из компании
на специальное юр. лицо



ИНВЕСТОРИ

Выкуп
облигаций

Выплата
процентов

Погашение
облигаций

За счет потока актива



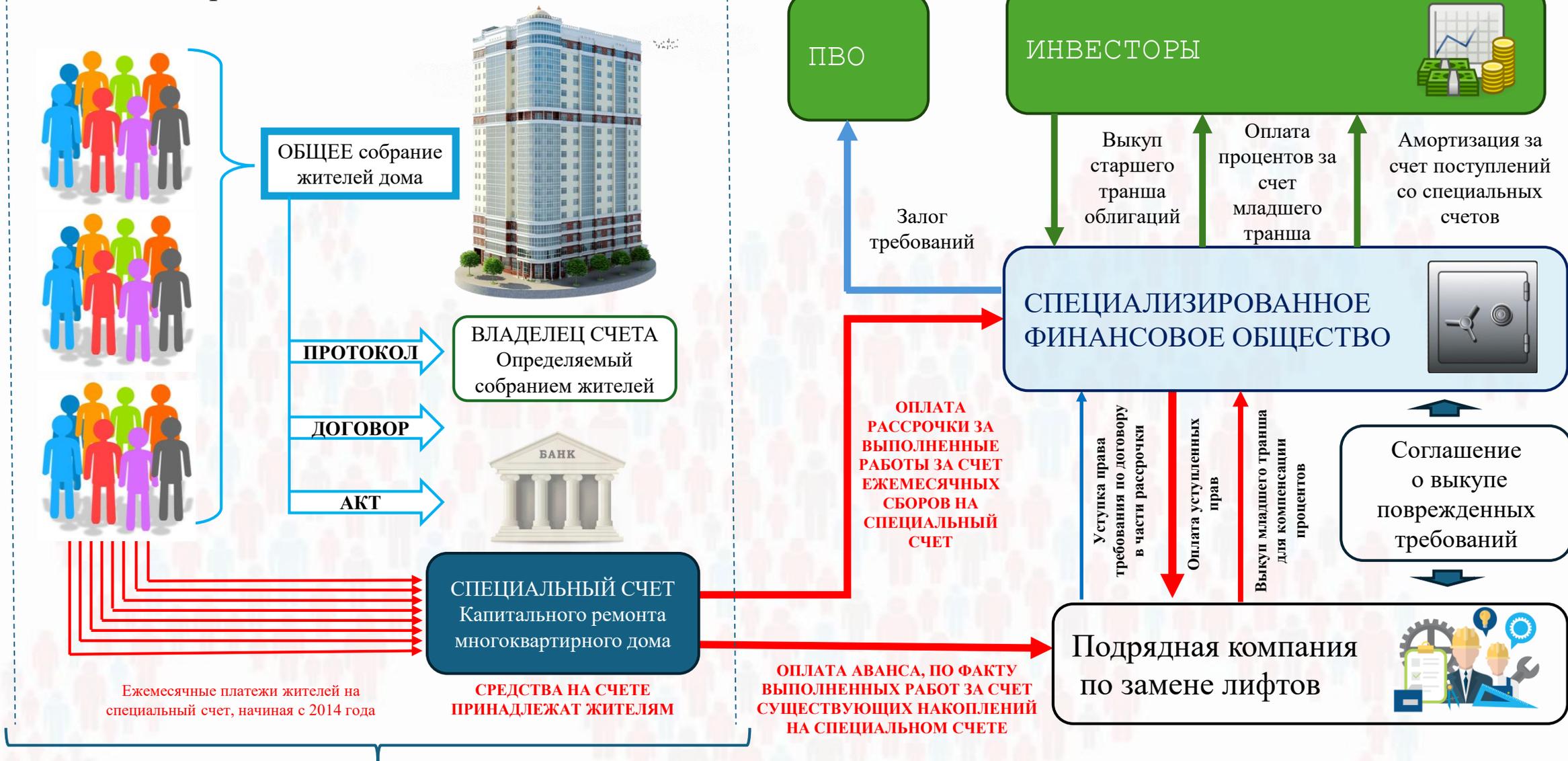
Преимущества
эмитента

Ликвидные активы

СФО (Специализированное
финансовое общество)

Физическое выделение из компании-эмитента активов, генерирующих стабильный денежный поток путем переуступки на Специализированное финансовое общество (СФО) с последующим размещением облигационного займа с залогом этих активов позволяет полностью исключить риски, непосредственно связанные с изначальной компаний – эмитентом (Оригинатором).

Жители дома выбрали способ накопления фонда капитального ремонта на специальном счете дома



Все права и обязанности четко определены Жилищным Кодексом РФ

СФО – специальный статус юридического лица, создаваемого на основании закона о рынке ценных бумаг, правоспособность которого ограничена Законом и Уставом общества

В части ООО «СФО РЛЮ замена лифтов» Уставом общества ограничена правоспособность: Общество имеет право приобретать только права требования по выполненным работам по замене лифтового оборудования и осуществлять эмиссию облигаций с залогом данных требований.

Любые другие виды деятельности полностью исключены.

полномочия исполнительного органа обязательно должно быть передано управляющей компании, соответствующей требованиям Центрального Банка, зарегистрированной в реестре, и при этом не имеющей возможности контролировать ни СФО, ни первоначальных кредиторов, то есть не иметь никакого отношения к Оригинатору.

Защищенность денежных требований СФО РЛО замена лифтов

- Сборы на капитальный ремонт обязательны согласно требованиям ЖК РФ
- Ежемесячные платежи в рассрочку не превышают 80% от ежемесячных поступлений на специальный счет в рамках установленного тарифа на капитальный ремонт
- Ежегодная индексация тарифа на капитальный ремонт сокращает долю от сбора на специальный счет
- Невозможность изменения формы накопления на капитальный ремонт до момента полного расчета по контракту согласно ЖК РФ Статья 189
- Дефолт специального счета невозможен и защищен ЖК РФ Статья 174; 175

Управление СФО РЛО замена лифтов

Управляющей компанией ООО «СФО РЛО замена лифтов» определена ООО «АКРА Риск Менеджмент»
Дополнительно на управляющую компанию возложена функция Расчетного агента.

О КОМПАНИИ

АКРА Риск-Менеджмент (АКРА РМ) является дочерней структурой рейтингового агентства АКРА (АО)

Целью создания АКРА РМ является отделение нерейтинговых операций от рейтинговой деятельности АКРА в соответствии с лучшими международными практиками и регуляторными требованиями Банка России. Мы предоставляем услуги в области создания и поддержания инфраструктуры для компаний специального назначения (SPV), комплексные услуги по ESG-трансформации и подготовке нефинансовой отчётности, а также услуги по совершенствованию элементов систем управления рисками компаний.

Более 15 лет

опыта работы в сделках
структурированного финансирования

Более 100

реализованных проектов

2 месяца

с даты учреждения SPV до размещения

Функция Сервисного агента СФО РЛО замена лифтов

В отличие от классических сделок ипотечной секьюритизации, в данном случае денежные средства поступают непосредственно на расчетный счет, бенефициаром которого является СФО РЛО (счет сбора платежей).

Функции Сервисного агента СФО РЛО:

Сервисный агент действует на основании Договора сервисного агента. Сервисный агент осуществляет следующие основные функции:

- обеспечивает поступления Платежей на Счёт сбора платежей;
- взаимодействует от имени Эмитента с Заказчиками, поручителями по вопросам, связанным с исполнением обязательств по Договорам капитального ремонта;
- предоставляет Эмитенту, а также по требованию Эмитента обеспечивает предоставление ПВО и Расчётному агенту Отчета сервисного агента;
- обеспечивает взыскание просроченной задолженности по Договорам капитального ремонта;
- ведет реестр Денежных требований;
- направляет предложения Эмитенту о заключении договора с Резервным сервисным агентом в случае наступления События замены Сервисного агента.

Представитель владельцев облигаций СФО РЛО замена лифтов



О КОМПАНИИ

VOLSTA — представитель владельцев облигаций, команда профессионалов, работающая на рынке долгового капитала, обеспечивающая интересы инвесторов и оказывающая содействие эмитентам в привлечении финансирования на развитие бизнеса. За 7 лет работы мы приняли участие в более 30-ти выпусках облигаций общим объемом более 7 000 000 000 рублей.

Источники амортизации и выплаты купона СФО РЛО замена лифтов



Облигации класса «А» – означает процентные неконвертируемые бездокументарные облигации с залоговым обеспечением денежными требованиями класса «А», в отношении которых составлено Решение о выпуске. Обязательства по Облигациям класса «А» исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по обеспеченным залогом того же залогового обеспечения Облигациям класса «Б».

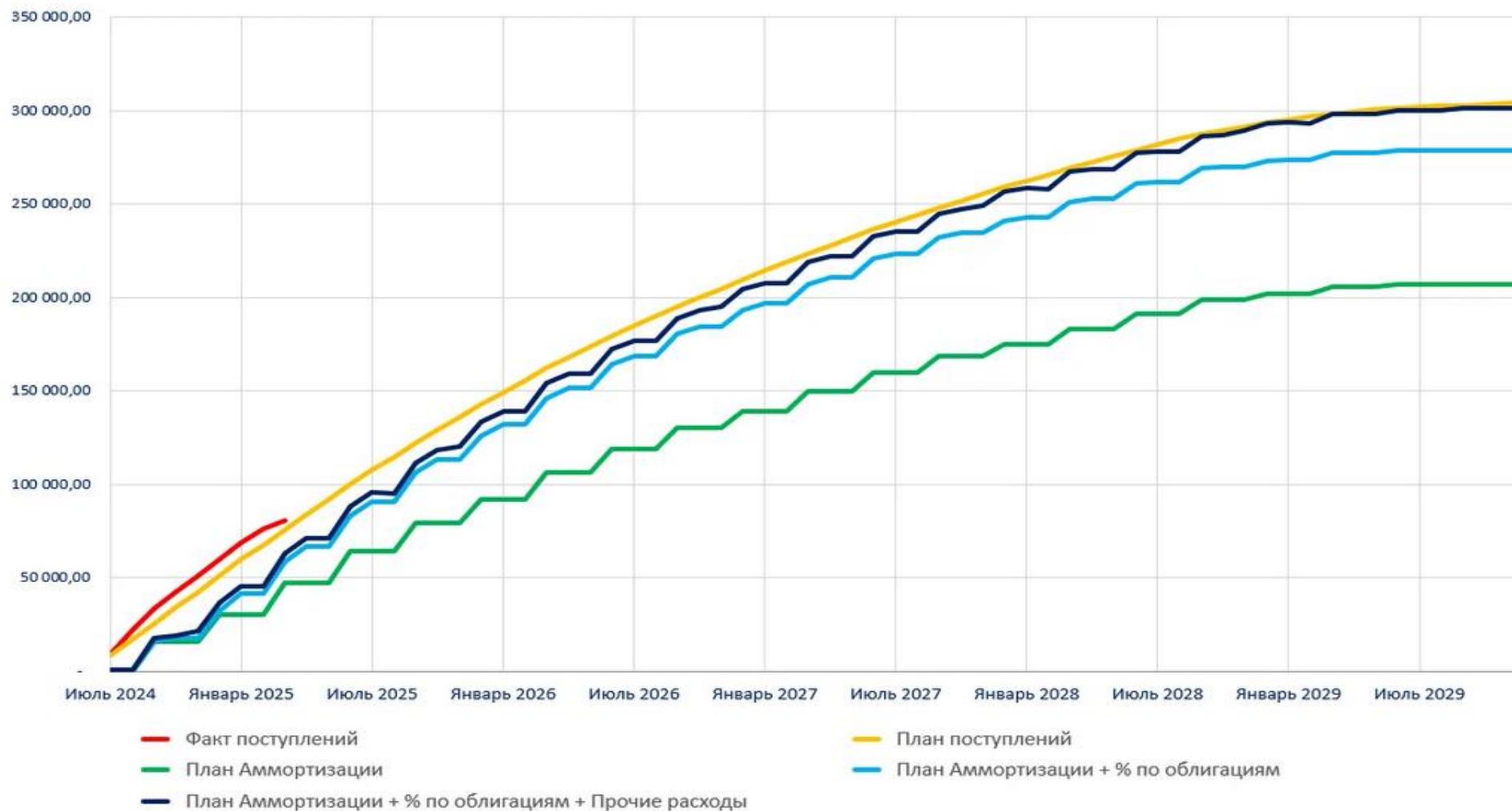
Класс «А» выкупается инвесторами

Облигации класса «Б» – означает процентные неконвертируемые бездокументарные облигации с залоговым обеспечением денежными требованиями класса «Б». Обязательства по Облигациям «Б» исполняются после надлежащего исполнения обязательств по обеспеченным залогом того же залогового обеспечения Облигациям класса «А».

Класс «Б» выкупается Оригинатором и служит источником выплаты купонного дохода по классу «А» и затрат на содержание СФО

Облигации

Исполнение финансовой модели выпуска (в тыс. руб.)



Структура денежных требований СФО РЛО замена лифтов

| №№ | Субъекты | В процентах от суммы секьюритизации | портфеля |
|----|-----------------------|--|----------|
| 1 | г. Москва | 28,75% | |
| 2 | Московская область | 10,36% | |
| 3 | Тульская область | 9,63% | |
| 4 | Челябинская область | 7,48% | |
| 5 | Тверская область | 7,22% | |
| 6 | Омская область | 6,36% | |
| 7 | г. Санкт-Петербург | 5,60% | |
| 8 | Тамбовская область | 3,73% | |
| 9 | Новгородская область | 3,09% | |
| 10 | Республика Карелия | 2,95% | |
| 11 | Ленинградская область | 2,86% | |
| 12 | Нижегородская область | 2,55% | |
| 13 | Архангельская область | 1,98% | |
| 14 | Вологодская область | 1,88% | |
| 15 | Курская область | 1,34% | |
| 16 | Самарская область | 1,11% | |
| 17 | Удмуртская республика | 1,08% | |
| 18 | Владимирская область | 0,88% | |
| 19 | Ростовская область | 0,73% | |
| 20 | Республика Коми | 0,42% | |
| | | 100,00% | |

Рейтинг облигаций СФО РЛО замена лифтов

АКРА

СТРУКТУРИРОВАННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | 03.10.2024

ОБЛИГАЦИИ С ЗАЛОГОВЫМ
ОБЕСПЕЧЕНИЕМ

АКРА ПРИСВОИЛО ИТОГОВЫЙ КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ СТАРШЕМУ ТРАНШУ ОБЛИГАЦИЙ ООО «СФО РЛО»

ДЕНИС ХМИЛЕВСКИЙ

Заместитель директора, группа рейтингов
проектного и структурированного
финансирования

+7 (495) 139 04 80, доб. 158
denis.khmilevskiy@acra-ratings.ru

ТИМУР ИСКАНДАРОВ

Старший директор — руководитель группы
рейтингов проектного и структурированного
финансирования

+7 (495) 139 04 94
timur.iskandarov@acra-ratings.ru

Итоговый кредитный рейтинг старшего транша, выпущенного в рамках данной статической сделки, достиг уровня AAA(ru.sf) благодаря кредитной поддержке, оказываемой старшему траншу младшим траншем облигаций, резервным фондом, соглашением о принятии риска, а также благодаря удовлетворительному качеству портфеля обеспечения.

РЕЙТИНГИ

Итоговый кредитный рейтинг AAA(ru.sf) присвоен выпуску облигаций с залоговым обеспечением денежными требованиями, дата погашения — **6 сентября 2029 года**, объем выпуска — 207 млн руб.

Младшему траншу, представленному в форме облигаций класса «Б», кредитный рейтинг не присваивался.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Присвоенный итоговый кредитный рейтинг отражает мнение АКРА в отношении величины ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям Эмитента до юридически закрепленного крайнего срока их погашения. В соответствии с Методологией присвоения кредитных рейтингов инструментам и обязательствам структурированного финансирования по национальной шкале для Российской Федерации анализ АКРА проводился в два этапа. На первом этапе в результате анализа секьюритизируемых активов Эмитента АКРА рассчитало распределение вероятности дефолта по портфелю договоров на капитальный ремонт лифтов, обеспечивающему рейтингемые облигации, с математическим ожиданием на уровне [6,32]% и величиной стандартного отклонения в размере [7,59]%. На втором этапе результаты анализа портфеля использовались как вводные параметры при моделировании структуры обязательств Эмитента и определении ожидаемых потерь по рейтингуемым облигациям с учетом влияния механизмов повышения кредитного качества, прогнозируемых уровней возмещения потерь, досрочного погашения и других факторов, влияющих на распределение потоков наличности в сделке.

Сильные стороны:

- обязательства Оригинатора по всем договорам в портфеле исполнены - ремонтные работы по замене лифтов произведены в полном объеме;
- оплата услуг производится за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений на специальном счете при оплате коммунальных платежей;
- наличие существенного запаса (более 20%) денежного потока, рассчитываемого как разница между средним совокупным объемом ежемесячных коммунальных платежей, осуществляемых собственниками жилья, и объемом ежемесячных обязательств по каждому договору; – наличие в сделке надежного банка счета;
- простая двухтраншевая сделка, использование эндогенных механизмов защиты кредитного качества старшего транша, включая субординацию, наличие гибридного резерва.

Использование структуры Специализированного финансового общества позволяет полностью изолировать финансовые активы в виде денежных требований от первоначального кредитора (Оригинатора)

Исключены риски, присущие финансово-хозяйственной деятельности юридического лица

Исключены риски физических лиц, в следствии их отсутствия в структуре управления

Исполнение функций, связанных с жизнедеятельностью СФО переданы компетентным профильным компаниям

Денежные требования, переданные в СФО защищены требованиями Жилищного кодекса

Денежные требования, переданные в СФО максимально диверсифицированы

Денежные требования, переданные в СФО ликвидны и переданы в залог ПВО

Денежные требования, переданные в СФО не содержат в себе процентной нагрузки

Денежные требования, переданные в СФО не зависят от досрочной их оплаты



СФО «РЛО»

ООО «Специализированное финансовое общество «РЛО замена лифтов» (создано в октябре 2023 г. Основное направление деятельности компании — привлечение финансирования для ускоренной замены или модернизации лифтов в многоквартирных домах, формирующих взносы на капитальный ремонт на специальных счетах.

«Своевременная замена лифтов в многоквартирных домах — одна из важнейших задач обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда. Реализация федерального проекта по ускоренной замене лифтов для домов, собственники которых выбрали для формирования взносов на капитальный ремонт специальный счет, позволяет произвести работы по фиксированной цене с беспроцентной рассрочкой оплаты 50% стоимости на срок до пяти лет. Лифты, чей возраст превышает 25 лет, заменяются на современные, энергоэффективные, комфортные подъемники, адаптированные для людей с ограниченными возможностями. В проекте участвуют только российские производители. Выход СФО «РЛО» на публичный долговой рынок позволит ускорить реализацию программу, повысить комфорт и безопасность жителей многоквартирных домов».

