

ПУБЛИЧНАЯ МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЕЙТИНГА НАДЕЖНОСТИ СЕРВИСНОЙ КОМПАНИИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Под сервисными компаниями (ипотечного рынка) в настоящей методике понимаются юридические лица, осуществляющие функции аутсорсинга для ипотечных агентов – специализированных организаций (SPV-компаний), создаваемых с исключительной целью приобретения прав требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, а также осуществления эмиссии и исполнением обязательств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. При этом сервисные компании (СРБК) выполняют либо функции единоличного исполнительного органа ипотечного агента, либо функции организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета такого агента.

Методика определения рейтинга надежности сервисной компании основывается на анализе показателей, оказывающих влияние на ее возможность выполнять свои краткосрочные и среднесрочные обязательства и обеспечивать устойчивость по отношению к возможным негативным воздействиям в случае неблагоприятных изменений конъюнктуры рынка.

Рейтинг надежности сервисной компании – комплексная оценка способности компании полностью, качественно и в срок выполнять свои обязанности по выполнению функций единоличного исполнительного органа (либо организации, осуществляющей ведение бухгалтерского учета) ипотечного агента, с учетом возможных изменений макроэкономической ситуации.

Количественной характеристикой рейтинга является вероятность выполнения сервисной компанией своих обязательств.

Качественным показателем рейтинга является класс рейтинга, выраженный в определенном буквенно-символьном сочетании в соответствии с принятой системой ранжирования.

Рейтинг надежности АК&М присваивается по национальной шкале и не учитывает суверенного странового риска. Это дает ряд преимуществ, основным из которых является возможность более тонкой дифференциации рейтинговых оценок по сравнению с рейтингами надежности, присвоенными

по международной шкале. Рейтинги надежности российских управляющих компаний, присвоенные по международной шкале, ограничены суверенным рейтингом Российской Федерации. В случае же оценки надежности по национальной шкале сервисная компания может получить рейтинг наивысшей категории.

Рейтинг отражает мнение аналитиков АК&М о надежности сервисной компании на дату его присвоения. В связи с этим, после присвоения рейтинга на регулярной основе проводится мониторинг информации об объекте рейтингования. В случае получения данных о существенном изменении исходных параметров оценки объекта рейтингования, рейтинг компании может быть изменен в ту или иную сторону.

При определении рейтинга надежности проводится анализ данных за последний отчетный период, предшествующий дате оценки и ретроспективный анализ всех показателей за последние три года, либо с момента основания сервисной компании. Источником информации являются как данные, полученные от самой компании (финансовая и иная регламентированная отчетность, анкеты, материалы собрания акционеров и т.д.), так и информация из других источников, которая признана достоверной (данные Госкомстата, службы финансовых рисков ЦБ РФ, отраслевая отчетность, сообщения средств массовой информации и т.д.).

2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЕЙТИНГА НАДЕЖНОСТИ СЕРВИСНОЙ КОМПАНИИ

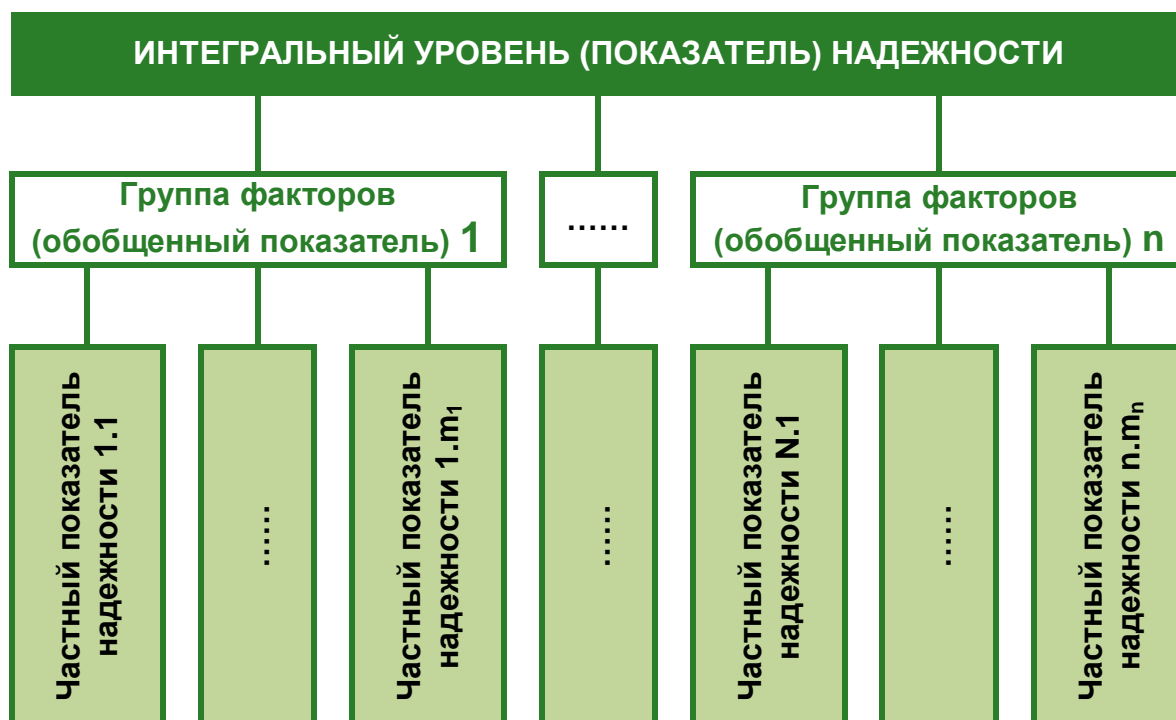
Методика определения рейтинга надежности сервисной компании основывается на анализе формализуемых и неформализуемых показателей (критериев надежности), оказывающих влияние на возможности компании выполнять свои финансовые обязательства. Все анализируемые показатели объединены в группы факторов. Анализ группы факторов позволяет оценить риски, связанные с тем или иным аспектом деятельности сервисной компании. Оценка рисков группы факторов основывается на анализе частных показателей надежности, входящих в данную группу факторов. Результатом анализа является определение интегрального уровня надежности сервисной компании.

Рейтинг надежности сервисной компании присваивается на основании значения интегрального показателя в соответствии с национальной рейтинговой шкалой. Интегральный показатель надежности оценивается на основании значений обобщенных показателей по каждой группе факторов, которые, в свою очередь зависят от балльных оценок частных показателей, входящих в данную группу. Балльная оценка представляет собой численную

величину, определяющую степень соответствия значения показателя наивысшему классу рейтинга согласно принятому критерию оценивания

Структура интегрального уровня надежности представлена в виде нижеприведенной блок-схемы.

Рисунок 1



Значения обобщенных и интегрального показателей надежности определяются на основе соответствующих аддитивно-мультипликативных свертки на основе балльных оценок частных показателей надежности.

3. ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЕЙТИНГА НАДЕЖНОСТИ СЕРВИСНОЙ КОМПАНИИ

При определении Рейтинга надежности оцениваются текущие финансовые возможности и операционные ресурсы сервисной компании для своевременного исполнения обязательств по сопровождению ипотечных агентов в полном объеме при сохранении требуемого уровня финансовой устойчивости. Для решения данной задачи необходим анализ значительного объема информации, включающей как численные данные о финансово-экономическом положении компании и эффективности деятельности по сопровождению ипотечных агентов, так и неформализуемые показатели, которые оказывают воздействие на способность к устойчивому

функционированию сервисной компании в ближайшей и среднесрочной перспективе.

В целях оптимизации анализа критерии надежности объединены в три группы факторов:

- РЫНОЧНЫЕ ПОЗИЦИИ КОМПАНИИ
- ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ АГЕНТОВ
- ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ
- СТРАТЕГИЯ И ПЕРСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ
- ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

Рыночные позиции компании

Оценка опыта работы и деловой репутации сервисной компании позволяет определить дополнительные возможности и риски, связанные с репутацией среди originаторов выпусков ипотечных бумаг (начальных владельцев прав требований по ипотечным закладным) и иных контрагентов (сервисных, расчетных, платежных агентов и др.). Положительное влияние на рейтинг компании оказывает продолжительная работа, отсутствие скандалов и судебных разбирательств.

В данной группе рассматриваются следующие показатели:

- опыт работы (присутствия на рынке ипотечной секьюритизации);
- деловая репутация компании;
- уровень квалификации ключевых сотрудников;
- число сопровождаемых ипотечных агентов;
- количество и объем выпусков ипотечных ценных бумаг, осуществленных сопровождаемыми ипотечными агентами;
- вхождение в ассоциации и другие профессиональные объединения.

Эффективность сопровождения ипотечных агентов

Поскольку стратегическим направлением деятельности сервисной компании является осуществление функций единоличного исполнительного органа либо бухгалтерской организации ипотечных агентов, основные показатели деятельности последних оказывают существенное влияние на уровень надежности СРВК. При этом отдельно анализируется деятельность каждого ипотечного агента, срок присутствия которого на фондовом рынке (время с

момента размещения первого выпуска ипотечных ценных бумаг) превышает один год.

В рамках данной группы факторов рассматриваются следующие показатели:

- своевременность выплаты купонного дохода;
- динамика средств, поступающих в счет исполнения требований по кредитам, обеспеченным ипотекой;
- динамика частичного погашения (амортизации) облигаций;
- отношение процентных доходов и расходов;
- отношение активов и обязательств;
- изменение фактора по пулу закладных (отношение непогашенной части облигаций старших классов к номиналу);
- информационная открытость;
- качество обязательного аудита;
- своевременность сдачи финансовой отчетности;
- результаты бухгалтерских проверок;
- наличие пеней, штрафов, недоимок и т.п.

Финансовое положение компании

В рамках раздела оценивается финансовое положение компании, достаточность ликвидных средств компании для выполнения своих обязательств перед контрагентами посредством оценки прибыльности и эффективности бизнеса, а также способность СРВК быть независимой от финансирования акционеров и устойчивой к рыночным стрессам. В данном разделе рассматриваются следующие группы показателей.

- структура уставного капитала (диверсификация собственников и качество структуры капитала);
- достаточность собственных средств и финансовая устойчивость (отношение капитала к валюте баланса, к общему объему обязательств; динамика собственного капитала за последние 3 года);
- ликвидность и платежеспособность;
- прибыльность и рентабельность;
- объем и структура обязательств, в т.ч. кредитного характера.

Стратегия и перспективы развития

Исследуются дополнительные направления деятельности компании, целевые ориентиры в развитии и текущая политика по реализации планов компании. В качестве позитивных факторов рассматривается адекватная и детально

проработанная стратегия развития компании. Оценивается, насколько существующая организация бизнеса компании позволяет ей добиться поставленных целей. Высокая оценка за стратегию выставляется, если компания предоставила действующую стратегию с основными количественными и качественными показателями. Особое внимание уделяется уровню развития корпоративного управления, наличию полной информации о конечных собственниках и степени концентрации структуры собственности.

Проводится анализ основных перспектив компании, будущих планов и их соответствия положению на рынке. Наличие высокого потенциала и динамизм развития является позитивным фактором для рейтинга надежности сервисной компании.

4. РЕЙТИНГОВАЯ ШКАЛА НАДЕЖНОСТИ

Рейтинговая шкала надежности АК&М состоит из четырех рейтинговых классов, которые характеризуют различные степени надежности.

Классы рейтингов

Класс рейтинга	Характеристика
Класс А	Высокая степень надежности
Класс В	Удовлетворительная степень надежности
Класс С	Низкая степень надежности
Класс D	Неудовлетворительная степень надежности

Каждый из классов (кроме D) разделяется на несколько подклассов, обозначаемых индексами «++», «+», «».

Подкласс рейтинга	Характеристика	Уровень риска
A++	Максимально высокая степень надежности	Риск несвоевременного выполнения обязательств минимальный
A+	Очень высокая степень надежности	Риск несвоевременного выполнения обязательств незначительный
A	Высокая степень надежности	Риск несвоевременного выполнения обязательств низкий
B++	Удовлетворительная степень надежности	Риск несвоевременного выполнения обязательств невысокий
B+	Удовлетворительная степень надежности	Риск полного или частичного невыполнения обязательств низкий
B	Удовлетворительная степень надежности	Риск полного или частичного невыполнения обязательств невысокий
C++	Низкая степень надежности	Риск полного или частичного невыполнения обязательств значительный
C+	Низкая степень надежности	Риск полного или частичного невыполнения обязательств высокий
C	Низкая степень надежности	Риск невыполнения обязательств чрезвычайно высокий
D	Неудовлетворительная степень надежности	

По всем рейтинговым подклассам (кроме D) АК&М устанавливает прогнозы, выражающие мнение Агентства относительно возможности изменения степени надежности на среднесрочном горизонте. Прогноз может быть позитивным, стабильным и негативным.

В рамках рейтинговых подклассов Агентство может использовать по три дополнительных подуровня, обозначаемые как 1, 2 и 3. При этом первый подуровень в каждом подклассе считается наивысшим.

Прогноз по рейтингу и подуровень в рамках соответствующего подкласса являются независимыми друг от друга рейтинговыми категориями.

Шкала надежности применяется при оценке надежности ипотечных компаний, инвестиционных институтов, страховых компаний, гарантийных организаций.

Рейтинговые оценки и исследования представляют собой и должны рассматриваться исключительно в качестве изложения мнения Исполнителя и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

При вынесении суждения ЗАО «Рейтинговое агентство АК&М» полагается на информацию из надежных, по его мнению, источников, однако агентство не проводит всестороннюю проверку исходных данных и снимает с себя ответственность в случае обнаружения недостоверности исходных данных.

ЗАО «Рейтинговое агентство АК&М» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с использованием информации сайта.