

# Глоссарий терминов ипотечного финансирования и секьюритизации

## Glossary of Mortgage Finance and Securitization Terms

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized

Public Disclosure Authorized



**Moody's Investors Service**



**Международная  
финансовая корпорация**  
Группа Всемирного банка

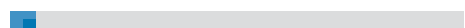
# Glossary of Mortgage Finance and Securitization Terms

## Глоссарий терминов ипотечного финансирования и секьюритизации

### СОДЕРЖАНИЕ



Обращение разработчиков к читателю	3
Роль Moody's на международных рынках капитала	4
Международная финансовая корпорация (IFC)	6
Информационная справка о Проекте «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России»	6
Основная часть Глоссария (в порядке английского алфавита)	8
Предметный указатель (в порядке английского алфавита)	62
Предметный указатель (в порядке русского алфавита)	78
Приложение 1. Примеры	92
Приложение 2. Параметры Стандарта IFC представления данных об ипотечном кредите (M-DATA)	108
Приложение 3. Параметры модели анализа отдельного кредита, разработанной Moody's (MILAN)	116



## Обращение разработчиков к читателю

Проект Международной Финансовой Корпорации (IFC) «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России» и рейтинговое агентство Moody's Investors Service представляют Вашему вниманию первую редакцию толкового словаря терминов ипотечного кредитования и секьюритизации.

Создание Глоссария стало возможным, в том числе, благодаря глубокому анализу российских жилищных, ипотечных и финансовых рынков экспертами IFC и Moody's в ходе плодотворного сотрудничества между двумя организациями.

IFC также с благодарностью отмечает обсуждения практического смысла ряда терминов членами Рабочей группы IFC «СУПЕР» (Стандартизация, Унификация Первичного Рынка), объединяющей ключевых участников российского ипотечного рынка.

Глоссарий, насколько известно разработчикам, впервые на рынке содержит именно российскую терминологию, т.е. не является простым переводом иностранных слов, зачастую не имеющих применения в отечественной практике. Термины в толковом словаре расположены в алфавитном порядке английского языка, кроме того, для удобства пользователя предметные указатели всех терминов организованы как в порядке русского, так и английского алфавитов.

Основная цель Глоссария заключается в представлении стандартной терминологии ипотечного рынка и секьюритизации. Читатель также может использовать его в качестве справочного пособия при изучении финансовой документации на русском или английском языках.

Разработчики включили в Глоссарий около 800 терминов секьюритизации и всего цикла операций по жилищному ипотечному кредитованию – от сделки по предоставлению кредита заемщику до транзакции

финансирования, в том числе секьюритизации, на отечественных и мировых рынках капитала.

Особое внимание было уделено аналитическому понятийному аппарату, многие термины которого не только детально описаны, но и приведены в контексте примеров и расчетов.

Глоссарий будет полезен не только практикующим кредиторам, но также аналитикам, инвесторам, преподавателям, студентам и другим заинтересованным лицам. Универсальность Глоссария заключается в том, что он предназначен не только для русскоязычной аудитории, но и для англоязычных специалистов, желающих уяснить термины и специфику отечественной практики.

Глоссарий также содержит Приложения, которые подробно иллюстрируют использование основных или сложных терминов. Так, в частности, *Приложение 1* содержит подробные расчеты, графики и описания аналитической терминологии, *Приложение 2* содержит параметры M-DATA - стандарт описания ипотечного кредита на российском рынке, *Приложение 3* приводит список параметров ипотечного пула, используемых рейтинговым агентством Moody's Investors Service.

Глоссарий распространяется в печатной и электронной версиях, причем последняя особенно удобна в использовании из-за наличия механизма поиска, позволяющего быстро находить отдельные термины и их контекстные примеры и иллюстрации.

Разработчики будут благодарны пользователям за комментарии и предложения по совершенствованию Глоссария, которые могут быть включены в последующие редакции.

Москва, Лондон 2007

## Moody's Role In The Global Capital Markets

### Роль Moody's на международных рынках капитала

#### Об Агентстве

Рейтинговое агентство **Moody's Investors Service** один из наиболее уважаемых и широко используемых в мире источников кредитных рейтингов, аналитических исследований и материалов по анализу рисков. Деятельность компании, основанная на самых высоких профессиональных стандартах, способствует повышению стабильности, прозрачности и надежности рынков капитала и защищает интересы инвесторов. В дополнение к своей профильной деятельности – присвоению рейтингов агентство предоставляет аналитические материалы, разрабатывает собственные методики оценки кредитных рисков, проводит анализ сделок и публикует свои кредитные заключения, которые пользуются особым доверием участников рынка, и которые поступают в распоряжение более 9300 клиентов, находящихся в 2400 организациях по всему миру.

Независимость и добросовестность агентства Moody's завоевали доверие участников рынков капитала во всем мире. С помощью наших рейтингов и аналитических исследований отслеживаются долговые обязательства свыше:

- 100 суверенных государств;
- 12 000 корпоративных эмитентов;
- 29 000 эмитентов государственного сектора;
- 96 000 ценных бумаг структурированного финансирования.

Кредитные рейтинги и исследовательские материалы помогают инвесторам анализировать кредитные риски, связанные с ценными бумагами с фиксированным доходом. Такие независимые кредитные рейтинги и исследовательские материалы также способствуют эффективной работе рынков ценных бумаг с фиксированным доходом и других обязательств (таких как страховые полисы и производные

инструменты), так как обеспечивают надежную и независимую оценку кредитных рисков.

Проводимые агентством Moody's исследования случаев дефолта подтверждают правильность прогнозов наших рейтингов. Публикация аналитических материалов и брифинги для инвесторов, которые ежегодно привлекают тысячи участников, обеспечивают информированность инвесторов о факторах, лежащих в основе наших кредитных заключений. Помимо оказания рейтинговых услуг, агентство Moody's публикует аналитические исследования, которые предназначены для инвесторов и включают всесторонний анализ кредитоспособности крупных эмитентов долговых обязательств, аналитические материалы по различным отраслям экономики, специальные комментарии и руководства по использованию кредитных заключений. Хотя исследования, аналитические материалы и публикации агентства распространяются по различным информационным каналам, большинство клиентов агентства Moody's используют сайт **[www.moody.com](http://www.moody.com)** для получения доступа к таким материалам в режиме реального времени.

Всего в отделениях и представительствах агентства Moody's, которые расположены в большинстве основных мировых финансовых центров, работает свыше 3000 человек, в том числе более 1000 аналитиков. Кроме того, агентство Moody's выходит на развивающиеся рынки, создавая совместные предприятия или заключая соглашения с местными рейтинговыми агентствами.

Среди клиентов агентства Moody's широкий круг корпоративных и государственных эмитентов ценных бумаг, а также институциональные инвесторы, вкладчики, кредиторы, инвестиционные банки, коммерческие банки и другие кредитно-финансовые учреждения.



## О корпорации Moody's

Корпорация Moody's является неотъемлемым элементом международных рынков капитала. Она предоставляет участникам рынка кредитные рейтинги, аналитические материалы, методики оценки кредитного риска, которые помогают защищать интересов инвесторов. Moody's Corporation (тикер на Нью Йоркской фондовой бирже MCO) является материнской компанией следующих юридических лиц: агентства Moody's Investors Service, которое присваивает кредитные рейтинги и публикует аналитические материалы по долговым инструментам и ценным бумагам; компании Moody's KMV, разрабатывающей методики количественной оценки

кредитного качества; компании Moody's Economy.com, специализирующейся на предоставлении экономической информации и данных; и компании Moody's Wall Street Analytics, специализирующейся на программных продуктах и методиках анализа для структурированного финансирования. Корпорация, поступления которой в 2006 году составили около 2 миллиардов долларов США, насчитывает около 3400 сотрудников, работающих по всему миру в представительствах компании, открытых в 27 странах. Дополнительную информацию об агентстве Moody's можно получить на сайте [www.moody.com](http://www.moody.com).

### Агентство Moody's с 1900 года

*В год своего основания – в 1900 году, ориентируясь на потребности рынка, компания John Moody & Company опубликовала Moody's Manual of Industrial and Miscellaneous Securities («Руководство по оценке ценных бумаг промышленных и других компаний»). «Руководство» содержало информацию и статистические данные об акциях и облигациях финансовых учреждений, государственных ведомств и компаний обрабатывающей, горнодобывающей и пищевой промышленности, а также коммунальных предприятий.*

*Через два месяца тираж «Руководства» был полностью распродан. К 1903 году «Руководство» было переиздано много раз и стало известно по всей Америке. Когда в 1907 году рухнул фондовый рынок, компания John Moody & Company не располагала достаточным капиталом для продолжения своей деятельности и ее основатель – Джон Муди – был вынужден продать свое дело.*

*Джон Муди вновь вышел на финансовый рынок в 1909 году с новой идеей: вместо простого сборника сведений об активах, капитализации и руководстве компаний, он стал предлагать инвесторам свой анализ ценности ценных бумаг. Его компания начала издавать книгу, содержащую анализ деятельности железнодорожных компаний и выпускаемых ими ценных бумаг.*

*Она содержала краткие и четкие выводы об их относительном качестве как объектов инвестирования. Для характеристики своих выводов Муди использовал буквенные обозначения рейтингов, которые применялись с конца XIX века фирмами, оценивавшими кредитоспособность юридических и физических лиц.*

*Муди начал теперь заниматься анализом акций и облигаций американских железных дорог и, таким образом, был первым, кто стал присваивать кредитные рейтинги ценным бумагам, обращающимся на рынке.*

“ Весной 1909 года я опубликовал первое издание [Moody's Analyses of Railroad Investments – Анализ капиталовложений в железные дороги], ... в котором я предпринял попытку проанализировать отчеты железнодорожных компаний и присвоить кредитные рейтинги выпущенным ими облигациям. Книга вызвала бурю протестов и даже насмешек ... Тем не менее, она пришлась по душе дилерам и инвестиционным компаниям.... и задолго до 1914 года она заслужила признание как авторитетное издание, а кредитный рейтинг Moody's стал важным фактором операций купли продажи облигаций. ”

*Основатель Джон Муди, 1950 год*

*В 1913 году он расширил круг анализируемых компаний и начал заниматься оценкой промышленных компаний и коммунальных предприятий. Год спустя, 1 июля 1914 года, было учреждено агентство Moody's Investors Service.*

*В последние годы спрос на профессиональный анализ кредитных рисков резко возрос; это произошло одновременно с быстрым увеличением и глобализацией рынков капитала. Агентство Moody's активно откликнулось на эту потребность; оно стало активно привлекать сотрудников из разных стран и создало целую сеть своих отделений.*

*В условиях сложной и подверженной все более резким колебаниям рыночной конъюнктуры глубокий анализ кредитных рисков может быть достаточно сложным делом. Кредитные рейтинги, присвоенные агентством Moody's, и материалы детальных исследований создают прочный фундамент для понимания и минимизации финансовых рисков в контексте сегодняшних – и завтрашних – рыночных реалий.*

## International Finance Corporation (IFC)

### Международная финансовая корпорация

IFC, являясь членом Группы Всемирного банка, способствует устойчивому экономическому росту в развивающихся странах через финансирование инвестиций частного сектора, мобилизацию капитала на международных финансовых рынках и предоставление консультативных услуг компаниям и правительствам. IFC считает, что устойчивый экономический рост открывает бедным слоям населения возможности улучшить условия своей жизни.

В 2007 финансовом году IFC инвестировала \$8,2 миллиарда и привлекла дополнительно \$3,9 миллиарда в 299 проектов в 69 развивающихся странах. Также IFC осуществляет консультативные проекты в 97 странах. За дополнительной информацией обращайтесь на сайт [www.ifc.org](http://www.ifc.org).

#### IFC в России

Россия стала акционером и членом IFC в 1993 году. С этого времени и по 30 июня 2007 IFC инвестировала в более 150 российских проектов в различных отраслях экономики около \$3,2 млрд. за счет собственных средств. В настоящее время инвестиционный портфель IFC в России составляет \$2 млрд., что ставит страну на первое место по объему инвестиций от IFC в мире.

В России IFC инвестирует во многие важнейшие отрасли: агробизнес, банковский сектор, лизинг, ипотечное кредитование, инфраструктуру, горнодобывающую, пищевую, целлюлозно-бумажную, нефте- и газодобывающую промышленности, стройматериалы, телекоммуникации, информационные технологии, розничную

торговлю и здравоохранение. Более подробно с деятельностью IFC можно ознакомиться на сайтах [www.ifc.org/russia](http://www.ifc.org/russia) или [www.ifc.org](http://www.ifc.org).

В 2007 финансовом году IFC инвестировала более \$495 млн. в производство, агробизнес, нефте- и газодобывающую промышленности, телекоммуникации, финансовый сектор, включая инновационную услугу по предоставлению частичной кредитной гарантии и ликвидности в рамках первой российской транзакции по секьюритизации ипотечных активов. Для дополнительной информации обращайтесь [www.ifc.org/europe](http://www.ifc.org/europe).

#### Жилищное финансирование в IFC

Жилищное финансирование является одним из приоритетных направлений деятельности IFC. Инновации в этой области являются важным фактором экономического роста стран за счет укрепления института частной собственности, предпринимательства, финансовых рынков. Инвестиции и консультационные программы IFC помогают устанавливать стандарты и внедрять лучшую мировую практику на всех этапах ипотечного жилищного кредитования.

- С 1975 г. IFC инвестировала \$1.8 млрд. в рынки жилищного финансирования в 35-ти развивающихся странах,
- Участвуя в 17 сделках с ипотечными ценными бумагами, IFC способствовала привлечению больше чем \$2.2 млрд. в сферу жилищного финансирования.

## Overview of the IFC Russia Primary Mortgage Market Development Project

### О Проекте IFC «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России»

#### Цель Проекта

Содействие развитию национального рынка жилищного ипотечного кредитования, увеличению его инвестиционной привлекательности и эффективности, повышению доступности ипотеки для заемщика.

#### Задачи Проекта

- совершенствование законодательной и нормативной базы жилищного ипотечного кредитования;
- формирование и распространение стандартов терминологии, функций, процедур, методологии и кредитных продуктов;
- распространение стандартов ипотечной индустрии и популяризация ипотеки через проведение семинаров, консультаций и тренингов для кредиторов и заемщиков.

## Деятельность Проекта

- Содействие принятию законодательных и нормативных поправок в таких областях, как:
  - финансирование строительства жилья;
  - налогообложение, учет и оборот закладных;
  - ипотечные ценные бумаги.
- Совершенствование рынка ипотечного кредитования путем содействия разработке и внедрению в практику стандартов методологии и процедур ипотечного кредитования, включая:
  - продажу кредитных продуктов,
  - андеррайтинг и заключение сделок,
  - обслуживание финансовых и информационных потоков,
  - формат, принципы раскрытия и обмена информации,
  - аналитику портфелей закладных.
- Проведение семинаров, рабочих встреч, тренингов и других образовательных и просветительских мероприятий для участников ипотечного рынка, включая популяризацию и развитие понимания ипотечного кредитования среди потенциальных заемщиков.

## Работа Проекта

Проект активно сотрудничает с:

- Основными представителями российской ипотечной индустрии в рамках деятельности Рабочей Группы «СУПЕР» по разработке, внедрению и распространению стандартов рынка и законодательных инициатив;
- Банками-Партнерами, включая региональные банки, в которых проводится консультирование по вопросам организации эффективного процесса ипотечного кредитования и внедрения разработанных стандартов;
- Профессиональными участниками рынка в рамках конференций, тренингов и консультаций по вопросам функциональной специализации;
- Законодательными и нормативными органами, регулирующими ипотечное кредитование.

Проект IFC «Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России» финансируется, в том числе, правительствами Швейцарии и Нидерландов.

## Государственный Секретариат Швейцарии по Экономике (SECO)

Государственный Секретариат Швейцарии по Экономике (**SECO**) является органом в Швейцарской Конфедерации, в компетенцию которого входят все основные вопросы, связанные с экономической политикой. **SECO** представляет Швейцарию в многосторонних торговых и международных организациях, содействует развитию демократических обществ и рыночных экономик. Каждый год Швейцария тратит 1.9 млрд. швейцарских франков на развитие сотрудничества.

## Агентство Международного Делового Сотрудничества (EVD)

Агентство Международного Делового Сотрудничества (EVD) является частью Министерства Экономических Отношений Нидерландов. Миссия Агентства – способствовать развитию международного бизнеса и сотрудничества. В качестве государственного агентства и партнера для организаций из частного и государственного сектора EVD ставит своей целью помочь им добиться успеха в международной деятельности.



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Federal Department of Economic Affairs FDEA  
State Secretariat for Economic Affairs SECO

## Glossary of Mortgage Finance and Securitization Terms

### Глоссарий терминов ипотечного финансирования и секьюритизации

**100% PSA.** – Кривая досрочного погашения 100 % PSA (Public Securities Association).

Эталонный график, разработанный Ассоциацией облигационного рынка (Bond Market Association) для отражения дефолтов. При помощи кривой дефолтов графически отображается зависимость статистической вероятности наступления дефолта от "выдержки" пула, средневзвешенной по остатку основного долга всех кредитов пула.

Кривая 100% SDA предполагает, что условный процент досрочного погашения (УПДП), будет увеличиваться на 0,02% ежемесячно, а в 30-м месяце будет достигнут пик на уровне 0,60% УПДП. Уровень дефолтов будет оставаться на таком уровне в течение последующих 30 месяцев. Начиная с 61-го месяца уровень дефолтов снижается на 0,0095% ежемесячно до 120-го месяца, в котором будет достигнут постоянный уровень на весь оставшийся срок кредита - 0,03%. В данном случае УПДП отражает годовой процент остатка основного долга по дефолтным кредитам. В целом модель 100% SDA справедлива для кредитов со сроком, равным или превышающим 15 лет. См. пример 6.

**100% SDA.** – Кривая дефолтов 100% SDA (Standard Default Assumption Curve).

Эталонный график, разработанный Ассоциацией облигационного рынка (Bond Market Association) для отражения дефолтов. При помощи кривой дефолтов графически отображается зависимость статистической вероятности наступления дефолта от "выдержки" пула, средневзвешенной по остатку основного долга всех кредитов пула.

Кривая 100% SDA предполагает, что условный процент досрочного погашения (УПДП), будет увеличиваться на 0,02% ежемесячно, а в 30-м месяце будет достигнут пик на уровне 0,60% УПДП. Уровень дефолтов будет оставаться на таком уровне в течение последующих 30 месяцев. Начиная с 61-го месяца уровень дефолтов снижается на 0,0095% ежемесячно до 120-го месяца, в котором будет достигнут постоянный уровень на весь оставшийся срок кредита - 0,03%. В данном случае УПДП отражает годовой процент остатка основного долга по дефолтным кредитам (см. пример 6). В целом модель 100% SDA справедлива для кредитов со сроком, равным или превышающим 15 лет.

**2-NDFL Tax Return Form.** – Справка (форма) 2-НДФЛ.

Справка, ежегодно предоставляемая работодателем в налоговые органы РФ по суммам доходов, выплаченных сотрудникам и удержанного налога. Форма 2-НДФЛ разработана для контроля за исчислением налога на доходы физических лиц; принимается кредиторами в качестве

официального подтверждения доходов заемщика. Обычно составляется бухгалтерией и подписывается главным бухгалтером или уполномоченным лицом. Как правило, при предоставлении справки 2-НДФЛ заемщик получает кредит с пониженной процентной ставкой.

**3-NDFL Tax Return Form.** – Справка (форма) 3-НДФЛ.

Налоговая декларация, ежегодно представляемая в налоговые органы РФ физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, частными нотариусами и другими лицами, занимающимися частной практикой, по суммам доходов, полученных от всех видов деятельности, в том числе продажи движимого и недвижимого имущества. Обычно лица, работающие по найму, освобождены от предоставления 3 НДФЛ в налоговые органы, но при продаже имущества и для получения налоговых вычетов, в частности, имущественного вычета при приобретении жилья, налогоплательщики обязаны представить декларацию. Форма 3-НДФЛ разработана для исчисления налога на доходы физических лиц; принимается кредиторами в качестве официального подтверждения доходов заемщика. Как правило, при предоставлении справки 3-НДФЛ заемщик получает кредит с пониженной процентной ставкой.

**Aaa Assumption.** – Предпосылка Aaa.

Условия, достаточные для присвоения рейтинговым агентством кредитного рейтинга Aaa финансовому инструменту или организации. Как правило, рейтинговое агентство оценивает финансовые, юридические и иные риски для присвоения кредитного рейтинга.

**Abatement.** – Снижение, прекращение.

1. Снижение налоговых обязательств перед государством или долговых обязательств перед кредитором физического или юридического лица.

2. Прекращение, например, судебного процесса.

**Acceleration.** – Ускорение (погашения), досрочное исполнение обязательств,

Полное досрочное исполнение обязательств по облигации, кредиту или другому финансовому инструменту должником при нарушении определенных условий договора (наступлении дефолта). Досрочное исполнение обязательств происходит по требованию кредитора.

**Acceleration Clause.** – Условие ускорения, Условие кредитного договора по досрочному исполнению обязательств должником.

Условие кредитного договора, предусматривающее обязанность заемщика немедленно погасить кредит при нарушении определенных условий договора.



**Accreted Value.** – Теоретическая цена.

Расчетная цена облигации, основанная на предположении о том, что процентные ставки останутся на текущем уровне (не изменятся).

**Accretion Tranche/Bond.** – Транш накопительный.

Транш, который не получает денежные поступления до тех пор, пока все предшествующие транши полностью не погашены. В течение времени, когда погашаются предшествующие транши, периодические процентные платежи по накопительному траншу накапливаются и присоединяются к номиналу. После того, как все предыдущие транши полностью погашены, накопительный транш начинает получать процентные и амортизационные платежи (см. пример 7).

**Accrual Tranche.** – Транш накопительный.

Транш, который не получает денежные поступления до тех пор, пока все предшествующие транши полностью не погашены. В течение времени, когда погашаются предшествующие транши, периодические процентные платежи по накопительному траншу накапливаются и присоединяются к номиналу. После того, как все предыдущие транши полностью погашены, накопительный транш начинает получать процентные и амортизационные платежи (см. пример 7).

**Accrued Interest.** – Накопленный процентный доход.

Процентный доход, который еще не выплачен, но на который уже есть право (определяется с момента предыдущей выплаты процентов).

**Active Tranche.** – Транш активный.

Класс, выпуск ценных бумаг, по которому в настоящее время производятся амортизационные выплаты инвесторам.

**Actual Delay.** – Период задержки платежа.

Период времени между окончанием периода, в течение которого производилось начисление дохода, и датой выплаты начисленного дохода инвестору.

**Ad Valorem.** – Адвалерный, со стоимости.

Исчисление налога или комиссионного вознаграждения в форме фиксированного процента от стоимости товара или услуги.

**Ad Valorem Tax.** – Адвалерный налог.

Косвенный налог, обычно взимаемый с реализации товаров, работ, услуг и имущественных прав. Существуют две основные разновидности налога: налог с продаж и налог на добавленную стоимость (Value Added Tax). В некоторых странах (например, США) используется - налог с продаж (Sales Tax). Налог рассчитывается как процент от величины розничных продаж и уплачивается в бюджет штата. В большинстве стран мира используется налог на добавленную стоимость. Сумма налога рассчитывается у налогоплательщика как фиксированный процент от всех продаж облагаемых товаров, работ, услуг, имущественных прав за вычетом налога, уплаченного поставщикам налогоплательщика.

**Additional Collateral.** – Дополнительное обеспечение.

Обеспечение, представленное кредитору в дополнение к основному. См. Collateral, Security.

**Adjustable-Rate Mortgage (ARM).** – Ипотечный кредит с плавающей ставкой (ИКПС).

Ипотечный кредит, у которого процентная ставка переустанавливается через регулярные периоды времени. Переустановка значения ставки производится в соответствии с заранее определенным критерием. Как правило, процентная ставка по ИКПС привязана к объективному официально публикуемому индексу, выраженному в форме процентной ставки (см. пример 2). В России в качестве такого индекса обычно используются LIBOR и MOSPRIME.

**Adjustment.** – Модельная поправка.

Поправочный коэффициент, корректировка. Поправка или корректировка модели.

**Adjustment Frequency.** – Частота переустановки процентной ставки.

Частота, с которой происходит переустановка процентной ставки кредита с плавающей ставкой. Например, ежеквартально.

**Administrator.** – Управляющий.

Лицо, ответственное за управление Кондуитом или СпецЮрЛицом. Обязанности администратора могут включать: ведение банковских счетов, на которые поступают денежные средства от секьюритизированных активов, осуществление выплат инвесторам из поступивших денежных средств, а также наблюдение за состоянием секьюритизированных активов. См. Cash Administrator

**Adverse Selection.** – Негативный отбор.

Процесс ухудшения качества пула активов в силу того, что наиболее кредитоспособные заемщики с большей вероятностью предпочтут погасить кредит досрочно. Учитывается при оценке рисков ипотечных активов.

**Affected Party.** – Пострадавшая сторона.

Сторона, пострадавшая в результате неисполнения обязательства ее контрагентом.

**Affirmation of a Rating.** – Констатация рейтинга.

Подтверждение рейтинговым агентством того, что ранее присвоенный рейтинг остается в силе. Информация о подтверждении рейтинга распространяется при помощи пресс-релизов. Подтверждение необходимо: после распространения новой информации эмитентом; после значительных изменений на рынке (изменения в регулировании, слияния/поглощения и т.д.) Могут быть и другие ситуации, при которых необходимо подтверждение рейтинга.

**Agency Commission.** – Комиссионное вознаграждение агента.

Комиссия, взимаемая агентом за посреднические услуги. См. Agent

**Agency Fee. – Комиссионное вознаграждение агента.**

См. *Agency commission*.

**Agency for Housing Mortgage Lending (AHML). – Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).**

Агентство, созданное Правительством РФ в 1997 году в форме открытого акционерного общества со 100% государственным капиталом. Основным уставным направлением деятельности является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты населению, за счет покупки прав требования по таким кредитам на средства, привлекаемые путем размещения облигаций на фондовом рынке.

**Agency Securities. – Агентские ценные бумаги.**

Долговые ценные бумаги, выпущенные в США государственными или поддерживаемыми правительством агентствами, такими как "Джинни Мэй", "Фэнни Мэй", "Фредди Мак" и другие. В России к агентским ценным бумагам можно отнести облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). См. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Джинни Мэй - Государственная национальная ипотечная ассоциация США, Фэнни Мэй - Федеральная национальная ипотечная ассоциация США, Фредди Мак - Федеральная жилищная ипотечная корпорация США.

**Agent. – Агент.**

Лицо, которое совершает действия от своего имени, но за счет клиента либо от имени и за счет клиента.

**Aggregate. – Совокупный .**

Совокупный, суммарный, сводный. Например, сводная статистическая информация - данные, относящиеся к ряду признаков, категорий или совокупностей.

**Agreement of Participation in Shared Construction. – Договор участия в долевым строительстве.**

По договору участия в долевым строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости.

**All-In Rate. – Единая ставка.**

Процентная ставка, включающая кредитный спред, комиссионные и другие вознаграждения.

**Allocated Percentage. – Распределенная доля.**

Доля кредита, обеспеченная одним объектом недвижимости. Используется применительно к ипотечному (обычно

коммерческому) кредиту, обеспеченному более чем одним объектом недвижимости. Доля обычно вычисляется путем деления чистого операционного дохода или чистого денежного потока, поступающего от такого объекта недвижимости, на соответственно чистый операционный доход или чистый денежный поток, поступающий от всех объектов недвижимости. Сумма всех распределенных долей должна равняться 100%.

**Alternative-A Loan. – Ипотечный альтернативный-А кредит.**

Ипотечный кредит, предоставляемый заемщикам с хорошей кредитной историей, у которого коэффициент Кредит/Залог (LTV), кредитная документация, тип недвижимого имущества или какой-либо другой фактор не в полной мере соответствуют требованиям андеррайтинга. Обычная причина получения ипотечным кредитом статуса «Альтернативный-А кредит» - неполная документация.

**Amortising Liquidity. – Амортизируемый механизм поддержки ликвидности.**

Механизм поддержки ликвидности, который уменьшается по мере погашения облигаций до определенного минимума (лимита). Размер амортизируемого механизма поддержки ликвидности устанавливается в виде доли от текущего баланса облигаций.

**Amortization. – Амортизация.**

Погашение долга регулярными частичными платежами в течение определенного периода времени. Амортизация обычно противопоставляется единовременному погашению номинала в конце срока обращения долговой ценной бумаги. Плановая амортизация отличается от полного или частичного досрочного погашения основного долга, которое осуществляется до даты, когда эта сумма должна быть выплачена.

**Annual Mortgage Constant. – Годовая ипотечная константа.**

Отношение суммы ежегодного обслуживания долга к начальной сумме основного долга.

**Annual Percentage Rate (APR). – Эффективная годовая процентная ставка.**

Фактическая годовая стоимость кредита, включающая помимо номинальной процентной ставки, комиссионные и другие расходы заемщика при получении кредита; выражается в форме простой годовой процентной ставки. При ее расчете может учитываться стоимость денежных средств во времени и предположения об уровне досрочных погашений кредита. Может использоваться в качестве базиса для сравнительного анализа кредитных продуктов, в том числе ипотечных кредитов.

**Annual Percentage Rate of Charge (APRC). – Эффективная годовая процентная ставка.**

Эффективная годовая процентная ставка. *Annual Percentage Rate (APR)*, *Annual Percentage Rate of Charge (APRC)*. Фактическая годовая стоимость кредита, включающая помимо номинальной процентной ставки комиссионные и

другие расходы заемщика при получении кредита; выражается в форме простой годовой процентной ставки. При ее расчете может учитываться временная стоимость денежных средств во времени и предположения об уровне досрочных погашений кредита. Может использоваться в качестве базиса для сравнительного анализа кредитных продуктов, в том числе ипотечных кредитов.

**Annuity Mortgage.** – Ипотечный кредит с аннуитетными платежами.

Ипотечный кредит, предусматривающий погашение основного долга и процентов равными периодическими платежами.

**Appraiser.** – Оценщик.

Квалифицированный специалист по оценке стоимости недвижимости. В США квалифицированные оценщики входят в Общество оценщиков недвижимости (Society of Real Estate Appraisers) или Американский институт оценщиков недвижимости (American Institute of Real Estate Appraisers). По российскому законодательству оценщиками (субъектами оценочной деятельности) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ". Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Законом "Об оценочной деятельности в РФ".

**Arbitrage.** – Арбитраж.

1. Одновременная купля и продажа одного и того же финансового инструмента или товара на разных рынках с целью получения прибыли от расхождения цен.
2. Одновременные операции с несколькими финансовыми инструментами для получения прибыли за счет разницы в процентных ставках.
3. Увеличение доли заемных средств - арбитраж за счет изменения структуры капитала.
4. Выпуск облигаций с высоким рейтингом и низкой процентной ставкой, обеспеченных активами с более низким кредитным качеством и высокой процентной ставкой.
5. Структурированный арбитраж - кондуитная деятельность, предполагающая финансирование долгосрочных активов за счет выпуска дешевых краткосрочных коммерческих ценных бумаг на возобновляемой основе. См. также Conduit.

**Arbitrage Pricing Theory (APT).** – Теория арбитражного ценообразования.

Теория оценки финансовых активов, предусматривающая учет влияния нескольких факторов на доходность актива. Разработана Стивеном Россом. Согласно данному методу доходность финансового актива равна ожидаемой доходности, скорректированной на величину прироста или

уменьшения в зависимости от изменения основных экономических факторов, чувствительности актива к этим изменениям и фактора случайности. Напротив, в модели оценки доходности финансовых активов (CAPM) при определении доходности используется только один фактор риска - бета коэффициент, характеризующий изменчивость доходности конкретного актива относительно доходности рынка ценных бумаг.

**Arm's Length Transaction.** – Сделка "на вытянутой руке".

1. Сделка, заключенная между независимыми сторонами по рыночной цене. Сделка проводится так, что между сторонами нет никаких юридических или финансовых связей. Например, сделка между холдингом и его дочерней компанией не является независимой.
2. Сделка, заключенная между взаимозависимыми сторонами по рыночной цене за товары, работы, услуги или имущественные права. Принцип "вытянутой руки" подразумевает, что сделки между зависимыми лицами совершаются на тех же условиях, что и сделки между независимыми компаниями в сопоставимых условиях. Обычно используется в трансфертном ценообразовании для целей налогообложения и для беспристрастной оценки эффективности подразделений одной группы.

**Ask.** – Предлагаемая цена.

Объявленная цена, за которую продавец готов продать ценную бумагу.

**Asset-Backed Commercial Paper (ABCP).** – Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами.

Коммерческие бумаги, основной долг и проценты по которым выплачиваются из денежных потоков от активов, выступающих обеспечением таких бумаг. Как правило, такие бумаги имеют короткий срок обращения и при их выпуске применяются механизмы обеспечения ликвидности и повышения кредитного качества.

**Asset-Backed Security (ABS).** – Ценная бумага, обеспеченная финансовыми активами.

Ценная бумага, исполнение обязательств по которой обеспечено определенными финансовыми активами. В качестве таких активов могут выступать кредиты, лизинговые платежи, обеспеченные и не обеспеченные дебетовые требования, ипотечные кредиты, финансовые обязательства погасить задолженность несколькими платежами и т.п. В целом понятие ABS включает в себя ценные бумаги, обеспеченные любыми финансовыми активами. Несмотря на это, его часто используют, чтобы отличать ценные бумаги, обеспеченные неипотечными активами (такими как автомобильные кредиты или задолженности по кредитным картам), от ценных бумаг, обеспеченных жилищными или коммерческими ипотечными кредитами. Последние обычно называются MBS, или ипотечными ценными бумагами (ИЦБ).

**Assignment.** – Уступка права требования (цессия).

Сделка, по которой право требования, принадлежащее

кредитору на основании обязательства, передается им другому лицу. К лицу, которое приобрело право требования исполнения обязательства, переходит и право на обеспечение исполнения обязательства (залог, поручительство и др.). В частном порядке банки осуществляют сделки по купле-продаже ипотечных кредитов, оформленных без закладных, в форме уступки прав требований одной стороной сделки другой.

**Assumable Mortgage. – Ипотечный кредит передаваемый.**

Ипотечный кредит, условия которого предусматривают возможность замены заемщика с сохранением прежних условий кредитования. При этом новый заемщик должен удовлетворять определенным критериям платежеспособности.

**Assumption Fee. – Комиссия за переоформление ипотечного кредита.**

Комиссия, взимаемая кредитором за переоформление ипотечного кредита продавца на покупателя недвижимости.

**Automated Underwriting System (AUS). – Автоматизированная система андеррайтинга (ACA).**

Компьютерная система, которая при помощи математических моделей оценивает вероятность своевременного и полного погашения кредита заемщиком. ACA основывается на статистике о погашении кредитов с аналогичными характеристиками. См. *Underwriting*.

**Availability Period. – Доступный период.**

Период, в течение которого заемщик может получать средства в рамках предоставленной ему кредитной линии.

**Available Cashflow. – Имеющиеся в наличии денежные средства.**

Денежные поступления за вычетом расходов, направляемые на обслуживание долга.

**Average Debt Service Coverage Ratio (ADSCR). – Средний коэффициент обслуживания (покрытия) долга.**

Коэффициент обслуживания (покрытия) долга, усредненный в течение всего срока существования кредита. См. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*

**Average Life. – Ожидаемая средняя продолжительность жизни финансового актива.**

В ипотечных и других ценных бумагах, обеспеченных финансовыми активами, этот термин означает ожидаемое время возврата каждого доллара номинала ценной бумаги, средневзвешенное по размерам периодических амортизационных платежей. При определении порядка и структуры амортизации используются предположения о досрочных погашениях и дефолтах.

**Backcast. – Петрополяция.**

Оценка тенденций прошлых периодов, основанная на данных ближайшего прошлого или текущего периода.

**Back-up Servicer. – Обслуживающий (сервисный) агент резервный, резервный сервисер.**

Агент, заменяющий обслуживающего агента в случае невозможности исполнения последним своих функций.

**Backwardation. – Бэквардэйшн.**

Состояние рынка, при котором наличные или ближние срочные цены выше цен на более далекие сроки.

**Balance Sheet. – Баланс компании.**

1. Активы и пассивы компании, включая капитал, в разбивке по установленной форме на определенную дату.

2. Отчет о финансовом положении компании на определенную дату, отражающий источники формирования (пассивы) и направления использования средств (активы); активы должны равняться пассивам.

**Balloon. – Шаровой платеж.**

Погашение основного долга в виде одного платежа, или в виде возрастающих платежей (основное погашение приходится обычно на конец срока кредита)

**Balloon Mortgage Loan. – Шаровой ипотечный кредит.**

Ипотечный кредит, предусматривающий погашение основного долга в виде одного платежа, или в виде возрастающих платежей (основное погашение приходится обычно на конец срока кредита). Ипотечный кредит, погашаемый одновременно по истечении срока, также называется *Bullet Mortgage Loan*. Последний платеж, который гасит основной долг по такому кредиту, называют *Balloon Payment*.

**Balloon Payment. – Шаровой платеж.**

Погашение основного долга в виде одного платежа, или в виде возрастающих платежей (основное погашение приходится обычно на конец срока кредита). См. *Balloon Mortgage Loan*.

**Bank for International Settlements (BIS). – Банк международных расчетов (БМР).**

Орган взаимодействия и сотрудничества центральных банков, исследовательский центр. Создан в Базеле в 1930 г. по Гаагскому соглашению о германских репарациях. Банк проводит различные валютно-кредитные операции, является агентом Европейского фонда валютного сотрудничества, центром координации систем банковского надзора, представляет чрезвычайные кредиты центральным банкам и помогает им управлять валютными резервами.

**Bankruptcy-Remote. – Защищенное от банкротства.**

Термин, применяемый к лицу, в отношении которого с высокой вероятностью можно предположить, что у него не возникнет заинтересованности в добровольном банкротстве и что в отношении него третьими лицами не будет возбуждена процедура принудительного банкротства.

**Base Case. – Базовый сценарий.**

Построение денежных потоков, основанное на ожидаемом значении параметров обеспечения. В сделках по секьюритизации, как правило, предположения строятся об уровне дефолтов.

**Base Rate.** – Базовая ставка.

Ставка, на основании которой определяется стоимость заимствования денежных средств. Для кредита с плавающей ставкой индекс, в зависимости от которого устанавливается процентная ставка. Номинальная процентная ставка по кредиту, которую платит заемщик, является суммой базовой ставки и маржи. См. *Index*.

**Basis.** – Базис.

Базовый уровень процентной ставки, например индекс MOSPRIME или LIBOR. См. *Index*.

**Basis Point.** – Базисный пункт.

Одна сотая доля процента (т.е. 1 б.п. = 0,01%), минимальная единица измерения при котировке цен, ставок, доходности.

**BATRI.** – БАТРИ.

*Borrower, Amount, Term, Repayment Method, Interest Basis + Margins.* Заемщик, объем обязательства, срок обязательства, схема платежей, проценты. Основные условия кредитного договора.

**Bearer Bond.** – Облигация на предъявителя.

Облигация, владелец которой не регистрируется в книгах учета компании-эмитента. Выплаты по облигации производятся предъявителю, т.е. любой держатель облигации признается ее владельцем.

**Benchmark.** – Эталон.

Базовый показатель, используемый для сопоставлений и сравнений.

**Beneficial Owner.** – Бенефициар.

Физическое или юридическое лицо, уполномоченное получать амортизационные и/или процентные платежи по ценной бумаге, даже если данная бумага находится во владении другого лица (номинального владельца).

**Bern Union (International Union of Credit and Investment Insurers).** – Бернский союз (Международный Союз Страховщиков Кредитов и Инвестиций)

Бернский Союз был организован в 1964 году для определения общих принципов страхования экспортного кредитования и иностранных инвестиций. В настоящее время Бернский Союз включает 51 участника из 42 стран.

**Best and Final Offer (BAFO).** – Последнее и лучшее предложение.

Максимальная цена, предлагаемая покупателем продавцу по завершению торгов. После объявления продавцом последнего и лучшего предложения, переговоры между сторонами заканчиваются и у покупателя остается выбор принять предложение или отказаться от сделки.

**Best Efforts.** – Максимальные усилия.

Принцип андеррайтинга, заключающийся в том, что андеррайтеры обязуются приложить "максимальные усилия" для размещения ценных бумаг, но не берут на себя обязательства выкупить нереализованные бумаги.

**Best Efforts Arranger.** – Организатор выпуска, прилагающий максимальные усилия.

Организатор выпуска, обязующийся продать максимально возможное количество ценных бумаг нового выпуска без обязательства выкупить нереализованные бумаги.

**Bid.** – Заявочная цена.

Объявленная цена, за которую покупатель готов приобрести ценную бумагу.

**Bid Bond.** – Гарантия (тендерного) предложения .

Гарантия тендерного предложения, находящаяся в распоряжении продавца до заключения контракта. Как правило, эта сумма не возвращается участнику тендера, если участник тендера вносит изменения или отзывает предложение после последней даты приема тендерных предложений, а также в случае отказа участника тендера от заключения контракта при определении его победителем тендера. В случае принятия предложения от одной стороны, сумма гарантии возвращается "проигравшим" сторонам.

**Bilateral Agency (BLA).** – Двусторонняя организация.

Организация, созданная в одной стране для развития торговли с другими странами. Примером являются экспортно-импортный банк США (*Export-Import Bank of the United States*), Экспортное кредитное агентство (*Export Credit Agency ECA*).

**Binder.** – Предварительный договор купли-продажи.

Предварительное соглашение между продавцом и покупателем жилья, в котором определяется срок заключения основного договора и цена недвижимости. Обычно после его заключения покупатель оплачивает задаток продавцу.

По российскому законодательству по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его недействительность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре устанавливается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора .

**BIPS.** – Базисный пункт.

См. *Basis Point*.

**BlackScholes Option Pricing Model. – Модель оценки опциона БлэкаШоулза.**

Модель оценки опциона, разработанная в 1973 г. экономистами Фишером Блэком и Майроном Шоулзом. Используется для установления обоснованности цен на опционы. Модель основана на спекулятивных соображениях, определяет теоретическую цену опциона европейского типа. Входными данными модели являются цена базового актива, цена исполнения опциона, краткосрочная безрисковая процентная ставка, время до исполнения опциона, и среднее квадратическое отклонение цены базового актива. Как правило, модель используется для оценки опциона на акции, по которым не выплачиваются дивиденды. Для долговых инструментов модель используется реже, так как имеет ряд недостатков. Пример. Цена любой облигации не может превышать суммы ее номинала и суммы всех купонных выплат. Применив модель к колл-опциону на бескупонную облигацию номиналом \$100, с ценой исполнения опциона \$99, результатом может быть цена опциона \$2. Исполнение опциона в данном случае бессмысленно, т.е. его цена заведомо равна нулю, так как цена такой облигации не может превышать \$100.

**B-Loan. – Двусторонний кредит.**

Кредит, синдицированный международным кредитором. Международный кредитор ведет учет задолженности от имени организаций, предоставивших кредит. См. Syndicated Loan.

**Blocked Currency. – Блокированная валюта.**

Валюта, которая по причине неконвертируемости или трансфертного риска используется только на территории определенного государства.

**Boilerplate. – Стандартные условия.**

Стандартные условия в юридических контрактах или других документах. Стандартные положения или формулировки в юридическом документе

**Bond. – Облигация.**

Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/или дисконт.

**Bond Equivalent Yield. – Эквивалентный облигационный доход.**

Форма выражения доходности ценной бумаги, пересчитанная таким образом, как если бы по ценной бумаге производились полугодовые выплаты. В случае ипотечных ценных бумаг такая нотация используется для того, чтобы ИЦБ с месячными или квартальными выплатами можно было сравнивать с другими ценными бумагами, по большинству из которых

осуществляются полугодовые выплаты.

**Bond Market Association (BMA). – Ассоциация облигационного рынка.**

Ассоциация дилеров, которая выражает интересы участников облигационного рынка, устанавливает правила заключения сделок и другие стандарты, способствующие развитию рынка, и выступает в качестве посредника между участниками рынка и законодателями, надзорными органами и СМИ. Ранее называлась Public Security Association (PSA), в 1997 году была переименована в Bond Market Association.

**Borrower. – Заемщик.**

Лицо, которое привлекает заемные средства путем получения кредита, займа или выпуска ценных бумаг. Заемщик по ипотечному кредиту (ипотечный заемщик) называется Mortgagor.

**bp = Basis Point. – Базисный пункт.**

Одна сотая доля процента (т.е. 1 б.п. = 0,01%), минимальная единица измерения при котировке цен, ставок, доходности.

**Break benefit. – Компенсация за прерывание.**

Сумма, которая выплачивается заемщику доверительным управляющим, если фиксированная ставка по текущему кредиту ниже фиксированной ставки эквивалентного продукта, предлагаемого кредитором на оставшийся срок кредитования вместо старого кредита.

**Break Costs (Early Termination Charge ETC). – Затраты на прекращение (плата за досрочное прекращение).**

Условия кредитования могут предусматривать право кредитора на получение от заемщика платы за досрочное прекращение в случае перехода с плавающей ставки на фиксированную или при рефинансировании кредита. Таким образом, плата за досрочное прекращение является способом покрытия возникающих у кредитора издержек (например, в случае если заемщик рефинансирует кредит). Плата за досрочное прекращение рассчитывается путем определения разницы между стоимостью процентного свопа на дату предоставления кредита (т.е. дату, когда первоначально была установлена фиксированная ставка) и стоимостью процентного свопа, которая применяется к оставшемуся периоду по договору с фиксированной ставкой. Эта разница умножается на текущий остаток по кредиту, чтобы определить годовые потери по процентам. Затем получившуюся сумму делят на 12 месяцев (чтобы рассчитать ежемесячный показатель) и умножают на число месяцев, остающихся по договору с фиксированной ставкой. Рассчитанная таким образом сумма впоследствии дисконтируется по формуле расчета чистой приведенной стоимости.

**Break Payment. – Плата расторжения.**

Условия кредитования могут предусматривать право кредитора на получение от заемщика платы за досрочное прекращение в случае перехода с плавающей ставки на фиксированную или при рефинансировании кредита. Таким

образом, плата за досрочное прекращение является способом покрытия возникающих у кредитора издержек (например, в случае если заемщик рефинансирует кредит). Плата за досрочное прекращение рассчитывается путем определения разницы между стоимостью процентного свопа на дату предоставления кредита (т.е. дату, когда первоначально была установлена фиксированная ставка) и стоимостью процентного свопа, которая применяется к оставшемуся периоду по договору с фиксированной ставкой. Эта разница умножается на текущий остаток по кредиту, чтобы определить годовые потери по процентам. Затем получившуюся сумму делят на 12 месяцев (чтобы рассчитать ежемесячный показатель) и умножают на число месяцев, остающихся по договору с фиксированной ставкой. Рассчитанная таким образом сумма впоследствии дисконтируется по формуле расчета чистой приведенной стоимости.

#### **Bridge Financing.** – Промежуточное финансирование.

Краткосрочный кредит, предоставленный на период до начала действия основной схемы финансирования, выпуска ценных бумаг. Кредит на период между погашением одного кредита или облигационного займа и получением нового кредита или выпуском нового облигационного займа.

#### **Broker.** – Брокер.

Лицо, осуществляющее брокерскую деятельность по совершению гражданско-правовых сделок с ценными бумагами от имени и за счет клиента (в том числе эмитента эмиссионных ценных бумаг при их размещении) или от своего имени и за счет клиента на основании возмездных договоров с клиентом.

#### **Broker-Dealer.** – Брокер-дилер.

Брокеры, которые совершают гражданско-правовые сделки с ценными бумагами как самостоятельно (за свой счет), так и за счет клиентов, для которых они выступают в качестве агента.

#### **Bullet.** – Единовременное погашение.

См. *Bullet Loan*

#### **Bullet Loan.** – Кредит с единовременным погашением.

Кредит, по которому выплата полной суммы основного долга происходит единовременно на дату его погашения. До наступления даты погашения кредита заемщик платит только проценты.

#### **Bullet Repayment.** – Единовременное погашение.

Единовременное погашение основного долга. См. *Bullet Loan*.

#### **Bureau of technical record-keeping (inventory taking) of real estate.** – Бюро технической инвентаризации (БТИ).

Специализированные государственные и муниципальные организации, ведущие техническую документацию и учет жилых помещений. Для проведения сделок с недвижимостью в БТИ получают справки о размерах помещений, инвентаризационной стоимости, поэтажные планы домов и т.п.

БТИ обязаны осуществлять:

техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;

контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;

оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

#### **Business Day.** – Рабочий день.

1. День, который не является официальным выходным или праздничным днем в конкретной стране. 2. День, когда финансовые учреждения работают, открыты.

#### **Business Interruption Insurance (BI).** – Страхование на случай перерыва в деятельности.

Страхование, покрывающее потери дохода в результате сокращения или приостановки предпринимательской деятельности, наступившей из-за разрушения имущества

#### **Buy-back.** – Обратный выкуп.

1. Выкуп дефолтных или несоответствующих требованиям активов у СпецЮрЛица/Целевой компании 2. Обязательство выкупить нереализованный продукт 3. Выкуп организацией собственных ценных бумаг, находящихся в обращении.

#### **CADS.** – Денежные средства для обслуживания долга.

Денежные средства для обслуживания долга за вычетом существенных операционных расходов.

#### **Call Option.** – Колл-опцион.

Также Опцион на покупку. Срочный контракт, который представляет собой право, но не обязанность, купить определенную ценную бумагу по заранее оговоренной цене в течение некоторого известного заранее периода времени. См. *Option*.

#### **Call Risk.** – Риск колл-опциона.

Риск того, что колл-опцион будет исполнен и цена его финансового инструмента будет ниже рыночной. Для ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг риск досрочного погашения является частным случаем риска исполнения колл-опциона заемщиком. При снижении процентных ставок инвестор вынужден будет реинвестировать денежные средства с меньшей доходностью. См. *Риск реинвестирования (Reinvestment Risk)* и *Риск опциона (Option Risk)*.

#### **Callable.** – С правом досрочного погашения.

Термин, употребляемый в отношении кредитов или ценных бумаг, предоставляющих заемщику право досрочного погашения.

#### **Cap.** – Лимит изменения ставки.

Предельная величина, на которую может измениться (увеличиться или уменьшиться) процентная ставка по плавающему или гибричному ипотечному кредиту. Различают лимиты изменения ставок на весь период кредитования (*Life*

Cap) и лимиты при периодической переустановке ставок (Periodic Cap). Иногда термин Cap используется для обозначения верхней границы плавающей процентной ставки, выше которой она подняться не может вне зависимости от значения базового индекса.

**Capital Cash Flow (CCF). – Инвестиционный денежный поток.**

Денежный поток от инвестиционной деятельности. Рассчитывается как разница между поступлениями от выбытия основных средств и денежными средствами, направленными на капитальные вложения за определенный период.

**Capital Expenditure (CAPEX). – Капитальные вложения.**

Долгосрочные вложения в основные средства: недвижимость, машины и оборудование.

**Capitalized Interest. – Капитализированные проценты.**

Проценты, которые не выплачиваются, а добавляются к основному долгу финансового инструмента. В каждом последующем периоде проценты начисляются на основной долг, увеличенный на сумму начисленных процентов в предшествующих периодах

**Capped Floating Rate. – Плавающая процентная ставка с фиксированным максимумом.**

См. Cap.

**Cash Administrator. – Управляющий денежными потоками.**

Лицо, оказывающее эмитенту банковские услуги и услуги по управлению денежными потоками.

**Cash Available for Debt Service (CADS). – Денежные средства для обслуживания долга.**

Денежные средства для обслуживания долга за вычетом существенных операционных расходов.

**Cash Collateral. – Денежное обеспечение.**

Форма обеспечения кредита, состоящая в поддержании резервного фонда, из которого могут производиться выплаты в случае потерь и предъявления инвесторами требований о выплатах.

**Cash Deficiency Guarantee. – Гарантия покрытия дефицита денежных средств.**

Гарантия спонсора (спонсоров) о внесении дополнительного капитала в компанию в случае нехватки денежных средств в соответствии с предварительно согласованными условиями.

**Cash Flow. – Денежный поток.**

Поток денежных средств, движение денежных средств, поток наличности. Например, денежные потоки, генерируемые пулом активов.

**Cash Flow Cascade. – Водопад платежей.**

Порядок распределения денежных потоков, имеющих в распоряжении эмитента (после покрытия всех издержек), среди держателей различных траншей (классов) ценных бумаг.

**Cash Flow Waterfall. – Водопад платежей.**

Порядок распределения денежных потоков, имеющих в распоряжении эмитента после покрытия всех издержек, среди держателей различных траншей (классов) ценных бумаг.

**Cash Rate. – Денежная ставка.**

Краткосрочная межбанковская ставка заимствования денежных средств на срок до начала следующего рабочего дня. Денежная ставка определяется спросом и предложением на открытом денежном рынке. Денежная ставка непосредственно зависит от преобладающих на рынке ставок на краткосрочные долговые инструменты; очень чувствительна к изменениям в денежной политике государства. Данный термин применяется в Австралии и Новой Зеландии.

**Cash Reserves. – Резерв наличности.**

В контексте ипотечного кредитования, требование кредитора о том, чтобы покупатель недвижимости имел достаточный объем наличности после закрытия ипотечной сделки (например, в размере двух месячных платежей по кредиту).

**CBO Collateralized Bond Obligation. – Облигация, обеспеченная облигациями (ООО).**

Кредитный производный инструмент (кредитный дериватив), основанный на передаче кредитного риска по пулу облигационных платежей на основе структурирования денежного потока на транши с различными характеристиками риска и доходности. См. CDO, Collateralized Debt Obligation.

**CDR. – Условный процент дефолтов (УПД).**

Процент остаточного основного долга кредитов пула, которые стали дефолтными в течение года. Обычно ставка УПД выражается через меру дефолтов в месяц (МДМ), отражающую процент остаточного основного долга, который выбывает из пула в связи с дефолтами в течение одного месяца.

**CE Bench. – Эталонный уровень ПКК (поддержки кредитного качества).**

Эталон ПКК можно рассматривать как ожидаемый убыток по эталонному кредиту в случае реализации негативного сценария ("Сценарий Aaa") и, соответственно, кредитная поддержка уровня Aaa отдельного кредита или MILAN Aaa ПКК портфеля могут интерпретироваться как ожидаемый убыток по кредиту или портфелю в случае реализации такого сценария Aaa. Что касается любых ожидаемых убытков, кредитная поддержка эталонного портфеля (Эталон ПКК) может быть разделена на две составляющие: (a) частота случаев дефолта, и (b) размер потерь. В модели MILAN оба фактора в основном зависят от коэффициента LTV определенного кредита. Размер убытков также зависит от очередности прав требования в отношении объекта недвижимости, служащей обеспечением кредита, а так же от нормы снижения стоимости жилья в стрессовых условиях, от затрат, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество, от величины процентов, начисленных на сумму невозвращенного кредита и от существования более приоритетных прав требования.



**Central Bank of Russian Federation. – Центральный Банк РФ.**

Государственный орган власти, основными целями которого являются: защита и обеспечение устойчивости рубля, развитие и укрепление банковской системы Российской Федерации, обеспечение эффективного и бесперебойного функционирования платежной системы. Банк России осуществляет свои функции независимо от других федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления. Денежная эмиссия осуществляется исключительно Центральным Банком Российской Федерации.

**Charge. – Залог активов для получения кредита.**

Залог активов для получения кредита классифицируется на фиксированный или плавающий в зависимости от прав залогодателя по распоряжению поступлениями от заложенных активов. Признаком фиксированного залога является право залогодателя на сбор поступлений и зачисление их на собственный банковский счет для использования в ходе обычной предпринимательской деятельности. Кристаллизация из общей залоговой массы залога из плавающего в фиксированный происходит посредством направления кредитором уведомления должнику со ссылкой на возникновение оснований для такого выделения, указанных в соглашении. После разрешения ситуации, послужившей основанием для кристаллизации, и после начисления штрафных санкций за нанесенный ущерб, кредитор обязан ходатайствовать об отмене выделения плавающего залога. Фиксированный залог относится к определенному комплексу активов и обычно регистрируется в официальном реестре; плавающий залог относится к активам, которые время от времени претерпевают изменения (например, счета денежной наличности, товарно-материальные запасы или дебиторская задолженность), однако становится фиксированным после неисполнения обязательства заемщиком.

**Charge-off. – Списание актива.**

Списание кредитором процентов и основного долга по безнадежному долгу в связи с отсутствием возможности взыскания.

**Cherry-Picking. – Снятие сливок.**

Выборка активов из портфеля в соответствии с определенным критерием; противоположность случайной выборке.

**Circa. – Приблизительно.**

Приблизительно, более или менее, до некоторой степени, практически, в той или иной степени. Один из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских терминов. Может использоваться в сокращении *cir.* *Circa 2000* - приблизительно в 2000 году.

**Clean-up Call. – Опцион досрочного погашения, Процедура обратного выкупа облигации с амортизацией.**

Возможность досрочного погашения ценных бумаг в случае,

когда размер обеспечивающих активов снизился до некоторого заданного процента от первоначального размера, как правило, 5-20%. Погашение осуществляется за счет средств, вырученных СпецЮрЛицом/Целевой компанией от продажи оставшихся активов, обычно по номинальной цене, оригинатору активов или обслуживающему агенту. Процедура обратного выкупа облигации с амортизацией также служит интересам инвесторов, поскольку исключает ситуацию, когда инвесторы остаются с незначительной неликвидной частью своего первоначального вложения.

**Clear Title. – Чистый титул собственности.**

Право собственности с “чистой” историей, т.е. без притязаний третьих лиц и свободное от обременений. См. Title.

**Closing. – Закрытие.**

Завершающая стадия финансовой сделки. На дату закрытия сделки выполнены все предварительные условия, подписаны все соглашения между сторонами, завершена подготовка документации. При закрытии сделок по секьюритизации облигации проданы инвесторам.

**Co-Borrower. – Созаемщик.**

Лицо, которое отвечает перед кредитором за возврат и обслуживание кредита вместе с заемщиком и, как правило, становится сособственником приобретаемого объекта недвижимости. Доходы созаемщика учитываются при расчете суммы кредита наряду с доходами заемщика. Обычно созаемщиком выступает супруг или другой близкий родственник заемщика.

**Cohort Analysis of Mortgages. – Анализ группы ипотечных кредитов.**

Примером такого анализа является стратификация портфеля ипотечных кредитов на группы по определенным признакам (разбивка по году выдачи кредитов и т.д.). Причиной различий в динамике каждой группы может быть ухудшение или улучшение макроэкономической ситуации в разные годы.

**Collar. – Воротник.**

Фиксированный минимум и максимум процентной ставки финансового инструмента с плавающей ставкой.

**Collateral. – Обеспечение обязательств.**

Имущество и имущественные права, используемые для обеспечения исполнения договорного обязательства. В случае если должник не выполняет своих обязательств, кредитор может воспользоваться предоставленным обеспечением в целях удовлетворения своих законных требований. В ипотечных ценных бумагах обеспечение состоит главным образом из ипотечных кредитов и/или залладных, хотя может включать в себя небольшой процент других финансовых инструментов.

**Collateralized Debt Obligation (CDO).** – Облигация, обеспеченная долговыми обязательствами.

Облигация, обеспеченная пулом из различных типов долговых инструментов, который может включать продаваемые на свободном рынке корпоративные облигации, выданные институциональными кредиторами кредиты или транши ценных бумаг, выпущенных в рамках сделок по секьюритизации.

**Collateralized Mortgage Obligation (CMO).** – Облигация с ипотечным покрытием структурированная (ОИПС).

Структурированная ИЦБ, обеспеченная пулом ипотечных кредитов и/или других ИЦБ. Такие ИЦБ эмитируются в форме субординированных траншей (классов) с различными параметрами. Создание ОИПС не исключает риск досрочного погашения, а перераспределяет его между различными классами ипотечных ценных бумаг. См. *Subordinated Tranche, Mortgage- Backed Bond*.

**Collections Account.** – Счет поступлений.

При сделках по секьюритизации счет СпецЮрЛица/Целевой компании, на который поступают денежные средства с активов и с которого осуществляются выплаты держателям ценных бумаг.

**Collections Account Agreement.** – Договор счета поступлений.

См. *Collections Account*

**Combined Loan-To-Value Ratio (CLTV).** – Коэффициент Кредит/Залог совокупный (СК/З).

Соотношение общей суммы задолженности по совокупности ипотечных кредитов к текущей рыночной стоимости заложенного объекта недвижимости.

**Combined Mortgage Agreement.** – Смешанный договор купли-продажи и ипотеки квартиры.

Документ, который объединяет в себе договор купли-продажи квартиры и договор об ипотеке.

**Combined Mortgage Insurance.** – Комплексное (комбинированное) ипотечное страхование.

Комплексное страхование рисков, связанных с ипотечным кредитованием, включающее страхование предмета залога от рисков утраты и повреждения, страхование жизни и трудоспособности заемщика, а также, в необходимых случаях (по требованию Кредитора), страхование титула (риска утраты права собственности).

**Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS).** –

Ценная бумага, обеспеченная коммерческой ипотекой.

Ценная бумага, обеспеченная ипотечными кредитами, у которых предметом залога является коммерческая недвижимость.

**Commingling Risk.** – Риск смешения.

Риск того, что денежные средства, принадлежащие СпецЮрЛицу/Целевой компании, будут смешаны с денежными средствами, принадлежащими третьей стороне (например, обслуживающему агенту/сервисеру), или будут зачислены на счет третьего лица таким образом, что в случае

несостоятельности или банкротства третьего лица такие денежные средства не смогут быть отделены от средств, замороженных на счетах этого третьего лица.

**Commitment Fee.** – Коммисия за обязательство.

Коммисия, выплачиваемая кредитору за неиспользованную часть кредита. Также коммисия за обязательство предоставить кредит, выплачиваемая кредитору заемщиком за возможность воспользоваться кредитом на определенную дату или за поддержку кредитной линии.

**Commitment Letter.** – Уведомление заемщика.

Письмо кредитора, содержащее информацию о принятом решении предоставить заемщику кредит на определенных условиях.

**Commonwealth Development Corporation (CDC).** – Объединенная корпорация развития.

Корпорация, созданная правительством Великобритании. Основным направлением деятельности является приобретение долей в компаниях по согласованию с основными акционерами. Корпорация занимается инвестированием в компании на развивающихся рынках Азии, Африки и Латинской Америки.

**Companion Tranche.** – Транш-компаньон.

Транш структурированных облигаций с ипотечным покрытием, который принимает на себя избыток или покрывает недостаток досрочных погашений с целью исполнения запланированной амортизации соответствующего транша из той же эмиссии. См. *Collateralized Mortgage Obligation (CMO)*

**Compound Accreted Value (CAV).** – Сложная наращенная стоимость.

Теоретическая стоимость ценной бумаги с учетом накопленных процентов. Данная мера применяется для ценных бумаг с приростом капитала, для которых доходом инвестирования является (полностью или частично) разница между первоначально инвестированной суммой и суммой, полученной при погашении или продаже. К таким ценным бумагам относятся облигации с нулевым купоном или облигации с купоном, проданные с большим дисконтом. Накопленная наращенная стоимость в определенный момент времени равна первоначальной инвестиции плюс наращенные (по методу сложных процентов) проценты за данный период времени. Сложная наращенная стоимость ценной бумаги может отличаться от рыночной стоимости в зависимости от текущих процентных ставок. Как правило, информация о сложной наращенной стоимости каждые шесть месяцев предоставляется инвесторам в виде официальных отчетов или надписей на сертификатах ценных бумаг.

**Compound Annual Growth Rate (CAGR).** – Кумулятивный темп роста.

Темп роста инвестиций. Определяется как корень  $n$ -ой степени из отношения стоимости актива на конец рассматриваемого периода к стоимости актива на начало

периода за вычетом единицы. Усредненный показатель доходности инвестирования в актив за  $n$  лет.

#### **Compound Interest. – Сложные проценты.**

Исчисление процентных платежей путем начисления процентов на основную сумму долга, увеличенную на ранее начисленные проценты, т.е. процентный платеж в каждом последующем периоде добавляется к основному долгу предыдущего периода, а процентный платеж в последующем периоде начисляется уже на эту увеличенную сумму.

#### **Conditional Default Rate (CDR). – Условный процент дефолтов (УПД).**

Процент остаточного основного долга кредитов пула, которые стали дефолтными в течение года. Обычно ставка УПД выражается через меру дефолтов в месяц (МДМ), отражающую процент остаточного основного долга, который выбывает из пула в связи с дефолтами в течение одного месяца.

#### **Conditional Prepayment Rate (CPR). – Условный процент досрочного погашения (УПДП).**

Процент остаточного основного долга, который досрочно погашается в течение года. Обычно ставка УПДП выражается через меру выбывания в месяц (МДПМ), отражающую процент остаточного основного долга, который досрочно погашается в течение одного месяца (см. пример 4).

#### **Conditions Precedent (CP's). – Отлагательное условие.**

Условие, исполнение которого приводит к возникновению прав и обязанностей, предусмотренных контрактом.

#### **Condominium. – Кондоминиум.**

Единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в частной собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений в кондоминиуме. Жилищный Кодекс РФ не содержит понятие “кондоминиум”, заменив его новым понятием “многоквартирный дом”. См. *Multiple Apartment Building*.

#### **Conduit. – Конduit.**

Структура из одного или нескольких юридических лиц, целью которой является покупка долгосрочных активов у одного или нескольких продавцов и рефинансирование этой покупки путем револьверных эмиссий краткосрочных долговых (коммерческих) бумаг, обеспеченных этими активами.

#### **Confirmation of a Rating – Подтверждение рейтинга**

Утверждение рейтинговым агентством изначально присвоенного рейтинга при удалении этого рейтинга из листа наблюдения (*Watchlist*). Утверждение рейтинга включается в базы данных рейтингового агентства Moody's и в действующий лист рейтингов, информация об утверждении распространяется при помощи пресс-релизов.

#### **Conforming Loan. – Ипотечный кредит стандартный.**

Кредит, соответствующий общепринятым стандартам кредитования. В США стандартный кредит должен соответствовать стандартам “Фэнни Мэй” и “Фредди Мак”, т.е. не превышать лимит ежегодно пересматриваемой максимальной суммы кредита, соответствовать требованиям к андеррайтингу (пакет документов, коэффициенты К/З и П/Д и т.д.). “Фэнни Мэй” и “Фредди Мак” могут выкупить ипотечный кредит у регионального банка только в том случае, если он соответствует стандартам.

В России к стандартным кредитам можно отнести кредиты, которые соответствуют требованиям организаций, рефинансирующих ипотечные кредиты с целью выпуска долговых обязательств.

#### **Consideration. – Встречное удовлетворение.**

Встречное исполнение обязательства одной из сторон, обусловленное, в соответствии с соглашением, исполнением обязательств другой стороной.

#### **Contamination Risk. – Риск засорения.**

Риск того, что слабое звено или актив компании является причиной дефолта всей компании. При этом остальные части или активы находятся в финансово стабильном состоянии.

#### **Contraction Risk. – Риск снижения.**

Данный риск присущ ипотечным ценным бумагам и возникает при снижении процентных ставок по ипотечным кредитам. При снижении процентных ставок на рынке курсовая стоимость ценных бумаг увеличивается. В такой ситуации удорожание ипотечных ценных бумаг происходит медленнее по сравнению с ценными бумагами, не предусматривающими право досрочного погашения. Такой эффект называется “негативной выпуклостью” (*Negative Convexity*). Одновременно у инвестора возникает риск реинвестирования, т.к. он вынужден инвестировать под более низкую ставку. См. Риск реинвестирования (*Reinvestment Risk*).

#### **Conventional Mortgage Loan. – Ипотечный обычный кредит.**

Ипотечный кредит, выданный коммерческим банком, который обеспечен только залогом объекта недвижимости и не имеет государственных гарантий и/или страховок. В противовес обычным, необычные (*Nonconventional*) кредиты в США полностью гарантированы/застрахованы государством, например, Федеральной Жилищной Администрацией (FHA). В России к необычным кредитам можно отнести кредит Сбербанка, предполагающий обязательное наличие поручительства третьих лиц.

#### **Convertible Adjustable-Rate Mortgage. – Ипотечный конвертируемый кредит.**

Ипотечный кредит с плавающей ставкой, который может быть заменен кредитом с фиксированной процентной ставкой на определенных условиях.

**Cost of Funds Index (COFI).** – Индекс стоимости ресурсов.

Индекс стоимости привлечения денежных средств финансовых институтов в виде текущих и сберегательных счетов. Индекс рассчитывается как средневзвешенное значение для финансовых институтов в штатах Аризона, Калифорния и Невада (США) и публикуется в последний день каждого месяца.

**Cottage.** – Коттедж.

Одноквартирный индивидуальный городской или сельский жилой дом с участком земли.

**Counterparties.** – Контрагенты.

Противоположные стороны при заключении сделки.

**Country Ceilings for Foreign Currency Bank Deposits.** –

Страновой потолок для банковских депозитов в иностранной валюте.

Moody's присваивает страновой потолок для банковских депозитов и кредитов в иностранной валюте для каждой страны (или валютной зоны), в которой существуют должники, получившие кредитный рейтинг. Страновой потолок отражает наивысший рейтинг, который может быть присвоен депозитам в иностранной валюте 1) подразделений банков, головные офисы которых находятся в данной стране (в т.ч. дочерние компании иностранных банков) 2) филиалов иностранных банков

**Country Ceilings for Foreign Currency Obligations.** – Страновой потолок для долговых обязательств в иностранной валюте.

Рейтинговое агентство Moody's присваивает страновой потолок для долговых обязательств в иностранной валюте для каждой страны (или валютной зоны), в которой существуют должники с кредитным рейтингом. В целом страновой потолок отражает наивысший рейтинг, который может быть присвоен ценной бумаге в иностранной валюте, выпущенной эмитентом определенной страны или региона. В большинстве случаев данный показатель будет эквивалентен рейтингу, который присвоен (или может быть присвоен) облигациям правительства в иностранной валюте.

Одновременно рейтинги, превышающие страновой потолок, могут быть присвоены ценным бумагам в иностранной валюте, имеющим более низкий риск дефолта благодаря специальным характеристикам. Такие характеристики могут относиться к эмитенту или связаны с точкой зрения Moody's относительно возможных действий правительства в случае валютного кризиса.

**Country Guidelines for Local Currency Obligations.** – Страновые рекомендации для долговых обязательств в национальной валюте.

Рейтинговое агентство Moody's разрабатывает страновые рекомендации для долговых обязательств в национальной валюте различных стран (или валютных зон), применяемые при присвоении рейтингов выпускам ценных бумаг в национальной валюте и/или эмитентам. Рейтинги в национальной валюте отражают исполнение долговых

обязательств по облигациям в национальной валюте и исключают риск перевода денежных средств из одной страны в другую (*transfer risk*), присущий обязательствам в иностранной валюте. Страновые рекомендации для долговых обязательств в национальной валюте разных стран сопоставимы. Страновые рекомендации отражает суммарные страновые риски (за исключением риска перевода денежных средств из одной страны в другую), которые должны учитываться при присвоении рейтингов в национальной валюте внутренним эмитентам или структурированным сделкам. Они отражают рейтинг, который может быть присвоен наиболее сильным обязательствам в стране с оговоркой, что обязательства с кредитной поддержкой, предоставляемой иностранными участниками, могут получить более высокий рейтинг.

**Country Risk.** – Риск страновой.

См. *Sovereign Risk*.

**Coupon Differential.** – Процентный (купонный) дифференциал.

Включается в остаточный транш; равен разнице между процентными платежами по всем предыдущим траншам, определенным по максимальной ставке, и фактическими процентными платежами по этим траншам (см. пример 8).

**Coupon Rate.** – Купонная ставка.

Объявленная процентная ставка (постоянная или переменная), которая выплачивается по финансовому инструменту.

**Covenant.** – Условие договора.

Условие договора, предусматривающее обязанность одной из сторон совершить или не совершать определенные действия.

**CPR.** – Условный процент досрочного погашения (УПДП).

Процент остаточного основного долга, который досрочно погашается в течение года. Обычно ставка УПДП выражается через меру выбывания в месяц (МДПМ), отражающую процент остаточного основного долга, который досрочно погашается в течение одного месяца (см. пример 4).

**Credit Agreement.** – Кредитный договор.

Договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным.

**Credit Bureau.** – Бюро кредитных историй (БКИ).

Организация, аккумулирующая информацию об истории выполнения заемщиками их обязательств по кредитам; предоставляет учреждениям-клиентам кредитные отчеты о заемщиках.

В России под бюро кредитных историй понимается

юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ, являющееся коммерческой организацией и оказывающее в соответствии с законом услуги по формированию, обработке и хранению кредитных историй, а также по предоставлению кредитных отчетов и сопутствующих услуг.

#### **Credit Default Swap. – Свop дефолтный.**

Контракт, в соответствии с которым одна сторона (покупатель кредитной защиты) выплачивает другой стороне (продавцу кредитной защиты) на периодической основе премию за обязательство выплатить определенную сумму в случае дефолта (или другого заранее определенного кредитного события) по обязательству третьей стороны, в обеспечение которого заключен данный свop. См. также *Credit Derivatives*.

#### **Credit Derivatives. – Кредитные деривативы.**

Финансовые инструменты, предназначенные для передачи кредитного риска от одного лица другому. В частности, к кредитным деривативам относятся дефолтные свопы и кредитные ноты.

#### **Credit Enhancement. – Повышение кредитного качества.**

Механизм снижения кредитного риска в сделке (например, дефолтный свop); элементы структуры в секьюритизации, призванные обеспечить защиту инвесторов от потерь по обеспечиваемым активам. См. *External Credit Enhancement*, *Internal Credit Enhancement*.

#### **Credit Enhancer. – Лицо, повышающее кредитное качество.**

Лицо, согласившееся повысить кредитное качество другого лица или пула активов. См. *Credit Enhancement*

#### **Credit Foncier Loan. – Кредит “Кредит Фонсье”.**

Кредит, предусматривающий постоянную амортизацию. Регулярные, как правило, ежемесячные платежи включают оплату основного долга и процентов. Многие ипотечные кредиты устроены по этому принципу. Термин происходит от названия французского ипотечного банка *Credit Foncier de France*.

#### **Credit History. – Кредитная история.**

Информация, характеризующая исполнение заемщиком принятых на себя обязательств по договорам займа (кредита). Данная информация хранится в специализированных организациях (бюро кредитных историй).

#### **Credit Report. – Кредитный отчет.**

Отчет о кредитной истории заемщика, составленный кредитным бюро и используемый кредитором при оценке кредитоспособности заемщика. В соответствии с российским законодательством кредитный отчет - это документ, который содержит информацию, входящую в состав кредитной истории, и который бюро кредитных историй предоставляет по запросу пользователя кредитной истории и иных лиц, имеющих право на получение указанной информации в соответствии с законом.

#### **Credit Reporting Agency. – Бюро кредитных историй (БКИ).**

Организация, аккумулирующая информацию об истории выполнения заемщиками их обязательств по кредитам; предоставляет учреждениям-клиентам кредитные отчеты о заемщиках.

В России под бюро кредитных историй понимается юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ, являющееся коммерческой организацией и оказывающее в соответствии с законом услуги по формированию, обработке и хранению кредитных историй, а также по предоставлению кредитных отчетов и сопутствующих услуг.

#### **Credit Risk. – Риск кредитный.**

Риск того, что выплаты кредитору не будут произведены вовремя и в полном объеме.

#### **Credit Scoring. – Кредитный скоринг.**

Бальная система рейтинга платежеспособности заемщиков, основанная на статистических и вероятностных методах оценки. При помощи кредитного скоринга оценивается вероятность возврата кредита. Возможность предоставления кредита заемщику, а также некоторые его параметры, например размер процентной ставки, устанавливаются в зависимости от набранных в процессе применения скоринга баллов.

#### **Credit Support. – Кредитная поддержка.**

В сделках по секьюритизации - механизм защиты инвесторов от потерь по обеспечиваемым активам. Например, кредитной поддержкой облигаций старшего транша может быть избыточный спрэд, субординация, избыточное обеспечение и т.д. См. *Credit Enhancement*.

#### **Credit-Linked Note. – Кредитная нота.**

Ценная бумага, платежи по которой зависят от наступления определенного кредитного события или изменения кредитного показателя какого-либо лица или пула активов. Например, выплаты по кредитным нотам могут быть поставлены в зависимость от уровня потерь в заданном пуле ипотечных кредитов, который должен быть ниже определенной величины. Поскольку входящие в такой пул активы находятся на балансе у originатора или собственника активов, originator или собственник могут рассматривать кредитные ноты как гарантию от потерь по этим активам.

#### **Credit-Related Expenses. – Расходы, связанные с кредитом.**

Сумма расходов по обращению взыскания на предмет залога и расходов по созданию резервов по сомнительным долгам.

#### **Cross-Collateralized Issue. – Перекрестная эмиссия.**

Эмиссия, обеспеченная несколькими портфелями или группами активов.

#### **Crystallisation. – Кристаллизация.**

1. Стадия, на которой меняется статус залога. До кристаллизации залогодатель может использовать предмет залога на различные цели, в том числе на погашение

необеспеченных долгов; после кристаллизации предоставленные в залог активы могут быть направлены только на погашение обеспечиваемого ими долга.

2. При цессии по “праву справедливости” (и других условных формах передачи прав) стадия, на которой правопреемник (Держатель обеспечения) становится законным собственником передаваемых активов.

**Curatorship and Guardianship Authorities.** – Органы опеки и попечительства.

Органы местного самоуправления, которые по месту жительства подопечных осуществляют надзор за деятельностью их опекунов и попечителей. Органы опеки контролируют соблюдение прав несовершеннолетних детей и недееспособных лиц (или лиц с ограниченной дееспособностью).

Органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права и охраняемые законом интересы указанных лиц .

**Cure.** – Исправление.

С точки зрения просроченной задолженности, использование механизма поддержки ликвидности для погашения просроченной задолженности.

**Cure Period.** – Период исправления.

Дополнительный период для погашения просроченной задолженности. Период времени, в течение которого заемщику разрешается вернуться к исполнению обязательств по договору в случае дефолта.

**Currency Risk.** – Риск Валютный.

Риск того, что могут возникнуть потери вследствие изменения взаимного курса валют активов и пассивов. В контексте ипотечного кредитования такой риск может возникнуть у заемщика, если его доходы и обязательства по ипотечному кредиту номинированы в разных валютах.

**Currency Swap.** – Свop валютный.

Обмен долгосрочными кредитными обязательствами в одной валюте на равные обязательства в другой валюте (учитываются и проценты, и основной долг; ставки фиксированные).

**Current Delinquency Status.** – Статус просрочки по кредиту.

Просроченная задолженность различается по сроку, на который просрочены выплаты по кредитам по состоянию на текущий момент (30 дней, 60 дней и т.д.).

**Current Yield.** – Текущая доходность.

Показатель, характеризующий отношение поступлений по купонам к текущей рыночной цене финансового инструмента. Текущую доходность обычно сопоставляют с рыночной

ставкой по краткосрочным кредитам. Текущая доходность как ориентир для инвестирования имеет существенный недостаток - не учитывает прирост или потерю капитала к концу срока актива. См. Yield to Maturity(YTM), Gross Yield, Redemption Yield.

**CUSIP Number.** – Идентификатор CUSIP.

Уникальный, девятизначный номер, присваиваемый каждой ценной бумаге, участвующей в публичных торгах.

Идентификаторы CUSIP используются при клиринге и хранятся в регистрационной базе Федеральной резервной системы США (Federal Reserve System).

**Custodian.** – Лицо, осуществляющее депозитарные услуги.

Лицо, осуществляющее услуги по хранению сертификатов ценных бумаг и/или учету перехода прав на ценные бумаги по поручению и в интересах другого лица. В России депозитарные услуги на финансовых рынках регулируются Законом "О рынке ценных бумаг".

**Custodian agreement.** – Договор хранения.

Соглашение с финансовым институтом об ответственном хранении финансовых активов по поручению и в интересах другого лица. См. Custodian.

**Custody (safe custody).** – Хранение.

1. Хранение 2. Ответственное хранение финансовых активов по поручению и в интересах другого лица

**Data Agent.** – Информационный агент.

Лицо, которое с согласия эмитента обеспечивает инвесторов информацией об исполнении обязательств по ценным бумагам и лежащему в их основе обеспечению.

**Dealer.** – Дилер.

Физическое или юридическое лицо, которое занимается куплей/продажей ценных бумаг от своего имени и за свой счет.

**Debenture.** – Долговая расписка.

Необеспеченное долговое обязательство. Долговое обязательство, обеспеченное репутацией и кредитоспособностью эмитента. Долговая расписка не обеспечена залогом каких-либо конкретных активов.

**Debt Service Coverage Ratio (DSCR).** – Коэффициент обслуживания (покрытия) долга.

Отношение чистого дохода за определенный период от объектов коммерческой недвижимости к стоимости обслуживания кредита, обеспеченного этими объектами, за тот же период. Под “обслуживанием” понимается сумма процентных платежей и платежей в счет погашения основного долга. Более высокое значение DSCR свидетельствует о более высоком качестве обеспечения ипотечного кредита.

**Debt to Income (DTI).** – Коэффициент Платеж/Доход (П/Д).

См. Payment-To-Income Ratio (PTI), Платёж/Доход (П/Д). Также может рассчитываться как соотношение всех обязательных ежемесячных платежей (платежи по всем текущим кредитам, алиментные платежи и другие) к ежемесячному доходу

заемщика. Чем меньше этот коэффициент, тем меньше долговая нагрузка на заемщика.

#### **Default. – Дефолт.**

Неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей одной из сторон обязательства.

Применительно к ипотечному рынку различают дефолт заемщика и дефолт эмитента.

Под дефолтом заемщика понимается неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательства по кредитному договору. Дефолт заемщика по ипотечному кредиту может являться основанием для начала процедуры обращения взыскания на имущество, заложенное в обеспечение кредита.

В российской практике признание «дефолта» кредитором происходит с момента предъявления требования о полном досрочном погашении кредита в отличие от просрочки платежа по кредиту. В случае просрочки кредитор требует от заемщика возобновления регулярных платежей и уплаты штрафов и пеней за просрочку.

Дефолт эмитента подразумевает неисполнение лицом, выпустившим ипотечные ценные бумаги (эмитентом), своих обязательств перед инвесторами.

#### **Defaulting Party. – Сторона, не выполнившая обязательство.**

Сторона соглашения, не исполнившая должным образом обязательство. Сторона, противоположная пострадавшей стороне.

#### **Defined Benchmark. – Утвержденный эталон.**

Утвержденный базовый показатель, используемый для сопоставлений и сравнений.

#### **Delayed-Delivery Contract. – Отложенный контракт на поставку.**

Контракт на покупку/продажу ИЦБ, которая будет осуществлена в некий заранее оговоренный момент времени в будущем. Иногда такие контракты называются ТВА (To-Be-Announced), так как в момент заключения сделки продавец не всегда идентифицирует некоторые условия и параметры обеспечения ИЦБ, например количество пулов ипотечных кредитов и т.п.

#### **Delinquency. – Просрочка.**

Неосуществление платежа в установленный срок.

#### **Delivery Date. – Дата поставки.**

Дата, когда осуществляется платеж (перевод средств) и/или поставка ценной бумаги (предмета транзакции).

#### **Delta Hedging. – Дельта-хеджирование.**

Хеджирование с помощью опционов с целью минимизировать риск, связанный с изменением цены базового инструмента. Длинная или короткая позиция базового инструмента нейтрализуется с помощью короткой или длинной позиции опциона. При изменении цены базового инструмента на один базисный пункт цена опциона изменяется на величину коэффициента дельта. В основе стратегии дельта-хеджирования лежит использование

опционов с постоянной корректировкой количества используемых опционов в качестве функции дельты опциона.

Дельта это индикатор чувствительности стоимости дериватива к изменениям в цене базового инструмента

#### **Derivative. – Дериватив, Производный финансовый инструмент**

Финансовый инструмент, созданный на основе другого (базового) финансового инструмента. Цена дериватива непосредственно зависит от цены базового инструмента. Примерами деривативов являются свопы, опционы, фьючерсы, облигации, обеспеченные долговыми обязательствами и т.д.

#### **Desktop Valuation. – Офисная оценка имущества.**

Определение стоимости имущества не выходя из офиса, т.е. без выезда к объекту. Офисная оценка имущества основывается на экспертном знании местных особенностей, анализе баз данных и на некоторой, как правило, стандартной, методике оценки.

#### **Dilution. – Размывание.**

Снижение качества или стоимости (не из-за списания безнадежных кредитов) пула кредитов, которое может привести к негативному отбору, снижению или нерегулярности платежей со стороны заемщиков. Причиной размывания может быть возврат проданного товара, конфликты, или гарантийные претензии. В случае если клиенты возвращают в магазин товар розничной торговли, приобретенный по кредитным картам, то соответствующие права требования прекращают свое существование, и пул активов, на который рассчитывают инвесторы, сокращается.

#### **Disclosure Documents. – Раскрываемая документация.**

В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон "О рынке ценных бумаг") документация, раскрываемая при эмиссии и обращении ценных бумаг включает:

1. проспект ценных бумаг, решение о выпуске и отчет об итогах выпуска ценных бумаг;
2. ежеквартальный отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг;
3. сообщения о существенных фактах, касающихся финансово-хозяйственной деятельности эмитента эмиссионных ценных бумаг.

#### **Discount. – Дисконт.**

Величина, на которую цена бумаги ниже ее номинальной стоимости. Ценная бумага, проданная с дисконтом, имеет доходность, превышающую ставку купона. Например, если десятилетняя облигация номиналом 100 рублей с ежегодным купоном 7% продана за 90 рублей (с 10% дисконтом), то её доходность к погашению составит 8.53%, что на 1.53% выше её купонного дохода.

**Discount Factor.** – Фактор дисконта.

1. Коэффициент, на который умножаются будущие денежные потоки для приведения их к текущей стоимости. Применяется для приведения экономических показателей разных лет к сопоставимым по времени величинам

2. При применении коэффициента дисконтирования эмитент (СпецЮрЛицо/Целевая Компания) авансирует продавцу активов только часть причитающейся ему номинальной суммы.

**Discount Rate.** – Ставка дисконтирования.

Годовая ставка, применяемая при расчете чистой приведенной стоимости (NPV) или текущей стоимости (PV). Как правило, ставка дисконтирования учитывает все составляющие риска, например, базовая процентная ставка плюс маржа. Ставкой дисконтирования может быть средневзвешенная стоимость капитала (WACC). Единая ставка дисконтирования не учитывает периоды времени, в которые получены денежные потоки. Альтернативным способом оценки инвестиций или финансовых инструментов является применение различных ставок дисконтирования в зависимости от времени поступления денежного потока. Например, купонную облигацию можно рассматривать как серию инструментов, состоящих из одного платежа, и к каждому инструменту применять ставку спот, соответствующую суверенной кривой доходности плюс определенная маржа.

**Discounted Cash Flow (DCF).** – Приведенный денежный поток.

Денежный поток, приведенный к текущей стоимости по методу сложных процентов на основе определенной процентной ставки. Приведенный денежный поток определяет сегодняшнюю стоимость будущего платежа или серии платежей. Для каждого денежного потока применяется одна и та же ставка дисконтирования, как правило, равная средневзвешенной стоимости капитала. См. *Discount Rate*.

**Distortion.** – Искажение.

Неправильное отражение реальной ситуации. Ситуация, при которой финансовая модель отражает поведение портфеля активов неадекватно.

**Distribution curve.** – Кривая распределения.

Кривая, характеризующая распределение вероятностей непрерывной случайной величины.

**Distribution Date.** – Дата выплаты.

Дата, на которую инвесторы получают выплаты по ценной бумаге. Например, 25 число месяца для ипотечных ценных бумаг "Фэнни Мэй".

**Downpayment.** – Первоначальный взнос.

Собственные средства ипотечного заемщика, используемые для приобретения недвижимости. Определяется как разница между стоимостью приобретаемой недвижимости и суммой ипотечного кредита. На основании величины первоначального взноса определяется коэффициент Кредит / Залог. См. *Loan-to-Value Ratio (LTV)*.

**Dramatis Personae.** – Участвующие лица.

Список действующих лиц. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. В контексте финансовых сделок - "все стороны сделки".

**Drawdown.** – Выборка кредита.

Получение денежных средств заемщиком из одобренной кредитной линии согласно условиям кредитного договора.

**Drawing.** – Использование.

Использование денежных средств заемщиком согласно условиям кредитного договора. См. *Drawdown*.

**Due Date.** – Объявленная дата выплат.

Дата процентных и амортизационных выплат инвестору.

**Dynamic (delta) Hedging** - Динамическое дельта хеджирование

Стратегия хеджирования с использованием опционов или эквивалентных инструментов направленная на поддержание Дельты близко к нулю.

**Effective Yield.** – Фактическая доходность.

Измеряет доходность облигации в виде годовой ставки по методу сложных процентов. При расчете учитывается ставка купона, величина процентного периода, покупная цена, цена при погашении, срок до погашения. Предполагается, что купонные выплаты будут реинвестированы в момент их поступления. В связи с этим фактическая доходность выше доходности к погашению. См. *Yield to Maturity (YTM)*, *Gross Yield*, *Redemption Yield*.

**Endorsement.** – Индоссамент.

Подпись или эквивалентная передаточная надпись на финансовом документе, которая удостоверяет передачу всех прав, титула и доходов по этому инструменту от зарегистрированного владельца или его агента, другому лицу.

В РФ под индоссаментом понимается передаточная надпись на ордерной ценной бумаге, удостоверяющая переход прав по этому документу. Индоссамент, совершенный на ценной бумаге, переносит все права, удостоверенные ценной бумагой, на лицо, которому или приказу которого передаются права по ценной бумаге. Индоссамент может быть бланковым (без указания лица, которому должно быть произведено исполнение) или ордерным (с указанием лица, которому или приказу которого должно быть произведено исполнение).

**Enforceability Opinion.** – Заключение о возможности принудительного исполнения.

Экспертное мнение (заключение) юриста в отношении действительности и законности рассматриваемого обязательства, а также возможности применения принудительных мер к стороне, которая не исполнила свое обязательство надлежащим образом.



**Enforcement.** – Принудительное взыскание задолженности.

Принудительное применение законных мер к должнику, не выполнившему свое обязательство надлежащим образом.

**Equitable Transfer.** – Передача по праву справедливости.

Передача прав на получение дохода от актива, но не права собственности на такой актив. Передача по праву справедливости распространена в европейских сделках по секьюритизации, где передача актива по общему праву может быть намного более дорогостоящей, чем передача по праву справедливости.

**Equity Cash Flow (ECF).** – Собственный денежный поток.

Денежные средства, которые получают акционеры компании. Определяется как сумма чистого дохода компании и амортизации за вычетом капиталовложений, увеличения чистого оборотного капитала (NWC) и погашения основного долга плюс новые поступления заемных средств. См. Free Cash Flow (FCF).

**Equity Class.** – Транш остаточный.

Последний (самый младший) транш в эмиссии структурированных финансовых инструментов. Платежи по остаточному траншу представляют собой совокупность денежных поступлений, которые остаются после выполнения всех обязательств по всем старшим траншам.

Источниками денежных поступлений являются премиальный доход, процентный дифференциал, доход от реинвестирования и дополнительные поступления амортизационных платежей от обеспечения. Основным источником дохода по остаточному траншу являются денежные поступления от избыточного обеспечения, которое появляется в случае, когда размер обеспечения превышает номинал эмитированных бумаг, а также избыток процентных поступлений, остающийся после выплаты всех процентов по предыдущим траншам. Кроме того, на остаточный транш относят все активы, которые остаются по окончании обращения финансового инструмента и выполнении всех обязательств по всем другим траншам (см. пример 8).

**Equity of Redemption.** – Право выкупа.

1. Право возврата или возмещения. 2. Право должника по ипотечному кредиту на освобождение имущества от залогового бремени при полной выплате долга, процентов и иных платежей.

**Escrow.** – Концепция “эскроу”.

1. Положение, при котором документы или счета находятся вне досягаемости сторон сделки. 2. Юридический документ, деньги или собственность, предоставленные должником третьему лицу для хранения на определенный период времени или до выполнения определенных условий, с момента возникновения которых третье лицо должно передать документ или собственность кредитору. 3. Счет в доверительном управлении или используемый как обеспечение, доступ третьих лиц к данному счету возможен в случае выполнения определенных условий. См. Escrow Account.

**Escrow Account.** – Счет “эскроу”.

Счетом “эскроу” признается банковский счет, денежные средства на котором принадлежат не владельцу (клиенту) этого банковского счета, а другому лицу (бенефициару). В процессе ипотечного кредитования счета “эскроу” могут использоваться для зачисления средств, предназначенных для уплаты платежей по ипотечным ценным бумагам, налогов и страховых взносов.

**EURIBOR.** – Индекс EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate).

Средняя процентная ставка предложения срочных депозитов в евро между первоклассными банками в зоне евро. EURIBOR определяется по предложениям около 60 банков.

**Event of Default (EOD).** – Событие дефолта.

Событие, которое дает право кредитору прекратить кредитование заемщика и потребовать немедленное погашение всей суммы кредита и/или приступить к процедуре обращения взыскания на заложенное имущество.

**Event Risk.** – Риск наступления события.

Риск того, что способность заемщика выполнять свои обязательства изменится в связи с серьезными непредвиденными изменениями на рынке, такими как стихийные бедствия, техногенные катастрофы, значительными изменениями в регулировании сделок по слиянию/поглощению или реструктуризации или другие изменения, вероятность наступления которых не может быть оценена при помощи стандартных методов кредитного анализа.

**Ex Ante.** – Предполагаемый.

Заранее ожидаемый, предполагаемый. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. Например, ex ante analysis означает анализ, основанный на использовании ожидаемых величин.

**Exercise.** – Исполнение опциона.

Процедура реализации права держателя опциона продать/купить финансовый инструмент (предмет опциона) на условиях опционного контракта. См. Option.

**Exercise Date.** – Дата исполнения опциона.

Дата, когда опцион был или может быть исполнен. См. Option.

**Expected Default Frequency (EDF).** – Ожидаемая частота дефолтов.

Вероятность, с которой заемщик в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта.

**Expected Loss.** – Ожидаемые потери.

Потери, ожидаемые в случае наступления дефолта заемщика. Как правило, уровень ожидаемых потерь вычисляется путем умножения ожидаемой частоты дефолта или меры дефолтов в месяц на уровень потерь (1 - уровень восстановления). Например, рейтинги агентства Moody's являются оценкой ожидаемых потерь инвесторов к юридически закрепленному контрактом крайнему сроку погашения ценных бумаг. При оценке кредитного риска ИЦБ рейтинговое агентство

Moody's рассматривает как вероятность того, что инвесторы понесут потери, так и размер таких потерь. Рейтинги, полученные в результате применения метода «ожидаемых потерь», иногда отличаются от рейтингов, присваиваемых только на основании вероятности дефолта.

В контексте ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) Moody's осуществляет оценку ожидаемых потерь, связанных с определенным портфелем, на основании статистики дефолтов и данных о взыскании задолженности по данному портфелю, предоставленных оригинатором, или рассчитанных по методу сравнения с аналогичными портфелями или с эталонным портфелем.

**Expected Maturity. – Ожидаемый срок погашения.**

Дата ожидаемого окончательного погашения обязательств по ценной бумаге, определенная на основе предположения об уровне досрочных и плановых погашений активов, обеспечивающих эту бумагу.

**Expiration Date. – Дата истечения срока действия опциона.**

Дата, после которой права, связанные с опционом, утрачивают свою силу. Это последняя дата, когда опцион может быть исполнен. См. Option.

**Extension Risk. – Риск увеличения.**

При росте процентных ставок на ипотечные кредиты, стоимость ипотечных ценных бумаг снижается в большей степени по сравнению с государственными и другими ценными бумагами. Это объясняется тем, что высокие ставки замедляют процесс досрочного погашения, в результате инвестор не может реинвестировать средства в период повышения процентных ставок.

**External Credit Enhancement. – Внешнее повышение кредитного качества.**

Повышение кредитного качества ценных бумаг за счет третьего лица, которое, в частности, может предоставить поручительство либо вести номинальный банковский счет, на который зачисляются денежные средства, поступающие по пулу финансовых активов. См. также Credit Enhancement, Mortgage Pool Insurance, Master Pool Insurance.

**Extract from the Unified State Register of Rights. – Выписка из ЕГРП.**

Документ, предоставляемый Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами, содержащий информацию о сведениях, включенных в Единый государственный реестр прав, то есть содержащий описание объекта недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на него, об ограничениях (обременениях) прав, о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости. См. ЕГРП (Unified State Register of Rights).

**Face Value. – Номинал.**

В случае долговых ценных бумаг, выпускаемых с объявленным номиналом, это означает 100% от основного долга ценной бумаги.

**Factor. – Фактор пула.**

См. Pool Factor.

**Fallout Risk. – Риск отказа заемщика или инвестора.**

Риск кредитора, связанный с отказом заемщика от получения кредита или отказом инвестора выкупить кредит.

**Federal Antimonopoly Service. – Федеральная Антимонопольная Служба (ФАС).**

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по принятию нормативных правовых актов, контролю и надзору за соблюдением законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках, защиты конкуренции на рынке финансовых услуг, деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа).

**Federal Registration Service – Федеральная регистрационная служба (ФРС).**

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **Federal Home Loan Mortgage Corporation («Freddie Mac» или FHLMC).** – Фредди Мак Федеральная жилищная ипотечная корпорация США.

«Фредди Мак» была образована в 1970 г. как полугосударственное учреждение, в 1989 г. Постановлением Конгресса США преобразована в частную компанию. Цель создания «Фредди Мак» - поддержка ликвидности жилищных ипотечных кредитов «Фредди Мак» гарантирует своевременную выплату процентов и полное погашение номинала эмитированных «сквозных» ипотечных бумаг. Эта гарантия неявно поддерживается правительством США, однако уровень такой поддержки достаточен для того, чтобы кредитное качество этих сертификатов оценивалось на уровне Aaa.

**Federal Housing Administration (FHA). – Федеральная Жилищная Администрация (ФЖА).**

Государственная корпорация, которая была образована федеральным правительством США в 1934 г. для улучшения жилищных стандартов и условий. Ее основная цель - обеспечить адекватную систему финансирования жилья посредством страхования ипотечных кредитов, а также стабилизировать первичный рынок ипотечных кредитов.

**Federal National Mortgage Association («Fannie Mae» или «FNMA»).** – Фэнни Мэй - Федеральная национальная ипотечная ассоциация США.

“Фэнни Мэй” - Федеральная национальная ипотечная ассоциация США. “Фэнни Мэй” была создана в 1938 г. как государственный орган, но в 1968 г. начала функционировать как частное акционерное общество. По структуре собственности и управления “Фэнни Мэй” представляет собой частную финансовую корпорацию, акции которой обращаются на Нью-Йоркской фондовой бирже. Одновременно “Фэнни Мэй” подлежит государственному регулированию со стороны Департамента жилья и городского развития (U. S. Department of Housing and Urban Development) и Министерства финансов США (The Treasury Department of the US).

“Фэнни Мэй” покупает и продает стандартные жилищные ипотечные кредиты, гарантирует и выпускает “сквозные” ипотечные ценные бумаги. “Фэнни Мэй” гарантирует своевременную выплату процентов и полное погашение номинала эмитированных ипотечных бумаг. Эта гарантия также лишь неявно поддерживается правительством США, однако уровень неявной поддержки достаточен для того, чтобы кредитное качество этих сертификатов оценивалось на уровне Aaa.

**The Federal Financial Markets Service (FFMS).** – Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР).

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по принятию нормативных правовых актов, контролю и надзору в сфере финансовых рынков (за исключением страховой, банковской и аудиторской деятельности).

**Federal Service on Insurance Control.** – Федеральная служба страхового надзора (ФСН).

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере страховой деятельности (страхового дела) .

**Final Take.** – Доля синдикации.

Часть суммы синдицированного кредита, которую должен предоставить банк-участник. Доля синдикации может быть меньше принятого банком обязательства по синдицированному кредитованию в случае превышения наличных денежных средств над запланированной суммой.

**Financial Closing.** – Закрытие финансовой сделки.

Завершающая стадия финансовой сделки. На дату закрытия сделки выполнены все предварительные условия, подписаны все соглашения между сторонами, завершена подготовка документации. После закрытия сделки по секьюритизации облигации проданы инвесторам.

**Financial Risk Insurance.** – Страхование финансовых рисков.

В случае приобретения жилой недвижимости на стадии строительства вид страхования, обеспечивающий возмещение потерь, возникающих в результате участия в

инвестиционном проекте по строительству объекта недвижимости. Страхование финансовых рисков может являться обязательным требованием кредитора при выдаче кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья, так как обеспечивает возврат внесенных заемщиком кредитных средств при невыполнении застройщиком своих обязательств в установленный срок.

Страховым случаем является факт невозврата заемщику кредита денежных средств, вложенных в строительство жилья, при отсутствии своевременной регистрации его права собственности на жилье. Типичными покрываемыми рисками являются банкротство, ликвидация застройщика, несоблюдение сроков строительства, непригодность объекта для проживания и некоторые другие, препятствующие возникновению права собственности заемщика на жилье.

**First Mortgage.** – Ипотека предшествующая (первая).

Залог недвижимого имущества, который дает кредитору преимущественное, по отношению к остальным залогодержателям, право на удовлетворение требований при обращении взыскания на предмет залога в случае неплатежеспособности должника.

**Fixed Coupon.** – Фиксированная ставка.

Процентная ставка, которая не изменяется в течение всего срока действия обязательства.

**Fixed Exchange Rate.** – Фиксированный валютный курс.

Валютный курс, уровень которого зафиксирован законодательно или по международному соглашению.

**Fixed Floating Swap.** – Своп процентный.

Процентный своп, как правило, предназначен для согласования структуры денежных потоков пассивов финансовых институтов со структурой активов. Две стороны процентного свопа заключают соглашение об обмене процентными платежами по кредитным обязательствам, разным по условиям, но равным по сумме (например, плавающие ставки против фиксированных). Расчеты производятся путем компенсации итоговой разницы.

**Fixed Payment Mortgage.** – Ипотечный кредит с аннуитетными платежами.

Ипотечный кредит, предусматривающий погашение основного долга и процентов равными периодическими платежами.

**Fixed-Rate Mortgage (FRM).** – Ипотечный кредит с фиксированной ставкой (ИКФС).

Ипотечный кредит со ставкой, фиксированной на весь срок кредитования (см. пример 1).

**Flat Yield.** – Текущая доходность.

Показатель, характеризующий отношение поступлений по купонам к текущей рыночной цене финансового инструмента. Текущую доходность обычно сопоставляют с рыночной ставкой по краткосрочным кредитам. Текущая доходность как ориентир для инвестирования имеет существенный недостаток - не учитывает прирост или потерю капитала к

концу срока актива.

#### **Floating Charge.** – Плавающий залог.

Право кредитора на изменяющиеся во времени, нечетко определенные активы компании. Такими активами могут быть права требования, инвентарь, банковские счета и т.д.

#### **Floating Exchange Rate.** – Плавающий валютный курс.

Курс обмена валюты, уровень которого определяется согласно спросу и предложению на рынке. Валютный курс не ограничивается центральным банком страны и не удерживается государством в рамках “узкого” валютного коридора.

#### **Floating-Rate Security.** – Ценная бумага с плавающей ставкой.

Ценная бумага, по которой выплачивается изменяющаяся во времени процентная ставка, значение которой привязано к какому-либо рыночному финансовому индексу.

#### **Floor.** – Нижняя граница ставки.

Нижний предел процентной ставки по ипотечному кредиту с плавающей ставкой, ниже которого она опуститься не может вне зависимости от значения индекса. См. *Adjustable Rate Mortgage (ARM)*, *Variable Rate Mortgage (VRM)*.

#### **Forbearance.** – Отсрочка.

Решение кредитора не начинать юридическое преследование заемщика, допустившего просрочку платежа. Обычно отсрочка предоставляется при представлении заемщиком удовлетворительных объяснений и принятии мер, обеспечивающих внесение просроченных платежей в ближайшее время. См. *Delinquency*.

#### **Force Majeure.** – Форсмажорные обстоятельства.

Чрезвычайные и неотвратимые обстоятельства, результатом которых является невыполнение условий договора. Как правило, контрагенты устанавливают случаи непредвиденных обстоятельств и их правовые последствия в договорном порядке. Форс-мажорные обстоятельства освобождают сторону от материальной ответственности за несоблюдение контрактных обязательств, но, как правило, требуют немедленного извещения контрагента о наступлении чрезвычайных событий и возобновлении выполнения условий контракта при прекращении действия форс-мажорных обстоятельств. Типичными примерами форс-мажорных обстоятельств являются пожар, стихийные бедствия, военные действия и пр.

#### **Forced sale of collateral.** – Принудительная реализация предмета залога.

Принудительная реализация имущества, выступающего обеспечением по долговому обязательству, в случае его непогашения.

#### **Foreclosure.** – Обращение взыскания.

Процедура (судебная или внесудебная) по обращению взыскания на заложенную недвижимость и ее реализации для обеспечения выполнения обязательств заемщика по ипотечному кредиту.

**Foreclosure Costs.** – Расходы на обращение взыскания, Затраты, связанные с осуществлением обращения взыскания на предмет залога. См. *Foreclosure*

#### **Forward Contract.** – Форвардный контракт.

Договор купли-продажи или обмена товаром, валютой или финансовыми инструментами между двумя сторонами по фиксированной цене на определенную дату в будущем. Заключая форвардный контракт, одна сторона сделки может столкнуться с риском неплатежеспособности другой стороны. Отличается от фьючерсных контрактов тем, что большинство форвардных контрактов не являются предметом активных торгов или стандартизированных сделок на биржевом рынке.

#### **Free Cash Flow (FCF).** – Чистый денежный поток.

Разница между суммой всех поступлений денежных средств и суммой всех платежей компании от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности за определенный период.

#### **Frequency.** – Частота.

Физическая величина, характеристика периодического процесса, равная числу полных циклов, совершенных за единицу времени.

#### **Full Recourse.** – Полный регресс.

Обязанность заемщика полностью возместить долг при неисполнении основного обязательства, в том числе за счет дополнительных активов, не являющихся обеспечением.

#### **Fully Amortizing Mortgage Loan.** – Ипотечный кредит полностью амортизируемый.

Ипотечный кредит, регулярные платежи по которому достаточны для полного погашения кредита в установленный срок.

#### **Fully Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP).** – Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с полной поддержкой.

Коммерческие бумаги, обеспеченные активами (ABCP) с единым внешним механизмом полной поддержки. Механизм поддержки полностью покрывает кредитный риск и риск ликвидности. Как правило, механизмом поддержки является либо аккредитив, либо обязательство третьей стороны выкупить активы у эмитента или предоставить ему обеспеченный кредит. См. *Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)*.

#### **Further Advance.** – Дополнительное финансирование.

В сделках ИЦБ, предоставление дополнительных сумм по кредитам, входящим в пул. Дополнительное финансирование обычно предоставляется Оригинатором заемщику в рамках существующего кредита, что приводит к увеличению текущего коэффициента Кредит/Залог (LTV) над его плановым значением.

#### **Future Flow.** – Будущие наличные поступления.

Денежный поток от активов, ожидаемый в будущем.

**Garnishee Order.** Исполнительный документ.

1. Наложение судебного ограничения на имущество

должника, находящееся у третьего лица 2. Документ, в котором содержатся требования судебных актов и актов других органов о взыскании денежных средств определенного лица (должника). В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон “ Об исполнительном производстве”) к исполнительным документам относятся: исполнительные листы, выдаваемые судами; судебные приказы; нотариально удостоверенные соглашения об уплате алиментов и другие документы

**Generally Accepted Accounting Principles (GAAP).** – **Общепринятые принципы бухгалтерского учета.**

Комплекс стандартных правил, установленных для бухгалтерской отчетности о финансовых показателях компании. Разрабатываются и утверждаются независимыми профессиональными организациями бухгалтеров и финансовых директоров в США.

**Governing Law.** – **Регулирующее право.**

Система права, установленная по соглашению сторон или судом, для регулирования отношений или интерпретации положений контракта

**Government National Mortgage Association («Ginnie Mae» или «GNMA»).** – **Джинни Мэй - Государственная национальная ипотечная ассоциация США.**

Государственная финансовая корпорация, входящая в Департамент жилья и городского развития (Housing and Urban Development Department) США. “Джинни Мэй” была образована в 1968 г. для поддержки рынка жилищных ипотечных кредитов, имеющих государственную страховку и/или гарантию. “Джинни Мэй” гарантирует своевременную выплату процентов и полное погашение номинала ипотечных ценных бумаг, обеспеченных такими кредитами.

**Grace Period.** – **Льготный период.**

1) Период, в течение которого кредитный или страховой договор не считается нарушенным, несмотря на просроченные платежи. 2) Период, в течение которого не производится погашение основного долга по кредиту.

**Graduated Payment Mortgage (GPM).** – **Ипотечный кредит с растущими платежами.**

Ипотечный кредит с фиксированной ставкой, платежи в погашение которого периодически увеличиваются вплоть до оговоренного уровня, т.е. риск кредитора компенсируется более высокой процентной ставкой. Обычно предназначен для молодых семей, доходы которых растут.

**Gross Yield.** – **Доходность к погашению.**

Измеряет реальную эффективность инвестиций в виде годовой ставки сложных процентов; при расчете учитывается ставка купона, величина процентного периода, покупная цена, цена при погашении, срок до погашения. Фактически, доходность к погашению равна ставке дисконтирования, при которой будущие доходы будут эквивалентны текущей стоимости финансового инструмента.

Доходность к погашению учитывает как купонный доход, так и прирост/потерю капитала к концу срока, поэтому наиболее пригодна для сравнения доходности инвестиций в инструменты с фиксированной доходностью. Также называется “внутренней ставкой доходности” Internal Rate of Return (IRR).

**Guaranteed investment contract (GIC).** – **Гарантированный инвестиционный контракт .**

Инвестиционный продукт, предусматривающий выплату процентов не ниже определенного уровня в день погашения основной суммы долга. Такие инвестиционные продукты используются для снижения процентного риска и предусматривают выплату премии компании, гарантирующей норму инвестиций (например, гарантированные депозитные сертификаты).

**Guarantor** – **Поручитель.**

Физическое или юридическое лицо, которое берет на себя обязательства перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части (например, осуществлять платежи по кредиту в случае неплатежа заемщика). В случае отказа поручителя от своих обязательств перед кредитором (банком), последний вправе потребовать соответствующего исполнения и защиты своего права способами, указанными в законодательстве.

**Hard Bullet.** – **Жесткое единовременное погашение.**

Кредит, по которому выплата полной суммы основного долга происходит единовременно на дату его погашения. В случае если полное единовременное погашение в назначенную дату не состоялась, может быть объявлен дефолт заемщика. См. Soft Bullet.

**Hazard Insurance.** – **Страхование недвижимого имущества.**

Вид страхования, обеспечивающий защиту домовладельца от потерь вследствие утраты / повреждения недвижимого имущества (Hazard Insurance), а также причинения вреда третьим лицам. Как правило, защита от риска наводнений и землетрясений обеспечивается отдельным полисом.

В России страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, от рисков утраты и повреждения является обязательным. Типичными покрываемыми рисками являются пожар, залив, стихийные бедствия, падение летательных аппаратов или их частей, противоправные действия третьих лиц.

**Hedge.** – **Хеджирование.**

См. Hedging.

**Hedging.** – **Хеджирование.**

Стратегия, которая позволяет устранить риск неблагоприятных изменений цены актива (ценной бумаги, инвестиционного портфеля и т.д.). Как правило, механизмом хеджирования является срочная продажа риска или сделка с инструментом, который представляет собой обязательство по продаже риска в будущем. При хеджировании прибыль или потери от текущей продажи или покупки инструмента

компенсируются потерями или прибылью при покупке или продаже соответствующего инструмента в будущем. Например, одновременное принятие позиции в финансовом инструменте и противоположной позиции в фьючерсном контракте.

**Hell-or-High-Water Clause.** – Условие “плати в любом случае”.

1. Абсолютное обязательство выполнять действие по договору без договорной защиты. Обычно присутствует в сделках при проектном финансировании и частно-государственном партнерстве. 2. Положение в арендном договоре, требующее от арендатора продолжения выплаты полных арендных платежей арендодателю, даже если арендованная вещь является неподходящей, дефектной или разрушенной.

**Herfindahl- Hirschman Index (HHI).** – Индекс Херфиндаля-Хершмана.

Математический индекс, измеряющий уровень влияния на рынке одной или нескольких компаний. Индекс рассчитывается как сумма квадратов долей всех фирм, действующих на рынке. Индекс может принимать значение от нуля до 10000. Чем ближе рынок к монопольному, тем выше концентрация бизнеса у одной или нескольких компаний. Например, если у одной компании 100% доля влияния на рынок, то индекс принимает значение 10000. Индекс Херфиндаля позволяет учесть степень влияния фирмы, доминирующей на рынке.

**Historical volatility.** – Историческая волатильность.

Волатильность показателя на протяжении определенного периода времени, например волатильность цены финансового инструмента. Рассчитывается с помощью среднего отклонения от средней величины рассматриваемого показателя за определенный период времени.

**Home Equity Line of Credit.** – Ипотечная кредитная линия.

Ипотечный кредит, привязанный к револьверной кредитной линии, по которой заемщик может привлекать средства в течение всей жизни кредита. Процентные ставки по привлеченным средствам обычно плавающие, проценты начисляются только на сумму выданного кредита, а предельный размер возможных привлеченных средств может пересматриваться.

**Homeowners Insurance.** – Страхование недвижимого имущества.

Вид страхования, обеспечивающий защиту домовладельца от потерь вследствие утраты / повреждения недвижимого имущества (Hazard Insurance), а также причинения вреда третьим лицам. Как правило, защита от риска наводнений и землетрясений обеспечивается отдельным полисом. В России страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, от рисков утраты и повреждения является обязательным. Типичными покрываемыми рисками являются пожар, залив, стихийные бедствия, падение летательных

аппаратов или их частей, противоправные действия третьих лиц.

**Honeymoon Rate.** – Завлекающая ставка.

Первоначальная процентная ставка по ипотечному кредиту с плавающей ставкой. Завлекающая ставка ниже рыночной и используется кредитором для привлечения заемщика. По истечении некоторого периода времени (как правило, нескольких месяцев) процентная ставка по кредиту постепенно возрастает до тех пор, пока не достигнет полного уровня. Завлекающая ставка может привлекать заемщика, как для получения нового кредита, так и для рефинансирования текущего.

**Hotchpot.** – Имущественная масса.

Имущественная масса, объединенная в целях равномерного распределения между лицами, имеющими право на доли в данном имуществе. Обычно, данный термин употребляется при формировании имущества для раздела его на доли в разводах, или наследстве.

**House Price Stress Rate (HPSR).** – Нормы снижения стоимости жилья в стрессовых условиях.

Показатели снижения стоимости жилья в стрессовых условиях, например при ухудшении макроэкономической ситуации.

**Housing and Urban Development (HUD) Department.** – Департамент жилья и городского развития.

Федеральное агентство США, созданное в 1965г. для стимулирования жилищного строительства; занимается финансированием и гарантированием дешевого жилищного строительства, а также проектами возрождения городов. Включает в состав агентство “Джинни Мэй” (Government National Mortgage Association) и Федеральную Жилищную Администрацию (Federal Housing Administration).

**Housing Subsidy.** – Жилищная субсидия.

Средства, предоставляемые гражданам государственными, муниципальными органами, а также работодателями в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг, строительства жилья и его покупки.

**Hurdle Rate.** – Пороговая ставка.

Минимально приемлемая норма доходности инвестирования в проект. Проекты, доходность которых выше пороговой ставки доходности, являются экономически целесообразными и могут быть успешно реализованы. См. Internal Rate of return (IRR)

**Hybrid Mortgage Loan.** – Гибридный ипотечный кредит.

Кредит, который сочетает характеристики кредитов с фиксированной и плавающей ставками (см. пример 3).

**In Lieu.** – Вместо.

Вместо, в счёт. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. In lieu of notice - вместо предупреждения.

**In the Money. – В деньгах.**

1. Ситуация, выгодная для одной из сторон процентного свопа - стороне, находящейся "в деньгах". Например, при повышении процентных ставок сторона, получающая выплаты по плавающей ставке и осуществляющая платежи по фиксированной ставке, получает прибыль.

2. Прибыльный опцион, опцион в деньгах, опцион с положительной внутренней стоимостью. Ситуация, при которой цена исполнения колл-опциона ниже рыночной цены соответствующего актива или когда цена исполнения пут-опциона, выше рыночной цены соответствующего актива. См. Out of Money.

**Indemnification. – Компенсация.**

1. Обещание компенсировать потери или повреждения, причиненные в результате определенного набора обстоятельств. 2. Пункт, обычно в письменном соглашении, посредством которого одна сторона соглашается принять юридическую ответственность, связанную с его деятельностью или определенной сделкой и отказаться от права требовать от другой стороны (сторон) любой компенсации за потери или повреждения, которые могут быть причинены.

**Index. – Индекс.**

1. Экономический и статистический показатель, характеризующий в относительном виде изменение экономических величин, параметров экономических и социальных процессов за определенный период времени. Индекс как определенная величина (предшествующего периода, плановая) принимается в качестве базы, а сравниваемая (фактическая, плановая величина) относится к этой базе. 2. Процентная ставка, принимаемая за базу при расчете плавающей процентной ставки финансового инструмента.

**Initial Interest Rate. – Первоначальная процентная ставка.**

Фиксированная ставка, устанавливаемая на начальном этапе для гибридных ипотечных кредитов.

**Instrument. – Финансовый инструмент.**

Любой договор, в результате которого одновременно возникает финансовый актив у одной стороны и финансовое обязательство - у другой. Например, ценная бумага.

**Inter-Creditor Agreement. – Межкредиторское соглашение .**

Ключевое соглашение между кредиторами или классами кредиторов, описывающее их права и обязанности в случае дефолта. Такие соглашения часто используются в сделках с ценными бумагами, обеспеченными финансовыми активами (ABS).

**Interest. – Процентный доход.**

Компенсация, выплачиваемая за пользование финансовыми средствами, обычно выражаемая в форме годовой процентной ставки.

**Interest Accrual Period. – Период накопления процентного дохода.**

Период времени, в течение которого финансовый инструмент накапливает процентный доход, выплачиваемый в конце периода. Для ипотечных ценных бумаг такие периоды могут выражаться в нотации 30/360, Actual/365, Actual/Actual и т.п.

**Interest Offset Account. – Компенсационный счёт.**

Также называется зачетный счет, взаимопогашаемый счет. Счет, предусматривающий начисление процентов по кредиту с учетом процентов, начисленных по депозитам заемщика. Различают полные и частичные компенсационные счета. 1. Полный счет погашения процентов предполагает начисление одинаковых процентов по депозитам и по ипотечному кредиту. В данном случае ипотечный жилищный кредит является кредитом с плавающей ставкой и 100% компенсацией процентов, начисленных по депозитам. Таким образом, проценты по кредиту рассчитываются только с учетом разницы между остатком по кредитному счету и остатком по компенсационному счету. 2. Частичный компенсационный счет предполагает различные процентные ставки по вкладам и по ипотечному кредиту. Как правило, процентные ставки по депозитам ниже процентной ставки по ипотеке. В случае ипотечного кредита с компенсационным счетом ключевой характеристикой является возможность снизить процентные платежи. Проценты начисляются на разницу между ООД ипотечного кредита и суммой депозита. Некоторые кредиторы имеют один счет для всех операций, такой счет часто называется текущим ипотечным счетом (CAM). Другие кредиторы имеют множество счетов (как минимум, депозитный и ссудный счета).

**Interest Rate. – Процентная ставка.**

Процентный доход, выражаемый в форме годовой ставки, которая выплачивается по финансовому инструменту.

**Interest Rate Risk. – Риск процентный .**

1) Риск того, что стоимость ценной бумаги изменится с изменением процентной ставки. Измеряется при помощи дюрации. 2) Для финансовых институтов: риск того, что проценты по активам, приобретенным в период низких процентных ставок, окажутся недостаточными для покрытия расходов по обязательствам, возникшим во время более высоких процентных ставок. См. Дюрация модифицированная (Modified Duration).

**Interest Rate Swap. – Своп процентный.**

Процентный своп, как правило, предназначен для согласования структуры денежных потоков пассивов финансовых институтов со структурой активов. Две стороны процентного свопа заключают соглашение об обмене процентными платежами по кредитным обязательствам, разным по условиям, но равным по сумме (например, плавающие ставки против фиксированных). Расчеты производятся путем компенсации итоговой разницы.

**Interest Yield.** – Текущая доходность.

Показатель, характеризующий отношение поступлений по купонам к текущей рыночной цене финансового инструмента. Текущую доходность обычно сопоставляют с рыночной ставкой по краткосрочным кредитам. Текущая доходность как ориентир для инвестирования имеет существенный недостаток - не учитывает прирост или потерю капитала к концу срока актива.

**Interest-Only (IO) Security.** – Финансовый инструмент только проценты.

Финансовый инструмент, по которому выплачиваются только процентные платежи. Обычно, такие инструменты эмитируются с виртуальным (Notional) номиналом, на основе которого вычисляются размеры процентных платежей (см. пример 7).

**Interest-Only Tranche.** – Транш только проценты.

Транш, по которому выплачиваются только процентные платежи.

(см. пример 7).

**Intermediary.** – Посредник.

Лицо, уполномоченное на совершение операций за счет клиента. Организация, выступающая посредником между продавцами и покупателями финансовых инструментов.

**Internal Credit Enhancement.** – Внутреннее повышение кредитного качества.

Повышение кредитного качества ценных бумаг за счет ресурсов эмитента и структурирования сделки, в том числе путем использования обеспечения, превышающего размер долга, и субординирования между собой траншей эмитируемых ценных бумаг. См. Credit Enhancement.

**Internal Rate of Return (IRR).** – Внутренняя ставка доходности.

Ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость (NPV) денежных потоков равна нулю. При расчете внутренней доходности хотя бы один денежный поток должен быть отрицательным, например, изначальное инвестирование в проект. В случае если денежные потоки меняют знаки более одного раза, значение внутренней ставки доходности может быть неоднозначным (следует из решения математического уравнения). См. Net Present Value. (NPV)

**International Payment Guarantor.** – Гарант международного платежного механизма.

Международная организация, предоставляющая эмитенту гарантию по осуществлению платежей инвесторам в случае наступления определенных событий, как правило, неплатежеспособности эмитента. Например, в сделках по секьюритизации гарантия международного платежного механизма позволяет эмитенту выпустить облигации с более высоким рейтингом, чем рейтинг страны, в которой находятся активы.

**International Swap and Derivatives Association (ISDA).** – Международная ассоциация свопов и деривативов.

Всемирная ассоциация, представляющая интересы участников рынка свопов и деривативов. Создана в 1985 году с целью совершенствования рынка производных инструментов, снижения рисков и взаимодействия участников данного рынка.

**Inverse Floater.** – Ценная бумага с обратной плавающей ставкой.

Ценная бумага с плавающей процентной ставкой, изменяющейся в направлении, обратном к изменениям значения базового индекса, к которому ставка привязана. Например, облигация с обратно зависимой от индекса LIBOR процентной ставкой.

**Inversely Linked (to LIBOR) coupon.** – Обратная к LIBOR процентная ставка.

Процентная ставка, изменяющаяся в направлении, обратном к изменениям значения индекса LIBOR. См. Inverse Floater.

**Investment Grade.** – Рейтинг инвестиционного уровня.

Минимальный уровень рейтинга финансовых инструментов, в которые институциональным инвесторам разрешается осуществлять инвестиции. В соответствии с рейтинговой шкалой Moody's - Baa3.

**Investor.** – Инвестор.

Физическое или юридическое лицо, собирающееся вкладывать или вложившее средства в финансовые или иные активы.

**IO (Interest Only).** – Только проценты.

Финансовый инструмент, по которому выплачиваются только процентные платежи. Обычно, такие инструменты эмитируются с виртуальным (Notional) номиналом, на основе которого вычисляются размеры процентных платежей (см. пример 7).

**ISDA.** – Международная ассоциация свопов и деривативов.

International Swap and Derivatives Association (ISDA). Всемирная ассоциация, представляющая интересы участников рынка свопов и деривативов. Создана в 1985 году с целью совершенствования рынка производных инструментов, снижения рисков и взаимодействия участников данного рынка.

**Islamic Loan.** – Исламский кредит.

Кредит, предоставляемый в соответствии с законами шариата. Помимо особых требований, предъявляемых к получателю кредита, банку запрещается взимать проценты по предоставленным кредитам, так как это считается безнравственным. Однако банк вправе получать доход от кредитной деятельности в качестве долевого участника финансируемого проекта при условии, что он разделяет риски и премии предприятия. Также банк может извлекать прибыль за счет разницы между покупной стоимостью продукта и ценой его продажи.



**Issuance.** – Эмиссия.

Выпуск ценных бумаг для размещения среди инвесторов. В соответствии с российским законодательством, под эмиссией понимается отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

**Issue Credit Rating.** – Кредитный рейтинг долговых обязательств.

Мнение рейтингового агентства о кредитоспособности должника в отношении определенного долгового обязательства, класса долговых обязательств или определенной программы выпуска долговых обязательств. Кредитный рейтинг долговых обязательств учитывает кредитоспособность гарантов, страховщиков и другие факторы, влияющие на кредитное качество долговых обязательств, а также валюту такого обязательства.

**Issuer.** – Эмитент.

Юридическое лицо, которое эмитирует ценные бумаги и отвечает за правильность и своевременность платежей по этим бумагам. В России под эмитентом понимается юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

**Issuer Credit Rating.** – Кредитный рейтинг эмитента.

Мнение рейтингового агентства об общей способности и намерении эмитента своевременно исполнять свои долговые обязательства, т.е. мнение о кредитоспособности эмитента.

**Iterative.** – Повторяющийся.

Повторяющийся, повторно применяемый, итеративный, многократный. Например, повторяющийся процесс, используемый в компьютерной программе.

**Joint and Several Liability.** – Солидарная и индивидуальная ответственность.

Юридическая формулировка, означающая, что за выполнение обязательств могут нести ответственность как все стороны вместе, так и каждая в отдельности.

**Joint Credit.** – Совместный кредит.

Кредит, предоставленный двум заемщикам на основе совместных активов, доходов и кредитной отчетности. Целью получения совместного кредита является увеличение кредитного лимита, при этом оба заемщика ответственны за погашение долга.

**Jumbo Loan.** – Ипотечный крупный нестандартный кредит.

Ипотечный кредит, превышающий лимиты, установленные стандартами ипотечных агентств "Фредди Мак" (Federal Home Loan Mortgage Corporation) и "Фэнни Мэй" (Federal National Mortgage Association) США.

**Just Title.** – Чистый титул собственности.

Право собственности с "чистой" историей, т.е. без притязаний третьих лиц и свободное от обременений.

**Late payment penalties.** – Штраф за просрочку платежа.

Штрафные санкции за просрочку платежа; обычно в виде процента за период просрочки. См. *Delinquency*.

**Latent Default.** – Скрытый дефолт.

Дефолт, который фактически присутствует, но не обнаружен или не учтен в расчетах.

**Lead Manager.** – Ведущий организатор выпуска.

Инвестиционный банк или компания, консультирующая продавца активов по структурированию сделки секьюритизации и взаимодействию с другими участниками выпуска (рейтинговыми агентствами, юристами, лицами, повышающими кредитное качество). Если сделка включает публичную эмиссию ценных бумаг, обеспеченных финансовыми активами (ABS) и/или ипотечных ценных бумаг (MBS), ведущий организатор выпуска также выполняет главную роль в подготовке и осуществлении такого выпуска, отвечая за консультации в области ценовой политики, андеррайтинга и соответствие эмиссии законодательству.

**Legal final maturity.** – Дата погашения.

Юридически закрепленный контрактом крайний срок до погашения. См. *Maturity Date*.

**Legal Opinion.** – Юридическое заключение.

Юридическое заключение, составленное юридическими консультантами сторон, по вопросам действительности и законности всех аспектов соглашения или сделки.

**Legal Risk.** – Риск юридический.

1) Риск того, что сторона по контракту не сможет обратиться взыскание на предмет залога или иным образом использовать обеспечение по обязательству, применить решение иностранного суда, выбрать применимое право или разрешать споры посредством арбитража. 2) Риск того, что допущенный дефект в документации будет влиять или может повлиять на поток наличности или обслуживание долга.

**Lender.** – Кредитор.

Лицо, предоставляющее денежные средства на срок за определенное вознаграждение (процент). Кредитор по ипотечному кредиту (ипотечный кредитор) называется *Mortgagee*.

**Lending Value.** – Залоговая стоимость.

Стоимость предмета залога, которая учитывалась кредитором при выдаче ипотечного кредита.

**Letter of Credit (LOC).** – Аккредитив.

Денежное обязательство, принимаемое банком-эмитентом по поручению плательщика, произвести платежи в пользу получателя средств по предъявлении последним документов, соответствующих всем условиям аккредитива, или предоставить полномочия другому (исполняющему) банку произвести такие платежи.

**Letter of Employment.** – Справка о доходах.

Справка, разработанная банком для подтверждения работодателем информации о фактических доходах заемщика. Применяется при оценке кредитоспособности и платежеспособности заемщика.

**Level Payment Mortgage.** – Ипотечный кредит с аннуитетными платежами.

Ипотечный кредит, предусматривающий погашение основного долга и процентов равными периодическими платежами.

**Level Principal Payment Mortgage Loan.** – Ипотечный кредит с равномерным погашением основного долга.

Кредит, предусматривающий регулярное погашение основного долга равными платежами. При этом совокупные платежи по кредиту (включающие проценты и погашение основного долга) по мере снижения остатка основного долга уменьшаются.

**Leverage.** – Финансовый рычаг.

1. Возможность получить более высокую прибыль (или убытки) в результате непропорциональной зависимости двух факторов без увеличения общей суммы капиталовложений. Например, покупка опционов.

2. Использование заемного капитала для увеличения возможной прибыли. Соотношение между заемным и собственным капиталом компании

**Liability.** – Обязательство.

1. Обязанность, вытекающая из контракта 2. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, обязанность одного лица (должника) совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия. Кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. 3. Статья пассива бухгалтерского баланса, отражающая задолженность компании.

**LIBOR.** – Индекс LIBOR (London Interbank Offered Rate).

Средняя процентная ставка, по которой ведущие международные банки в Лондоне предоставляют друг другу кредиты. Индекс LIBOR рассчитывается Британской ассоциацией банков (British Bankers' Association) и широко используется в качестве индекса для краткосрочных процентных ставок. Ставки LIBOR различаются по срокам погашения.

**Lien.** – Право залога.

Право кредитора на обременение собственности, используемое для обеспечения выплаты долга и исполнения связанных с ним обязательств.

**Limited Recourse.** – Ограниченный регресс.

1. При определенных юридических, финансовых или операционных условиях кредитор имеет ограниченное право требования на возмещение невыполненного заемщиком обязательства. Обычно регрессное право требования используют на случай мошенничества, искажения фактов или нераскрытия информации.

2. В контексте секьюритизации право требования кредиторов (держателей облигаций) на возмещение, которое ограничено балансом облигации или остатком основного долга облигаций.

**Linear Interpolation.** – Линейная интерполяция.

1. Способ нахождения промежуточных значений величины по имеющемуся дискретному набору известных значений. На основании этого набора строится линейная функция, в которую могли бы с высокой точностью попадать другие возможные значения величины.

2. Приближение сложной (нелинейной) функции с помощью линейной функции. Для сложной функции вычисляются значения в нескольких точках, а по ним построится линейная функция.

**Line-of-Credit Mortgage Loan.** – Ипотечная кредитная линия.

Ипотечный кредит, привязанный к револьверной кредитной линии, по которой заемщик может привлекать средства в течение всей жизни кредита. Процентные ставки по привлеченным средствам обычно плавающие, проценты начисляются только на сумму выданного кредита, а предельный размер возможных привлеченных средств может пересматриваться.

**Liquid.** – Ликвидный.

Легко реализуемый, способный быстро и без потерь превратиться в денежные средства. Например, ценные бумаги, обращающиеся на бирже, являются более ликвидным активом, чем необращающиеся.

**Liquidation.** – Ликвидация.

Превращение активов в наличные денежные средства в результате банкротства эмитента или заемщика. Например, ликвидация безнадежного ипотечного кредита в портфеле путем списания с баланса, продажи и т.д.

**Liquidity.** – Ликвидность.

1. Скорость продажи актива или ценной бумаги на финансовом рынке без предоставления существенных скидок. Высокая ликвидность характеризует высокую активность в торговле активом.

2. Возможность быстрой продажи финансового актива.

**Liquidity Facility.** – Механизм повышения ликвидности.

Механизмы, позволяющие повысить ликвидность (но не кредитное качество) секьюритизированных активов (например, аккредитив, кредитная линия).

**Liquidity Facility Provider.** – Провайдер механизма поддержки ликвидности.

Лицо, предоставляющее денежные средства для своевременной выплаты процентов и/или основного долга в случае временной задержки поступлений денежных средств от активов.

**Liquidity Risk.** – Риск ликвидности.

Риск того, что в случае продажи активов, как правило, финансовых, количество потенциальных покупателей будет ограничено, что приведет к временным задержкам в реализации активов или к реализации активов по сниженной цене.

**Listing Agent.** – Агент по листингу.

Лицо, отвечающее за допуск выпущенных ценных бумаг к официальной торговле на фондовой бирже.

**Loan Amortization.** – Амортизация кредита.

См. *Amortization*.

**Loan balance.** – Остаток основного долга (ООД).

Также *Current Balance*. Величина непогашенного основного долга по кредиту/пулу кредитов на определенную дату.

Различают Первоначальный ООД (*Original Balance*) на дату выдачи кредита и Текущий ООД (*Current Balance*) на дату, отличную от даты выдачи кредита (например, на дату продажи кредита). Для пула кредитов ООД можно определить путем умножения первоначального ООД всех кредитов пула на фактор.

**Loan Life Cover Ratio (LLCR).** – Коэффициент покрытия в течение жизни кредита.

Чистая приведенная стоимость ожидаемых средств для обслуживания долга (*CADS*), отнесенная к непогашенному остатку основного долга на дату расчета.

**Loan Origination Fee.** – Комиссия за оформление кредита.

Дополнительные комиссионные сборы, взимаемые кредитором по ипотечным и другим кредитам в момент их предоставления (комиссия за открытие ссудного счета, комиссия за выдачу кредита и другие).

**Loan-by-Loan Model.** – Модель на уровне кредита.

Модель оценки активов, в которой каждый конкретный кредит оценивается по результатам сравнения с эталонным кредитом, индивидуальным для каждой страны. Входными параметрами такой модели являются характеристики каждого кредита, а все агрегированные статистические показатели являются результатом применения модели. Например, в Модели анализа индивидуального кредита, разработанной агентством *Moody's* (*Moody's Individual Loan Analysis - "MILAN"*), каждый кредит пула рассматривается на основании таких его индивидуальных характеристик, как отношение суммы кредита к стоимости предмета залога или других установленных факторов риска, в результате рассчитывается эталонное значение размера поддержки кредитного качества (ПКК), необходимой для присвоения рейтинга *Aaa* пулу ипотечных кредитов.

**Loan-To-Value (LTV).** – Коэффициент Кредит/Залог (К/З).

Соотношение между суммой долга (ОСЗ основной суммы залога) по ипотечному кредиту и оценочной стоимости заложенной.

**LOC.** – Аккредитив.

Денежное обязательство, принимаемое банком-эмитентом по поручению плательщика, произвести платежи в пользу получателя средств по предъявлении последним документов, соответствующих всем условиям аккредитива, или предоставить полномочия другому (исполняющему) банку произвести такие платежи.

**Lockout Period.** – Мораторий на досрочное погашение.

Период времени, в течение которого запрещено частичное и/или полное досрочное погашение кредита.

**Lognormal Distribution.** – Логарифмически нормальное распределение.

Распределение непрерывной случайной величины, которая является экспонентой нормально распределенной случайной величины. Логарифмически нормальное распределение часто используется для моделирования вероятности дефолтов кредитов в сделках по секьюритизации, где распределение потерь является решающим исходным параметром в моделях движения денежных средств и представляет собой кривую, которая связывает каждый сценарий возникновения потерь и его соответствующую вероятность. Например, агентство *Moody's* исходит из предпосылки, что для однородных портфелей, таких как портфели кредитов под залог жилья, распределение потерь по однородному портфелю ИЦБ является логарифмически-нормальным. Такое распределение может быть построено, если известны средний убыток по нему и стандартное отклонение.

**Long Term.** – Долгосрочный период.

Применительно к финансовым инструментам - период времени более 1-3 лет.

**Loss Curve.** – Кривая потерь.

Графическое отображение величины потерь по дефолтам для каждого месяца "выдержки" пула кредитов. Для каждого месяца "выдержки" пула величина потерь вычисляется путем умножения меры дефолтов в месяц (МДМ) на (1 - кривая восстановления).

**Loss Given Default (LGD).** – Потери при дефолте.

Величина потерь кредитора в случае дефолта заемщика. Фактические потери обычно сравниваются с максимальной потенциальной величиной потерь.

**Loss Payee.** – Получатель компенсации убытков.

Лицо, которое может получить страховые и иные выплаты, покрывающие определенные потери.

**Macaulay Duration.** – Дюрация Маколея.

Показатель, характеризующий средневзвешенный срок поступлений доходов от ценных бумаг, где в качестве весов выступают дисконтированные величины доходов (например, дюрация облигации с нулевым купоном равна ее сроку до погашения, т.к. все выплаты будут в конце срока). Разработан Ф. Маколеем в 1938г., получил распространение с начала 70-х годов XX века. См. пример 13.

**Manager.** – Менеджер.

1. Лицо, осуществляющее руководство компанией (например, СпецЮрЛицом/Целевой компанией). 2. Сторона сделки по секьюритизации (как правило, синтетической), предусматривающей выпуск облигаций, обеспеченных долговыми обязательствами (CDO). Менеджер управляет обеспечением, изменением его состава в течение срока до погашения выпущенных облигаций.

**Mandate – Мандат.**

1. Формальное поручение физическому или юридическому лицу осуществлять консультирование или организовать сделку. 2. Право на организацию сделки.

**Mapping. - Картирование (рейтинга).**

Процесс калибровки внутренней кредитной скоринговой шкалы кредитного учреждения (банка) относительно рейтинговой шкалы рейтингового агентства.

**Margin. – Маржа.**

Величина, на которую увеличивается индекс, установленный в качестве базиса для ипотечных кредитов с плавающими ставками или гибридных кредитов (см. пример 2).

**Margin Loan. – Маргинальный кредит.**

Кредит на инвестиционные цели под обеспечение существующих активов заемщика (акций, паев фондов, недвижимости). Маргинальный кредит увеличивает объем инвестиций заемщика, что, в свою очередь, увеличивает его потенциальный доход.

**Marked To Market. – Оценка по рынку.**

Рыночная цена финансового инструмента или портфеля активов, определенная с помощью сравнения цены актива с ценами из различных источников на открытом рынке.

**Market Flex. – Право изменять условия сделки.**

Одностороннее право андеррайтеров изменять структуру и условия мандата сделки в случае, если процесс синдикации не привлекает достаточных ресурсов. Заемщики могут оговаривать ограничения по этому одностороннему праву, касающиеся только цены.

**Market Price. – Рыночная (курсовая) цена.**

Текущая рыночная цена актива или ценной бумаги.

**Market Risk. – Риск рыночный.**

Риск того, что стоимость ценной бумаги изменится в будущем. Например, при повышении процентных ставок стоимость облигации с фиксированным купоном может понизиться.

**Market Value. – Рыночная стоимость.**

Цена, по которой продавец готов продать, а покупатель готов купить определенный актив. При достаточной информированности участников рынка, рыночная стоимость определяется на открытом рынке на основе взаимодействия спроса и предложения.

**Master Insurance. – Страхование пула ипотечных кредитов.**

Механизм, обеспечивающий защиту инвестора от потерь путем страхования определенной части пула ипотечных кредитов. Например, при страховании 15% пула с первоначальным размером 10 млн. долл. США, инвестор начнет нести потери в случае, если потери от дефолтов составят более 1,5 млн. долл. США.

**Master Servicer. – Обслуживающий (сервисный) агент основной, генеральный сервисер.**

Применительно к ипотеке организация, занимающаяся надзором за первичными обслуживающими агентами. К его функциям, как правило, относятся:

отслеживание денежных переводов между счетами основного и первичных обслуживающих агентов; наблюдение за подготовкой и предоставлением первичными обслуживающими агентами ежемесячных отчетов о сборах и обслуживании;

наблюдение за сбором средств, действиями, направленными на обращение взыскания на заложенное имущество, и т.п.; подготовка отчетов по обслуживанию;

распределение средств между инвесторами.

**Material Adverse Change (MAC). – Существенное неблагоприятное изменение.**

До закрытия сделки с ценными бумагами, обеспеченными жилищной ипотекой (RMBS): событие, которое может позволить кредитору (залогодержателю) изменить условия кредитного соглашения (например, процентную ставку) .

После закрытия сделки - событие, которое дает кредиторам право отказаться от дальнейшего кредитования или требовать немедленной выплаты долга должником по закладной.

**Material Adverse Event (MAE). – Существенное неблагоприятное событие.**

Событие или обстоятельство, оказывающее влияние на способность стороны сделки выполнить или выполнять любое из ее существенных обязательств. Такие события могут позволить сторонам изменять некоторые аспекты соглашения.

**Maturity Date. – Дата погашения.**

Календарная дата, в которую должен быть погашен остаток непогашенного основного долга по ценной бумаге или финансовому обязательству.

**M-DATA (Mortgage Data Terminology & Analytics). – Стандарт представления данных об ипотечном кредите M-DATA.**

Российский стандарт представления данных об ипотечном кредите, разработанный IFC в рамках группы “СУПЕР”. Данный стандарт содержит более 150 параметров кредита, предмета залога, заемщика, платежной истории, дефолтов. Основное назначение стандарта - обмен информацией об ипотечных кредитах между участниками рынка; аналитика и мониторинг ипотечного портфеля.

**MDR. – Мера дефолтов в месяц (МДМ).**

Процент основного долга кредитов пула, которые стали дефолтными в соответствующем месяце. МДМ рассчитывается таким же образом как мера досрочного погашения в месяц (МДПМ) и отражает выбывание кредитов из пула по причине дефолта.

**Median Deviation.** – Медианное отклонение.

Показатель, характеризующий отклонение значений случайной величины относительно её среднего значения. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Вычисляется как выборочная медиана ранжированных абсолютных значений отклонений случайной величины от её среднего арифметического значения.

**Medium Term.** – Среднесрочный период.

Применительно к финансовым инструментам - период времени от 3 до 7 лет.

**Mezzanine Financing.** – Мезонинное финансирование.

Облигации и другие (чаще необеспеченные) финансовые инструменты, совмещающие характеристики как долгового, так и акционерного капитала. Обычно мезонинный кредит представляет собой субординированный кредит с возможностью превращения в акции заемщика. Мезонинное финансирование во многом ближе к акции, чем к долговому инструменту, так как компонент долгового обязательства имеет значение только в случае банкротства. Например, мезонинное финансирование часто используется для фондирования слияний, поглощений и выкупа контрольного пакета акций акционерной компании. В данном случае мезонинное финансирование позволяет установить приоритет новых владельцев над существующими владельцами приобретаемой компании при ее банкротстве.

**Mezzanine Tranche.** – Мезонинный транш.

В структурированной сделке с облигациями, часть облигационного выпуска "расположенная" ниже старшей и выше младшей частей облигационного выпуска (траншей) по приоритетности платежей инвесторам.

**MIBOR.** – Индекс MIBOR (Moscow Interbank Offered Rate).

Средняя процентная ставка, объявляемая крупнейшими московскими банками при размещении межбанковских кредитов.

**Ministry of Finance.** – Министерство финансов РФ.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности, государственного долга, аудиторской деятельности, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, производства, переработки и обращения драгоценных металлов и драгоценных камней, таможенных платежей, определения таможенной стоимости товаров и транспортных средств, инвестирования средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии, организации и проведения лотерей, азартных игр и пари, производства и оборота защищенной полиграфической продукции, финансового обеспечения государственной службы, противодействия легализации доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

**Missed Payment Basis.** – Условие пропущенного платежа.

Любой пропущенный платеж считается просроченной задолженностью независимо от наличия досрочного погашения кредита (в предшествующие платежные периоды).

**MLA.** – Многостороннее международное агентство.

Организация, созданная группой стран, для содействия развитию финансовых рынков или отраслей экономики в развивающихся странах. Например, многосторонними организациями являются Всемирный банк (World Bank) и Международная финансовая корпорация (IFC).

**Modeling Adjustment.** – Модельная поправка.

Поправочный коэффициент, корректировка. Поправка или корректировка модели.

**Modeling Bank.** – Моделирующий банк.

Банк или финансовый институт, который создает модель финансовой сделки.

**Modification.** – Модификация.

Изменение условий договора ипотечного кредита.

**Modified Duration.** – Дюрация модифицированная.

Процентное изменение цены финансового инструмента при малых колебаниях процентной ставки. Математически является производной цены инструмента по процентной ставке, отнесенной к его цене с обратным знаком. Например, для облигации без опционов дюрация всегда положительна, а ее величина обратно связана с приблизительным изменением цены облигации при данном изменении доходности. См. пример 13.

**Monetization.** – Монетизация.

1. Превращение в деньги. Например, продажа ценных бумаг.
2. Секьюритизация выручки, поступающей в соответствии с контрактом.

**Money Market Tranche.** – Транш денежного рынка.

Краткосрочная долговая бумага сроком до 13 месяцев.

**Monoline Insurance.** – Специализированная страховая компания, однопрофильная страховая компания.

Страховая компания, осуществляющая только один вид страхования. Например, в США - это компании, осуществляющие ипотечное страхование (mortgage insurance) или гарантирующие выплаты по муниципальным и структурированным ценным бумагам. Как правило, эти компании имеют очень высокие кредитные рейтинги (на уровне Aaa-Aa)

**Monte Carlo Simulation.** – Имитационное моделирование Монте-Карло.

Группы численных методов, основанных на получении множества реализаций стохастического процесса. Процесс формируется таким образом, чтобы его вероятностные характеристики совпадали с аналогичными величинами решаемой задачи. Метод Монте-Карло широко используется в финансовых моделях для формирования случайных траекторий процентных ставок с целью прогноза денежных потоков.

Например, модель CDOROM™ (основанная на методе Монте-Карло) разработана и используется агентством Moody's для вычисления ожидаемых потерь (т.е. кредитного риска) по траншам синтетических ООДО исходя из вероятности дефолтов по активам, уровней восстановлений и корреляций. Аналитики рейтингово агентства Moody's используют CDOROM™ для рейтингования синтетических сделок ООДО.

**Monthly Default Rate (MDR). – Мера дефолтов в месяц (МДМ).**

Процент основного долга кредитов пула, которые стали дефолтными в соответствующем месяце. МДМ рассчитывается таким же образом как мера досрочного погашения в месяц (МДПМ) и отражает выбывание кредитов из пула по причине дефолта.

**Months to Foreclosure. – Время (в месяцах), необходимое для обращения взыскания.**

Время, необходимое для проведения всех операций, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество. См. Foreclosure.

**Moody's Analyser of Residential Cash Flows (MARCO). – Анализатор денежных потоков от жилищных ипотечных кредитов.**

Для определения рейтинга облигаций (на основании логарифмически-нормального распределения потерь) агентством Moody's был разработана модель прогнозирования денежных потоков, которая анализирует влияние различных характеристик структуры сделки на окончательный рейтинг облигаций.

**Moody's Individual Loan Analysis (MILAN). – Модель анализа отдельного кредита, разработанная Moody's.**

Модель анализа индивидуального кредита, разработанной агентством Moody's, в которой каждый кредит пула рассматривается на основании таких его индивидуальных характеристик, как отношение суммы кредита к стоимости предмета залога и других установленных факторов риска, в результате рассчитывается эталонное значение поддержки кредитного качества (ПКК), необходимой для присвоения рейтинга Ааа пулу ипотечных кредитов.

**Moratorium. – Мораторий (на досрочное погашение).**

Период времени, в течение которого запрещено частичное и/или полное досрочное погашение кредита.

**Mortgage. – Ипотека.**

Залог, предметом которого является недвижимое имущество. В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон "Об ипотеке") по договору об ипотеке одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Залогодателем может быть сам должник по обязательству,

обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. См Mortgage Loan.

**Mortgage Agent. – Ипотечный агент.**

Специализированная коммерческая организация, которая соответствует установленным законом требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и/или закладных и которой предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием (Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

**Mortgage Broker. – Ипотечный брокер.**

Посредник, который помогает заемщику подобрать ипотечный кредит, оказывает помощь в правильном заполнении и оформлении необходимого пакета документов для предоставления в банк, дает консультации относительно первичной квалификации заемщика в ипотечном банке, а также осуществляет работу с кредитором на первоначальном этапе без участия заемщика. За предоставляемые услуги ипотечный брокер получает комиссионное вознаграждение.

**Mortgage by Agreement. – Ипотека в силу договора.**

Ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

**Mortgage by Law. – Ипотека в силу закона.**

Одно из оснований возникновения залога на недвижимое имущество (ипотеки). Согласно российскому законодательству ипотека может возникать на основании договора (ипотека в силу договора) и закона (ипотека в силу закона). В российском законодательстве ипотека в силу закона может возникнуть, в частности, при приобретении жилья на кредитные средства, в случае если сторонами не предусмотрено иное. При ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором (Федеральный Закон "Об ипотеке").

**Mortgage Certificate. – Закладная.**

Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой (Федеральный Закон “Об ипотеке”).

**Mortgage Collateral. – Ипотечное покрытие.**

В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон “Об ипотечных ценных бумагах”) ипотечное покрытие представляет собой обеспечение облигаций с ипотечным покрытием и ипотечных сертификатов участия и включает:

- обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и/или ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие;
- денежные средства в валюте РФ или иностранной валюте;
- государственные ценные бумаги;
- недвижимое имущество. Недвижимое имущество может составлять ипотечное покрытие облигаций только в результате его приобретения (оставления за собой) эмитентом в соответствии с гражданским законодательством РФ при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в течении не более, чем двух лет с момента такого приобретения.

Размер ипотечного покрытия определяется путем суммирования размера требований, суммы денежных средств и стоимости иного имущества, составляющего ипотечное покрытие.

**Mortgage Deal. – Ипотечная сделка.**

Действия физических и/или юридических лиц, направленные на заключение кредитного договора по предоставлению ипотечного кредита, приобретение в собственность заёмщика жилого помещения и передачу его в залог (ипотеку), а также на заключение иных договоров, обеспечивающих исполнение по ним заемщиком своих обязательств.

**Mortgage Insurance (MI). – Ипотечное страхование.**

Вид страхования, который обеспечивает защиту кредитора и инвесторов от потерь, возникающих в связи с дефолтом заемщика по жилищному ипотечному кредиту. Может осуществляться как на уровне индивидуальных кредитов на этапе выдачи (см. также *Primary Mortgage Insurance*), так и на уровне отдельных пулов (см. также *Mortgage Pool Insurance*). Стоимость ипотечного страхования может оплачиваться как заемщиком (*BPMI - Borrower Paid Mortgage Insurance*), так и кредитором (*LPMI - Lender Paid Mortgage Insurance*). См. *Primary Mortgage Insurance*.

**Mortgage Life Insurance. – Страхование жизни заемщика ипотечного кредита.**

Вид страхования, обеспечивающий исполнение обязательств заемщика перед ипотечным кредитором в случае наступления смерти заемщика. В случае смерти / утраты трудоспособности заемщика страховая выплата производится кредитору в размере непогашенного остатка ссудной задолженности и процентов по кредиту.

**Mortgage Loan. – Ипотечный кредит.**

Кредит под залог недвижимости. Ипотечный кредит может предоставляться под залог приобретаемого или уже находящегося в собственности заемщика недвижимого имущества. См. *Mortgage*.

**Mortgage Participation Certificate. – Ипотечный сертификат участия (ИСУ).**

Именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на получение денежных средств, полученных во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные законом.

**Mortgage Pass-Through Security. – Сквозная ипотечная ценная бумага (СИЦБ).**

Финансовый инструмент, который представляет собой долю во владении пулом (портфелем) ипотечных кредитов. Эмитент СИЦБ или обслуживающий агент СИЦБ собирает платежи по пулу и “пересылает” их держателям СИЦБ пропорционально доле в пуле за вычетом платы за обслуживание пула. В частности, таким инструментом является Ипотечный сертификат участия.

**Mortgage Pool Insurance. – Страхование пула ипотечных кредитов.**

Механизм, обеспечивающий защиту инвестора от потерь путем страхования определенной части пула ипотечных кредитов. Например, при страховании 15% пула с первоначальным размером 10 млн. долл. США, инвестор начнет нести потери в случае, если потери от дефолтов составят более 1,5 млн. долл. США.

**Mortgage Title. – Ипотечный титул.**

Права требования по ипотечным кредитам, которые могут являться предметом уступки или продажи (например, право требования по закладной)

**Mortgage-Backed Bond. – Облигация с ипотечным покрытием.**

Облигация, которая обеспечена ипотечными кредитами или закладными, остающимися на балансе эмитента этой облигации. Облигации с ипотечным покрытием принципиально отличаются от ипотечных сертификатов участия по структуре платежей. Как правило, по ипотечным облигациям выплачиваются полугодовые процентные платежи, а весь номинал погашается только в конце срока.

По российскому законодательству (Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах") под облигацией с ипотечным покрытием понимается облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия. См. *Mortgage Collateral*.

**Mortgage-Backed Securities (MBS).** – Ипотечная ценная бумага (ИЦБ).

Общее название для ценных бумаг, исполнение обязательств по которым осуществляется за счет ипотечных финансовых активов (ипотечных кредитов, ипотечных облигаций, ипотечных сертификатов участия и прочее). Процентные и амортизационные платежи по ИЦБ производятся из средств, полученных по обеспечивающим активам. В России к ипотечным ценным бумагам относятся облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. См. *Ипотечное покрытие (Mortgage Collateral)*.

**Mortgagee.** – Ипотечный кредитор.

Лицо, предоставляющее денежные средства на срок за определенное вознаграждение (процент). Кредитор по ипотечному кредиту (ипотечный кредитор) называется *Mortgagee*.

**Mortgagor.** – Ипотечный заемщик.

Лицо, которое привлекает заемные средства путем получения кредита, займа или выпуска ценных бумаг. Заемщик по ипотечному кредиту (ипотечный заемщик) называется *Mortgagor*.

**MOSPRIME.** – Индекс MOSPRIME.

Средняя ставка, определяемая на основе объявляемых 8 крупными российскими банками ставок предоставления рублевых кредитов со сроками 1, 2 и 3 месяца для первоклассных финансовых институтов. MOSPRIME создана в 2005 г. Национальной валютной ассоциацией (ПФ).

**Multilateral Agency (MLA).** – Многостороннее международное агентство.

Организация, созданная группой стран, для содействия развитию финансовых рынков или отраслей экономики в развивающихся странах. Например, многосторонними организациями являются Всемирный банк (*World Bank*) и Международная финансовая корпорация (*IFC*).

**Multilateral Investment Guaranty Agency (MIGA).** – Многостороннее агентство по инвестиционным гарантиям.

Агентство, созданное для стимулирования прямых инвестиций в экономику развивающихся стран.

Предоставляет инвесторам гарантии от потерь, связанных с такими некоммерческими рисками, как экспроприация, неконвертируемость валюты, а также военные действия и гражданские беспорядки. Агентство способствует развитию страхования политических рисков, сотрудничает с партнерами по страхованию, осуществляя синдицированное страхование и предоставляя перестрахование для первичных страховых компаний. Агентство является членом группы Всемирного банка (*World Bank*).

**Multiple Apartment Building.** – Многоквартирный дом.

Вид жилого дома, являющийся единым комплексом недвижимого имущества, состоящим из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений. См. *Condominium*.

**Mutatis Mutandis.** – С необходимыми изменениями.

С необходимыми изменениями, изменив то, что было необходимо изменить. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний.

**Mutual Investment Fund.** – Паевой инвестиционный фонд (ПИФ).

В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон "Об инвестиционных фондах") обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

По объектам инвестирования различают фонды акций, облигаций, недвижимости, денежные, валютные, венчурные фонды, фонды смешанных инвестиций и другие. В зависимости от возможности досрочного прекращения договора доверительного управления различают открытые, интервальные и закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ). См. *Share of Closed Mutual Investment Fund*

**Mutual Managed Funds.** – Общие фонды банковского управления.

В соответствии с российским законодательством имущественный комплекс, состоящий из имущества, передаваемого в доверительное управление разными лицами и объединяемого на праве общей собственности, а также приобретаемого доверительным управляющим при осуществлении доверительного управления.

**National Scale Rating (NSR).** – Рейтинг по национальной шкале (РНШ).

Оценка относительной кредитоспособности (включая соответствующую поддержку извне) в пределах одной конкретной страны. При этом применяются модифицированные рейтинговые символы агентства Moody's с указанием страны в виде модификатора ".nn", например, Aaa.ru для России или Aaa.tw для Тайваня.



Рейтинги по национальной шкале не предназначены для сопоставления между странами. Скорее, они говорят об относительном кредитном риске в пределах какой-либо одной страны. Инвесторам, которым требуются рейтинги, сопоставимые в международном масштабе, следует обращаться к глобальным рейтингам агентства Moody's.

**Negative Amortization.** – Отрицательная (негативная) амортизация.

Ситуация, когда текущие платежи заемщика по ипотечному кредиту с плавающей ставкой недостаточны для покрытия процентных выплат, причитающихся по остаточному основному долгу. Разницу между причитающимися процентами и платежом заемщика прибавляют к остаточному основному долгу, вследствие чего основной долг начинает возрастать. См. *Negative Amortization Limit*.

**Negative Amortization Limit.** – Лимит отрицательной (негативной) амортизации.

Максимальный размер, на который может увеличиться сумма основного долга кредита с учетом отрицательной амортизации, прежде чем коэффициент Кредит/Залог превысит заданный размер. В случае если заемщик достигает лимита отрицательной амортизации, график погашения кредита пересматривается с целью обеспечения выплаты всей суммы задолженности к моменту погашения. См. *Negative Amortization*.

**Negative Arbitrage.** – Отрицательный арбитраж.

Потеря процентного дохода, связанная с выпуском облигаций и последующим вложением полученных денежных средств под более низкие проценты для обеспечения финансовых потребностей в определенную дату в будущем. Как правило, связано с установленными ограничениями, например для муниципальных облигаций.

**Negative Covenants.** – Договорное обязательство об отказе от действия.

Договорное обязательство об отказе от совершения определенных действий. В частности, обещание заемщика в кредитном договоре воздерживаться от совершения определенных действий.

**Negative Pledge.** – Отрицательный залог.

1. В контексте секьюритизации, условие облигационного контракта (оговорка) об отказе от залога активов, согласно которой заемщик обязуется не предоставлять в будущем любым другим кредиторам залоговое право, эквивалентное уже существующему праву на удержание собственности  
2. Сленг секьюритизации (*Covenant*) - договорное обязательство об отказе от совершения определенных действий.

**Negotiable.** – Свободно обращающийся.

Финансовый инструмент, который может быть свободно приобретен или продан инвестором частным образом или фондовой бирже.

**Net Asset Value (NAV).** – Чистая стоимость активов.

Рассчитывается как разница между стоимостью активов и пассивов фонда, деленная на количество акций в обращении. Чистая стоимость активов определяется на конец каждого рабочего дня.

**Net Present Value (NPV).** – Чистая приведенная стоимость.

Текущая стоимость будущих денежных средств за вычетом первоначальных инвестиций. Все денежные потоки дисконтируются по определенной ставке на текущую дату. Инвестиции считаются экономически обоснованными, если чистая приведенная стоимость положительна.

**Net Working Capital (NWC).** – Чистый оборотный капитал.

Стоимость текущих активов за вычетом стоимости текущих пассивов. Как правило, чистый оборотный капитал составляют вложения финансовых ресурсов в объекты, эксплуатация которых осуществляется в рамках одного производственного цикла. Чистый оборотный капитал характеризует эффективность деятельности и финансовую стабильность компании в течение относительно короткого периода времени.

**New Issue Report.** – Отчет о новой эмиссии.

Отчет рейтингового агентства о новой эмиссии ценных бумаг. Такой отчет включает информацию о рейтингах, присвоенных выпущенным классам ценных бумаг, а также информирует об основных параметрах эмиссии и кредитных рисках. В случае сделок по секьюритизации активов отчет включает сводную информацию о структуре сделки, обеспечении, водопаде платежей и участниках сделки.

**Nominal Spread.** – Спрэд доходности.

Стандартная статическая мера измерения разности в доходности ипотечных ценных бумаг и принимаемых в качестве базиса государственных ценных бумаг.

**Nominee Holder.** – Номинальный владелец ценной бумаги.

Лицо, от чьего имени осуществляется владение ценной бумагой (например, оно может быть зарегистрировано в качестве владельца ценной бумаги). Номинальное владение осуществляется в интересах другого лица, которое является (бенефициарным) собственником соответствующей ценной бумаги.

**Nonconforming Loan.** – Нестандартный кредит.

Кредит, не соответствующий общепринятым стандартам кредитования.

**Nongovernmental Organization (NGO).** – Некоммерческая неправительственная организация .

Некоммерческое добровольное объединение физических и юридических лиц на основе совместных интересов и целей. По российскому законодательству (Федеральный Закон «О некоммерческих организациях») некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками. Организационно-правовые формы

некоммерческих организаций устанавливаются Гражданским Кодексом РФ.

**Non-owner. – Несовершеннолетние.**

Лицо, не являющееся собственником (например, несовершеннолетний предмет залога).

**Nonperforming. – Неисполняемый.**

Термин, используемый в отношении задолженности или кредитов, по которым не выполняются условия первоначального соглашения (например, не вносятся очередные платежи).

**Non-recourse. – Без права регресса.**

1. Без права обращения требования на предыдущего владельца данного финансового инструмента в случае дефолта.

2. Применительно к секьюритизации положение соглашения, при котором кредиторы полагаются на денежные потоки наличности и на обеспечение по активам СпецЮрЛица/Целевой компании (SPV) как на единственное средство возврата долга.

**Nontraditional Credit History. – Вспомогательная кредитная история.**

Документы, подтверждающие регулярную оплату заемщиком арендной платы, платы за коммунальные услуги и другие платежи, которые не отражаются в традиционной кредитной истории. В России в случае отсутствия информации об исполнении обязательств заемщиком вспомогательная кредитная история широко применяется при принятии решения о выдаче ипотечного кредита (например, банки требуют квитанции об оплате коммунальных платежей и т.д.). См. *Credit History*.

**Notarized Sale-Purchase Agreement. – Нотариальная форма договора купли-продажи.**

Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества, заключаемый сторонами в письменной форме, и удостоверяемый путем нанесения на договоре удостоверительной надписи нотариуса или другого должностного лица, имеющего право совершать такое нотариальное действие. См. *Simple Sale-Purchase Agreement* Нотариальное удостоверение сделки обязательно в следующих случаях:

- 1) в случаях, указанных в законе;
- 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, если в соответствии с законодательством для сделок данного вида нотариальное удостоверение сделки не требуется.

В случаях заключения сделок купли-продажи недвижимого имущества, российское законодательство не предъявляет требование об обязательном нотариальном удостоверении такого договора.

При нанесении удостоверительной надписи нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта договора и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не

противоречит ли требованиям закона. При удостоверении сделок нотариус проверяет правоспособность юридических лиц и выясняет дееспособность граждан, участвующих в сделке.

**Note. – Облигация.**

Долговая ценная бумага, как правило, со сроком погашения 1-10 лет. В целях доступного изложения материала и сокращения объема глоссария под понятием “облигация” объединены следующие долговые ценные бумаги: *bonds* и *notes*.

**Note Balance. – Баланс облигации.**

См. *Unpaid Principal Balance (UPB)*, *Loan balance*

**Note Proceeds. – Поступления по облигациям.**

Поступления от продажи облигаций. В сделках по секьюритизации активов, поступления от продажи выпущенных облигаций используются для покупки активов СпецЮрЛицом/Целевой компанией у originатора.

**Note Trustee. – Посредник по облигациям.**

Лицо, которое собирает информацию о состоянии дел эмитента, сообщает инвесторам существенную для них информацию, а в соответствующих случаях принимает определенные решения (например, об обращении взыскания на обеспечение, созыве общего собрания владельцев облигаций, изменении условий по облигациям).

**Noteholder. – Держатель облигации.**

Лицо, являющееся владельцем (держателем) облигации. Например, инвестор, купивший облигацию, является её держателем.

**Notes Issued. – Эмитированные облигации.**

Выпущенные и размещенные на первичном рынке облигации. Эмитированные облигации размещаются среди инвесторов в соответствии с законодательством определенной страны. См. *Issuance*.

**Notional Amount. – Условный номинал.**

Условный номинальный размер дериватива, на основе которого рассчитываются взаимные обязательства сторон. Например, если процентный своп рассматривать как совокупность двух кредитов: одного с фиксированной ставкой, а другого с плавающей, то условная сумма основного долга равна непогашенной сумме основного долга одного из кредитов на протяжении всей жизни кредита.

**Notional Principal. – Условная основная сумма.**

Сумма, которая используется при расчете процентных платежей по обязательствам.

**Novation. – Новация.**

Способ прекращения обязательств, согласно которому обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства другим обязательством между теми же лицами.

**OAT Strips (of a combination note).** – Разделенные облигации казначейства Франции.

Облигации, выпущенные Казначейством Франции, купон и основная сумма которых покупаются и продаются отдельно

**OECD Consensus.** – Консенсус ОЭСР.

Принципы, сформулированные Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), которые направлены на недопущение дисбаланса в ценовой конкуренции производителей различных стран. Консенсус ОЭСР определен в соглашении ОЭСР “Соглашение о принципах официально поддерживаемых экспортных кредитов” (1978 год). Соглашение устанавливает лимит для экспортных кредитов (85 процентов от стоимости контракта) и минимум для процентных ставок по матрице процентных ставок ОЭСР, пересматриваемых каждые полгода.

**Off-Balance-Sheet Liability.** – Внебалансовое обязательство. Корпоративное обязательство, которое не отражено в пассивах баланса отчета компании или отражение которого не обязательно в соответствии с применяемыми стандартами бухгалтерского учета.

**Offer.** – Предлагаемая цена.

Объявленная цена, за которую продавец готов продать ценную бумагу.

**Offering Circular.** – Проспект эмиссии.

Документ, который описывает сроки и условия выпуска ценных бумаг, а также содержит финансовую информацию, касающуюся заемщика и гаранта, для потенциальных инвесторов. Проспект эмиссии содержит информацию о характеристиках каждого транша, принципе расчета процентных платежей, кредитном рейтинге траншей, ожидаемой средней дюрации и субординации по отношению к другим траншам. Также называется Предложением проспекта.

**Offshore Entity.** – Оффшорная организация.

Также сторона или участник сделки, находящийся за рубежом. Юридическое лицо, которое находится за пределами данной страны, тем самым не подпадающее под национальное регулирование. Оффшорная организация, как правило, создается в юрисдикции, законодательство которой помогает уменьшить налоговые обременения или обойти различные ограничения на операции. Например, в сделках секьюритизации российских активов, СпецЮрлицо/Целевая Компания, являющаяся эмитентом, может быть создана в Нидерландах или Люксембурге.

**Offtake Agreement.** – Соглашение о покупке продукции.

Соглашение о покупке всей продукции или ее существенной части, которое обеспечивает поток дохода для основного финансирования.

**Offtaker (Offtake Purchaser).** – Покупатель продукта.

Покупатель произведенной продукции или услуги. Например, в сделках по секьюритизации покупатель остаточного транша.

**On balance sheet.** – На балансе компании.

Отражение в статьях баланса компании определенного актива. Например, балансовый учет выданных банком ипотечных кредитов до момента их рефинансирования (покупки другой организацией).

**On-Lending.** – Кредитование через посредников.

Кредитование заемщиков при помощи посредников. Кредит предоставляется посреднику для кредитования конечных заемщиков. Например, государственный банк (посредник), получивший кредит, может распределять его между другими банками и предприятиями.

**Operating Cashflow.** – Операционный денежный поток.

Денежный поток от операционной деятельности компании. Определяется как разница между выручкой компании и операционными расходами

**Operating Risk.** – Риск операционный.

Риск, связанный с операционной деятельностью компании, в том числе с ошибками и сбоями во внутренних процедурах, технологиями и управлением, некомпетентностью действий сотрудников, и другими факторами.

**Operations and Maintenance (O&M) Agreement.** – Соглашение об эксплуатации и техническом обслуживании.

Контракт, обязывающий сторону осуществлять операционную деятельность и деятельность по обслуживанию в отношении актива или проекта.

**Operations Review.** – Обзор деятельности.

Периодический обзор деятельности компании, организации и т.д. Например, стандартная оценка оригинаторов/обслуживающих (сервисных) агентов является неотъемлемой частью общего кредитного анализа каждой сделки ИЦБ проводимой агентством Moody's.

**OPEX.** – Операционные расходы.

Расходы компании, необходимые для поддержания ее текущей деятельности, например, заработная плата сотрудников.

**Option.** – Опцион.

Срочный контракт, который представляет собой право, но не обязанность, купить или продать определенный актив (ценные бумаги, валюту и т.д.) по заранее оговоренной цене в течение некоторого известного заранее периода времени. Различают опционы американского и европейского типа. Опцион американского типа (American Option) представляет собой опцион, который может быть исполнен в любое время вплоть до истечения срока действия опциона. Опцион, который может быть исполнен только в дату окончания срока действия опциона, называется опционом европейского типа (European Option).

**Option Risk. – Риск опциона.**

Риск того, что опцион будет исполнен стороной, имеющей такое право, на невыгодных для другой стороны условиях. Такая ситуация может произойти в случае разницы между рыночной и договорной ценами на финансовый актив - объект опциона. Для ипотечных кредитов риск досрочного погашения является частным случаем риска опциона и связан с тем, что у заемщика имеется право полностью или частично выплатить задолженность раньше, чем указано в кредитном договоре. При этом, в зависимости от рыночных ставок кредитования и инвестирования, такое исполнение опциона заемщиком может негативно отразиться на доходности инвестора. См. Риск реинвестирования (Reinvestment Risk) и Риск колл-опциона (Call Risk).

**Organization for Economic Cooperation and Development (OECD). – Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР).**

Организация, созданная в 1961 году в целях содействия экономического роста стран-членов, повышения уровня жизни, поддержания экономической стабильности, развития торговли на многосторонней основе. Организация имеет штаб-квартиру в Париже и объединяет США, Канаду, Японию и 18 стран западной Европы и Турцию. ОЭСР регулярно обсуждает экономическую политику стран-участниц, публикует статистические отчеты и обзоры по прогнозу экономического развития стран.

**Original Face Value. – Номинал на момент закрытия сделки.**

В случае долговых ценных бумаг, выпускаемых с объявленным номиналом, это означает 100% от основного долга ценной бумаги.

**Original LTV Ratio. – Коэффициент К/З первоначальный (ПК/З).**

Соотношение суммы ипотечного кредита к стоимости недвижимого имущества, являющегося обеспечением, на дату выдачи кредита.

**Originator. – Оригинатор.**

Лицо, создавшее пул активов посредством выдачи кредитов одному или нескольким заемщикам. В России также называется Первичный кредитор.

**Originator and Servicer Adjustment. – Корректировка на оригинатора и сервисера.**

Модельная корректировка на оригинатора и сервисера в соответствии с присваиваемым агентством Moody's рейтингам SQ (Servicer Quality), которые являются показателями способности сервисера, минимизировать потери в пуле жилищных ипотечных кредитов. Общее качество сервисера может привести к потенциальной позитивной корректировке уровня дополнительной кредитной поддержки размером до 20% или потенциальной негативной корректировки размером до 10%

**Out of the Money (swap). – Без денег.**

Ситуация, не выгодная для одной из сторон процентного свопа. Например, при падении процентных ставок сторона, которая получает выплаты по плавающей ставке и производит платежи по фиксированной ставке, несет потери. См. In the Money.

**Outstanding. – Непогашенный.**

Непогашенный, неоплаченный. Например, непогашенный остаток основного долга ипотечного кредита.

**Overcollateralization. – Избыточное обеспечение.**

Один из способов повышения кредитного качества, когда размер обеспечения превышает размер обязательств по облигациям.

**Overdraft Line of Credit. – Овердрафтная кредитная линия.**

Кредитная линия, позволяющая заемщику получать заемные средства частями в рамках установленного лимита. Широко применяется для поддержания ликвидности и позволяет заемщику осуществлять необходимые расходы при отсутствии денежных средств на счетах. При этом проценты начисляются на сумму задолженности за фактический период использования кредитных средств.

**Overrun. – Превышение.**

Превышение необходимых капитальных вложений или финансирования над запланированными расходами для осуществления сделки или проекта.

**Over-Subscription. – Сверх-подписка.**

Ситуация, в которой спрос инвесторов на эмитированные ценные бумаги превышает предложение.

**Par. – Номинал.**

См. Par Value.

**Par Value. – Номинал.**

В случае долговых ценных бумаг, выпускаемых с объявленным номиналом, это означает 100% от основного долга ценной бумаги.

**Par Value Test. – Тест на избыточное обеспечение.**

Тест, основанный на сравнении величины активов и пассивов. Применяется для мониторинга сделок с облигациями, обеспеченных долговыми обязательствами для каждого класса пассивов. При тестировании рассчитывается отношение остатка основного долга активов к совокупному остатку основного долга данного транша и более старших траншей в структуре сделки. Как правило, при нарушении теста, т.е. если отношение ниже определенного уровня, происходит ускорение амортизации данного класса за счет субординированных ему классов до тех пор, пока отношение не достигнет минимально необходимого значения.

**Pari Passu. – Наравне.**

1. Наравне, равномерно. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. *Par pari passu* - платить поровну.
2. Равное ранжирование обеспечения.
3. Юридический термин, который относится к финансовым

инструментам, равным друг с другом и с другими инструментами одного и того же эмитента.

**Partial Credit Guarantee (PCG).** – Частичная кредитная гарантия.

Инструмент, предусматривающий защиту кредиторов от всех случаев неплатежей путем возмещения определенной части задолженности по коммерческим кредитам или облигациям, деноминированным как в национальной, так и в иностранной валюте. Эти гарантии предназначены для продления сроков коммерческого долгового финансирования и улучшения коммерческих условий.

**Partial Risk Guarantee (PRG).** – Частичное покрытие риска.

Гарантия, предоставляемая частным инвесторам для покрытия части риска, связанного с неисполнением государством принятых обязательств или гарантий в отношении проекта. Как правило, частичные гарантии риска предоставляются международными организациями, например, Международным банком реконструкции и развития.

**Partially Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP).** – Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с частичной поддержкой.

Коммерческая бумага, обеспеченная активами (ABCP) с механизмом частичной поддержки. Механизм поддержки предусматривает повышение кредитного качества посредством частичного покрытия потерь в портфеле активов. Анализ бумаг с частичной поддержкой рейтинговым агентством Moody's в основном сосредоточен на активах. Целью анализа является определение вероятности того, что потери от активов, превысят величину кредитной поддержки. По результатам анализа эмитенту присваивается соответствующий рейтинг. Поскольку механизм поддержки кредитного качества предусматривает лишь частичное покрытие потерь в программе может присутствовать дополнительный механизм поддержания ликвидности. Как правило, размер механизма поддержания ликвидности равен 100% от объема выпуска. Механизм поддержки ликвидности может быть снижен при наличии операционных ограничений, которые способствуют нейтрализации риска ликвидности. Рейтинг бумаг с частичной поддержкой зависит от множества факторов, в том числе от (1) поведения активов, (2) рейтинга провайдера механизма поддержки кредитного качества, (3) рейтинга провайдера механизма поддержки ликвидности, и (4) компетентности менеджера программы. См. *Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)*.

**Participant.** – Участник.

Применительно к синдицированному кредитованию, участник синдиката, осуществляющего финансирование. Один из банков, участвующий в выдаче синдицированного кредита, но не являющийся ведущим организатором сделки.

**Participant Risk.** – Риск участника.

Риск некредитоспособности или неисполнения обязательств по договору одним участником сделки.

**Partnership.** – Партнерство.

Объединение двух и более лиц для создания компании или предприятия. Партнеры получают прибыль, делят убытки и платят налоги пропорционально.

**Partnership of Joint Co-owners.** – Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

По российскому законодательству (Жилищный Кодекс РФ) - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. См. *Multiple Apartment Bulid*.

**Pass-through.** – Сквозной.

См. *Mortgage Pass-Through Security*.

**Pay As You Earn (PAYE).** – Плати сколько заработал.

Система подоходного налогообложения в Великобритании, Новой Зеландии, Ирландии, Австралии и других странах, при которой работодатель вычитает подоходный налог из ежемесячной или еженедельной зарплаты. При данной системе налогообложения учитываются личные вычеты и применяются различные налоговые ставки в определенных налоговых коридорах.

**Payable Date.** – Объявленная дата выплат.

Дата, когда должны быть произведены причитающиеся инвестору процентные и амортизационные выплаты.

**Payback Period.** – Срок окупаемости.

Период времени (в годах), в течение которого окупаются инвестиции или кредит. Время окупаемости может быть рассчитано с использованием дисконтирования или без него, с привлечением или без привлечения заемных средств.

**Paying Agent.** – Платежный агент.

Лицо, уполномоченное эмитентом ценной бумаги производить процентные и амортизационные выплаты инвесторам. Обычно в качестве платежного агента выступает надежный международный банк, осуществляющий платежи через клиринговую систему.

**Payment Cascade.** – Водопад платежей.

Порядок распределения денежных потоков, имеющихся в распоряжении эмитента (после покрытия всех издержек), среди держателей различных траншей (классов) ценных бумаг.

**Payment History.** – Платежная история.

История платежей заемщика по кредиту.

**Payment in Kind Bond.** – Облигация с натуральной оплатой.

Облигация, предоставляющая эмитенту возможность (в течение начального периода времени) выплачивать

проценты в форме дополнительных облигаций или привилегированных акций взамен денежных платежей.

**Payment Performance.** – История погашения.

Показатели, характеризующие динамику платежей заемщика, количество месяцев без нарушения графика платежей и месяцы накопления просроченной задолженности.

**Payment Shock.** – Платежный шок.

Резкое увеличение платежа по кредиту при переустановке плавающей ставки в результате повышения текущего значения базового индекса.

**Payment-To-Income Ratio (PTI).** – Коэффициент Платеж/Доход (П/Д).

Соотношение месячного платежа по кредиту к ежемесячному доходу заемщика. Также может рассчитываться как соотношение всех обязательных ежемесячных платежей (платежи по всем текущим кредитам, алиментные платежи и другие) к ежемесячному доходу заемщика. Чем меньше этот коэффициент, тем меньше долговая нагрузка на заемщика.

**PDL (Principal Deficiency Ledger)** - Реестр учета недостаточности суммы основного долга по Облигациям, Реестр учета задолженности в отношении суммы основного долга по Облигациям

См. Principal Deficiency Ledger

**Penalties.** – Штрафные начисления.

Санкции, применяемые к одной из сторон сделки (физическому или юридическому лицу) за неисполнение или за ненадлежащее исполнение обязательств. Например, штрафные санкции за просрочку платежа по ипотечному кредиту.

**Per Annum (p.a.).** – Ежегодно.

Ежегодно, один раз в год. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. Например 15% p.a. - ежегодные процентные платежи в размере 15%.

**Percentile.** – Процентиль.

Статистика выборки случайной величины, которая выражает ранг элемента в виде процента - от 0 до 100 процентов, таким образом, что наименьшему значению соответствует нулевой процентиль, наибольшему - 100-й процентиль, медиане - 50-й процентиль и т.д.

**Performance Bond.** – Гарантия исполнения обязательства.

Гарантия исполнения контракта или другого обязательства, предоставленная банком или страховой компанией.

**Performing.** – Исполняемый.

Термин, используемый в отношении кредита, займа или задолженности, по которым заемщик производит выплаты процентов или основной суммы долга в соответствии с условиями обязательства.

**Placement.** – Размещение.

Продажа вновь выпущенных ценных бумаг инвесторам. Например, размещение брокером облигаций среди определенной группы институциональных инвесторов.

**Pledge.** – Залог.

В силу залога залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

**Pledge Agreement.** – Договор залога.

Договор, по которому у сторон возникают отношения залогодателя и залогодержателя.

**PO (Principal Only).** – Только основная сумма.

Финансовый инструмент, по которому выплачиваются только амортизационные платежи. Обычно такие инструменты продаются с дисконтом; в амортизационные платежи включаются досрочные погашения.

**Point.** – Базисный пункт.

Одна сотая доля процента (т.е. 1 б.п. = 0,01%), минимальная единица измерения при котировке цен, ставок, доходности.

**Point of Sale Loans.** – Кредиты торговых точек.

Кредиты, предоставляемые торговым точкам. В данном случае кредитор получает доход в виде доли от скидок, предоставляемых поставщиками торговым точкам, комиссий за использование электронных кассовых автоматов и электронный перевод средств в пункте продажи, а также штрафов за просроченные платежи.

**Points.** – Комиссия за оформление кредита.

Дополнительные комиссионные сборы, взимаемые кредитором по ипотечным и другим кредитам в момент их предоставления (комиссия за открытие ссудного счета, комиссия за выдачу кредита и другие).

См. Points.

**Political Risk.** – Риск политический.

Риск воздействия на инвестиции политических факторов (например, военных действий, смены политического режима и т.д.). См. Риск страновой (Country Risk).

**Political Risk Insurance (PRI).** – Страхование от политических рисков.

Страховая защита от потерь, возникающих в результате неплатежа по торговым контрактам и кредитам в результате эмбарго на экспорт и импорт, запрета перевода валюты, экспроприации иностранных активов, а также неплатежа со стороны импортеров - государственных организаций и в некоторых других случаях. Эти риски от аналогичных “коммерческих” кредитных рисков и рисков неплатежа отличаются тем, что они связаны с действиями государств и межгосударственными отношениями, а не с деятельностью компаний.

**Pool.** – Пул ипотечных кредитов.

Совокупность ипотечных кредитов (или других активов), сформированная эмитентом или основным обслуживающим агентом в качестве обеспечения ИЦБ.

**Pool Factor.** – Фактор пула.

Десятичное число, выражающее долю непогашенного остатка основного долга пула кредитов на конкретную дату. Фактор пула со временем меняется по отношению к своему первоначальному значению, которое принимается равным 1.

**Pool Sample.** – Выборка данных по пулу.

Например, случайная выборка данных по пулу ипотечных кредитов. Например, с целью проверить достоверность информации, предоставленной рейтинговому агентству.

**Pooling and Servicing Agreement.** – Соглашение о создании пула и его обслуживании.

Соглашение, на основании которого определенная группа финансовых активов объединяется в пул; денежные потоки от этих финансовых активов распределяются между сторонами соглашения.

**Portfolio Manager.** – Портфельный менеджер.

Юридическое или физическое лицо, которое управляет инвестиционным портфелем.

**Positive Covenants.** – Договорное обязательство о совершении действия.

Договорное обязательство о совершении определенных действий. В частности, обязательство заемщика о совершении определенных действий в соответствии с кредитным соглашением.

**Potential Default.** – Потенциальный дефолт .

Условия, в которых с определенностью указаны обстоятельства, при которых дефолт может возникнуть или при которых дефолт возник, но еще не признан таковым.

**Prefunding Amount.** – Сумма префинансирования .

Сумма, на которую номинал облигаций превышает объем обеспечения в сделках секьюритизации. Такие выпуски предусматривают дальнейшее увеличение обеспечения после закрытия сделки. Как правило, избыточные денежные средства от продажи облигаций помещаются на счет “эскроу” и используются для покупки дополнительных активов СпецЮрЛицом/Целевой Компанией.

**Premium.** – Премия за опцион.

Безвозвратная плата, которая выплачивается продавцу опциона покупателем при заключении контракта (покупке опциона). См. Option.

**Premium Income.** – Премияльный доход.

Доход, включаемый в остаточный транш и определяемый как разница между процентными платежами, поступающими от обеспечения, и процентными платежами по всем предыдущим траншам, рассчитанным по максимальной ставке (см. пример 8).

**Prepayment.** – Досрочное погашение.

Незапланированное частичное (Curtailments) или полное досрочное погашение (Full Prepayment) остатка основного

долга по ипотечному кредиту или другому долговому финансовому инструменту. См. также Amortization.

**Prepayment Burnout.** – Сгорание досрочных погашений.

Уровень досрочных погашений зависит от статистики изменения процентных ставок на ипотечные кредиты, т.е. была ли у заемщика возможность рефинансировать кредит ранее. Если такая возможность у заемщика была, то вероятнее всего, он ею уже воспользовался, т.е. происходит “сгорание” досрочных погашений.

**Prepayment Model.** – Модель досрочного погашения.

Финансовая модель, используемая для прогнозирования уровня активности по досрочному погашению ипотечных кредитов в связи с различными экономическими показателями и характеристиками пула таких кредитов.

**Prepayment Penalty.** – Штраф за досрочное погашение.

Штраф, который выплачивается заемщиком банку при полном или частичном досрочном погашении кредита. См. Prepayment.

**Prepayment Risk.** – Риск досрочного погашения.

Риск снижения доходности инвестиций вследствие того, что часть или вся инвестированная сумма будет выплачена быстрее, чем ожидалось. Включает в себя риск снижения (Contraction Risk) и риск увеличения (Extension Risk).

**Prequalification.** – Предварительная квалификация.

Процесс предварительного определения суммы кредита, которую может получить потенциальный заемщик в случае обращения за ипотечным кредитом и документального подтверждения заявленной информации.

**Present Value Factor.** – Коэффициент текущей стоимости.

Коэффициент, на который умножаются будущие денежные потоки (поступления или платежи) для приведения их к текущей стоимости. Применяется для приведения экономических показателей разных лет к сопоставимым по времени величинам

**Price.** – Цена.

Денежное выражение вознаграждения при покупке финансового инструмента. Может также выражаться как процент от номинала долговой ценной бумаги.

**Price Quote.** – Курс.

Также котировка. Рыночная цена ценной бумаги в расчете на 100 денежных единиц номинала. Так, курс 99.25 означает, что ценную бумагу можно купить за 99.25% от ее номинальной стоимости.

**Primary Mortgage Insurance.** – Первичное ипотечное страхование.

Вид страхования, который обеспечивает защиту кредитора от потерь, возникающих в связи с дефолтом заемщика по жилищному ипотечному кредиту. Убытки кредитора могут возмещаться страховой компанией полностью или частично и обычно рассчитываются как разница между суммой невыплаченного основного долга, процентов по кредиту, затрат на юридические услуги, затрат, связанных с содержанием и продажей недвижимого имущества и суммой,

вырученной от реализации недвижимого имущества. Данный вид страхования обычно применяется для жилищных ипотечных кредитов с высоким уровнем соотношения суммы кредита и стоимости залога (например, выше 80% в США). См. пример 11.

**Primary Servicer.** – Обслуживающий (сервисный) агент первичный, первичный сервистер.

Применительно к ипотечному кредитованию лицо, ответственное за сбор ежемесячных платежей от заемщиков, передачу собранных средств лицу, владеющему правами требования по кредитам или его представителю, поддержание счетов “эскроу” для налоговых и страховых платежей, сбор просроченных платежей, принятие мер, направленных на ограничение потерь, при необходимости - возбуждение и проведение процедуры обращения взыскания на заложенное имущество, а также регулярное предоставление отчетов о своей деятельности и состоянии кредита владельцу прав по кредиту или его представителю. См. Servicer.

**Prime Rate.** – Первоклассная ставка.

Ставка заимствования по краткосрочным кредитам для первоклассных заемщиков.

**Principal.** – Основной долг.

Номинальная, или “основная”, сумма кредита, займа, депозита, инвестиций, которая не включает процентные платежи или иной доход. См. также *Unpaid Principal balance*, *Pool Factor*.

**Principal Deficiency Ledger (PDL).** – Реестр учёта недостаточности суммы основного долга, Реестр учета задолженности в отношении суммы основного долга по Облигациям

Используется во многих моделях сделок по секьюритизации. Реестры учета недостаточности поступлений основного долга от активов создаются для каждого класса выпущенных облигаций. Так, например, в большинстве сделок ИЦБ пассивы не списываются с нарастанием потерь основного долга при дефолтах ипотечных кредитов, а записываются (аккумулируются) в таких реестрах, отслеживая, на сколько баланс пассивов превышает баланс основного долга активов.

**Principal draw.** – Выборка основного долга.

Использование поступлений основного долга для оплаты процентов по выпущенным облигациям в случае недостаточности процентных платежей от активов.

**Principal Paydown Window.** – Окно платежей по основному долгу.

Период времени, в течение которого выплачиваются платежи по основному долгу по определенному траншу.

**Principal-Only (PO) Security.** – Финансовый инструмент только основная сумма.

Финансовый инструмент, по которому выплачиваются только амортизационные платежи. Обычно такие инструменты

продаются с дисконтом; в амортизационные платежи включаются досрочные погашения.

**Principal-Only Tranche.** – Транш только основная сумма.

Транш, по которому выплачиваются только амортизационные платежи.

**Priorities of Payments.** – Порядок очередности платежей.

Порядок распределения денежных потоков, имеющих в распоряжении эмитента (после покрытия всех издержек), среди держателей различных траншей (классов) ценных бумаг.

**Private Placement.** – Частное размещение.

Размещение акций или долговых ценных бумаг в США, при котором не требуется регистрация в Комиссии по ценным бумагам и биржам (SEC). Требования к раскрытию информации по частным размещениям менее строгие, чем требования по публичным размещениям. Частно размещенные бумаги не являются предметом биржевой торговли.

**Pro Forma.** – Формальный.

1. Формальный 2. Примерный, ориентировочный 3. Применительно к финансовой отчетности: метод отражения активов и пассивов или финансовых результатов, основанный на определенных предположениях. Например, формальная статья баланса компании может учитывать слияние, которое еще не завершено.

**Pro Rata.** – Пропорционально.

Пропорционально, в соответствии, в пропорции. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. *Pay pro rata* - платить пропорционально.

1. Выплаты держателям ценных бумаг в соответствии с долей участия. Например, погашение выпуска облигаций одного и того же класса пропорционально непогашенному остатку основного долга.

2. Пропорциональное или равномерное распределение расходов или потерь между всеми участниками сделки.

**Probability.** – Вероятность.

Мера достоверности случайного события. Статистическая вероятность события основана на частоте его наступления в длительной серии независимых повторений случайного эксперимента. Математически вероятность задаётся аксиоматикой Колмогорова как мера на вероятностном пространстве. Мера всего пространства принимается равной единице. При этом случайное событие определяется как измеримое подмножество этого пространства и его мера равна вероятности наступления события.

**Product Type.** – Тип продукта.

Разновидность продукта, обладающая определенными характеристиками. Например, портфель ипотечных кредитов может состоять из продуктов двух типов: кредиты с фиксированной и плавающей процентными ставками.



**Prospectus.** – Проспект эмиссии.

Документ, который описывает сроки и условия выпуска ценных бумаг, а также содержит финансовую информацию, касающуюся заемщика и гаранта, для потенциальных инвесторов. Проспект эмиссии содержит информацию о характеристиках каждого транша, принципе расчета процентных платежей, кредитном рейтинге траншей, ожидаемой средней дюрации и субординации по отношению к другим траншам. Также называется Предложением проспекта.

**Prospectus and Prospectus Supplement.** – Проспект эмиссии и приложения проспекта.

Юридические документы, определяющие все существенные детали инвестиций. См. Prospectus.

**Provisional Rating.** – Предварительный рейтинг.

Предварительные рейтинги являются оценкой ожидаемых потерь инвесторов к предписанному контрактом крайнему сроку погашения облигаций. При присвоении предварительных рейтингов агентство Moody's выражает мнение о том, позволяет ли структура сделки осуществлять своевременную выплату процентов, а также осуществить окончательное погашение основной суммы долга не позднее предусмотренного контрактом крайнего срока погашения. Агентство Moody's присваивает предварительные рейтинги до окончательного размещения ценных бумаг, но эти рейтинги отражают только предварительное мнение агентства об их кредитном качестве. После окончательного рассмотрения сделки и связанной с ней документации Moody's присваивает облигациям окончательные рейтинги, причем окончательные рейтинги могут отличаться от предварительных. В целях информирования рынка и обычно по запросу эмитента, Moody's устанавливает предварительный рейтинг в случае, если с высокой вероятностью рейтинг может стать окончательным после получения всех документов или эмиссии облигаций. Предварительный рейтинг помечается символом "P" перед рейтингом. Такие рейтинги также могут присваиваться ценным бумагам с правом задержки фактического выпуска до наступления благоприятных рыночных условий в соответствии с правилом 415 Комиссии по ценным бумагам и биржам США.

**PSA Prepayment Speed.** – Мера скорости досрочного погашения 100 % PSA .

См. Кривая досрочного погашения 100 % PSA (Public Securities Association).

**Public Limited Company (PLC).** – Публичная компания с ограниченной ответственностью.

Разновидность юридического лица в Великобритании, акционерный капитал которого должен быть не менее установленного минимума и которое может публично размещать свои акции. Публичная компания с ограниченной ответственностью принадлежит своим акционерам. Только

публичная компания с ограниченной ответственностью может участвовать в торговле на лондонской фондовой бирже.

**Put Option.** – Пут-опцион.

Срочный контракт, который представляет собой право, но не обязанность, продать определенный актив (валюта, ценные бумаги и т.д.) по заранее оговоренной цене в течение некоторого известного заранее периода времени.

**Put-or-Pay Agreement.** – Соглашение "Поставляй или плати".

Соглашение, в соответствии с которым поставщик обязуется поставить строительной компании согласованное количество материалов и осуществить платежи, необходимые для получения альтернативных поставок, при невыполнении им своих обязательств.

**Qualified Institutional Buyer (QIB).** – Квалифицированный институциональный покупатель .

Институциональный инвестор, которому разрешена покупка незарегистрированных или частным способом размещенных ценных бумаг (например, в соответствии с Правилom 144a в США).

**Quantile.** – Квантиль.

Числовая характеристика случайной величины. Если функция распределения случайной величины  $X$  непрерывна, то квантиль  $K_p$  порядка  $p$  определяется как такое число, для которого вероятность неравенства  $X < K_p$  равна  $p$ . Из определения  $K$  следует, что вероятность неравенства  $K_p < X < K_{p'}$  равна  $p' - p$ . Квантиль  $K_{1/2}$  есть медиана случайной величины  $X$ . Квантили  $K_{1/4}$  и  $K_{3/4}$  называются квантилями, а  $K_{0,1}, K_{0,2}, \dots, K_{0,9}$  — децилями. Квантили  $K_{0,01}, \dots, K_{0,99}$  являются процентилями. См. Percentile.

**Quasi-Equity.** – Квази-акции.

Ценные бумаги, сочетающие долевые и долговые характеристики. К квази-акциям можно отнести 1) виды долговых ценных бумаг с наибольшей субординацией; 2) привилегированные акции, владельцы которых получают выплаты раньше владельцев обыкновенных акций; 3) конвертируемые облигации.

**Rateably.** – Пропорционально.

Пропорционально, в соответствии, в пропорции. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. Pay pro rata - платить пропорционально.

1. Выплаты держателям ценных бумаг в соответствии с долей участия. Например, погашение выпуска облигаций одного и того же класса пропорционально непогашенному остатку основного долга.

2. Пропорциональное или равномерное распределение расходов или потерь между всеми участниками сделки.

**Rating.** – Рейтинг.

Показатель оценки кредитоспособности заемщика или уровня кредитного и инвестиционного риска по долговым обязательствам в виде комбинации букв или цифр.

Рассчитывается одним из признанных международных

рейтинговых агентств (например, Moody's) на основе прошлой кредитной истории заемщика, различных финансовых показателей. См. *Issuer Credit Rating, Issue Credit Rating*

#### **Rating Factor. – Фактор рейтинга.**

Число, соответствующее вероятности наступления дефолта актива в течение 10 лет. Шкала, согласно которой каждому значению рейтинга Moody's (комбинации букв или цифр) присваивается определенное количество баллов: от 1 до 10000. Количество баллов прогрессивно возрастает при снижении рейтинга. Так, рейтингу Aaa присвоен 1 балл, рейтингу Baa2 - 360 баллов, рейтингу Caa2 - 6500 баллов. Факторы рейтинга активов часто используются для вычисления средневзвешенного фактора рейтинга портфеля.

#### **Ratio. – Отношение, коэффициент.**

Показатель, характеризующий соотношение двух величин. Например, коэффициент Кредит/Залог является отношением суммы кредита к стоимости недвижимого имущества.

#### **Real Estate Mortgage Investment Conduit (REMIC) . – Ипотечный инвестиционный кондуит.**

Специальная юридическая структура в США, созданная для накопления ипотечных активов. Структура финансирует покупку ипотечных кредитов с помощью выпуска траншей ценных бумаг под залог активов. В США многие ипотечные трасты образованы в форме ипотечного инвестиционного кондуита из-за льготного налогообложения эмитента.

#### **Realtor. – Агент по недвижимости.**

Частное лицо или компания, предоставляющая посреднические услуги по операциям с недвижимостью.

#### **Receivables. – Права требования.**

1. Дебиторская задолженность, ожидаемые поступления за товары и услуги 2. Термин, относящийся к платежам в счет погашения процентов и основного долга по определенному активу; такие платежи осуществляются в пользу собственника актива, поэтому также говорят о «правах требования собственника актива»

#### **Receiver. – Конкурсный управляющий.**

Физическое или юридическое лицо, назначенное согласно юридическим документам для управления имуществом должника (например, при банкротстве).

#### **Record Date. – Дата записи.**

Дата, установленная эмитентом с целью определения держателей ценных бумаг для выплаты дивидендов или иных очередных платежей согласно графику.

#### **Recourse. – Регрессное требование.**

Право кредитора требовать от заемщика полностью возместить долг при неисполнении основного обязательства, в том числе за счет активов, не являющихся обеспечением платежа. См. *Full Recourse*.

#### **Recovery Curve. – Кривая восстановления.**

Графическое отображение соотношения чистых поступлений от ликвидации дефолтных кредитов и непогашенного остатка основного долга по таким кредитам для каждого месяца “выдержки” пула.

#### **Redemption. – Возврат.**

1. Погашение долгового обязательства по истечении его срока или досрочное погашение обязательства.  
2. Продажа акций или других ценных бумаг с целью высвобождения денежных средств.

#### **Redemption Yield. – Доходность к погашению.**

Измеряет реальную эффективность инвестиций в виде годовой ставки сложных процентов; при расчете учитывается ставка купона, величина процентного периода, покупная цена, цена при погашении, срок до погашения. Фактически, доходность к погашению равна ставке дисконтирования, при которой будущие доходы будут эквивалентны текущей стоимости финансового инструмента.

Доходность к погашению учитывает как купонный доход, так и прирост/потерю капитала к концу срока, поэтому наиболее пригодна для сравнения доходности инвестиций в инструменты с фиксированной доходностью. Также называется “внутренней ставкой доходности” *Internal Rate of Return (IRR)*.

#### **Redraw. – Обратный платеж.**

Механизм обратного платежа обеспечивает доступ заемщиков к дополнительным платежам, которые они осуществляли в счет погашения кредитов. Некоторые кредиторы устанавливают минимальный лимит обратного платежа. Обратный платеж не должен приводить к превышению текущего коэффициента Кредит / Залог (LTV) над его плановым значением. См. *Further Advance*.

#### **Redraw note. – Повторная облигация.**

Механизм повторного заимствования, осуществляемый посредством дополнительной эмиссии отдельного класса облигаций. В результате сумма основного долга увеличивается.

#### **Refinance Mortgage Loan. – Ипотечный кредит рефинансирующий.**

Ипотечный кредит, привлеченный для рефинансирования существующего ипотечного кредита, покрытия комиссий кредитора за выдачу и погашение кредита, а также выплаты любых непогашенных субординированных ипотечных кредитов. Если у заемщика остаются дополнительные денежные средства (*Cash-Out*), он использует их по своему усмотрению.

#### **Refinancing. – Рефинансирование.**

1. Процесс погашения ипотечного кредита с одновременным получением нового кредита, при этом предмет залога не меняется. 2. В России под этим термином также понимается процесс выкупа пулов закладных/ипотечных кредитов у originаторов.

**Reinvestment Income. – Реинвестиционный доход.**

Доход, получаемый за счет реинвестирования процентных платежей, поступающих от обеспечения, до того момента, когда платежи будут распределяться между траншами (см. пример 8).

**Reinvestment Risk. – Риск реинвестирования.**

В широком понимании: неуверенность в будущем уровне доходности и процентных ставок после истечения срока текущих инвестиций. В узком понимании: риск инвестора в ипотечные ценные бумаги, связанный с необходимостью реинвестировать досрочные платежи в период низких процентных ставок.

**Relation Back. – Действие обратной силы.**

Юридический принцип, согласно которому действие нормативного акта распространяется на случаи, имевшие место до вступления его в силу.

**Remortgage. – Рефинансирование (ипотечное).**

1. Процесс погашения ипотечного кредита с одновременным получением нового кредита, при этом предмет залога не меняется. 2. В России часто под этим термином также понимается процесс выкупа пулов закладных/ипотечных кредитов у originаторов.

**Repack. – Переупаковка.**

Эмиссия ценных бумаг с целью “переупаковки” существующих кредитов или других ценных бумаг.

**Repayment Plan. – План погашения просроченной задолженности.**

Соглашение между кредитором и заемщиком, допустившим просрочку, по которому заемщик соглашается осуществлять дополнительные платежи для погашения просроченных платежей при одновременном сохранении обязанности по внесению плановых платежей.

**Repo / Repurchase agreement. – Соглашение об обратной покупке.**

Соглашение, согласно которому продавец обязуется обратно выкупить ценные бумаги по установленной цене в определенную дату в будущем.

**Representations. – Заявления.**

Ряд фактических или юридических утверждений, сделанных одной из сторон соглашения, на основе которых другая сторона обязуется вступить в соглашение. Заявления обычно покрывают такие вопросы, как законность и юридическая сила документации, финансовые условия заемщика и подтверждают отсутствие любых судебных разбирательств или других спорных процедур против заемщика. Существенные погрешности в представленных сведениях обычно влекут дефолт в соответствии с кредитным договором.

**Representations and Warranties. – Заявления и гарантии.**

Заявления и гарантии, предоставляемые одной из сторон соглашения о существовании фактов, на которые другая сторона может рассчитывать, вступая в соглашение, и, в

соответствии с которыми, у кредитора появляется право требовать компенсацию, если данные факты оказываются не соответствующими действительности. См. *Representations*.

**Reserve Account. – Резервный счет.**

Счет, на котором СпецЮрЛицо/Целевая компания аккумулирует денежные средства на покрытие потерь по дефолтам. Резервный счет является одним из механизмов повышения кредитного качества. Денежные средства поступают на резервный счет при закрытии сделки и/или поступают за счет спреда между доходностью активов и купона по облигациям. См. *Credit Support*.

**Reserve Fund. – Резервный фонд.**

Часть денежных средств, которые аккумулируются на регулярной основе и предназначены для специальных случаев, например на покрытие потерь по дефолтам.

**Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS). – Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой.**

Обеспечением по таким ценным бумагам выступает пул однородных ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью.

**Residual Class. – Транш остаточный.**

Последний (самый младший) транш в эмиссии структурированных финансовых инструментов. Платежи по остаточному траншу представляют собой совокупность денежных поступлений, которые остаются после выполнения всех обязательств по всем старшим траншам. Источниками денежных поступлений являются премиальный доход, процентный дифференциал, доход от реинвестирования и дополнительные поступления амортизационных платежей от обеспечения. Основным источником дохода по остаточному траншу являются денежные поступления от избыточного обеспечения, которое появляется в случае, когда размер обеспечения превышает номинал эмитированных бумаг, а также избыток процентных поступлений, остающийся после выплаты всех процентов по предыдущим траншам. Кроме того, на остаточный транш относят все активы, которые остаются по окончании обращения финансового инструмента и выполнении всех обязательств по всем другим траншам (см. пример 8).

**Return on Assets (ROA). – Доходность активов.**

Показатель прибыльности компании, характеризующий эффективность использования ее активов. Рассчитывается как отношение чистой прибыли компании к средней за период величине совокупных активов.

**Return on Equity (ROE). – Доходность собственного капитала.**

Показатель эффективности использования собственного капитала компании. Рассчитывается как отношение чистой прибыли компании к средней за период величине собственного капитала.

**Return on Invested Capital (ROIC).** – Доходность инвестированного капитала.

Показатель, характеризующий эффективность управления инвестированным капиталом менеджерами компании при осуществлении операционной деятельности. Рассчитывается как отношение чистой прибыли компании за вычетом дивидендов к долгосрочному капиталу (обыкновенные и привилегированные акции, долгосрочные заимствования). Сравнение доходности инвестированного капитала со средневзвешенной стоимостью капитала компании позволяет сделать выводы об эффективности его использования.

**Return on Investment (ROI).** – Доходность инвестирования.

Показатель, который позволяет сравнить эффективность инвестирования в данную компанию по сравнению с другими инвестициями. Рассчитывается как отношение какого-либо показателя прибыли от инвестиций к показателю, характеризующему объем вложенных средств. Если доходность инвестирования отрицательна или ниже по сравнению с другими проектами, то инвестировать в данную компанию нецелесообразно.

**Reverse Mortgage.** – Ипотечный кредит обратный.

Ипотечный кредит, по которому заемщик периодически получает от кредитора оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, являющейся обеспечением кредита.

**Revocable Letter of Credit.** – Аккредитив, подлежащий отмене.

Аккредитив, условия которого могут быть изменены или который может быть аннулирован банком-эмитентом или другим лицом до выполнения денежного обязательства. См. Letter of Credit (LOC).

**Revolving Credit Agreement.** – Соглашение о возобновлении кредита.

Юридическое обязательство банка о многократном предоставлении кредита до некоторого максимального объема на определенный срок, в том числе в форме краткосрочных долговых бумаг. Когда срок долговых бумаг подходит к исполнению, заемщик может возобновить их.

**Revolving Line of Credit.** – Револьверная кредитная линия.

Кредитная линия, предоставляемая заемщику на определенную сумму с возможностью повторного использования с тем же кредитным лимитом после погашения первого кредита. Большинство кредитных карт устроены по принципу револьверной кредитной линии.

**Risk.** – Риск.

Вероятность наступления неблагоприятного события и его последствий (недопоступление планируемых доходов, возникновение потерь и т.д.).

**Risk Adjusted Value of Additional Collateral.** – Стоимость дополнительного обеспечения с поправкой на риск.

Стоимость дополнительного обеспечения долгового обязательства, взвешенная с учетом риска.

**RMBS.** – Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой.

Обеспечением по таким ценным бумагам выступает пул однородных ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью.

**Rolling Average / Moving Averag.** – Скользящее среднее.

1. Метод скользящей средней - метод сглаживания показателей, накопленных за определенный период времени. 2. Индикатор, часто используемый в техническом анализе. Простое скользящее среднее является обычным арифметическим средним величин за данный период. Например, менеджер может рассчитать трехгодичное скользящее среднее для показателя прибыли за период с 2001 по 2007 год. Первым результатом является среднее прибыли за 2001 - 2003, вторым - среднее за 2003-2005, а последний за 2005 - 2007 годы. Другими распространенными типами скользящей средней являются экспоненциальное, геометрическое, переменное и взвешенное среднее.

**Rule 144A.** – Правило 144а.

Правило Комиссии по ценным бумагам США (Securities And Exchange Commission), освобождающее от регистрации определенные ценные бумаги неамериканских компаний, в случае частного размещения среди квалифицированных институциональных покупателей. При этом применяются менее строгие требования к документации, раскрытию информации и проверке текущего состояния.

**Running Yield.** – Текущая доходность.

Показатель, характеризующий отношение поступлений по купонам к текущей рыночной цене финансового инструмента. Текущую доходность обычно сопоставляют с рыночной ставкой по краткосрочным кредитам. Текущая доходность как ориентир для инвестирования имеет существенный недостаток - не учитывает прирост или потерю капитала к концу срока актива.

**Safe Deposit Box.** – Банковская (сейфовая) ячейка.

Персональный сейф, арендуемый в банке. В ипотечных сделках он используется для расчетов в наличной форме. Деньги в ячейку закладываются покупателем-заемщиком (собственные и кредитные) до подписания договора купли-продажи, а изымаются продавцом недвижимости после государственной регистрации прав нового собственника и залогодержателя. Условия доступа к ячейке регулируются специальным договором между участниками сделки.

**Sale of Collateral.** – Реализация обеспечения.

Реализация имущества, выступающего обеспечением по кредиту.

**Sample Analysis. – Анализ выборки.**

Анализ небольшого множества объектов, выбранных из генеральной совокупности при помощи определённой процедуры, для распространения результатов исследования на всю совокупность. Например, анализ случайной выборки из пула ипотечных кредитов.

**Scenario Analysis. – Сценарный анализ.**

Расчет прибыльности проекта или инвестиции, основанный на изменении множества различных условий, например процентных ставок или макроэкономических условий.

**Scheduled Payment Basis. – Условие планового платежа.**

В случае если заемщик производит досрочное погашение, кредитор засчитывает платежи в счет планового погашения долга. При этом последний пропущенный платеж не считается просроченной задолженностью. Однако кредитор может сообщить о наличии просроченной задолженности другим лицам, например рейтинговому агентству, с целью мониторинга.

**Scoring system. – Кредитный скоринг.**

Бальная система рейтинга платежеспособности заемщиков, основанная на статистических и вероятностных методах оценки. При помощи кредитного скоринга оценивается вероятность возврата кредита. Возможность предоставления кредита заемщику, а также некоторые его параметры, например размер процентной ставки, устанавливаются в зависимости от набранных в процессе применения скоринга баллов.

**Seasoning. – Выдержка активов.**

Срок, прошедший со дня выдачи отдельного кредита или средневзвешенный по остатку основного долга срок со дня выдачи кредитов в портфеле. Данный фактор учитывается инвесторами при оценке будущих уровней досрочных погашений и дефолтов, причем считается, что пулы с большей выдержкой позволяют прогнозировать их поведение точнее по сравнению с “молодыми” пулами. Это связано, в частности, с тем, что скорость досрочных погашений по недавно выданным кредитам увеличивается, пока не достигнет постоянной величины (см. Кривая досрочного погашения 100% PSA). Пул ипотечных кредитов, достигший такого уровня досрочных погашений, называется “полностью выдержанным” (Fully Seasoned).

**Second Lien. – Право залога второй очереди.**

Вторичный залог уже заложенного имущества в обеспечение других обязательств, требования по которому удовлетворяются из стоимости этого имущества после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей.

**Second Mortgage. – Ипотека последующая.**

Залог уже ранее заложенного недвижимого имущества; такая ипотека субординирована по отношению к предшествующей ипотеке (претензии будут удовлетворяться во вторую очередь).

По российскому законодательству имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей. Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о моменте возникновения ипотеки.

**Secondary Market. – Вторичный рынок.**

Рынок, на котором обращаются ценные бумаги после их первичного выпуска на биржах. На вторичном рынке происходит обращение ценных бумаг.

**Secured. – Обеспеченный.**

Обязательство, обеспеченное залогом определенных активов. Например, долговое обязательство, обеспеченное залогом активов или денежных потоков от проекта. В случае дефолта заемщика, кредитор имеет право использовать обеспечение для удовлетворения неисполненных требований по обязательству.

**Securities And Exchange Commission (SEC). – Комиссия по ценным бумагам и биржам.**

Независимое федеральное агентство США, созданное для надзора за соблюдением федеральных законов о ценных бумагах. Агентство регулирует процедуры раскрытия информации, правила торговли и публичные эмиссии долговых инструментов и акций в США.

**Securitization. – Секьюритизация.**

Выпуск ценных бумаг, обеспеченных денежными потоками от финансовых активов (ипотечных кредитов, автокредитов и т.д.).

**Security. – Обеспечение.**

Активы, имеющие ценность для заемщика и кредитора, которые заемщик обязуется предоставить кредитору в качестве обеспечения исполнения своих обязательств по соглашению. В случае неплатежа заемщика кредитор может использовать данные активы для возврата непополненных сумм.

**Security and Trustee Deed. – Договор залога и доверительного управления.**

Документ, содержащий условия управления имуществом и обеспечения кредита на правах доверительной собственности, осуществляемого третьей стороной (доверительным управляющим) от имени инвесторов.

**Security Trustee. – Держатель обеспечения.**

Лицо, которое в интересах кредиторов осуществляет контроль за обеспечением (например, пулом ипотечных активов), а также в соответствующих случаях обращает взыскание на такое обеспечение.

**Senior – Старший**

См. *Senior/Junior Tranche*.

**Senior Fees. – Старшие вознаграждения.**

Вознаграждения, которые организация или эмитент выплачивает до выполнения всех остальных обязательств. Например, в сделках секьюритизации старшими вознаграждениями являются комиссии посредника по облигациям и держателя обеспечения, налоги и выплаты участникам сделки, которые предшествуют выплатам держателям облигаций.

**Senior/Junior Tranche. – Транш старший/младший.**

Распространенная структура выпуска ценных бумаг, предусматривающая повышение кредитного качества одного или более траншей ценных бумаг (старших траншей) путем повышения их приоритета по сравнению с другими (младшими) траншами. В таких случаях более старшие транши часто называются транши А, а младшие транши - транши Б.

**Sensitivity Analysis. – Анализ чувствительности.**

Анализ того, как изменения входных данных финансовой модели влияют на изменения выходных данных. Например, анализ чувствительности стоимости портфеля активов или платежеспособности заемщиков.

**Sequential. – Последовательный.**

Последовательными называются транши ценных бумаг, по которым погашение основного долга осуществляется последовательно, т.е. амортизационные платежи по второму траншу выплачиваются после полного погашения первого транша и т.д.

**Sequential-Pay Tranche. – Транш последовательный.**

Последовательными называются транши ценных бумаг, по которым погашение основного долга осуществляется последовательно, т.е. амортизационные платежи по второму траншу выплачиваются после полного погашения первого транша и т.д. См. пример 7.

**Servicer. – Обслуживающий (сервисный) агент, сервисер.**

Юридическое лицо, которое отвечает за получение процентных и амортизационных платежей по пулу ипотечных кредитов, а также осуществление ряда других административных операций. В частности, учет, страхование, налоговые сборы, получение текущих платежей, уведомление о задержках платежей, сбор статистических данных и т.п. За свои услуги обслуживающий агент/сервисер взимает сервисную плату.

**Servicing Fee. – Плата за обслуживание.**

Плата за услуги обслуживающего агента, которая удерживается из периодических процентных платежей пула обслуживаемых активов.

**Set-off (Counterclaim). – Зачет встречного требования.**

1. Требование заемщика об уменьшении суммы долга за счет суммы, которую ему должно третье лицо.

2. Встречное требование ответчика против истца, которое возникает независимо от основания иска и уменьшает потенциальное возмещение истца.

**Settlement. – Закрытие ипотечной сделки, Расчёт (по купле /продаже ценных бумаг)**

1. Процесс окончательного оформления ипотечного кредита. Закрытие ипотечной сделки заключается в оформлении и государственной регистрации всей необходимой документации (договоров), окончательного расчета за приобретаемую недвижимость, оплаты всех комиссий и подписания покупателем всех банковских документов.

2. Согласованный сторонами контракта процесс расчёта по купле/продаже ценных бумаг.

**Settlement Date. – Расчётный день, Дата исполнения контракта купли/продажи ценных бумаг.**

Согласованная сторонами контракта дата, в которую покупатель производит платеж и получает ценные бумаги.

**Settlement Warehouse. – Расчетный склад.**

В рамках программы выпуска ипотечных ценных бумаг (RMBS) ипотечные кредиты выдаются банком-спонсором от имени доверительного управляющего расчетным складом и затем переуступаются эмитенту.

**Several Liability. – Раздельная ответственность.**

Юридический термин, означающий, что каждая сторона в отдельности несёт ответственность за невыполнение обязательств.

**Share of Closed Mutual Investment Fund. – Пай ЗПИФ.**

В соответствии с российским законодательством (Федеральный Закон “Об инвестиционных фондах”) пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот паевой инвестиционный фонд, в случаях, предусмотренных федеральным законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот паевой инвестиционный фонд, право на получение такого дохода. Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, и одинаковые права.

См. *Mutual Investment Fund, Unit Trust*.

**Shareholders' Equity.** – Собственный капитал.

Чистая стоимость компании. Разница между учетной стоимостью активов за минусом заемных средств и прочих обязательств.

**Short Term.** – Краткосрочный период.

Применительно к финансовым инструментам - период времени до 1 года.

**Shortfall Hedging.** – Хеджирование дефицита.

Хеджирование дефицита денежных средств. Хеджирование дефицита с определенным уровнем достоверности (например, с 95% доверительным интервалом) обеспечивает уверенность в возможности исполнения финансовых обязательств в будущем.

**Simple Sale-Purchase Agreement.** – Простая письменная форма договора купли-продажи.

Договор купли-продажи недвижимости, заключенный сторонами путем составления документа, выражающего его содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. См. *Notarized Sale-Purchase Agreement*

**Single Monthly Mortality (SMM).** – Мера досрочного погашения в месяц (МДПМ).

Процент основного долга, который был досрочно погашен в соответствующем месяце. Мера досрочного погашения кредитов в месяц (МДПМ) рассчитывается как доля основного долга пула активов, который был досрочно погашен в течение данного месяца. Название этого показателя скорости досрочного погашения имеет исключительно актуарное происхождение: "выбытие за один месяц". Для каждого месяца этот показатель характеризует долю основного долга, который не был досрочно погашен до начала данного месяца и был досрочно погашен именно в данном месяце.

**Sinking Fund.** – Фонд погашения.

Фонд, созданный, как правило, в виде траста с целью накопления денежных средств для будущего погашения выпущенной облигации. Эмитент регулярно осуществляет платежи доверительному управляющему, который выкупает облигации данного выпуска на открытом рынке. Такой фонд позволяет эмитенту постепенно погасить облигацию с единовременным погашением.

**Skewed.** – Асимметричный.

Данный термин может употребляться в качестве характеристики информации. Ситуация, при которой одна сторона сделки обладает более полной информацией, чем другая (асимметричная информация). Например, продавец может знать больше о продукте, чем покупатель.

**SMM.** – Мера досрочного погашения в месяц (МДПМ).

См. *Single Monthly Mortality (SMM)*.

**Soft Bullet.** – Мягкое единовременное погашение.

1. Кредит, который заемщик может (но не обязан) полностью погасить в определенную дату, либо платить более высокие проценты. В случае если полное погашение кредита в назначенную дату не состоялась, происходит повышение купона по оставшейся части долгового обязательства и кредит не считается дефолтным.

2. См. *Clean-up Call*.

**Sources and Uses Statement.** – Отчет о движении денежных средств.

Документ, подтверждающий источники поступления и направления использования денежных средств в течение определенного периода времени.

**Sovereign Guarantee.** – Государственная гарантия.

Способ обеспечения обязательств, в силу которого Правительство или иной уполномоченный государственный орган - гарант, дает письменное обязательство отвечать за исполнение лицом, которому дается государственная гарантия, обязательства перед третьими лицами полностью или частично.

**Sovereign Risk.** – Риск суверенный .

1) Риск того, что иностранное правительство откажется обслуживать или погашать долг, выполнять другие обязательства в результате изменения национальной политики. 2) Риск, связанный с финансовым положением целого государства, с возможностью прекращения всеми или большинством экономических агентов, включая правительство, внешних платежей.

**Special Purpose Entity (SPE).** – СпецЮрЛицо, Целевая компания.

См. *Special Purpose Vehicle (SPV)*.

**Special Purpose Vehicle (SPV).** – СпецЮрЛицо, Целевая компания.

Также применяются термины *Special Purpose Entity (SPE)*, Специальная компания.

Юридическое лицо, созданное специально для осуществления секьюритизации финансовых активов (в форме партнерства, траста, корпорации, общества с ограниченной ответственностью или в любой другой форме).

В законодательстве в отношении СпецЮрЛица/Целевой компании может быть предусмотрено специальное регулирование. См. Ипотечный агент (*Mortgage Agent*).

**Special Servicer.** – Обслуживающий агент специальный, специальный сервисер.

Также агент по взысканию. Применительно к ипотечному кредитованию лицо, ответственное за сбор платежей от заемщиков по проблемным и дефолтным кредитам, ликвидацию активов, возбуждение и проведение процедуры обращения взыскания на заложенное имущество, а также регулярное предоставление отчетов о своей деятельности основному/первичному обслуживающему агенту.

**Sponsor. – Спонсор.**

1. Лицо, которое обеспечивает финансовую поддержку определенной деятельности.

2. Сторона сделки по секьюритизации, которая стремится инициировать и финансировать сделку за счет собственных средств.

**Spot Market. – Наличный рынок.**

Рынок покупки и продажи конкретного товара, иностранной валюты или активов по преобладающей цене с немедленной поставкой.

**Spot Price. – Цена спот.**

Текущая цена, по которой товар или финансовый инструмент может быть продан.

**Standby Letter of Credit. – Резервный аккредитив.**

Аккредитив, который обеспечивает определенные выплаты бенефициару в случае подтверждения факта невыполнения определенных обязательств одной из сторон сделки.

**Standby Servicer – Обслуживающий (сервисный) агент резервный, резервный сервисер.**

Агент, заменяющий обслуживающего агента в случае невозможности исполнения последним своих функций.

**Static (delta) Hedging - Статическое дельта хеджирование**

Стратегия хеджирования с использованием опционов или эквивалентных инструментов направленная на поддержание Дельты на нуле.

**Step-down Note. – Облигация с понижающимся купоном.**

Облигация с плавающей ставкой, предусматривающая снижение купона по истечении определенного периода времени или при наступлении определенных условий.

**Step-up. – Ступенчатое повышение.**

Увеличение процентной ставки по истечении некоторого промежутка времени или при наступлении определенных условий.

**Step-up Bond. – Ступенчатая облигация.**

Облигация, предусматривающая повышение купона по истечении определенного периода времени или при наступлении определенных условий.

**Step-up Swap. – Ступенчатый своп.**

Процентный своп, у которого номинальный размер увеличивается в соответствии с предварительно установленным графиком. См. *Interest Rate Swap, Fixed-Floating Swap*.

**Stochastic. – Стохастический.**

Синоним слова “случайный”. Слово имеет греческое происхождение и означает “свойственный случаю”. Применяется к предметам, имеющим элемент случайности. Стохастический является антонимом слова “детерминированный”, которое означает отсутствие случайности. Таким образом, стохастическая модель, построенная на случайном поведении переменных, выдает разные результаты, в то время как, результат применения детерминированной модели один и тот же.

**Stressed Property Value. – Стоимость жилья в стрессовых условиях.**

Рассчетная стоимость объекта недвижимости в стрессовых условиях, например при ухудшении макроэкономической ситуации.

**Strike Price. – Цена исполнения опциона.**

Объявленная цена, по которой может быть куплена/продана ценная бумаги, являющаяся предметом опциона.

**Stripped Mortgage-Backed Security. – Разделенные ипотечные ценные бумаги.**

ИЦБ, исполнение по траншам которых осуществляется отдельно за счет поступления процентной или амортизационной составляющей платежей по ипотечным финансовым активам. ИЦБ с разделенными платежами бывают двух типов: “только проценты” и “только амортизация”. Риск по этим бумагам разный, т.к. при росте процентных ставок одна выигрывает, а другая проигрывает. См. *Principal Only (PO) Security, Interest Only (IO) Security*

**Structural Subordination. – Структурная субординация.**

Ситуация, в которой банк или компания предоставляет денежные средства в виде акционерного капитала или в виде наиболее субординированного (младшего) кредита в структуре сделки. Права акционеров на причитающиеся им выплаты имеют самый низкий приоритет по сравнению с правами держателей других траншей в той же сделке.

**Structured Finance. – Структурированное финансирование.**

Тип финансирования, при котором кредитное качество выпущенных долговых обязательств оценивается на основе прямой гарантии третьей стороны или на основе качества активов заемщика, а не на основе анализа финансовой устойчивости самого заемщика.

**Subordinated. – Субординированный.**

См. *Subordinated Tranche*

**Subordinated Class. – Транш субординированный.**

Транш ценных бумаг, права по которым имеют более низкий приоритет по сравнению с правами по другим траншам в той же сделке. Субординация обычно распространяется на право держателей ценных бумаг получать причитающиеся им выплаты (особенно в случаях, когда денежных средств недостаточно для выплат по всем траншам); субординация может также применяться в случаях голосования по вопросам, имеющим значение для сделки по секьюритизации. См. Транш старший/младший (*Senior/Junior Tranche*).

**Subprime Mortgage Loan. – Ипотечный низкокачественный кредит.**

Ипотечный кредит, заемщик по которому допускал просрочку платежей, не может подтвердить доходы или имеет другие причины низкого кредитного качества.

**Subrogation. – Суброгация.**

Переход к страховщику, выплатившему страховое возмещение, в пределах выплаченной суммы, права



требования, страхователя (выгодоприобретателя) к лицу, ответственному за потери, возмещенные в результате страхования.

#### **Sub-Sovereign Risk. – Риск субсуверенный.**

Риск того, что государственная организация или административно-территориальное образование государства откажется обслуживать или погашать долг или исполнять другие обязательства. Субсуверенный риск выше странового. Например, муниципальные облигации считаются более рискованными, чем государственные.

#### **Substitution. – Замена предмета залога.**

Замена предмета залога ипотечного кредита. Как правило, к заменяемому объекту недвижимости применяется полная процедура андеррайтинга. Новый объект недвижимости должен быть оценен аналогично старому объекту и должен обладать похожими свойствами для того, чтобы удовлетворять текущему коэффициенту Кредит / Залог (LTV). В случае если необходимо увеличение размера кредита, данный кредит исключается из обеспечения.

#### **Sundry Income. – Прочий доход.**

Дополнительный доход, является составляющей полного дохода. К прочим доходам могут быть отнесены доходы по процентному свопу, компенсации, полученные от других сторон сделки в соответствии с документацией.

#### **Sunk Cost. – понесенные расходы.**

Расходы, которые были совершены в прошлом и на которые не могут повлиять текущие и будущие решения. Расходы, которые нельзя изменить.

#### **Support Tranche. – Транш-компаньон, Транш поддержки**

См. *Companion Tranche*.

#### **Swap. – Свop.**

Операция по обмену обязательствами или активами для улучшения их структуры по срокам или качеству, снижения рисков и издержек, получения прибыли (с кредитами, облигациями).

#### **Swap Counterparty. – Партнёр по свопу.**

Одна из сторон, вступившая в контракт своп. Например, См. *Interest Rate Swap, Fixed Floating Swap*.

#### **Sweep. – Перевод.**

Условие сделки, согласно которому все имеющиеся денежные средства или их определенная часть направляется на обслуживание долга, в том числе на досрочное погашение основного долга. Например, немедленный перевод денежных средств со счета originатора на счёт СпецЮрЛица/Целевой компании, уменьшающий риск смешения.

#### **Syndicated Loan. – Синдицированный кредит.**

Крупный кредит, предусматривающий участие двух или более банков. Один из банков является ведущим участником сделки.

#### **Synthetic. – Синтетический.**

Производный финансовый инструмент, искусственно

созданный на базе совокупности некоторых активов и имитирующий другой инструмент. Например, производный инструмент, базой которого является портфель долговых обязательств с механизмом дефолтного свопа. См. *Credit Default Swap*.

#### **Synthetic Transaction. – Синтетическая сделка.**

Применительно к облигациям, обеспеченным долговыми обязательствами (CDO), специальный вид структуры сделки по секьюритизации. При синтетической структуре сделки вместо непосредственной покупки активов, СпецЮрЛицо/Целевая компания продает кредитную защиту на портфель определенных долговых обязательств. Взамен покупатель кредитной защиты выплачивает СпецЮрЛицу премию в виде страховых выплат, что является синтетическим активом сделки. Денежные средства, полученные от выпуска облигаций СпецЮрЛицом, поступают на счет, созданный для кредитной защиты. Кредитная защита покрывает потери от портфеля долговых обязательств в случае наступления определенных событий, связанных с каждой составляющей данного портфеля. См. *Collateralized Debt Obligations*

#### **Take-and-Pay. – Бери и плати.**

Условие соглашения, по которому продукт оплачивается только после фактической доставки.

#### **Take-or-Pay Contract. – Соглашение “Бери или плати”.**

Контракт, который создает безоговорочное обязательство покупателя заплатить за товары или услуги, даже если они еще не произведены или не поставлены.

#### **Takeout. – Замещающее финансирование.**

См. *Take-out Loan*

#### **Take-out Loan – Замещающий кредит**

Получение нового финансирования с целью погасить текущий кредит. Например получение долгосрочного ипотечного кредита по завершению строительства запланированного проекта для погашения ранее выданного кредита на строительство.

#### **Teaser Rate. – Завлекающая ставка.**

Первоначальная процентная ставка по ипотечному кредиту с плавающей ставкой. Завлекающая ставка ниже рыночной и используется кредитором для привлечения заемщика. По истечении некоторого периода времени (как правило, нескольких месяцев) процентная ставка по кредиту постепенно возрастает до тех пор, пока не достигнет полного уровня. Завлекающая ставка может привлекать заемщика, как для получения нового кредита, так и для рефинансирования текущего.

#### **Tenor. – Срок кредита.**

См. *Term*.

#### **Term. – Условие контракта, Срок кредита.**

1. Условие контракта. 2. Срок кредита. Период времени с даты предоставления кредита до даты его полного погашения.

**Term Loan. – Срочный кредит.**

Кредит с фиксированным сроком погашения (как правило, от 1 до 15 лет), погашение которого происходит по заранее установленному графику.

**Term Sheet. – Перечень условий.**

Краткий документ, отражающий основные условия, которые будут содержаться в юридической документации.

**Term Structure. – Временная структура процентных ставок.**

Взаимосвязь между процентными ставками по долговым ценным бумагам, имеющим разные периоды погашения. Графически их взаимодействие может быть представлено в виде Кривой доходности.

**Third-Party Liability Insurance. – Страхование ответственности в пользу третьих лиц.**

1. Страхование ответственности, называемое так потому, что оно предназначено для выплаты сумм третьей стороне, которой страхователь обязан платить на законных основаниях.
2. Страхование ответственности за вред или ущерб, который может быть причинён имуществу или здоровью и жизни третьих лиц.

**Threshold Rate. – Минимальная пороговая ставка.**

Применительно к сделкам по секьюритизации ипотечных активов минимальное значение процентной ставки по всем ипотечным кредитам пула, достаточное (исходя из того, что все соответствующие стороны неизменно соблюдают свои обязательства) для исполнения доверительным управляющим своих обязательств в полном объеме согласно документации сделки. Минимальная пороговая ставка по кредитам должна покрывать финансовые расходы на выплату процентов держателям долговых обязательств и вознаграждение доверительного управляющего.

Минимальная пороговая ставка обычно определяется как средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, которая, как минимум, на 0,25% (избыточный спред) превышает значение минимальной пороговой ставки.

**Ticking Fee. – Плата за резервирование.**

Плата за возможность воспользоваться кредитом в удобное для компании время. Плата за резервирование выплачивается кредитору до момента предоставления кредита.

**Title. – Титул собственности.**

Право собственности на недвижимое имущество.

**Title Company. – Титульная компания.**

Коммерческая организация, специализирующаяся на проверке права собственности на недвижимое имущество. В России проверку права собственности обычно осуществляют страховые компании при страховании титула, нотариусы и крупные агентства недвижимости.

**Title Insurance. – Страхование титула.**

Вид страхования, обеспечивающий возмещение убытков в случае утраты права собственности на приобретенную

недвижимость (например, в результате признания сделки купли-продажи недействительной или удовлетворении виндикационного иска).

В России этот вид страхования достаточно часто является обязательным требованием банка при выдаче ипотечного кредита, т.к. обеспечивает возмещение убытков кредитора в случае утраты заемщиком права собственности на заложенную недвижимость.

**Total Return Swap (TRS). – Своп на полный доход.**

Соглашение между двумя сторонами, согласно которому одна сторона получает прибыль от определенного актива и доходы от прироста капитала, а другая сторона - заранее установленные сторонами выплаты (часто не связанные с кредитными показателями активов) по плавающей или фиксированной процентной ставке. Расчеты производятся путем компенсации итоговой разницы за платежный период.

**Trade Date. – Дата заключения контракта купли/продажи ценных бумаг.**

Дата, когда стороны заключили контракт купли/продажи ценных бумаг. Обычно эта дата предшествует дате исполнения контракта и платежа.

**Tranche. – Транш.**

Выпуск (класс) ценных бумаг, эмитируемых в отношении одного пула финансовых активов, в том числе пула ипотечных кредитов или других ипотечных финансовых активов. Такой выпуск (класс) ценных бумаг может различаться по разным параметрам, в том числе процентным ставкам, схеме погашения, кредитному риску и риску досрочных погашений.

**Tranching. – Транширование.**

Деление на транши облигаций выпуска СпецЮрЛица/Целевой компании в соответствии с кредитным риском, структурой досрочного погашения и т.д. См. Tranche.

**Transaction. – Транзакция.**

Сделка по купле-продаже ценных бумаг или других финансовых инструментов.

**Transaction Parties. – Участники сделки.**

Стороны, участвующие в сделке.

**Transfer of Mortgage Certificates. – Передача закладных.**

Реализация залогодержателем (продавцом) пула закладных другому лицу (покупателю) по согласованной сторонами цене. В качестве покупателя закладных могут выступать крупные банки, АИЖК, региональные операторы, другие финансовые институты, СпецЮрЛица/Целевые компании и т.д.

**Transfer Risk. – Риск перевода.**

Риск невозможности или усложнения перевода денежных средств из одной страны в другую. Этот риск обычно связан с ограничениями, которые может ввести центральный банк или правительство страны контрагента.

**Trigger Event. – Триггер.**

Применительно к секьюритизации - событие, свидетельствующее об ухудшении финансового состояния

заемщика или другой стороны, участвующей в сделке. Обычно такие события определяются в документации по сделке. Там же определяются изменения структуры сделки или приоритетов, которые могут произойти при наступлении подобного события.

**True sale.** – Действительная продажа, Истинная продажа.

Юридически подтвержденная продажа активов, осуществленная таким образом, что кредиторы или иные третьи лица не могут претендовать на эти активы, и что активы не будут включены в конкурсную массу в случае банкротства продавца.

**True Sale Opinion.** – Заключение о действительности продажи.

Применительно к секьюритизации юридическое заключение о том, что секьюритизируемые активы были проданы оригинатором СпецЮрЛицу/Целевой компании таким образом, что оригинатор, его кредиторы или лицо (лица), управляющие банкротством оригинатора, не могут претендовать на активы, а также, что активы не будут включены в конкурсную массу оригинатора, на активы не повлияет мораторий на удовлетворение требований кредиторов оригинатора или автоматическое приостановление операций с его имуществом.

**Trust.** – Траст.

Правовой институт, предусматривающий владение имуществом одним лицом по указанию другого лица, и в интересах третьего лица. Траст широко используется в международной практике как инструмент, позволяющий обезопасить активы от возможных будущих притязаний кредиторов и других лиц, как средство налогового планирования и как гибкая альтернатива завещанию. В российском праве такой институт отсутствует, хотя есть похожие конструкции (например, Паевой инвестиционный фонд).

**Trustee.** – Доверительный управляющий.

Третье лицо, обычно специализированная трастовая корпорация или подразделение банка, уполномоченное представлять интересы инвесторов (бенефициаров). В случае секьюритизации доверительный управляющий имеет право принимать определенные ключевые решения в ходе реализации сделки; ему может принадлежать право контроля за денежными потоками и реализации права залога на выступающие в качестве обеспечения активы.

**Turbo(ing)(ed) of A Class (senior) notes.** – Турбо-режим старшего класса.

Водопад платежей, распределенный таким образом, что в течение предварительно установленного периода времени все поступления основного долга (а также в ряде случаев и спреда) от активов направляются на погашение облигаций старшего класса (турбо-режим). В течение этого периода времени субординированные классы не получают платежи в счет погашения основного долга.

**Ultra Vires.** – Вне компетенции.

Вне компетенции, С превышением правоспособности. Одно из часто употребляемых в юридических и финансовых текстах латинских словосочетаний. Концепция, которая описывает действия компании, осуществляемые вне ее полномочий, предусмотренных учредительными документами или законами. Действия “ультра вайрес”, предпринятые компанией, могут быть недействительными или “оспоримыми”. Act ultra vires - выходить за пределы своей компетенции.

**Underlying.** – Базовый.

Например, базовый финансовый инструмент, на который установлен опцион.

**Underwrite.** – Гарантировать.

Гарантировать, ручаться, подтверждать. Например, инвестиционный банк может гарантировать размещение вновь выпущенных ценных бумаг, покупая их у эмитента в определенную дату по определенной цене для последующей продажи инвесторам. См. Underwriting.

**Underwriter.** – Андеррайтер.

Андеррайтер. 1. Сотрудник банка, ипотечного брокера или страховой компании, осуществляющий оценку кредитоспособности и платежеспособности потенциального заемщика, а также качества предмета залога 2. Гарант размещения займа или выпуска ценных бумаг. См. Underwriting.

**Underwriting.** – Андеррайтинг.

1. Процесс оценки кредитоспособности и платежеспособности потенциального заемщика, а также качества предмета залога. 2. Деятельность инвестиционных посредников (андеррайтеров) по гарантированному размещению займа или выпуска ценных бумаг (см. пример 10).

**Underwriting Process.** – Процесс андеррайтинга.

См. Underwriting.

**Unified State Register of Rights and Transactions there-with.** – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Реестр, содержащий унифицированную систему сведений о правах на недвижимое имущество, сделках с ним, а так же информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях; неотъемлемой частью ЕГРП являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учетов документов. Единый государственный реестр прав ведется Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами. См. Extract From The Unified State Register of Rights.

**Unit Trust.** – Паевой инвестиционный фонд (ПИФ).

См. Mutual Investment Fund, Unit Trust.

**Unpaid Principal Balance (UPB).** – Остаток основного долга (ООД).

Также *Current Balance*. Величина непогашенного основного долга по кредиту/пулу кредитов на определенную дату. Различают Первоначальный ООД (*Original Balance*) на дату выдачи кредита и Текущий ООД (*Current Balance*) на дату, отличную от даты выдачи кредита (например, на дату продажи кредита). Для пула кредитов ООД можно определить путем умножения первоначального ООД всех кредитов пула на фактор. См. также *Principal, Pool Factor*.

**Unsecured.** – Необеспеченный.

Задолженность, которая не имеет обеспечения. Единственной гарантией исполнения обязательств заемщика перед кредитором является юридическое обязательство по погашению задолженности. Примером являются необеспеченные потребительские кредиты.

**Unwind.** – Реверс, реституция.

1. Закрытие позиции путем проведения обратной операции. Например, закрытие позиции опциона посредством заключения противоположного опционного контракта.  
2. Реституция контракта.

**Uplifting.** – Добавочная эмиссия.

Дополнительный выпуск облигаций эмитентом, облигации которого уже обращаются на рынке. Как правило, употребляется в контексте одной сделки.

**Valuation.** – Оценка.

Процесс установления (расчета) стоимости недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком. Результатом проведения оценки является вывод оценщика о величине рыночной стоимости недвижимого имущества, оформленный в виде отчета об оценке.

**Value.** – Стоимость.

1. Стоимость, цена. 2. Стоимость (не индексированная) объекта недвижимости согласно последнему отчету об оценке. Если кредит состоит из нескольких траншей, стоимость объекта недвижимости должна быть указана пропорционально размеру каждого транша (за исключением немецкого и швейцарского рынков); в результате текущий коэффициент Кредит/Залог по всем траншам кредита один и тот же. На рынках Германии и Нидерландов данный показатель отражает залоговую стоимость объекта недвижимости при его реализации.

**Value at Risk (VAR).** – Стоимость, подверженная риску.

Метод оценки уровня потерь с определенной вероятностью за фиксированный промежуток времени. Метод основан на статистическом анализе исторических цен и волатильности.

**Variable Rate Mortgage (VRM).** – Ипотечный кредит с плавающей ставкой (ИКПС).

См. *Adjustable-Rate Mortgage (ARM)*, *Variable Rate Mortgage (VRM)*.

**Volatility.** – Волатильность.

Показатель, характеризующий неустойчивость, изменчивость. Применительно к ипотечным кредитам волатильность, как правило, измеряет отклонения от планового погашения задолженности.

**Warehouse.** – Склад.

1. Пул активов переданных на “складирование” для выпуска коммерческих долговых бумаг, обеспеченных активами (*ABCP Asset-Backed Commercial Paper*) и создания конкурентоспособной платформы для регулярных долгосрочных эмиссий и секьюритизационных программ с участием нескольких сторон. Кондуиты часто скупают активы у большого числа региональных оригинаторов, предоставляя последним эффективный доступ к рынкам ценных бумаг. 2. Денежный фонд, формируемый оригинаторами при помощи краткосрочных источников финансирования для выдачи ипотечных кредитов.

**Warehousing.** – Складирование.

Ситуация, когда ипотечный банк финансирует портфель ипотечных кредитов краткосрочным кредитом под их залог до момента продажи этого портфеля конечному инвестору. См. *Warehouse*

**Warranty.** – Гарантия.

1. Гарантия исполнения контракта или другого обязательства в определенную дату в будущем. Условие в контракте или в соглашении.  
2. Гарантия (качества) производителя о качестве товара. Как правило, определяет условия, при которых товар подлежит ремонту или возврату из-за поломки или плохого качества.

**Weighted Average Loan Age (WALA).** – Средневзвешенный возраст пула кредитов.

Усредненная продолжительность обращения (в месяцах) по пулу ипотечных кредитов, вычисленная как средневзвешенная величина по размерам непогашенного основного долга.

**Weighted Average Maturity (WAM).** – Средневзвешенный оставшийся срок до погашения кредитов.

Усредненный срок до погашения (в месяцах) по пулу ипотечных кредитов, вычисленный как средневзвешенная величина по размерам непогашенного основного долга.

**Weighted Average Rating Factor (WARF).** – Средневзвешенный фактор рейтинга.

Средневзвешенная величина факторов рейтинга по размерам непогашенного основного долга активов портфеля. Средневзвешенный фактор рейтинга позволяет рассмотреть портфель активов как единую ценную бумагу с определенным рейтингом и широко используется в секьюритизации долговых обязательств. См. *Rating Factor*.

**Weighted-Average Coupon (WAC).** – Средневзвешенный купонный доход.

Усредненная процентная ставка по пулу ипотечных кредитов или ценных бумаг, вычисленная как средневзвешенная величина по размерам непогашенного основного долга.

**Weighted-Average Foreclosure Frequency (WAFF).** – Средневзвешенная частота обращения взыскания.

Выраженная в процентах доля активов в пуле, по которым обращено или будет обращено взыскание в условиях предполагаемого экономического сценария.

**Weighted-Average Life (WAL).** – Ожидаемая средняя продолжительность жизни финансового актива.

В ипотечных и других ценных бумагах, обеспеченных финансовыми активами, этот термин означает ожидаемое время возврата каждого доллара номинала ценной бумаги, средневзвешенное по размерам периодических амортизационных платежей. При определении порядка и структуры амортизации используются предположения о досрочных погашениях и дефолтах.

**Weighted-Average Loss Severity.** – Средневзвешенная величина потерь.

Средняя величина потерь в случае дефолта одного актива в пуле, выражаемая в процентах от непогашенной суммы основного долга по такому активу на день дефолта.

**Whole Loan Sale.** – Продажа только кредита.

Продажа кредита без дополнительных условий (в том числе без обязательства обратного выкупа на случай дефолта), не предусматривающая создание нового финансового инструмента. В контексте российского ипотечного кредитования такие сделки заключаются в виде продажи пулов закладных/ипотечных кредитов.

**Withholding Tax.** – Налог, удерживаемый у источника дохода.

Налог, удерживаемый из выплачиваемого вознаграждения. Обычно применяется при выплате вознаграждения иностранным контрагентам, а также сотрудникам компаний. Для компаний наиболее частые удерживаемые налоги: НДС и налог на доходы. НДС обычно удерживается из вознаграждения иностранного контрагента при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав. Налог на доходы может удерживаться при выплате вознаграждения, уплате процентов, роялти, дивидендов, продаже недвижимости. Если существует соглашение об избежании двойного налогообложения между юрисдикциями участников сделки, то ставка налога на доходы у источника может быть или уменьшена или доход может быть освобожден от обложения в юрисдикции возникновения дохода. Для физических лиц наиболее характерна ситуация, когда работодатель удерживает налог на доходы физических лиц из заработной платы и напрямую уплачивает налог за сотрудников в бюджет.

**Without Prejudice.** – Без отказа.

Без отказа от права, без отказа от обязательства, без ущерба, вне зависимости от того, не ущемляя права. Оговорка в юриспруденции, означающая, что стороны-участники контракта отказываются ссылаться на данный метод как прецедент в разрешении спора.

**Workout Agreement.** – Соглашение о реструктуризации.

Соглашение между кредитором и должником о продлении срока кредита, изменении других условий в случае неспособности заемщика выполнять обязательства.

**Wrapped Bond.** – Гарантированная облигация.

Облигация, по которой специализированная страховая/гарантийная компания предоставляет безусловную финансовую гарантию. Гарантия позволяет повысить рейтинг облигации до рейтинга страховой компании.

**Yield.** – Доходность.

Доход по ценной бумаге или другому финансовому активу, выраженный в виде процентной ставки. В общем случае определяется как годовой доход в процентном отношении к рыночной цене актива.

**Yield Curve.** – Кривая доходности.

График изменения доходности ценных бумаг с одинаковыми качественными характеристиками в зависимости от сроков их погашения. Кривая доходности используется для прогнозирования процентных ставок, выбора ценных бумаг, оценки новых эмиссий и для других целей (см. пример 12).

**Yield Spread.** – Спрэд доходности.

Стандартная статическая мера измерения разности в доходности ипотечных ценных бумаг и принимаемых в качестве базиса государственных ценных бумаг.

**Yield to Maturity (YTM).** – Доходность к погашению.

Измеряет реальную эффективность инвестиций в виде годовой ставки сложных процентов; при расчете учитывается ставка купона, величина процентного периода, покупная цена, цена при погашении, срок до погашения. Фактически, доходность к погашению равна ставке дисконтирования, при которой будущие доходы будут эквивалентны текущей стоимости финансового инструмента.

Доходность к погашению учитывает как купонный доход, так и прирост/потерю капитала к концу срока, поэтому наиболее пригодна для сравнения доходности инвестиций в инструменты с фиксированной доходностью. Также называется “внутренней ставкой доходности” Internal Rate of Return (IRR). См. также Current Yield, Interest Yield, Flat Yield.

**Z-tranche.** – Транш накопительный.

Транш, который не получает денежные поступления до тех пор, пока все предшествующие транши полностью не погашены. В течение времени, когда погашаются предшествующие транши, периодические процентные платежи по накопительному траншу накапливаются и присоединяются к номиналу. После того, как все предыдущие транши полностью погашены, накопительный транш начинает получать процентные и амортизационные платежи (см. пример 7).

## Index English - Russian

## ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

100% PSA	Кривая досрочного погашения 100% PSA (Public Securities Association)
100% SDA	Кривая дефолтов 100% SDA (Standard Default Assumption Curve)
2-NDFL Tax Return Form	Справка (форма) 2-НДФЛ
3-NDFL Tax Return Form	Справка (форма) 3-НДФЛ
Aaa Assumption	Предпосылка Aaa
Abatement	Снижение, прекращение
Acceleration	Досрочное исполнение обязательств
Acceleration Clause	Условие кредитного договора по досрочному исполнению обязательств должником
Accreted Value	Теоретическая цена
Accretion Bond	Транш накопительный
Accrual Tranche	Транш накопительный
Accrued Interest	Накопленный процентный доход
Active Tranche	Транш активный
Actual Delay	Период задержки платежа
Ad Valorem	Адвалерный (со стоимости)
Ad Valorem Tax	Адвалерный налог
Additional Collateral	Дополнительное обеспечение
Adjustable-Rate Mortgage (ARM)	Ипотечный кредит с плавающей ставкой (ИКПС)
Adjustment	Модельная поправка
Adjustment Frequency	Частота переустановки процентной ставки
Administrator	Управляющий
Adverse Selection	Негативный отбор
Affected Party	Пострадавшая сторона
Affirmation of a Rating	Констатация рейтинга
Agency Commission	Комиссионное вознаграждение агента
Agency Fee	Комиссионное вознаграждение агента
Agency for Housing Mortgage Lending (AHML)	Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
Agency Securities	Агентские ценные бумаги
Agent	Агент
Aggregate	Совокупный
Agreement of Participation in Shared Construction	Договор участия в долевом строительстве
All-In Rate	Единая ставка
Allocated Percentage	Распределенная доля
Alternative-A Loan	Ипотечный альтернативный-А кредит
Amortising Liquidity	Амортизируемый механизм поддержки ликвидности
Amortization	Амортизация
Annual Mortgage Constant	Годовая ипотечная константа
Annual Percentage Rate (APR)	Эффективная годовая процентная ставка
Annual Percentage Rate of Charge (APRC)	Эффективная годовая процентная ставка
Annuity Mortgage	Ипотечный кредит с аннуитетными платежами
Appraiser	Оценщик
Arbitrage	Арбитраж
Arbitrage Pricing Theory (APT)	Теория арбитражного ценообразования
Arm's Length Transaction	Сделка "на вытянутой руке"
Ask	Предлагаемая цена
Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)	Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами

Asset-Backed Security (ABS)	Ценная бумага, обеспеченная финансовыми активами
Assignment	Уступка права требования (цессия)
Assumable Mortgage	Ипотечный кредит передаваемый
Assumption Fee	Комиссия за переоформление ипотечного кредита
Automated Underwriting System (AUS)	Автоматизированная система андеррайтинга (ACA)
Availability Period	Доступный период
Available Cashflow	Имеющиеся в наличии денежные средства
Average Debt Service Coverage Ratio (ADSCR)	Средний коэффициент обслуживания (покрытия) долга
Average Life	Ожидаемая средняя продолжительность жизни финансового актива
Backcast	Ретрополяция Backcast
Back-up Servicer	Обслуживающий агент резервный, резервный сервисер
Backwardation	Бэквардэйшн
Balance Sheet	Баланс компании
Balloon	Шаровой платеж
Balloon Mortgage Loan	Шаровой ипотечный кредит
Balloon Payment	Шаровой платеж
Bank for International Settlements (BIS)	Банк международных расчетов (БМР)
Bankruptcy-Remote	Защищенное от банкротства
Base Case	Базовый сценарий
Base Rate	Базовая ставка
Basis	Базис
Basis Point	Базисный пункт
BATRI	БАТРИ
Bearer Bond	Облигация на предъявителя
Benchmark	Эталон
Beneficial Owner	Бенефициар
Bern Union (International Union of Credit and Investment Insurers)	Бернский союз (Международный Союз Страховщиков кредитов и Инвестиций)
Best and Final Offer (BAFO)	Последнее и лучшее предложение
Best Efforts	Максимальные усилия
Best Efforts Arranger	Организатор выпуска, прилагающий максимальные усилия
Bid	Заявочная цена
Bid Bond	Гарантия (тендерного) предложения
Bilateral Agency (BLA)	Двустороннее агентство
Binder	Предварительный договор купли-продажи
BIPS	Базисный пункт
Black-Scholes Option Pricing Model	Модель оценки опциона Блэка-Шоулза
B-Loan	Двусторонний кредит
Blocked Currency	Блокированная валюта
Boilerplate	Стандартные условия Boilerplate
Bond	Облигация Bond
Bond Equivalent Yield	Эквивалентный облигационный доход
Bond Market Association (BMA)	Ассоциация облигационного рынка
Borrower	Заемщик
Basis Point	Базисный пункт bp
Break benefit	Компенсация за прерывание
Break Costs (Early Termination Charge ETC)	Затраты на прекращение (плата за досрочное прекращение)
Break Payment	Плата расторжения
Bridge Financing	Промежуточное финансирование
Broker	Брокер
Broker-Dealer	Брокер-дилер

Bullet	Единовременное погашение
Bullet Loan	Кредит с единовременным погашением
Bullet Repayment	Единовременное погашение
Bureau of technical record-keeping (inventory taking) of real estate	Бюро технической инвентаризации (БТИ)
Business Day	Рабочий день
Business Interruption Insurance (BI)	Страхование на случай перерыва в деятельности
Buy-back	Обратный выкуп
CADS	Денежные средства для обслуживания долга
Call Option	Колл-опцион
Call Risk	Риск колл-опциона
Callable	С правом досрочного погашения
Cap	Лимит изменения ставки
Capital Cash Flow (CCF)	Инвестиционный денежный поток
Capital Expenditure (CAPEX)	Капитальные вложения
Capitalized Interest	Капитализированные проценты
Capped Floating Rate	Плавающая процентная ставка с фиксированным максимумом
Cash Administrator	Управляющий денежными потоками
Cash Available for Debt Service (CADS)	Денежные средства для обслуживания долга
Cash Collateral	Денежное обеспечение
Cash Deficiency Guarantee	Гарантия покрытия дефицита денежных средств
Cash Flow	Денежный поток
Cash Flow Cascade	Водопад платежей
Cash Flow Waterfall	Водопад платежей
Cash Rate	Денежная ставка
Cash Reserves	Резерв наличности
Collateralized Bond Obligation (CBO)	Облигация, обеспеченная другими облигациями
CDR	Условный процент дефолтов (УПД)
CE Bench	Эталонный уровень ПКК (поддержки кредитного качества)
Central Bank of Russian Federation	Центральный Банк РФ
Charge	Залог активов для получения кредита
Charge-off	Списание актива
Cherry-Picking	Снятие сливок
Circa	Приблизительно
Clean-up Call	Процедура обратного выкупа облигации с амортизацией
Clear Title	Чистый титул собственности
Closing	Закрытие
Co-Borrower	Созаемщик
Cohort Analysis of Mortgages	Анализ группы ипотечных кредитов
Collar	Воротник
Collateral	Обеспечение обязательств
Collateralized Debt Obligation (CDO)	Облигация, обеспеченная долговыми обязательствами
Collateralized Mortgage Obligation (CMO)	Облигация с ипотечным покрытием структурированная (ОИПС)
Collections Account	Счет поступлений
Collections Account Agreement	Договор счета поступлений
Combined Loan-to-Value Ratio (CLTV)	Коэффициент Кредит/Залог совокупный (СК/З)
Combined Mortgage Agreement	Смешанный договор купли-продажи и ипотеки квартиры
Combined Mortgage Insurance	Комплексное ипотечное страхование
Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS)	Ценная бумага, обеспеченная коммерческой ипотекой
Commingling Risk	Риск смешения
Commitment Fee	Коммиссия за обязательство
Commitment Letter	Уведомление заемщика



<a href="#">Commonwealth Development Corporation (CDC)</a>	Объединенная корпорация развития
<a href="#">Companion Tranche</a>	Транш-компаньон
<a href="#">Compound Accreted Value (CAV)</a>	Сложная наращенная стоимость
<a href="#">Compound Annual Growth Rate (CAGR)</a>	Кумулятивный темп роста
<a href="#">Compound Interest</a>	Сложные проценты
<a href="#">Conditional Default Rate (CDR)</a>	Условный процент дефолтов (УПД)
<a href="#">Conditional Prepayment Rate (CPR)</a>	Условный процент досрочного погашения (УПДП)
<a href="#">Conditions Precedent (CP's)</a>	Отлагательное условие
<a href="#">Condominium</a>	Кондоминиум
<a href="#">Conduit</a>	Конduit
<a href="#">Confirmation of a Rating</a>	Подтверждение рейтинга
<a href="#">Conforming Loan</a>	Ипотечный кредит стандартный
<a href="#">Consideration</a>	Встречное удовлетворение
<a href="#">Contamination Risk</a>	Риск засорения
<a href="#">Contraction Risk</a>	Риск снижения
<a href="#">Conventional Mortgage Loan</a>	Ипотечный обычный кредит
<a href="#">Convertible Adjustable-Rate Mortgage</a>	Ипотечный конвертируемый кредит
<a href="#">Cost of Funds Index (COFI)</a>	Индекс стоимости ресурсов
<a href="#">Cottage</a>	Коттедж
<a href="#">Counterparties</a>	Контрагенты
<a href="#">Country Ceilings for Foreign Currency Bank Deposits</a>	Страновой потолок для банковских депозитов в иностранной валюте
<a href="#">Country Ceilings for Foreign Currency Obligations</a>	Страновой потолок для долговых обязательств в иностранной валюте
<a href="#">Country Guidelines for Local Currency Obligations</a>	Страновые рекомендации для долговых обязательств в национальной валюте
<a href="#">Country Risk</a>	Риск страновой
<a href="#">Coupon Differential</a>	Процентный (купонный) дифференциал
<a href="#">Coupon Rate</a>	Купонная ставка
<a href="#">Covenant</a>	Условие договора
<a href="#">CPR</a>	Условный процент досрочного погашения (УПДП)
<a href="#">Credit Agreement</a>	Кредитный договор
<a href="#">Credit Bureau</a>	Бюро кредитных историй (БКИ)
<a href="#">Credit Default</a>	Своп Своп дефолтный
<a href="#">Credit Derivatives</a>	Кредитные деривативы
<a href="#">Credit Enhancement</a>	Повышение кредитного качества
<a href="#">Credit Enhancer</a>	Лицо, повышающее кредитное качество
<a href="#">Credit Foncier Loan</a>	Кредит "Кредит Фонсье"
<a href="#">Credit History</a>	Кредитная история
<a href="#">Credit Report</a>	Кредитный отчет
<a href="#">Credit Reporting Agency</a>	Бюро кредитных историй (БКИ)
<a href="#">Credit Risk</a>	Риск кредитный
<a href="#">Credit Scoring</a>	Кредитный скоринг
<a href="#">Credit Support</a>	Кредитная поддержка
<a href="#">Credit-Linked Note</a>	Кредитная нота
<a href="#">Credit-Related</a>	Expenses Расходы, связанные с кредитом
<a href="#">Cross-Collateralized Issue</a>	Перекрестная эмиссия
<a href="#">Crystallisation</a>	Кристаллизация
<a href="#">Curatorship and Guardianship Authorities</a>	Органы опеки и попечительства
<a href="#">Cure</a>	Исправление
<a href="#">Cure Period</a>	Период исправления
<a href="#">Currency Risk</a>	Риск Валютный
<a href="#">Currency Swap</a>	Своп валютный

<a href="#">Current Delinquency Status</a>	Статус просрочки по кредиту
<a href="#">Current Yield</a>	Текущая доходность
<a href="#">CUSIP Number</a>	Идентификатор
<a href="#">Custodian</a>	Лицо, осуществляющее депозитарные услуги
<a href="#">Custodian agreement</a>	Договор хранения
<a href="#">Custody (safe custody)</a>	Хранение Custody
<a href="#">Data Agent</a>	Информационный агент
<a href="#">Dealer</a>	Дилер
<a href="#">Debenture</a>	Долговая расписка
<a href="#">Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</a>	Коэффициент обслуживания (покрытия) долга
<a href="#">Debt-to-Income Ratio (DTI)</a>	Коэффициент Платеж/Доход (П/Д)
<a href="#">Default</a>	Дефолт
<a href="#">Defaulting Party</a>	Сторона, не выполнившая обязательство
<a href="#">Defined Benchmark</a>	Утвержденный эталон
<a href="#">Delayed-Delivery Contract</a>	Отложенный контракт на поставку
<a href="#">Delinquency</a>	Просрочка
<a href="#">Delivery Date</a>	Дата поставки
<a href="#">Delta Hedging</a>	Дельта-хеджирование
<a href="#">Derivative</a>	Дериватив
<a href="#">Desktop Valuation</a>	Офисная оценка имущества
<a href="#">Dilution</a>	Размывание
<a href="#">Disclosure Documents</a>	Раскрываемая документация
<a href="#">Discount</a>	Дисконт
<a href="#">Discount Factor</a>	Фактор дисконта
<a href="#">Discount Rate</a>	Ставка дисконтирования
<a href="#">Discounted Cash Flow (DCF)</a>	Приведенный денежный поток
<a href="#">Distortion</a>	Искажение
<a href="#">Distribution curve</a>	Кривая распределения
<a href="#">Distribution Date</a>	Дата выплаты
<a href="#">Downpayment</a>	Первоначальный взнос
<a href="#">Dramatis Personae</a>	Участвующие лица
<a href="#">Drawdown</a>	Выборка кредита
<a href="#">Drawing</a>	Использование
<a href="#">Due Date</a>	Объявленная дата выплат
<a href="#">Effective Yield</a>	Фактическая доходность
<a href="#">Endorsement</a>	Индоссамент
<a href="#">Enforceability Opinion</a>	Заключение о возможности принудительного исполнения
<a href="#">Enforcement</a>	Принудительное взыскание задолженности
<a href="#">Equitable Transfer</a>	Передача по праву справедливости
<a href="#">Equity Cash Flow (ECF)</a>	Собственный денежный поток
<a href="#">Equity Class</a>	Транш остаточный
<a href="#">Equity of Redemption</a>	Право выкупа
<a href="#">Escrow</a>	Концепция "эскроу"
<a href="#">Escrow Account</a>	Счет "эскроу"
<a href="#">EURIBOR</a>	Индекс EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)
<a href="#">Event of Default (EOD)</a>	Событие дефолта
<a href="#">Event Risk</a>	Риск наступления события
<a href="#">Ex Ante</a>	Предполагаемый
<a href="#">Exercise</a>	Исполнение опциона
<a href="#">Exercise Date</a>	Дата исполнения опциона
<a href="#">Expected Default Frequency (EDF)</a>	Ожидаемая частота дефолтов

Expected Loss	Ожидаемые убытки
Expected Maturity	Ожидаемый срок погашения
Expiration Date	Дата истечения срока действия опциона
Extension Risk	Риск увеличения
External Credit Enhancement	Внешнее повышение кредитного качества
Extract from the Unified State Register of Rights	Выписка из ЕГРП
Face Value	Номинал
Factor	Фактор пула
Fallout Risk	Риск отказа заемщика или инвестора
Federal Antimonopoly Service	Федеральная Антимонопольная Служба (ФАС)
Federal Registration Service (ФРС)	Федеральная регистрационная служба (ФРС)
Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac, FHLMC)	Фредди Мак - Федеральная жилищная ипотечная корпорация США
Federal Housing Administration (FHA)	Федеральная Жилищная Администрация (ФЖА)
Federal National Mortgage Association (Fannie Mae, FNMA)	Фэнни Мэй - Федеральная национальная ипотечная ассоциация США
The Federal Financial Markets Service (FFMS)	Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР)
Federal Service on Insurance Control	Федеральная служба страхового надзора (ФСЧН)
Final Take	Доля синдикации
Financial Closing	Заккрытие финансовой сделки
Financial Risk Insurance	Страхование финансовых рисков
First Mortgage	Ипотека предшествующая (первая)
Fixed Coupon	Фиксированная ставка
Fixed Exchange Rate	Фиксированный валютный курс
Fixed Floating Swap	Своп процентный
Fixed Payment Mortgage	Ипотечный кредит с аннуитетными платежами
Fixed-Rate Mortgage (FRM)	Ипотечный кредит с фиксированной ставкой (ИКФС)
Flat Yield	Текущая доходность
Floating Charge	Плавающий залог
Floating Exchange Rate	Плавающий валютный курс
Floating-Rate Security	Ценная бумага с плавающей ставкой
Floor	Нижняя граница ставки
Forbearance	Отсрочка
Force Majeure	Форсмажорные обстоятельства
Forced sale of collateral	Принудительная реализация предмета залога
Foreclosure	Обращение взыскания
Foreclosure Costs	Затраты, связанные с принудительной продажей заложенного имущества
Forward Contract	Форвардный контракт
Free Cash Flow (FCF)	Чистый денежный поток
Frequency	Частота
Full Recourse	Полный регресс
Fully Amortizing Mortgage Loan	Ипотечный кредит полностью амортизируемый
Fully Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)	Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с полной поддержкой
Further Advance	Дополнительное финансирование
Future Flow	Будущие наличные поступления
Garnishee Order	Исполнительный документ
Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)	Общепринятые принципы бухгалтерского учета
Governing Law	Регулирующее право
Government National Mortgage Association (Ginnie Mae, GNMA)	Джинни Мэй - Государственная национальная ипотечная ассоциация США
Grace Period	Льготный период

<a href="#">Graduated Payment Mortgage (GPM)</a>	Ипотечный кредит с растущими платежами
<a href="#">Gross Yield</a>	Доходность к погашению Gross Yield
<a href="#">Guaranteed investment contract (GIC)</a>	Гарантированный инвестиционный контракт
<a href="#">Guarantor</a>	Поручитель
<a href="#">Hard Bullet</a>	Жесткое единовременное погашение
<a href="#">Hazard Insurance</a>	Страхование недвижимого имущества
<a href="#">Hedge</a>	Хеджирование
<a href="#">Hedging</a>	Хеджирование
<a href="#">Hell-or-High-Water Clause</a>	Условие "плати в любом случае"
<a href="#">Herfindahl-Hirschman Index (HHI)</a>	Индекс Херфиндаля-Хершмана
<a href="#">Historical Volatility</a>	Историческая волатильность
<a href="#">Home Equity Line of Credit</a>	Ипотечная кредитная линия
<a href="#">Homeowners Insurance</a>	Страхование недвижимого имущества
<a href="#">Honeymoon Rate</a>	Завлекающая ставка
<a href="#">Hotchpot</a>	Имущественная масса
<a href="#">House Price Stress Rate (HPSR)</a>	Нормы снижения стоимости жилья в стрессовых условиях
<a href="#">Housing and Urban Development (HUD) Department</a>	Департамент жилья и городского развития
<a href="#">Housing Subsidy</a>	Жилищная субсидия
<a href="#">Hurdle Rate</a>	Пороговая ставка
<a href="#">Hybrid Mortgage Loan</a>	Гибридный ипотечный кредит
<a href="#">In Lieu</a>	Вместо
<a href="#">In the Money</a>	В деньгах
<a href="#">Indemnification</a>	Компенсация
<a href="#">Index</a>	Индекс
<a href="#">Initial Interest Rate</a>	Первоначальная процентная ставка
<a href="#">Instrument</a>	Финансовый инструмент
<a href="#">Inter-Creditor Agreement</a>	Межкредиторское соглашение
<a href="#">Interest</a>	Процентный доход
<a href="#">Interest Accrual Period</a>	Период накопления процентного дохода
<a href="#">Interest Offset Account</a>	Компенсационный счёт
<a href="#">Interest Rate</a>	Процентная ставка
<a href="#">Interest Rate Risk</a>	Риск процентный
<a href="#">Interest Rate Swap</a>	Своп процентный
<a href="#">Interest Yield</a>	Текущая доходность
<a href="#">Interest-Only (IO) Security</a>	Финансовый инструмент только проценты
<a href="#">Interest-Only Tranche</a>	Транш только проценты
<a href="#">Intermediary</a>	Посредник
<a href="#">Internal Credit Enhancement</a>	Внутреннее повышение кредитного качества
<a href="#">Internal Rate of Return (IRR)</a>	Внутренняя ставка доходности
<a href="#">International Payment Guarantor</a>	Гарант международного платежного механизма
<a href="#">International Swap and Derivatives Association (ISDA)</a>	Международная ассоциация свопов и деривативов
<a href="#">Inverse Floater</a>	Ценная бумага с обратной плавающей ставкой
<a href="#">Inversely Linked (to LIBOR) coupon</a>	Обратная к LIBOR процентная ставка
<a href="#">Investment Grade</a>	Рейтинг инвестиционного уровня
<a href="#">Investor</a>	Инвестор
<a href="#">IO (Interest Only)</a>	Только проценты IO
<a href="#">ISDA</a>	Международная ассоциация свопов и деривативов
<a href="#">Islamic Loan</a>	Исламский кредит
<a href="#">Issuance</a>	Эмиссия Issuance
<a href="#">Issue Credit Rating</a>	Кредитный рейтинг долговых обязательств
<a href="#">Issuer</a>	Эмитент Issuer

Issuer Credit Rating	Кредитный рейтинг эмитента
Iterative	Повторяющийся
Joint and Several Liability	Солидарная и индивидуальная ответственность
Joint Credit	Совместный кредит
Jumbo Loan	Ипотечный крупный нестандартный кредит
Just Title	Чистый титул собственности
Late payment penalties	Штраф за просрочку платежа
Latent Default	Скрытый дефолт
Lead Manager	Ведущий организатор выпуска
Legal Final Maturity	Дата погашения
Legal Opinion	Юридическое заключение
Legal Risk	Риск юридический
Lender	Кредитор
Lending Value	Залоговая стоимость
Letter of Credit (LOC)	Аккредитив
Letter of Employment	Справка о доходах
Level Payment Mortgage	Ипотечный кредит с аннуитетными платежами
Level Principal Payment Mortgage Loan	Ипотечный кредит с равномерным погашением основного долга
Leverage	Финансовый рычаг
Liability	Обязательство
LIBOR	Индекс
Lien	Право залога
Limited Recourse	Ограниченный регресс
Linear Interpolation	Линейная интерполяция
Line-of-Credit Mortgage Loan	Ипотечная кредитная линия
Liquid	Ликвидный
Liquidation	Ликвидация
Liquidity	Ликвидность
Liquidity Facility	Механизм повышения ликвидности
Liquidity Facility Provider	Провайдер механизма поддержки ликвидности
Liquidity Risk	Риск ликвидности
Listing Agent	Агент по листингу
Loan Amortization	Амортизация кредита
Loan balance	Остаток основного долга (ООД)
Loan Life Cover Ratio	(LLCR) Коэффициент покрытия в течение жизни кредита
Loan Origination Fee	Комиссия за оформление кредита
Loan-by-Loan Model	Модель на уровне кредита
Loan-to-Value Ratio (LTV)	Коэффициент Кредит/Залог (К/З)
LOC	Аккредитив
Lockout Period	Мораторий на досрочное погашение
Lognormal Distribution	Логарифмически нормальное распределение
Long Term	Долгосрочный период
Loss Curve	Кривая потерь
Loss Given Default (LGD)	Потери при дефолте
Loss Payee	Получатель компенсации убытков
Macaulay Duration	Дюрация Маколея
Manager	Менеджер
Mandate	Мандат
Margin	Маржа
Margin Loan	Маргинальный кредит
Marked To Market	Оценка по рынку

Market Flex	Право изменять условия сделки
Market Price	Рыночная (курсовая) цена
Market Risk	Риск рыночный
Market Value	Рыночная стоимость
Master Pool Insurance	Страхование пула ипотечных кредитов
Master Servicer	Обслуживающий агент основной, генеральный сервисер
Material Adverse Change (MAC)	Существенное неблагоприятное изменение
Material Adverse Event (MAE)	Существенное неблагоприятное событие
Maturity Date	Дата погашения
M-DATA (Mortgage Data Terminology & Analytics)	Стандарт представления данных об ипотечном кредите
MDR	Мера дефолтов в месяц (МДМ)
Median Deviation	Медианное отклонение
Medium Term	Среднесрочный период
Mezzanine Financing	Мезонинное финансирование
Mezzanine Tranche	Мезонинный транш
MIBOR	Индекс MIBOR (Moscow Interbank Offered Rate)
Ministry of Finance	Министерство финансов РФ
Missed Payment Basis	Условие пропущенного платежа
MLA	Многостороннее международное агентство
Modeling Adjustment	Модельная поправка
Modeling Bank	Моделирующий банк
Modification	Модификация
Modified Duration	Дюрация модифицированная
Monetization	Монетизация
Money Market Tranche	Транш денежного рынка
Monoline Insurance	Специализированная страховая компания, однопрофильная страховая компания
Monte Carlo Simulation	Имитационное моделирование Монте-Карло
Monthly Default Rate (MDR)	Мера дефолтов в месяц (МДМ)
Months to Foreclosure	Время (в месяцах), необходимое для обращения взыскания
Moody's Analyser of Residential Cash Flows (MARCO)	Анализатор денежных потоков от жилищных ипотечных кредитов
Moody's Individual Loan Analysis (MILAN)	Модель анализа отдельного кредита, разработанная
Moratorium	Мораторий на досрочное погашение
Mortgage	Ипотека
Mortgage Agent	Ипотечный агент
Mortgage Broker	Ипотечный брокер
Mortgage by Agreement	Ипотека в силу договора
Mortgage by Law	Ипотека в силу закона
Mortgage Certificate	Закладная
Mortgage Collateral	Ипотечное покрытие
Mortgage Deal	Ипотечная сделка
Mortgage Insurance (MI)	Ипотечное страхование
Mortgage Life Insurance	Страхование жизни заемщика ипотечного кредита
Mortgage Loan	Ипотечный кредит
Mortgage Participation Certificate	Ипотечный сертификат участия (ИСУ)
Mortgage Pass-Through Security	Сквозная ипотечная ценная бумага (СИЦБ)
Mortgage Pool Insurance	Страхование пула ипотечных кредитов
Mortgage Title	Ипотечный титул
Mortgage-Backed Bond	Облигация с ипотечным покрытием
Mortgage-Backed Securities (MBS)	Ипотечная ценная бумага (ИЦБ)
Mortgagee	Ипотечный кредитор

Mortgagor	Ипотечный заемщик
MOSPRIME	Индекс MOSPRIME
Moving Average	Скользящее среднее
Multilateral Agency (MLA)	Многостороннее международное агентство
Multilateral Investment Guaranty Agency (MIGA)	Многостороннее агентство по инвестиционным гарантиям
Multiple Apartment Building	Многоквартирный дом
Mutatis Mutandis	С необходимыми изменениями
Mutual Investment Fund	Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)
Mutual Managed Funds	Общие фонды банковского управления
National Scale Rating (NSR)	Рейтинг по национальной шкале (РНШ)
Negative Amortization	Отрицательная (негативная) амортизация
Negative Amortization Limit	Лимит отрицательной (негативной) амортизации
Negative Arbitrage	Отрицательный арбитраж
Negative Covenants	Договорное обязательство об отказе от действия
Negative Pledge	Отрицательный залог
Negotiable	Свободно обращающийся
Net Asset Value (NAV)	Чистая стоимость активов
Net Present Value (NPV)	Чистая приведенная стоимость
Net Working Capital (NWC)	Чистый оборотный капитал
New Issue Report	Отчет о новой эмиссии
Nominal Spread	Спрэд доходности
Nominee Holder	Номинальный владелец ценной бумаги
Nonconforming Loan	Нестандартный кредит
Nongovernmental Organization (NGO)	Некоммерческая неправительственная организация
Non-owner	Несобственник
Nonperforming	Неисполняемый
Non-recourse	Без права регресса
Nontraditional Credit History	Вспомогательная кредитная история
Notarized Sale-Purchase Agreement	Нотариальная форма договора купли-продажи
Note	Облигация
Note Balance	Баланс облигации
Note Proceeds	Поступления по облигациям
Note Trustee	Посредник по облигациям
Noteholder	Держатель облигации
Notes Issued	Эмитированные облигации
Notional Amount	Условный номинал
Notional Principal	Условная основная сумма
Novation	Новация
OAT Strips (of a combination note)	Разделенные облигации казначейства Франции
OECD Consensus	Консенсус ОЭСР
Off-Balance-Sheet Liability	Внебалансовое обязательство
Offer	Предлагаемая цена
Offering Circular	Проспект эмиссии
Offshore Entity	Оффшорная организация
Offtake Agreement	Соглашение о покупке продукции
Offtaker (Offtake Purchaser)	Покупатель продукта
On balance sheet	На балансе компании
On-Lending	Кредитование через посредников
Operating Cashflow	Операционный денежный поток
Operating Risk	Риск операционный
Operations and Maintenance (O&M) Agreement	Соглашение об эксплуатации и техническом обслуживании

Operations Review	Обзор деятельности
OPEX	Операционные расходы
Option	Опцион
Option Risk	Риск опциона
Organization for Economic Cooperation and Development (OECD)	Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР)
Original Face Value	Номинал на момент закрытия сделки
Original Loan-to-Value Ratio (OLTV)	Коэффициент К/З первоначальный (ПК/З)
Originator	Оригинатор
Originator and Servicer Adjustment	Корректировка на оригинатора и сервисера
Out of the Money (swap)	Без денег
Outstanding	Непогашенный
Overcollateralization	Избыточное обеспечение
Overdraft Line of Credit	Овердрафтная кредитная линия
Overrun	Превышение
Over-Subscription	Сверх-подписка
Par	Номинал
Par Value	Номинал
Par Value Test	Тест на избыточное обеспечение
Pari Passu	Наравне
Partial Credit Guarantee (PCG)	Частичная кредитная гарантия
Partial Risk Guarantee (PRG)	Частичное покрытие риска
Partially Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)	Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с частичной поддержкой
Participant	Участник
Participant Risk	Риск участника
Partnership	Партнерство
Partnership of Joint Co-owners	Товарищество собственников жилья (ТСЖ)
Pass-through	Сквозной
Pay As You Earn (PAYE)	Плати сколько заработал
Payable Date	Объявленная дата выплат
Payback Period	Срок окупаемости
Paying Agent	Платежный агент
Payment Cascade	Водопад платежей
Payment History	Платежная история
Payment in Kind Bond	Облигация с натуральной оплатой
Payment Performance	История погашения
Payment Shock	Платежный шок
Payment-to-Income Ratio (PTI)	Коэффициент Платеж/Доход (П/Д)
Penalties	Штрафные начисления
Per Annum (p.a.)	Ежегодно Per Annum (p.a.)
Percentile	Процентиль
Performance Bond	Гарантия исполнения обязательства
Performing	Исполняемый
Placement	Размещение
Pledge	Залог
Pledge Agreement	Договор залога
PO (Principal Only)	Только основная сумма
Point	Базисный пункт
Point of Sale Loans	Кредиты торговых точек
Points	Комиссия за оформление кредита
Political Risk	Риск политический



Political Risk Insurance (PRI)	Страхование от политических рисков
Pool	Пул ипотечных кредитов
Pool Factor	Фактор пула
Pool Sample	Выборка данных по пулу
Pooling and Servicing Agreement	Соглашение о создании пула и его обслуживании
Portfolio Manager	Портфельный менеджер
Positive Covenants	Договорное обязательство о совершении действия
Potential Default	Потенциальный дефолт
Prefunding Amount	Сумма префинансирования
Premium	Премия за опцион
Premium Income	Премияльный доход
Prepayment	Досрочное погашение
Prepayment Burnout	Сгорание досрочных погашений
Prepayment Model	Модель досрочного погашения
Prepayment Penalty	Штраф за досрочное погашение
Prepayment Risk	Риск досрочного погашения
Prequalification	Предварительная квалификация
Present Value Factor	Коэффициент текущей стоимости
Price	Цена
Price	Quote Курс
Primary Mortgage Insurance	Первичное ипотечное страхование
Primary Servicer	Обслуживающий агент первичный, первичный сервисер
Prime Rate	Первоклассная ставка
Principal	Основной долг
Principal Deficiency Ledger	Реестр учёта недостаточности суммы основного долга
Principal draw	Выборка основного долга
Principal Paydown Window	Окно платежей по основному долгу
Principal-Only (PO) Security	Финансовый инструмент только основная сумма
Principal-Only Tranche	Транш только основная сумма
Priorities of Payments	Порядок очередности платежей
Private Placement	Частное размещение
Pro Forma	Формальный
Pro Rata	Пропорционально
Probability	Вероятность
Product Type	Тип продукта
Prospectus	Проспект эмиссии
Prospectus and Prospectus Supplement	Проспект эмиссии и приложения проспекта
Provisional Rating	Предварительный рейтинг
PSA Prepayment Speed	Мера скорости досрочного погашения 100% PSA
Public Limited Company (PLC)	Публичная компания с ограниченной ответственностью
Put Option	Пут-опцион
Put-or-Pay Agreement	Соглашение "Поставляй или плати"
Qualified Institutional Buyer (QIB)	Квалифицированный институциональный покупатель
Quantile	Квантиль
Quasi-Equity	Квази-акция
Rateably	Пропорционально
Rating	Рейтинг
Rating Factor	Фактор рейтинга
Ratio	Отношение
Real Estate Mortgage Investment Conduit (REMIC)	Ипотечный инвестиционный кондуит
Realtor	Агент по недвижимости

Receivables	Права требования
Receiver	Конкурсный управляющий
Record Date	Дата записи
Recourse	Регрессное требование
Recovery Curve	Кривая восстановления
Redemption	Возврат
Redemption Yield	Доходность к погашению
Redraw	Обратный платеж
Redraw Note	Повторная облигация
Refinance Mortgage Loan	Ипотечный кредит рефинансирующий Refinance
Refinancing	Рефинансирование
Reinvestment Income	Реинвестиционный доход
Reinvestment Risk	Риск реинвестирования
Relation Back	Действие обратной силы
Remortgage	Рефинансирование
Repack	Переупаковка
Repayment Plan	План погашения просроченной задолженности
Repo	Соглашение об обратной покупке
Representations	Заявления
Representations and Warranties	Заявления и гарантии
Repurchase Agreement	Соглашение об обратной покупке
Reserve Account	Резервный счет
Reserve Fund	Резервный фонд
Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS)	Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой
Residual Class	Транш остаточный
Return on Assets (ROA)	Доходность активов
Return on Equity (ROE)	Доходность собственного капитала
Return on Invested Capital (ROIC)	Доходность инвестированного капитала
Return on Investment (ROI)	Доходность инвестирования
Reverse Mortgage	Ипотечный кредит обратный
Revocable Letter of Credit	Аккредитив, подлежащий отмене
Revolving Credit Agreement	Соглашение о возобновлении кредита
Revolving Line of Credit	Револьверная кредитная линия
Risk	Риск
Risk Adjusted Value of Additional Collateral	Стоимость дополнительного обеспечения с поправкой на риск
RMBS	Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой
Rolling Average	Скользящее среднее
Rule 144A	Правило 144а
Running Yield	Текущая доходность
Safe Deposit Box	Банковская (сейфовая) ячейка
Sale of Collateral	Реализация обеспечения
Sample Analysis	Анализ выборки
Scenario Analysis	Сценарный анализ
Scheduled Payment Basis	Условие планового платежа
Scoring System	Кредитный скоринг
Seasoning	Выдержка активов
Second Lien	Право залога второй очереди
Second Mortgage	Ипотека последующая
Secondary Market	Вторичный рынок
Secured	Обеспеченный
Securities And Exchange Commission (SEC)	Комиссия по ценным бумагам и биржам

Securitization	Секьюритизация
Security	Обеспечение
Security and Trustee Deed	Договор залога и доверительного управления
Security Trustee	Держатель обеспечения
Senior	Старший
Senior Fees	Старшие вознаграждения
Senior/Junior Tranche	Транш старший/младший
Sensitivity Analysis	Анализ чувствительности
Sequential	Последовательный
Sequential-Pay Tranche	Транш последовательный
Servicer	Обслуживающий агент, сервисер
Servicing Fee	Плата за обслуживание
Set-off (Counterclaim)	Зачет встречного требования
Settlement	Закрытие ипотечной сделки
Settlement Date	Дата исполнения контракта купли/продажи ценных бумаг
Settlement Warehouse	Расчетный склад
Several Liability	Раздельная ответственность
Share of Closed Mutual Investment Fund	Пай ЗПИФ
Shareholders' Equity	Собственный капитал
Short Term	Краткосрочный период
Shortfall Hedging	Хеджирование дефицита
Simple Sale-Purchase Agreement	Простая письменная форма договора купли-продажи
Single Monthly Mortality (SMM)	Мера досрочного погашения в месяц (МДПМ)
Sinking Fund	Фонд погашения
Skewed	Асимметричный
SMM	Мера досрочного погашения в месяц (МДПМ)
Soft Bullet	Мягкое единовременное погашение
Sources and Uses Statement	Отчет о движении денежных средств
Sovereign Guarantee	Государственная гарантия
Sovereign Risk	Риск суверенный
Special Purpose Entity (SPE)	СпецЮрЛицо, Целевая компания
Special Purpose Vehicle (SPV)	СпецЮрЛицо, Целевая компания
Special Servicer	Обслуживающий агент специальный, специальный сервисер
Sponsor	Спонсор
Spot Market	Наличный рынок
Spot Price	Цена спот
Standby Letter of Credit	Резервный аккредитив
Standby Servicer	Обслуживающий агент резервный, резервный сервисер
Step-down Note	Облигация с понижающимся купоном
Step-up	Ступенчатое повышение
Step-up Bond	Ступенчатая облигация
Step-up Swap	Ступенчатый своп
Stochastic	Стохастический
Stressed Property Value	Стоимость жилья в стрессовых условиях
Strike Price	Цена исполнения опциона
Stripped Mortgage-Backed Security	Разделенные ипотечные ценные бумаги
Structural Subordination	Структурная субординация
Structured Finance	Структурированное финансирование
Subordinated	Субординированный
Subordinated Class	Класс/Транш субординированный
Subprime Mortgage Loan	Ипотечный низкокачественный кредит

Subrogation	Суброгация
Sub-Sovereign Risk	Риск субсуверенный
Substitution	Замена предмета залога
Sundry Income	Прочий доход
Sunk Cost	Понесенные расходы
Support Tranche	Транш-компаньон
Swap	Своп
Swap Counterparty	Партнёр по свопу
Sweep	Перевод
Syndicated Loan	Синдицированный кредит
Synthetic	Синтетический
Synthetic Transaction	Синтетическая сделка
Take-and-Pay	Бери и плати
Take-or-Pay Contract	Соглашение "Бери или плати"
Takeout	Замещающее финансирование
Teaser Rate	Завлекающая ставка
Tenor	Срок кредита
Term	Условие контракта, Срок кредита
Term Loan	Срочный кредит
Term Sheet	Перечень условий
Term Structure	Временная структура процентных ставок
Third-Party Liability Insurance	Страхование ответственности в пользу третьих лиц
Threshold Rate	Минимальная пороговая ставка
Ticking Fee	Плата за резервирование
Title	Титул собственности
Title Company	Титульная компания
Title Insurance	Страхование титула
Total Return Swap (TRS)	Своп на полный доход
Trade Date	Дата заключения контракта купли/продажи ценных бумаг
Tranche	Транш
Tranching	Транширование
Transaction	Транзакция
Transaction Parties	Участники сделки
Transfer of Mortgage Certificates	Передача закладных
Transfer Risk	Риск перевода
Trigger Event	Триггер
True sale	Действительная продажа, Истинная продажа
True Sale Opinion	Заключение о действительности продажи
Trust	Траст
Trustee	Доверительный управляющий
Turbo(ing)(ed) of A Class (senior) notes	Турбо-режим старшего класса
Ultra Vires	Вне компетенции
Underlying	Базовый
Underwrite	Гарантировать
Underwriter	Андеррайтер
Underwriting	Андеррайтинг
Underwriting Process	Процесс андеррайтинга
Unified State Register of Rights and Transactions there-with	Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)
Unit Trust	Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)
Unpaid Principal Balance (UPB)	Остаток основного долга (ООД)

<a href="#">Unsecured</a>	Необеспеченный
<a href="#">Unwind</a>	Реверс, реституция
<a href="#">Uplifting</a>	Добавочная эмиссия
<a href="#">Valuation</a>	Оценка
<a href="#">Value</a>	Стоимость
<a href="#">Value at Risk (VAR)</a>	Стоимость, подверженная риску
<a href="#">Variable Rate Mortgage (VRM)</a>	Ипотечный кредит с плавающей ставкой (ИКПС)
<a href="#">Volatility</a>	Волатильность
<a href="#">Warehouse</a>	Склад
<a href="#">Warehousing</a>	Складирование
<a href="#">Warranty</a>	Гарантия
<a href="#">Weighted Average Loan Age (WALA)</a>	Средневзвешенный возраст пула кредитов
<a href="#">Weighted Average Maturity (WAM)</a>	Средневзвешенный оставшийся срок до погашения кредитов
<a href="#">Weighted Average Rating Factor (WARF)</a>	Средневзвешенный фактор рейтинга
<a href="#">Weighted-Average Coupon (WAC)</a>	Средневзвешенный купонный доход
<a href="#">Weighted-Average Foreclosure Frequency (WAFF)</a>	Средневзвешенная частота обращения взыскания
<a href="#">Weighted-Average Life (WAL)</a>	Ожидаемая средняя продолжительность жизни финансового актива
<a href="#">Weighted-Average Loss Severity</a>	Средневзвешенная величина потерь
<a href="#">Whole Loan Sale</a>	Продажа только кредита
<a href="#">Withholding Tax</a>	Налог, удерживаемый у источника дохода
<a href="#">Without Prejudice</a>	Без отказа
<a href="#">Workout Agreement</a>	Соглашение о реструктуризации
<a href="#">Wrapped Bond</a>	Гарантированная облигация
<a href="#">Yield</a>	Доходность
<a href="#">Yield Curve</a>	Кривая доходности
<a href="#">Yield Spread</a>	Спрэд доходности
<a href="#">Yield to Maturity (YTM)</a>	Доходность к погашению
<a href="#">Z-tranche</a>	Транш накопительный

## Index Russian - English

## ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

Автоматизированная система андеррайтинга (АСА)	Automated Underwriting System (AUS)
Агент	Agent
Агент по листингу	Listing Agent
Агент по недвижимости	Realtor
Агентские ценные бумаги	Agency Securities
Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)	Agency for Housing Mortgage Lending (AHML)
Адвалерный налог	Ad Valorem Tax
Адвалерный (со стоимости)	Ad Valorem
Аккредитив	Letter of Credit (LOC)
Аккредитив, подлежащий отмене	Revocable Letter of Credit
Амортизация	Amortization
Амортизация кредита	Loan Amortization
Амортизируемый механизм поддержки ликвидности	Amortising Liquidity
Анализ выборки	Sample Snalysis
Анализ группы ипотечных кредитов	Cohort Analysis of Mortgages
Анализ чувствительности	Sensitivity Analysis
Анализатор денежных потоков от жилищных ипотечных кредитов	Moody's Analyser of Residential Cash Flows (MARCO)
Андеррайтер	Underwriter
Андеррайтинг	Underwriting
Арбитраж	Arbitrage
Асимметричный	Skewed
Ассоциация облигационного рынка	Bond Market Association (BMA)
Базис	Basis
Базисный пункт	Basis Point, BIPS, Point
Базовая ставка	Base Rate
Базовый	Underlying
Базовый сценарий	Base Case
Баланс компании	Balance Sheet
Баланс облигации	Note Balance
Банк международных расчетов (БМР)	Bank for International Settlements (BIS)
Банковская (сейфовая) ячейка	Safe Deposit Box
БАТРИ	BATRI
Без денег	Out of the Money (swap)
Без отказа	Without Prejudice
Без права регресса	Non-recourse
Бенефициар	Beneficial Owner
Бери и плати	Take-and-Pay
Бернский союз (Международный Союз Страховщиков кредитов и Инвестиций)	Bern Union (International Union of Credit and Investment Insurers)
Блокированная валюта	Blocked Currency
Брокер	Broker
Брокер-дилер	Broker-Dealer
Будущие наличные поступление	Future Flow
Бэквардэйшн	Backwardation
Бюро кредитных историй (БКИ)	Credit Bureau, Credit Reporting Agency
Бюро технической инвентаризации (БТИ)	Bureau of technical record-keeping (inventory taking) of real estate
В деньгах	In the Money
Ведущий организатор выпуска	Lead Manager
Вероятность	Probability

Вместо	In Lieu
Вне компетенции	Ultra Vires
Внебалансовое обязательство	Off-Balance-Sheet Liability
Внешнее повышение кредитного качества	External Credit Enhancement
Внутреннее повышение кредитного качества	Internal Credit Enhancement
Внутренняя ставка доходности	Internal Rate of Return (IRR)
Водопад платежей	Cash Flow Waterfall, Payment Cascade, Cash Flow Cascade
Возврат	Redemption
Волатильность	Volatility
Воротник	Collar
Временная структура процентных ставок	Term Srtucture
Время (в месяцах), необходимое для обращения взыскания	Months to Foreclosure
Вспомогательная кредитная история	Nontraditional Credit History
Встречное удовлетворение	Consideration
Вторичный рынок	Secondary Market
Выборка данных по пулу	Pool Sample
Выборка кредита	Drawdown
Выборка основного долга	Principal draw
Выдержка активов	Seasoning
Выписка из ЕГРП	Extract from the Unified State Register of Rights
Гарант международного платежного механизма	International Payment Guarantor
Гарантированная облигация	Wrapped Bond
Гарантированный инвестиционный контракт	Guaranteed investment contract (GIC)
Гарантировать	Underwrite
Гарантия	Warranty
Гарантия (тендерного) предложения	Bid Bond
Гарантия исполнения обязательства	Performance Bond
Гарантия покрытия дефицита денежных средств	Cash Deficiency Guarantee
Генеральный сервисер	Master Servicer
Гибридный ипотечный кредит	Hybrid Mortgage Loan
Годовая ипотечная константа	Annual Mortgage Constant
Государственная гарантия	Sovereign Guarantee
Дата выплаты	Distribution Date
Дата заключения контракта купли/продажи ценных бумаг	Trade Date
Дата записи	Record Date
Дата исполнения контракта купли/продажи ценных бумаг	Settlement Date
Дата исполнения опциона	Exercise Date
Дата истечения срока действия опциона	Expiration Date
Дата погашения	Maturity Date, Legal Final Maturity
Дата поставки	Delivery Date
Двустороннее агентство	Bilateral Agency (BLA)
Двусторонний кредит	B-Loan
Действие обратной силы	Relation Back
Действительная продажа	True sale
Дельта-хеджирование	Delta Hedging
Денежная ставка	Cash Rate
Денежное обеспечение	Cash Collateral
Денежные средства для обслуживания долга	Cash Available for Debt Service (CADS), CADS
Денежный поток	Cash Flow
Департамент жилья и городского развития	Housing and Urban Development (HUD) Department
Держатель обеспечения	Security Trustee
Держатель облигации	Noteholder
Дериватив	Derivative

Дефолт	Default
Джинни Мэй – Государственная национальная ипотечная ассоциация США	Government National Mortgage Association (Ginnie Mae, GNMA)
Дилер	Dealer
Дисконт	Discount
Добавочная эмиссия	Uplifting
Доверительный управляющий	Trustee
Договор залога	Pledge Agreement
Договор залога и доверительного управления	Security and Trustee Deed
Договор счета поступлений	Collections Account Agreement
Договор участия в долевом строительстве	Agreement of Participation in Shared Construction
Договор хранения	Custodian agreement
Договорное обязательство о совершении действия	Positive Covenants
Договорное обязательство об отказе от действия	Negative Covenants
Долговая расписка	Debenture
Долгосрочный период	Long Term
Доля синдикации	Final Take
Дополнительное обеспечение	Additional Collateral
Дополнительное финансирование	Further Advance
Досрочное исполнение обязательств	Acceleration
Досрочное погашение	Prepayment
Доступный период	Availability Period
Доходность	Yield
Доходность активов	Return on Assets (ROA)
Доходность инвестирования	Return on Investment (ROI)
Доходность инвестированного капитала	Return on Invested Capital (ROIC)
Доходность к погашению	Yield to Maturity (YTM), Gross Yield, Redemption Yield
Доходность собственного капитала	Return on Equity (ROE)
Дюрация Маколея	Macaulay Duration
Дюрация модифицированная	Modified Duration
Единая ставка	All-In Rate
Единовременное погашение	Bullet Repayment, Bullet
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)	Unified State Register of Rights and Transactions there-with
Ежегодно	Per Annum (p.a.)
Жесткое единовременное погашение	Hard Bullet
Жилищная субсидия	Housing Subsidy
Завлекающая ставка	Teaser Rate, Honeymoon Rate
Заемщик	Borrower
Закладная Mortgage	Certificate
Заключение о возможности принудительного исполнения	Enforceability Opinion
Заключение о действительности продажи	True Sale Opinion
Заккрытие ипотечной сделки	Settlement
Заккрытие финансовой сделки	Financial Closing, Closing
Залог	Pledge
Залог активов для получения кредита	Charge
Залоговая стоимость	Lending Value
Замена предмета залога	Substitution
Замещающее финансирование	Takeout
Затраты на прекращение (плата за досрочное прекращение)	Break Costs (Early Termination Charge ETC)
Затраты, связанные с принудительной продажей заложенного имущества	Foreclosure Costs
Зачет встречного требования	Set-off (Counterclaim)
Защищенное от банкротства	Bankruptcy-Remote



Заявления	Representations
Заявления и гарантии	Representations and Warranties
Заявочная цена	Bid
Идентификатор	CUSIP CUSIP Number
Избыточное обеспечение	Overcollateralization
Имеющиеся в наличии денежные средства	Available Cashflow
Имитационное моделирование Монте-Карло	Monte Carlo Simulation
Имущественная масса	Hotchpot
Инвестиционный денежный поток	Capital Cash Flow (CCF)
Инвестор	Investor
Индекс	Index
Индекс EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)	EURIBOR
Индекс LIBOR (London Interbank Offered Rate)	LIBOR
Индекс MIBOR (Moscow Interbank Offered Rate)	MIBOR
Индекс MOSPRIME	MOSPRIME
Индекс стоимости ресурсов	Cost of Funds Index (COFI)
Индекс Херфиндаля-Хершмана	Herfindahl-Hirschman Index (HHI)
Индоссамент	Endorsement
Информационный агент	Data Agent
Ипотека	Mortgage
Ипотека в силу договора	Mortgage by Agreement
Ипотека в силу закона	Mortgage by Law
Ипотека последующая	Second Mortgage
Ипотека предшествующая (первая)	First Mortgage
Ипотечная кредитная линия	Home Equity Line of Credit, Line-of-Credit Mortgage Loan
Ипотечная сделка	Mortgage Deal
Ипотечная ценная бумага (ИЦБ)	Mortgage-Backed Securities (MBS)
Ипотечное покрытие	Mortgage Collateral
Ипотечное страхование	Mortgage Insurance (MI)
Ипотечный агент	Mortgage Agent
Ипотечный альтернативный-А кредит	Alternative-A Loan
Ипотечный брокер	Mortgage Broker
Ипотечный заемщик	Mortgagor
Ипотечный инвестиционный кондуит	Real Estate Mortgage Investment Conduit (REMIC)
Ипотечный конвертируемый кредит	Convertible Adjustable-Rate Mortgage
Ипотечный кредит	Mortgage Loan
Ипотечный кредит обратный	Reverse Mortgage
Ипотечный кредит передаваемый	Assumable Mortgage
Ипотечный кредит полностью амортизируемый	Fully Amortizing Mortgage Loan
Ипотечный кредит рефинансирующий	Refinance Mortgage Loan
Ипотечный кредит с аннуитетными платежами	Level Payment Mortgage, Fixed Payment Mortgage, Annuity Mortgage
Ипотечный кредит с плавающей ставкой (ИКПС)	Adjustable-Rate Mortgage (ARM), Variable Rate Mortgage (VRM)
Ипотечный кредит с равномерным погашением основного долга	Level Principal Payment Mortgage Loan
Ипотечный кредит с растущими платежами	Graduated Payment Mortgage (GPM)
Ипотечный кредит с фиксированной ставкой (ИКФС)	Fixed-Rate Mortgage (FRM)
Ипотечный кредит стандартный	Conforming Loan
Ипотечный кредитор	Mortgagee
Ипотечный крупный нестандартный кредит	Jumbo Loan
Ипотечный низкокачественный кредит	Subprime Mortgage Loan
Ипотечный обычный кредит	Conventional Mortgage Loan
Ипотечный сертификат участия (ИСУ)	Mortgage Participation Certificate
Ипотечный титул	Mortgage Title
Искажение	Distortion

Исламский кредит	Islamic Loan
Исполнение опциона	Exercise
Исполнительный документ	Garnishee Order
Исполняемый	Performing
Использование	Drawing
Исправление	Cure
Истинная продажа	True sale
Историческая волатильность	Historical volatility
История погашения	Payment Performance
Капитализированные проценты	Capitalized Interest
Капитальные вложения	Capital Expenditure (CAPEX)
Квази-акция	Quasi-Equity
Квалифицированный институциональный покупатель	Qualified Institutional Buyer (QIB)
Квантиль	Quantile
Колл-опцион	Call Option
Комиссионное вознаграждение агента	Agency Commission, Agency Fee
Комиссия за оформление кредита	Loan Origination Fee, Points
Комиссия за переоформление ипотечного кредита	Assumption Fee
Комиссия по ценным бумагам и биржам	Securities And Exchange Commission (SEC)
Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами	Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)
Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с полной поддержкой	Fully Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)
Коммерческая долговая бумага, обеспеченная активами, с частичной поддержкой	Partially Supported Asset-Backed Commercial Paper (ABCP)
Коммисия за обязательство	Commitment Fee
Компенсационный счёт	Interest Offset Account
Компенсация	Indemnification
Компенсация за прерывание	Break benefit
Комплексное ипотечное страхование	Combined Mortgage Insurance
Кондоминиум	Condominium
Конduit	Conduit
Конкурсный управляющий	Receiver
Консенсус ОЭСР	OECD Consensus
Констатация рейтинга	Affirmation of a Rating
Контрагенты	Counterparties
Концепция "эскроу"	Escrow
Корректировка на originатора и сервисера	Originator and Servicer Adjustment
Коттедж	Cottage
Коэффициент К/З первоначальный (ПК/З)	Original Loan-to-Value Ratio (OLTV)
Коэффициент Кредит/Залог (К/З)	Loan-to-Value Ratio (LTV)
Коэффициент Кредит/Залог совокупный (СК/З)	Combined Loan-to-Value Ratio (CLTV)
Коэффициент обслуживания (покрытия) долга	Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
Коэффициент Платеж/Доход (П/Д)	Payment-to-Income Ratio (PTI), Debt-to-Income Ration (DTI)
Коэффициент покрытия в течение жизни кредита	Loan Life Cover Ratio (LLCR)
Коэффициент текущей стоимости	Present Value Factor
Краткосрочный период	Short Term
Кредит "Кредит Фонсье"	Credit Foncier Loan
Кредит с единовременным погашением	Bullet Loan
Кредитная история	Credit History
Кредитная нота	Credit-Linked Note
Кредитная поддержка	Credit Support
Кредитные деривативы	Credit Derivatives
Кредитный договор	Credit Agreement

Кредитный отчет	Credit Report
Кредитный рейтинг долговых обязательств	Issue Credit Rating
Кредитный рейтинг эмитента	Issuer Credit Rating
Кредитный скоринг	Credit Scoring, Scoring system
Кредитование через посредников	On-Lending
Кредитор	Lender
Кредиты торговых точек	Point of Sale Loans
Кривая восстановления	Recovery Curve
Кривая дефолтов 100% SDA (Standard Default Assumption Curve)	100% SDA
Кривая досрочного погашения 100% PSA (Public Securities Association)	100% PSA
Кривая доходности	Yield Curve
Кривая потерь	Loss Curve
Кривая распределения	Distribution curve
Кристаллизация	Crystallisation
Кумулятивный темп роста	Compound Annual Growth Rate (CAGR)
Купонная ставка	Coupon Rate
Курс	Price Quote
Ликвидация	Liquidation
Ликвидность	Liquidity
Ликвидный	Liquid
Лимит изменения ставки	Cap
Лимит отрицательной (негативной) амортизации	Negative Amortization Limit
Линейная интерполяция	Linear Interpolation
Лицо, осуществляющее депозитарные услуги	Custodian
Лицо, повышающее кредитное качество	Credit Enhancer
Логарифмически нормальное распределение	Lognormal Distribution
Льготный период	Grace Period
Максимальные усилия	Best Efforts
Мандат	Mandate
Маргинальный кредит	Margin Loan
Маржа	Margin
Медианное отклонение	Median Deviation
Международная ассоциация свопов и деривативов	International Swap and Derivatives Association (ISDA)
Межкредиторское соглашение	Inter-Creditor Agreement
Мезонинное финансирование	Mezzanine Financing
Мезонинный транш	Mezzanine Tranche
Менеджер	Manager
Мера дефолтов в месяц (МДМ)	Monthly Default Rate (MDR)
Мера досрочного погашения в месяц (МДПМ)	Single Monthly Mortality (SMM)
Мера скорости досрочного погашения 100% PSA	PSA Prepayment Speed
Механизм повышения ликвидности	Liquidity Facility
Минимальная пороговая ставка	Threshold Rate
Министерство финансов РФ	Ministry of Finance
Многоквартирный дом	Multiple Apartment Building
Многостороннее агентство по инвестиционным гарантиям	Multilateral Investment Guaranty Agency (MIGA)
Многостороннее международное агентство	Multilateral Agency (MLA)
Моделирующий банк	Modeling Bank
Модель анализа отдельного кредита, разработанная	Moody's Moody's Individual Loan Analysis (MILAN)
Модель досрочного погашения	Prepayment Model
Модель на уровне кредита	Loan-by-Loan Model
Модель оценки опциона Блэка-Шоулза	Black-Scholes Option Pricing Model
Модельная поправка	Adjustment, Modeling Adjustment
Модификация	Modification

Монетизация	Monetization
Мораторий на досрочное погашение	Moratorium, Lockout Period
Мягкое единовременное погашение	Soft Bullet
На балансе компании	On balance sheet
Накопленный процентный доход	Accrued Interest
Наличный рынок	Spot Market
Налог, удерживаемый у источника дохода	Withholding Tax
Наравне	Pari Passu
Негативный отбор	Adverse Selection
Неисполняемый	Nonperforming
Некоммерческая неправительственная организация	Nongovernmental Organization (NGO)
Необеспеченный	Unsecured
Непогашенный	Outstanding
Несобственник	Non-owner
Нестандартный кредит	Nonconforming Loan
Нижняя граница ставки	Floor
Новация	Novation
Номинал	Par Value, Par, Face Value
Номинал на момент закрытия сделки	Original Face Value
Номинальный владелец ценной бумаги	Nominee Holder
Нормы снижения стоимости жилья в стрессовых условиях	House Price Stress Rate (HPSR)
Нотариальная форма договора купли-продажи	Notarized Sale-Purchase Agreement
Обеспечение обязательств	Collateral, Security
Обеспеченный	Secured
Обзор деятельности	Operations Review
Облигация	Bond, Note
Облигация на предъявителя	Bearer Bond
Облигация с ипотечным покрытием	Mortgage-Backed Bond
Облигация с ипотечным покрытием структурированная (ОИПС)	Collateralized Mortgage Obligation (CMO)
Облигация с натуральной оплатой	Payment in Kind Bond
Облигация с понижающимся купоном	Step-down Note
Облигация, обеспеченная долговыми обязательствами	Collateralized Debt Obligation (CDO)
Облигация, обеспеченная другими облигациями	Collateralized Bond Obligation (CBO)
Обратная к LIBOR процентная ставка	Inversely Linked (to LIBOR) coupon
Обратный выкуп	Buy-back
Обратный платеж	Redraw
Обращение взыскания	Foreclosure
Обслуживающий агент основной	Master Servicer
Обслуживающий агент первичный	Primary Servicer
Обслуживающий агент резервный	Standby Servicer, Back-up Servicer
Обслуживающий агент	Servicer
Обслуживающий агент специальный	Special Servicer
Общепринятые принципы бухгалтерского учета	Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)
Общие фонды банковского управления	Mutual Managed Funds
Объединенная корпорация развития	Commonwealth Development Corporation (CDC)
Объявленная дата выплат	Payable Date, Due Date
Обязательство	Liability
Овердрафтная кредитная линия	Overdraft Line of Credit
Ограниченный регресс	Limited Recourse
Однопрофильная страховая компания	Monoline Insurance
Ожидаемая средняя продолжительность жизни финансового актива	Average Life, Weighted-Average Life (WAL)
Ожидаемая частота дефолтов	Expected Default Frequency (EDF)
Ожидаемые убытки	Expected Loss

Ожидаемый срок погашения	Expected Maturity
Окно платежей по основному долгу	Principal Paydown Window
Операционные расходы	OPEX
Операционный денежный поток	Operating Cashflow
Опцион	Option
Организатор выпуска, прилагающий максимальные усилия	Best Efforts Arranger
Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР)	Organization for Economic Cooperation and Development (OECD)
Органы опеки и попечительства	Curatorship and Guardianship Authorities
Оригинатор	Originator
Основной долг	Principal
Остаток основного долга (ООД)	Unpaid Principal Balance (UPB), Loan balance
Отлагательное условие	Conditions Precedent (CP's)
Отложенный контракт на поставку	Delayed-Delivery Contract
Отношение	Ratio
Отрицательная (негативная) амортизация	Negative Amortization
Отрицательный арбитраж	Negative Arbitrage
Отрицательный залог	Negative Pledge
Отсрочка	Forbearance
Отчет о движении денежных средств	Sources and Uses Statement
Отчет о новой эмиссии	New Issue Report
Офисная оценка имущества	Desktop Valuation
Оффшорная организация	Offshore Entity
Оценка	Valuation
Оценка по рынку	Marked To Market
Оценщик	Appraiser
Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)	Mutual Investment Fund, Unit Trust
Пай ЗПИФ	Share of Closed Mutual Investment Fund
Партнёр по свопу	Swap Counterparty
Партнерство	Partnership
Первичное ипотечное страхование	Primary Mortgage Insurance
Первичный сервисер	Primary Servicer
Первоклассная ставка	Prime Rate
Первоначальная процентная ставка	Initial Interest Rate
Первоначальный взнос	Downpayment
Перевод	Sweep
Передача закладных	Transfer of Mortgage Certificates
Передача по праву справедливости	Equitable Transfer
Перекрестная эмиссия	Cross-Collateralized Issue
Переупаковка	Repack
Перечень условий	Term Sheet
Период задержки платежа	Actual Delay
Период исправления	Cure Period
Период накопления процентного дохода	Interest Accrual Period
Плавающая процентная ставка с фиксированным максимумом	Capped Floating Rate
Плавающий валютный курс	Floating Exchange Rate
Плавающий залог	Floating Charge
План погашения просроченной задолженности	Repayment Plan
Плата за обслуживание	Servicing Fee
Плата за резервирование	Ticking Fee
Плата расторжения	Break Payment
Платежная история	Payment History
Платежный агент	Paying Agent
Платежный шок	Payment Shock

Плати сколько заработал	Pay As You Earn (PAYE)
Повторная облигация	Redraw note
Повторяющийся	Iterative
Повышение кредитного качества	Credit Enhancement
Подтверждение рейтинга	Confirmation of a Rating
Покупатель продукта	Offtaker (Offtake Purchaser)
Полный регресс	Full Recourse
Получатель компенсации убытков	Loss Payee
Понесенные расходы	Sunk Cost
Пороговая ставка	Hurdle Rate
Портфельный менеджер	Portfolio Manager
Поручитель	Guarantor
Порядок очередности платежей	Priorities of Payments
Последнее и лучшее предложение	Best and Final Offer (BAFO)
Последовательный	Sequential
Посредник	Intermediary
Посредник по облигациям	Note Trustee
Пострадавшая сторона	Affected Party
Поступления по облигациям	Note Proceeds
Потенциальный дефолт	Potential Default
при дефолте	Loss Given Default (LGD)
Права требования	Receivables
Правило 144а	Rule 144A
Право выкупа	Equity of Redemption
Право залога	Lien
Право залога второй очереди	Second Lien
Право изменять условия сделки	Market Flex
Превышение	Overrun
Предварительная квалификация	Prequalification
Предварительный договор купли-продажи	Binder
Предварительный рейтинг	Provisional Rating
Предлагаемая цена	Ask, Offer
Предполагаемый	Ex Ante
Предпосылка Ааа	Aaa Assumption
Премиальный доход	Premium Income
Премия за опцион	Premium
Приблизительно	Circa
Приведенный денежный поток	Discounted Cash Flow (DCF)
Принудительная реализация предмета залога	Forced sale of collateral
Принудительное взыскание задолженности	Enforcement
Провайдер механизма поддержки ликвидности	Liquidity Facility Provider
Продажа только кредита	Whole Loan Sale
Промежуточное финансирование	Bridge Financing
Пропорционально	Pro Rata, Rateably
Проспект эмиссии	Prospectus, Offering Circular
Проспект эмиссии и приложения проспекта	Prospectus and Prospectus Supplement
Просрочка	Delinquency
Простая письменная форма договора купли-продажи	Simple Sale-Purchase Agreement
Процедура обратного выкупа облигации с амортизацией	Clean-up Call
Процентиль	Percentile
Процентная ставка	Interest Rate
Процентный (купонный) дифференциал	Coupon Differential
Процентный доход	Interest

Процесс андеррайтинга	Underwriting Process
Прочий доход	Sundry Income
Публичная компания с ограниченной ответственностью	Public Limited Company (PLC)
Пул ипотечных кредитов	Pool
Пут-опцион	Put Option
Рабочий день	Business Day
Разделенные ипотечные ценные бумаги	Stripped Mortgage-Backed Security
Разделенные облигации казначейства Франции	OAT Strips (of a combination note)
Раздельная ответственность	Several Liability
Размещение	Placement
Размывание	Dilution
Раскрываемая документация	Disclosure Documents
Распределенная доля	Allocated Percentage
Расходы, связанные с кредитом	Credit-Related Expenses
Расчетный склад	Settlement Warehouse
Реализация обеспечения	Sale of Collateral
Реверс	Unwind
Револьверная кредитная линия	Revolving Line of Credit
Регрессное требование	Recourse
Регулирующее право	Governing Law
Реестр учёта недостаточности суммы основного долга	Principal Deficiency Ledger
Резерв наличности	Cash Reserves
Резервный аккредитив	Standby Letter of Credit
Резервный сервисер	Standby Servicer
Резервный счет	Reserve Account
Резервный фонд	Reserve Fund
Реинвестиционный доход	Reinvestment Income
Рейтинг	Rating
Рейтинг инвестиционного уровня	Investment Grade
Рейтинг по национальной шкале (РНШ)	National Scale Rating (NSR)
Ретрополяция	Backcast
Рефинансирование	Refinancing, Remortgage
Риск	Risk
Риск Валютный	Currency Risk
Риск досрочного погашения	Prepayment Risk
Риск засорения	Contamination Risk
Риск колл-опциона	Call Risk
Риск кредитный	Credit Risk
Риск ликвидности	Liquidity Risk
Риск наступления события	Event Risk
Риск операционный	Operating Risk
Риск опциона	Option Risk
Риск отказа заемщика или инвестора	Fallout Risk
Риск перевода	Transfer Risk
Риск политический	Political Risk
Риск процентный	Interest Rate Risk
Риск реинвестирования	Reinvestment Risk
Риск рыночный	Market Risk
Риск смешения	Commingling Risk
Риск снижения	Contraction Risk
Риск страновой	Country Risk
Риск субсуверенный	Sub-Sovereign Risk
Риск суверенный	Sovereign Risk

Риск увеличения	Extension Risk
Риск участника	Participant Risk
Риск юридический	Legal Risk
Рыночная (курсовая) цена	Market Price
Рыночная стоимость	Market Value
С необходимыми изменениями	Mutatis Mutandis
С правом досрочного погашения	Callable
Сверх-подписка	Over-Subscription
Свободно обращающийся	Negotiable
Своп	Swap
Своп валютный	Currency Swap
Своп дефолтный	Credit Default Swap
Своп на полный доход	Total Return Swap (TRS)
Своп процентный	Interest Rate Swap, Fixed Floating Swap
Сгорание досрочных погашений	Prepayment Burnout
Сделка "на вытянутой руке"	Arm's Length Transaction
Секьюритизация	Securitization
Сервисер	Servicer
Синдицированный кредит	Syndicated Loan
Синтетическая сделка	Synthetic Transaction
Синтетический	Synthetic
Сквозная ипотечная ценная бумага (СИЦБ)	Mortgage Pass-Through Security
Сквозной	Pass-through
Склад	Warehouse
Складирование	Warehousing
Скользящее среднее	Rolling Average, Moving Average
Скрытый дефолт	Latent Default
Сложная наращенная стоимость	Compound Accreted Value (CAV)
Сложные проценты	Compound Interest
Смешанный договор купли-продажи и ипотеки квартиры	Combined Mortgage Agreement
Снижение	Abatement
Снятие сливок	Cherry-Picking
Собственный денежный поток	Equity Cash Flow (ECF)
Собственный капитал	Shareholders' Equity
Событие дефолта	Event of Default (EOD)
Совместный кредит	Joint Credit
Совокупный	Aggregate
Соглашение "Бери или плати"	Take-or-Pay Contract
Соглашение "Поставляй или плати"	Put-or-Pay Agreement
Соглашение о возобновлении кредита	Revolving Credit Agreement
Соглашение о покупке продукции	Offtake Agreement
Соглашение о реструктуризации	Workout Agreement
Соглашение о создании пула и его обслуживании	Pooling and Servicing Agreement
Соглашение об обратной покупке	Repurchase agreement, Repo
Соглашение об эксплуатации и техническом обслуживании	Operations and Maintenance (O&M) Agreement
Созаемщик	Co-Borrower
Солидарная и индивидуальная ответственность	Joint and Several Liability
Специализированная страховая компания	Monoline Insurance
Специальный сервисер	Special Servicer
СпецЮрЛицо	Special Purpose Vehicle (SPV), Special Purpose Entity (SPE)
Списание актива	Charge-off
Спонсор	Sponsor
Справка (форма) 2-НДФЛ	2-NDFL Tax Return Form



Справка (форма) 3-НДФЛ	3-NDFL Tax Return Form
Справка о доходах	Letter of Employment
Спрэд доходности	Yield Spread, Nominal Spread
Средневзвешенная величина потерь	Weighted-Average Loss Severity
Средневзвешенная частота обращения взыскания	Weighted-Average Foreclosure Frequency (WAFF)
Средневзвешенный возраст пула кредитов	Weighted Average Loan Age (WALA)
Средневзвешенный купонный доход	Weighted-Average Coupon (WAC)
Средневзвешенный оставшийся срок до погашения кредитов	Weighted Average Maturity (WAM)
Средневзвешенный фактор рейтинга	Weighted Average Rating Factor (WARF)
Среднесрочный период	Medium Term
Средний коэффициент обслуживания (покрытия) долга	Average Debt Service Coverage Ratio (ADSCR)
Срок кредита	Term, Tenor
Срок окупаемости	Payback Period
Срочный кредит	Term Loan
Ставка дисконтирования	Discount Rate
Стандарт представления данных об ипотечном кредите M-DATA	M-DATA (Mortgage Data Terminology & Analytics)
Стандартные условия	Boilerplate
Старшие вознаграждения	Senior Fees
Старший	Senior
Статус просрочки по кредиту	Current Delinquency Status
Стоимость	Value
Стоимость дополнительного обеспечения с поправкой на риск	Risk Adjusted Value of Additional Collateral
Стоимость жилья в стрессовых условиях	Stressed Property Value
Стоимость, подверженная риску	Value at Risk (VAR)
Сторона, не выполнившая обязательство	Defaulting Party
Стохастический	Stochastic
Страновой потолок для банковских депозитов в иностранной валюте	Country Ceilings for Foreign Currency Bank Deposits
Страновой потолок для долговых обязательств в иностранной валюте	Country Ceilings for Foreign Currency Obligations
Страновые рекомендации для долговых обязательств в национальной валюте	Country Guidelines for Local Currency Obligations
Страхование жизни заемщика ипотечного кредита	Mortgage Life Insurance
Страхование на случай перерыва в деятельности	Business Interruption Insurance (BI)
Страхование недвижимого имущества	Homeowners Insurance, Hazard Insurance
Страхование от политических рисков	Political Risk Insurance (PRI)
Страхование ответственности в пользу третьих лиц	Third-Party Liability Insurance
Страхование пула ипотечных кредитов	Mortgage Pool Insurance, Master Pool Insurance
Страхование титула	Title Insurance
Страхование финансовых рисков	Financial Risk Insurance
Структурированное финансирование	Structured Finance
Структурная субординация	Structural Subordination
Ступенчатая облигация	Step-up Bond
Ступенчатое повышение	Step-up
Ступенчатый своп	Step-up Swap
Субординированный	Subordinated
Суброгация	Subrogation
Сумма префинансирования	Prefunding Amount
Существенное неблагоприятное изменение	Material Adverse Change (MAC)
Существенное неблагоприятное событие	Material Adverse Event (MAE)
Сценарный анализ	Scenario Analysis
Счет "эскроу"	Escrow Account
Счет поступлений	Collections Account
Текущая доходность	Current Yield, Interest Yield, Flat Yield
Теоретическая цена	Accreted Value

Теория арбитражного ценообразования	Arbitrage Pricing Theory (APT)
Тест на избыточное обеспечение	Par Value Test
Тип продукта	Product Type
Титул собственности	Title
Титульная компания	Title Company
Товарищество собственников жилья (ТСЖ)	Partnership of Joint Co-owners
Только основная сумма	PO (Principal Only)
Только проценты	IO (Interest Only)
Транзакция	Transaction
Транш	Tranche
Транш активный	Active Tranche
Транш денежного рынка	Money Market Tranche
Транш накопительный	Accrual Tranche, Z-tranche, Accretion Bond
Транш остаточный	Equity Class, Residual Class
Транш последовательный	Sequential-Pay Tranche
Транш старший/младший	Senior/Junior Tranche
Транш субординированный	Subordinated Class
Транш только основная сумма	Principal-Only Tranche
Транш только проценты	Interest-Only Tranche
Транширование	Tranching
Транш-компаньон	Companion Tranche, Support Tranche
Траст	Trust
Триггер	Trigger Event
Турбо-режим старшего класса	Turbo(ing)(ed) of A Class (senior) notes
Уведомление заемщика	Commitment Letter
Управляющий	Administrator
Управляющий денежными потоками	Cash Administrator
Условие "плати в любом случае"	Hell-or-High-Water Clause
Условие договора	Covenant
Условие кредитного договора по досрочному исполнению обязательств должником	Acceleration Clause
Условие планового платежа	Scheduled Payment Basis
Условие пропущенного платежа	Missed Payment Basis
Условная основная сумма	Notional Principal
Условный номинал	Notional Amount
Условный процент дефолтов (УПД)	Conditional Default Rate (CDR)
Условный процент досрочного погашения (УПДП)	Conditional Prepayment Rate (CPR)
Уступка права требования (цессия)	Assignment
Утвержденный эталон	Defined Benchmark
Участвующие лица	Dramatis Personae
Участник	Participant
Участники сделки	Transaction Parties
Фактическая доходность	Effective Yield
Фактор дисконта	Discount Factor
Фактор пула	Pool Factor, Factor
Фактор рейтинга	Rating Factor
Федеральная Антимонопольная Служба (ФАС)	Federal Antimonopoly Service
Федеральная Жилищная Администрация (ФЖА)	Federal Housing Administration (FHA)
Федеральная регистрационная служба (ФРС)	Federal Registration Service (ФРС)
Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР)	The Federal Financial Markets Service (FFMS)
Федеральная служба страхового надзора (ФССН)	Federal Service on Insurance Control
Фиксированная ставка	Fixed Coupon
Фиксированный валютный курс	Fixed Exchange Rate

Финансовый инструмент	Instrument
Финансовый инструмент только основная сумма	Principal-Only (PO) Security
Финансовый инструмент только проценты	Interest-Only (IO) Security
Финансовый рычаг	Leverage
Фонд погашения	Sinking Fund
Форвардный контракт	Forward Contract
Формальный	Pro Forma
Форсмажорные обстоятельства	Force Majeure
Фредди Мак - Федеральная жилищная ипотечная корпорация США	Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac, FHLMC)
Фэнни Мэй - Федеральная национальная ипотечная ассоциация США	Federal National Mortgage Association (Fannie Mae, FNMA)
Хеджирование	Hedging
Хеджирование дефицита	Shortfall Hedging
Хранение	Custody (safe custody)
Целевая компания	Special Purpose Vehicle (SPV)
Цена	Price
Цена исполнения опциона	Strike Price
Цена спот	Spot Price
Ценная бумага с обратной плавающей ставкой	Inverse Floater
Ценная бумага с плавающей ставкой	Floating-Rate Security
Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой	Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS)
Ценная бумага, обеспеченная коммерческой ипотекой	Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS)
Ценная бумага, обеспеченная финансовыми активами	Asset-Backed Security (ABS)
Центральный Банк РФ	Central Bank of Russian Federation
Частичная кредитная гарантия	Partial Credit Guarantee (PCG)
Частичное покрытие риска	Partial Risk Guarantee (PRG)
Частное размещение	Private Placement
Частота	Frequency
Частота переустановки процентной ставки	Adjustment Frequency
Чистая приведенная стоимость	Net Present Value (NPV)
Чистая стоимость активов	Net Asset Value (NAV)
Чистый денежный поток	Free Cash Flow (FCF)
Чистый оборотный капитал	Net Working Capital (NWC)
Чистый титул собственности	Clear Title, Just Title
Шаровой ипотечный кредит	Balloon Mortgage Loan
Шаровой платеж	Balloon Payment, Balloon
Штраф за досрочное погашение	Prepayment Penalty
Штраф за просрочку платежа	Late payment penalties
Штрафные начисления	Penalties
Эквивалентный облигационный доход	Bond Equivalent Yield
Эмиссия	Issuance
Эмитент	Issuer
Эмитированные облигации	Notes Issued
Эталон	Benchmark
Эталонный уровень ПКК (поддержки кредитного качества)	CE Bench
Эффективная годовая процентная ставка	Annual Percentage Rate (APR), Annual Percentage Rate of Charge (APRC)
Юридическое заключение	Legal Opinion

## Appendix 1

### Приложение 1

#### Пример 1.

#### Ипотечный кредит с фиксированной ставкой.

##### 1.1. Ипотечный кредит с аннуитетными платежами<sup>1</sup>

Ипотечный кредит: 1 млн. руб.

Процентная ставка: 12% ( $i=0,12/12$ )

Ежемесячный платеж (аннуитетный): 14 347,09 руб.

Срок кредита: 10 лет (120 месяцев)

$$\text{Ежемесячный платеж} = \text{ООД на дату выдачи} * \left[ \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right],$$

где ООД – остаток основного долга;

$i$  – простая месячная процентная ставка;

$n$  – количество платежных периодов.

График платежей ипотечного кредита  
с фиксированной ставкой и аннуитетными платежами (в рублях)

Период	Дата	ООД на начало периода	Ежемесячный (аннуитетный) платеж	Процентный платеж	Платеж в счет погашения основного долга	ООД на конец периода
1	Август 2006	1,000,000.00	*14 347,09	10,191.78	4,155.31	995,844.69
2	Сентябрь 2006	995,844.69	14 347,09	** 9,822.03	4,525.06	991,319.63
3	Октябрь 2006	991,319.63	14 347,09	10,103.31	4,243.78	987,075.85
4	Ноябрь 2006	987,075.85	14 347,09	9,735.54	4,611.55	982,464.30
5	Декабрь 2006	982,464.30	14 347,09	10,013.06	4,334.03	978,130.27
...						
20	Март 2008	909,536.95	14 347,09	9,244.47	5,102.62	904,434.33
21	Апрель 2008	904,434.33	14 347,09	8,896.08	5,451.01	898,983.32
22	Май 2008	898,983.32	14 347,09	9,137.21	5,209.88	893,773.44
23	Июнь 2008	893,773.44	14 347,09	8,791.21	5,555.88	888,217.56
24	Июль 2008	888,217.56	14 347,09	9,027.79	5,319.30	882,898.26
...						
50	Сентябрь 2010	727,057.51	14 347,09	7,170.98	7,176.11	719,881.40
51	Октябрь 2010	719,881.40	14 347,09	7,336.87	7,010.22	712,871.18
52	Ноябрь 2010	712,871.18	14 347,09	7,031.06	7,316.03	705,555.15
53	Декабрь 2010	705,555.15	14 347,09	7,190.86	7,156.23	698,398.92
54	Январь 2011	698,398.92	14 347,09	7,117.93	7,229.16	691,169.76
...						
116	Март 2016	69,865.36	14 347,09	710.11	13,636.98	56,228.38
117	Апрель 2016	56,228.38	14 347,09	553.07	13,794.02	42,434.36
118	Май 2016	42,434.36	14 347,09	431.30	13,915.79	28,518.57
119	Июнь 2016	28,518.57	14 347,09	280.51	14,066.58	14,451.99
120	Июль 2016	*** 14,451.99	14,598.88	146.89	14,451.99	0.00

\*При расчетах произведены округления десятичных дробей до сотых долей.

\*\*Колебания ежемесячных платежей связаны с количеством дней в месяце.

\*\*\*Последний ежемесячный амортизационный платеж увеличен на 251 руб. 40 коп. для полной амортизации основного долга.

<sup>1</sup> Ипотечные кредиты с аннуитетными платежами используются абсолютным большинством банков.

1.2. Ипотечный кредит с равномерным погашением основного долга<sup>2</sup>

Ипотечный кредит: 1 млн. руб.

Процентная ставка:  $i=12\%$ 

Платеж в счет погашения основного долга: 8333,33 руб.

Срок кредита: 10 лет (120 месяцев)

Порядок расчета ежемесячного платежа:

1) Платеж в счет погашения основного долга = сумма кредита/срок кредита (в месяцах)

2) Процентный платеж =  $ООД * \frac{n}{N} * i$ 

3) Ежемесячный платеж = 1) + 2),

где ООД – остаток основного долга;

 $i$  – простая годовая процентная ставка, $n$  – количество дней в месяце,  $N$  – количество дней в году.График платежей ипотечного кредита  
с фиксированной ставкой и равномерным погашением основного долга (в рублях)

Период	Дата	ООД на начало периода	Ежемесячный платеж	Процентный платеж	Платеж в счет погашения основного долга	ООД на конец периода
1	Август 2006	1,000,000.00	*18,525.11	10,191.78	8,333.33	991,666.67
2	Сентябрь 2006	991,666.67	18,114.15	** 9,780.82	8,333.33	983,333.34
3	Октябрь 2006	983,333.34	18,355.25	10,021.92	8,333.33	975,000.01
4	Ноябрь 2006	975,000.01	17,949.77	9,616.44	8,333.33	966,666.68
5	Декабрь 2006	966,666.68	18,185.38	9,852.05	8,333.33	958,333.35
...						
20	Март 2008	841,666.73	16,887.98	8,554.65	8,333.33	833,333.40
21	Апрель 2008	833,333.40	16,530.05	8,196.72	8,333.33	825,000.07
22	Май 2008	825,000.07	16,718.58	8,385.25	8,333.33	816,666.74
23	Июнь 2008	816,666.74	16,366.12	8,032.79	8,333.33	808,333.41
24	Июль 2008	808,333.41	16,549.18	8,215.85	8,333.33	800,000.08
...						
50	Сентябрь 2010	591,666.83	14,168.95	5,835.62	8,333.33	583,333.50
51	Октябрь 2010	583,333.50	14,278.54	5,945.21	8,333.33	575,000.17
52	Ноябрь 2010	575,000.17	14,004.56	5,671.23	8,333.33	566,666.84
53	Декабрь 2010	566,666.84	14,108.67	5,775.34	8,333.33	558,333.51
54	Январь 2011	558,333.51	14,023.74	5,690.41	8,333.33	550,000.18
...						
116	Март 2016	41,667.05	8,756.83	423.50	8,333.33	33,333.72
117	Апрель 2016	33,333.72	8,661.20	327.87	8,333.33	25,000.39
118	Май 2016	25,000.39	8,587.43	254.10	8,333.33	16,667.06
119	Июнь 2016	16,667.06	8,497.27	163.94	8,333.33	8,333.73
120	Июль 2016	8,333.73	8,418.43	84.70	*** 8,333.73	0.00

\*При расчетах произведены округления десятичных дробей до сотых долей.

\*\*Колебания ежемесячных платежей связаны с количеством дней в месяце

\*\*\*Последний ежемесячный амортизационный платеж увеличен на 40 коп. для полной амортизации основного долга

<sup>2</sup> Ипотечные кредиты с равномерным погашением основного долга предоставляются, в частности, Сбербанком.

**Пример 2.****Ипотечный кредит с плавающей ставкой.**

Ипотечный кредит: 1 млн. руб.

Индекс: Mosprime 3M

Маржа: 7%

Процентная ставка: индекс<sup>3</sup> + маржа

Период переустановки процентной ставки: 3 месяца

Верхняя/нижняя граница ставки на весь срок кредита: 14%/11%

Верхняя/нижняя граница прироста ставки при периодической переустановке: 1%

Срок кредита: 10 лет (120 месяцев)

График платежей ипотечного кредита  
с плавающей ставкой (в рублях)

Период	Индекс	Процентная ставка	*ООД на начало периода	Ежемесячный платеж	Процентный платеж	Платеж в счет погашения основного долга	ООД на конец периода
1	5,38	12,38	1,000,000.00	**14,567.62	10,514.52	4,053.10	995,946.90
2	5,38	12,38	995,946.90	14,567.62	10,134.10	4,433.52	991,513.38
3	5,38	12,38	991,513.38	14,567.62	10,425.29	4,142.33	987,371.05
4	4,05	***11,38	987,371.05	14,005.48	9,235.30	4,770.18	982,600.87
5	4,05	11,38	982,600.87	14,005.48	9,497.04	4,508.44	978,092.43
6	4,05	11,38	978,092.43	14,005.48	9,453.46	4,552.02	973,540.41
7	5,62	****12,38	973,540.41	14,563.33	9,245.70	5,317.63	968,222.78
8	5,62	12,38	968,222.78	14,563.33	10,180.40	4,382.93	963,839.85
9	5,62	12,38	963,839.85	14,563.33	9,807.40	4,755.93	959,083.92
10	5,47	12,47	959,083.92	14,601.23	10,157.62	4,443.61	954,640.31
11	5,47	12,47	954,640.31	14,601.23	9,784.41	4,816.82	949,823.49
12	5,47	12,47	949,823.49	14,601.23	10,059.54	4,541.69	945,281.80
13	4,85	11,85	945,281.80	14,273.54	9,513.68	4,759.86	940,521.94
14	4,85	11,85	940,521.94	14,273.54	9,160.43	5,113.11	935,408.83
15	4,85	11,85	935,408.83	14,273.54	9,414.31	4,859.23	930,549.60
16	4,92	11,92	930,549.60	14,313.50	9,116.84	5,196.66	925,352.94
17	4,92	11,92	925,352.94	14,313.50	9,368.12	4,945.38	920,407.56
18	4,92	11,92	920,407.56	14,313.50	9,292.60	5,020.90	915,386.66
19	5,11	12,11	915,386.66	14,413.46	8,783.46	5,630.00	909,756.66
20	5,11	12,11	909,756.66	14,413.46	9,331.47	5,081.99	904,674.67
21	5,11	12,11	904,674.67	14,413.46	8,980.01	5,433.45	899,241.22
22	5,23	12,23	899,241.22	14,465.95	9,315.01	5,150.94	894,090.28
...							

\*ООД – остаток основного долга

\*\*При расчетах произведены округления десятичных дробей до сотых долей.

\*\*\*После переустановки процентная ставка приняла значение 11,38%, а не 11,05%, т.к. нижняя граница изменения ставки при переустановке ограничена (1%).

\*\*\*\*После переустановки процентная ставка приняла значение 12,38%, а не 12,62%, т.к. верхняя граница прироста ставки при переустановке ограничена (1%).

<sup>3</sup> В качестве индекса может приниматься как фактическое значение индекса в определенный день, так и усредненная величина за определенный период.

**Пример 3.****Гибридный ипотечный кредит.**

Ипотечный кредит: 1 млн. руб.

Первоначальная процентная ставка: 11%

Первоначальный период: 12 месяцев

Индекс: MOSPRIME 3M

Маржа: 8%

Процентная ставка: индекс + маржа

Период переустановки процентной ставки: 3 месяца

Верхняя/нижняя граница ставки на весь срок кредита: 13,5%/11%

Верхняя/нижняя граница прироста ставки при периодической переустановке: 2%

Срок кредита: 10 лет (120 месяцев)

График платежей гибридного ипотечного кредита  
(в рублях)

Период	Индекс	Процентная ставка	*ООД на начало периода	Ежемесячный платеж	Процентный платеж	Платеж в счет погашения основного долга	ООД на конец периода
1	-	11,00	1,000,000.00	**13,775.00	9,342.47	4,432.53	995,567.47
2	-	11,00	995,567.47	13,775.00	9,001.02	4,773.98	990,793.49
3	-	11,00	990,793.49	13,775.00	9,256.45	4,518.55	986,274.94
4	-	11,00	986,274.94	13,775.00	8,917.01	4,857.99	981,416.95
5	-	11,00	981,416.95	13,775.00	9,168.85	4,606.15	976,810.80
6	-	11,00	976,810.80	13,775.00	9,125.82	4,649.18	972,161.62
7	-	11,00	972,161.62	13,775.00	8,203.45	5,571.55	966,590.07
8	-	11,00	966,590.07	13,775.00	9,030.33	4,744.67	961,845.40
9	-	11,00	961,845.40	13,775.00	8,696.14	5,078.86	956,766.54
10	-	11,00	956,766.54	13,775.00	8,938.56	4,836.44	951,930.10
11	-	11,00	951,930.10	13,775.00	8,606.49	5,168.51	946,761.59
12	-	11,00	946,761.59	13,775.00	8,845.09	4,929.91	941,831.68
13	5,38	***13,00	941,831.68	****14,837.23	10,398.85	4,438.38	937,393.30
14	5,38	13,00	937,393.30	14,837.23	10,015.98	4,821.25	932,572.05
15	5,38	13,00	932,572.05	14,837.23	10,296.62	4,540.61	928,031.44
16	4,05	12,05	928,031.44	14,342.35	9,191.33	5,151.02	922,880.42
17	4,05	12,05	922,880.42	14,342.35	9,444.99	4,897.36	917,983.06
18	4,05	12,05	917,983.06	14,342.35	9,369.20	4,973.15	913,009.91
19	5,62	*****13,50	913,009.91	15,093.17	9,766.21	5,326.96	907,682.95
20	5,62	13,50	907,682.95	15,093.17	10,378.83	4,714.34	902,968.61
21	5,62	13,50	902,968.61	15,093.17	9,991.87	5,101.30	897,867.31
22	5,47	13,47	897,867.31	15,069.23	10,243.78	4,825.45	893,041.86
...							

\*ООД – остаток основного долга

\*\*При расчетах произведены округления десятичных дробей до сотых долей.

\*\*\*После переустановки процентная ставка приняла значение 13,00%, а не 13,38%, т.к. верхняя граница прироста ставки при переустановке ограничена (2%).

\*\*\*\*Несмотря на ограничение прироста ставки в данном случае заемщик испытывает платежный шок, т.к. ежемесячный платеж, начиная с 13-го, увеличился на 1062,23 руб.

\*\*\*\*\*После переустановки ставка приняла значение 13,50, а не 13,62%, т.к. верхняя граница ставки на весь срок кредита ограничена (13,5%).

#### Пример 4. Показатели досрочного погашения и дефолтов

Снижение остатка основного долга (ООД) пула ипотечных кредитов происходит по следующим причинам:

1. плановое погашение основного долга;
2. полное или частичное досрочное погашение основного долга;
3. дефолт заемщика - неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательства по кредитному договору. Дефолт заемщика по ипотечному кредиту может являться основанием для начала процедуры обращения взыскания на имущество, заложенное в обеспечение кредита.

Показатели досрочного погашения представлены на рис. 1.

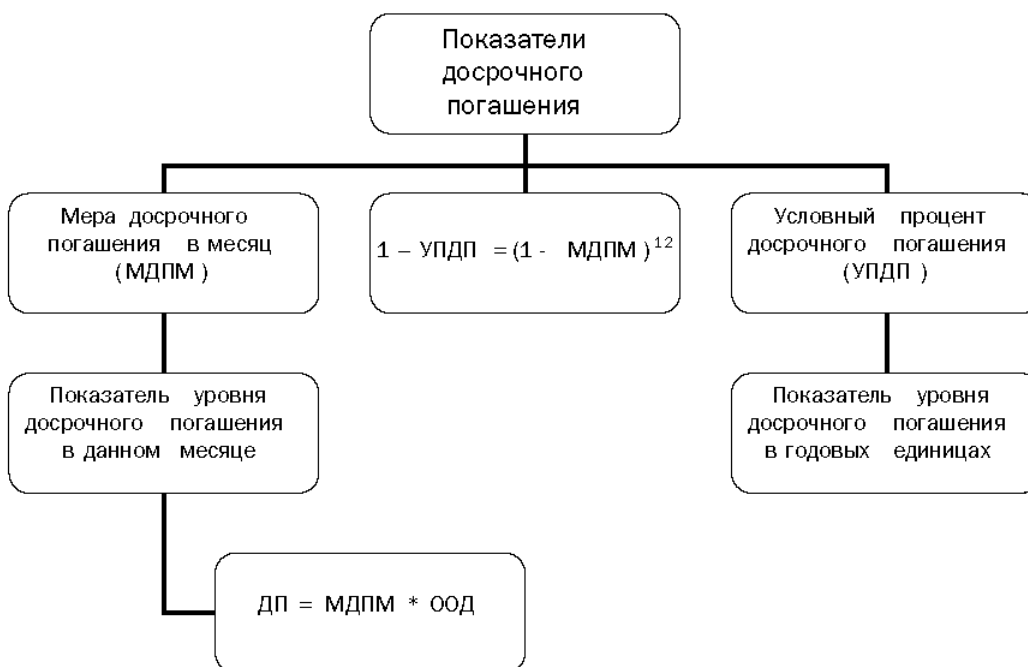


Рис. 1. Показатели досрочного погашения

где **ДП** - досрочный платеж в данном месяце;

**ООД** - остаток основного долга по кредитам пула на начало данного месяца;

**МДПМ** - мера досрочного погашения кредитов в месяц;

**УПДП** - условный процент досрочного погашения (в годовых единицах).

Мера досрочного погашения кредитов в месяц **МДПМ** (*Single Monthly Mortality Rate SMM*) представляет собой процент основного долга, который был досрочно погашен в соответствующем месяце. Таким образом, если в данном месяце известны начальный **ООД** - остаток основного долга по кредитам пула и **ДП** - досрочный платеж в данном месяце, то

$$\text{МДПМ} = \text{ДП} / \text{ООД}$$

Ставка **УПДП** является годовой мерой досрочного погашения и обычно выражается через **МДПМ**:

$$1 - \text{УПДП} = (1 - \text{МДПМ})^{12}$$



Показатели дефолтов представлены на рис. 2.

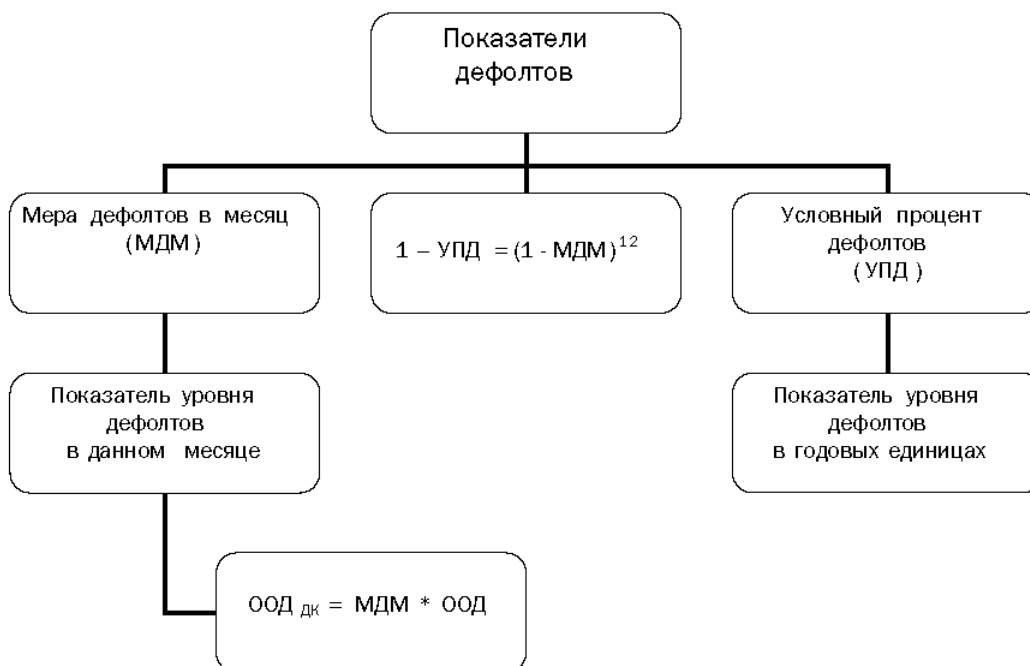


Рис. 2. Показатели дефолтов

где **ООД<sub>дк</sub>** – остаток основного долга по кредитам, ставшими дефолтными в данном месяце;

**ООД** – остаток основного долга по кредитам пула на начало данного месяца;

**МДМ** – мера дефолтов в месяц;

**УПД** – условный процент дефолтов (в годовых единицах).

Мера дефолтов в месяц **МДМ** (*Monthly Default Rate MDR*) представляет собой процент основного долга кредитов пула, который стали дефолтными в соответствующем месяце. МДМ рассчитывается таким же образом как мера досрочного погашения в месяц (МДПМ) и отражает выбывание кредитов из пула по причине дефолта.

Если в данном месяце известны начальный ООД – остаток основного долга по кредитам пула и ООД<sub>дк</sub> – остаток основного долга по кредитам, ставшими дефолтными в данном месяце, то

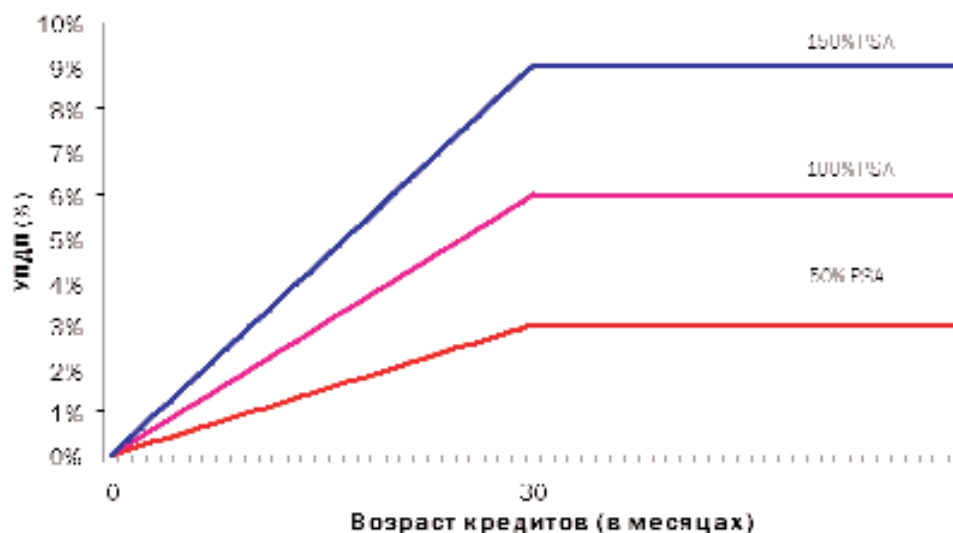
$$\text{МДМ} = \text{ООД}_{\text{дк}} / \text{ООД}$$

Ставка УПД является годовой мерой дефолтов и обычно выражается через МДМ:

$$1 - \text{УПД} = (1 - \text{МДМ})^{12}$$

**Пример 5. Кривая досрочного погашения PSA.**

На рис. представлены кривые 50%, 100% и 150% PSA.



- Кривая досрочного погашения 100% PSA является базовой и предполагает, что усложненный процент досрочного погашения (УПДП) для первого месяца после выдачи ипотечных кредитов составит 0,2% в годовом расчете и увеличивается ежемесячно на 0,2% в годовом исчислении в течение последующих 29 месяцев до достижения 6%. Начиная с 30-го месяца, скорость досрочных погашений остается постоянной на уровне УПДП = 6% в год.
- Кривая досрочного погашения 50% PSA означает, что УПДП в каждом месяце составляет 0,5 значения УПДП, принятого для 100% PSA. Например, если УПДП = 6% при 100% PSA, то для кривой 50% PSA УПДП = 3%. Соответственно, УПДП для кривой 150% PSA равен значению УПДП у базовой 100% PSA, умноженной на 1,5 раза. Аналогичным образом можно построить множество кривых, производных от базовой 100% PSA.
- Расчетным УПДП и меру досрочного погашения в месяц (МДПМ) для 5-го месяца для кривых 100% PSA и 50% PSA:

1) 100% PSA

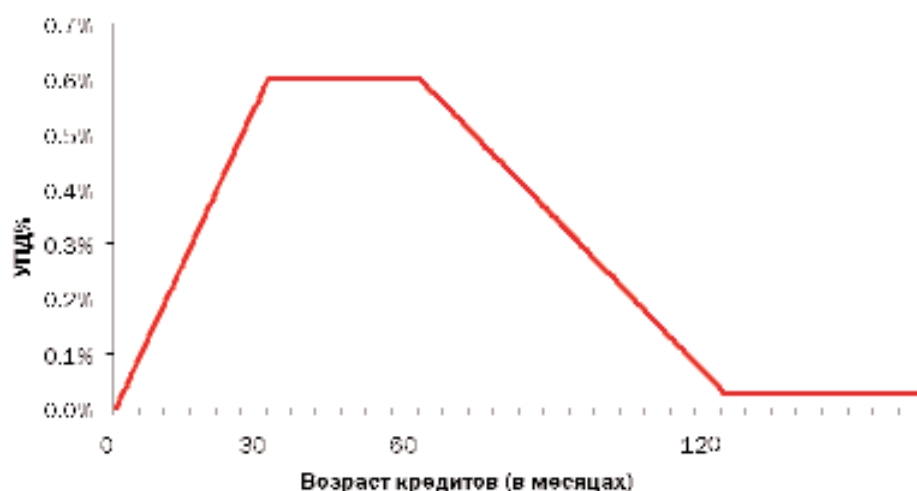
$$\text{УПДП} = 6\% \cdot (5/30) = 0,01 = 1\%$$

$$\text{МДПМ} = 1 - (0,01)^{1/12} = 1 - (0,009)^{0,08333} = 0,000837 = 0,0837\%$$

2) 50% PSA

$$\text{УПДП} = 0,5 \cdot 6\% \cdot (5/30) = 0,5 \cdot 1\% = 0,5 \cdot 0,01 = 0,005 = 0,5\%$$

$$\text{МДПМ} = 1 - (0,005)^{1/12} = 1 - (0,995)^{0,08333} = (1,0001418 - 1) \cdot 1041,8\%$$

**Пример 6. Кривая дефолтов SDA.**

В данном случае показатель УПД (условный процент дефолтов) отражает процент остаточного основного долга кредитной группы, который стали дефальтными в течение года.

$$1 - УПД = (1 - МДМ)^{12}$$

где МДМ – мера дефолтов в месяц, отражающая процент остаточного основного долга, который выбыл из группы и перешел в дефальтные в течение одного месяца.

Кривая дефолтов 100% SDA содержит предположение о том, что УПД будет увеличиваться на 0,02% ежемесячно, и в 30-м месяце будет достигнут пик на уровне 0,60% УПД. Уровни дефолтов будут оставаться на таком уровне в течение последующих 30 месяцев. Начиная с 61-го месяца уровень дефолтов снижается на 0,019% ежемесячно до 120-го месяца, в котором будет достигнут постоянный уровень на весь оставшийся срок кредита – 0,03%.

Например, в 120-м месяце МДМ = 0,0025%, что соответствует 0,6% УПД.

В целом кривая дефолтов SDA справедлива для полностью амортизируемых ипотечных кредитов со сроком, равном или превышающем 15 лет.

**Пример 7. Гипотетическая структура облигаций, обеспеченных долговыми обязательствами (ООДО)**

Рассмотрим пример гипотетической структуры ООДО, включающей 3 последовательных транша (А,В,С), накопительный транш (Z), транш «только проценты» (Ю).

Транш	Номинал	Процентная ставка, в %
<b>А</b>	<b>\$194 500 000</b>	<b>6.00</b>
<b>В</b>	<b>\$ 36 000 000</b>	<b>6.50</b>
<b>С</b>	<b>\$ 96 500 000</b>	<b>7.00</b>
<b>Z</b>	<b>\$ 73 000 000</b>	<b>7.25</b>
<b>Ю</b>	<b>\$52 566 667</b>	<b>7.50</b>
	<b>(Условный)</b>	
<b>Итого</b>	<b>\$400 000 000</b>	

**Порядок платежей.**

1. *Для процентных платежей:* выплата процентных платежей по траншам А,В,С, исходя из остатка основного долга, производится в начале месяца. Для транша Z проценты, рассчитанные на основе остатка основного долга присоединяются к процентам, накопленным в предыдущие месяцы. Проценты по накопительному траншу Z идут на погашение основного долга по более ранним траншам А,В,С. Выплата процентов по траншу Ю, рассчитанных на основе условного номинала, производится также в начале месяца.

Условный номинал для транша Ю определяется следующим образом:

$$\text{УН Ю 7.5\%} = (\text{Номинал траншей} * \text{Превышение процентной ставки}) / 0,075$$

Транш	Превышение процентной ставки Ю транша над ставками других траншей	Номинал
<b>А</b>	<b>1,5%</b>	<b>\$194 500 000</b>
<b>В</b>	<b>1,00%</b>	<b>\$36 000 000</b>
<b>С</b>	<b>0,50%</b>	<b>\$96 500 000</b>
<b>Z</b>	<b>0,25%</b>	<b>\$73 000 000</b>
<b>УН Ю 7.5%</b>		<b>\$52 566 667</b>

2. *Для амортизационных платежей:* ежемесячная выплата амортизационных платежей по траншу А до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш А будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу В до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш В будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу С до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш С будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу Z до тех пор, пока не будет полностью погашена начальная сумма основного долга и накопленных процентов. Для транша Ю с выплатой только процентных платежей амортизационные платежи не осуществляются. Условный номинал Ю транша уменьшается по мере выплаты амортизационных платежей по остальным траншам.

### Пример 8. Гипотетическая структура облигаций, обеспеченных долговыми обязательствами (ООДО), с остаточным траншем

Рассмотрим пример гипотетической структуры ООДО, включающей 3 последовательных транша (А, В, С), накопительный транш (Z), остаточный транш (R). Процентная ставка по обеспечению 7,5%.

Транш	Номинал	Процентная ставка, в %
<b>A</b>	<b>\$194 500 000</b>	<b>6.00</b>
<b>B</b>	<b>\$ 36 000 000</b>	<b>6.50</b>
<b>C</b>	<b>\$ 96 500 000</b>	<b>7.00</b>
<b>Z</b>	<b>\$ 73 000 000</b>	<b>7.25</b>
<b>R</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Итого</b>	<b>\$400 000 000</b>	

#### Порядок платежей.

1. Для процентных платежей: выплата процентных платежей по траншам А, В, С, исходя из остатка основного долга, производится в начале месяца. Для транша Z проценты, рассчитанные на основе остатка основного долга, присоединяются к процентам, накопленным в предыдущие месяцы. Проценты по накопительному траншу Z идут на погашение основного долга по более ранним траншам А, В, С.

2. Для амортизационных платежей: ежемесячная выплата амортизационных платежей по траншу А до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш А будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу В до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш В будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу С до тех пор, пока он не будет полностью погашен. После того, как транш С будет полностью погашен, начинается выплата амортизационных платежей по траншу Z до тех пор, пока не будет полностью погашена начальная сумма основного долга и накопленных процентов.

3. Источниками для формирования остаточного транша R являются четыре составляющие:

- Премияльный доход представляет собой разницу между процентными платежами, поступающими от обеспечения, и процентными платежами по всем траншам, определенным по максимальной ставке.
- Процентный (купонный) дифференциал равен разнице между процентными платежами по всем траншам, определенным по максимальной ставке, и фактическими процентными платежами по всем траншам.
- Под реинвестиционным доходом понимается доход, получаемый за счет реинвестирования процентных платежей, поступающих от обеспечения, до того момента, когда платежи будут распределяться между траншами.
- Любые поступления амортизационных платежей от обеспечения, превышающие суммы, которые должны быть выплачены по траншам.

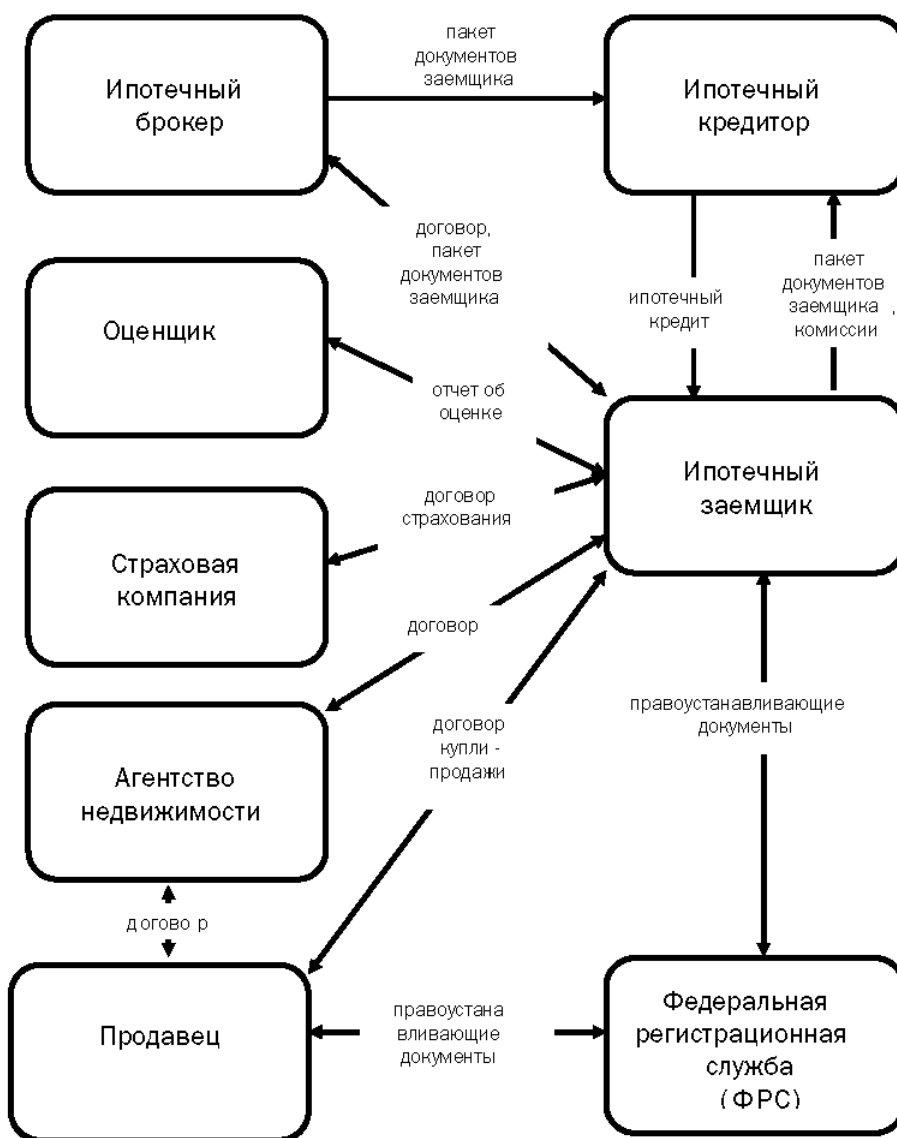
В нашем гипотетическом примере максимальная процентная ставка у транша Z – 7,25%. Процентная ставка по обеспечению равна 7,5%. Следовательно, ежемесячные процентные платежи по всем траншам, определенные на основе 7,25% (максимальной ставке) на 25 базисных пунктов меньше процентных платежей, поступающих от обеспечения. Рассчитаем премияльный доход для 1-го месяца. Остаток основного долга составляет 400 млн. долл. США, следовательно, процентные платежи по обеспечению составят 2,5 млн. долл. США (400 млн.\*7,5%/12). Процентные платежи по всем траншам, рассчитанные по максимальной ставке транша Z, составят 2 416 667 долл. США (400 млн.\*7,25%/12). Следовательно, премияльный доход в первом месяце составит 83 333 долл. США.

Рассчитаем процентный дифференциал. Для этого найдем фактические процентные платежи по всем траншам в первом месяце:

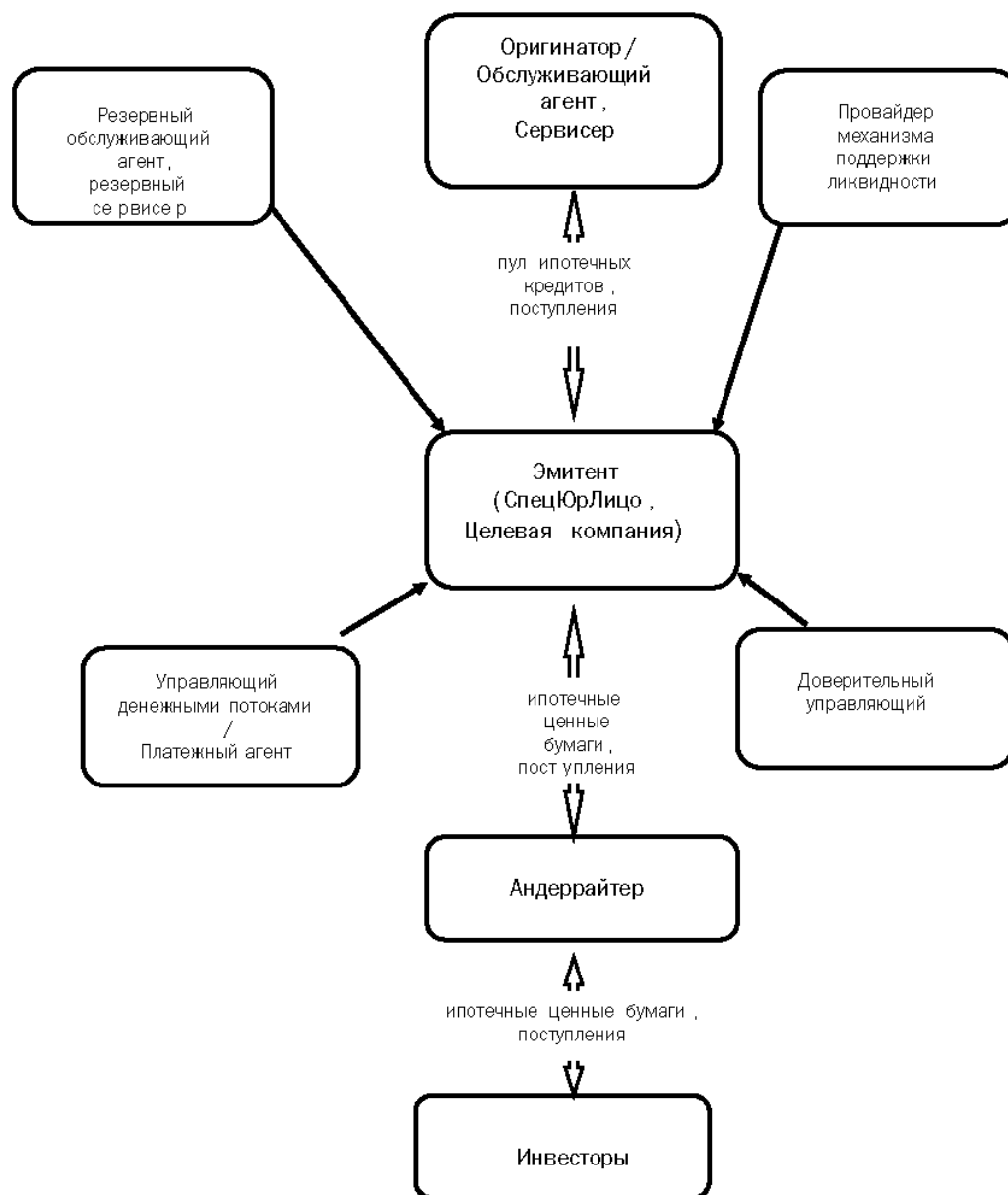
Транш	Расчет	Проценты, долл. США
A	\$194 500 000*6,00%/12	972 500
B	\$ 36 000 000*6,50%/12	195 000
C	\$ 96 500 000*7,00%/12	562 917
Z	\$ 73 000 000*7,25%/12	441 042
<b>Итого</b>	<b>\$400 000 000</b>	<b>2 171 459</b>

Процентный дифференциал = 2 416 667 - 2 171 459 = 245 208 долл. США.

**Пример 9. Участники ипотечной сделки**



Пример 10. Упрощенная схема секьюритизации



**Пример 11. Ипотечное страхование.**

Рассмотрим гипотетический пример, поясняющий механизм ипотечного страхования. Стоимость

объекта недвижимости: **\$100 000**

Размер ипотечного кредита: **\$90 000**

Первоначальный взнос: **\$10 000**

К/З: **90%**

Ипотечное страхование с коэффициентом покрытия **25%**<sup>4</sup>

На момент дефолта заемщика:

(1) Сумма невыплаченного основного долга: **\$88 915**

(2) Сумма невыплаченных процентов по кредиту: **\$7 850**

(3) Расходы, связанные с процедурой обращения взыскания и реализацией заложенного имущества: **\$4 700**

(4) **Итого сумма требований кредитора к страховой компании: \$101 465** (1)+(2)+(3)

(5) Продажная цена объекта недвижимости: \$80 000

Возможные убытки кредитора (без учета ипотечного страхования): **(\$21 465)** (4)-(5)

Максимальный размер страховой выплаты (но не выше размера реальных убытков):

**\$25 366** (4) × 0,25

**Убытки кредитора с учетом ипотечного страхования: \$0**

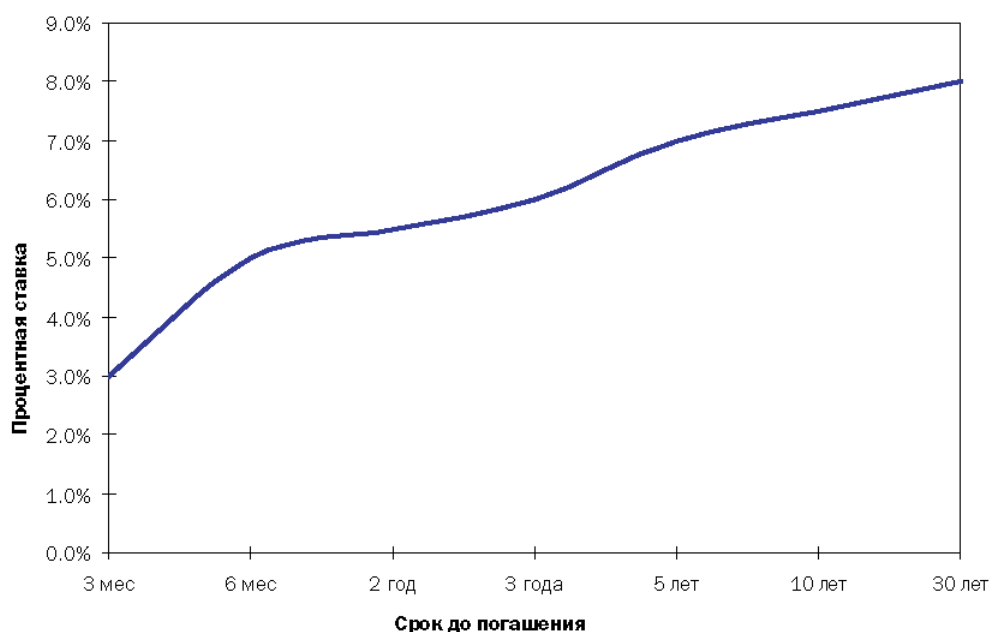
<sup>4</sup> Коэффициент покрытия определяет размер максимальной суммы страховой выплаты



**Пример 12. Кривая доходности.**

Кривая доходности (*yield curve*) - это график изменения доходности ценных бумаг с одинаковыми качественными характеристиками в зависимости от сроков их погашения. Кривая доходности используется для прогнозирования процентных ставок, выбора ценных бумаг, оценки новых эмиссий и для других целей.

На рис. представлена гипотетическая суверенная рублевая кривая доходности.



Такая кривая строится на основе торгов и котировок суверенных казначейских бумаг. С помощью этой кривой можно определить стоимость рубля, занятого федеральным правительством сегодня и возвращаемого через некоторый промежуток времени. Например, стоимость 3-х месячного займа составляет 3% годовых, т.е. за пользование 100 рублями в течение 3-х месяцев государство выплатит инвестору процентный доход в размере 0,75 руб. =  $0.75\% \cdot 100$  руб.

**Пример 13. Дюрация.**

Показатель, характеризующий чувствительность цены  $P$  финансового инструмента к колебаниям процентной ставки  $y$ . Цена любого финансового инструмента, приносящего  $n$  денежных потоков  $cf_t$  равна его текущей стоимости:

$$P = \frac{cf_1}{(1+y)^1} + \frac{cf_2}{(1+y)^2} + \dots + \frac{cf_n}{(1+y)^n} \quad (*)$$

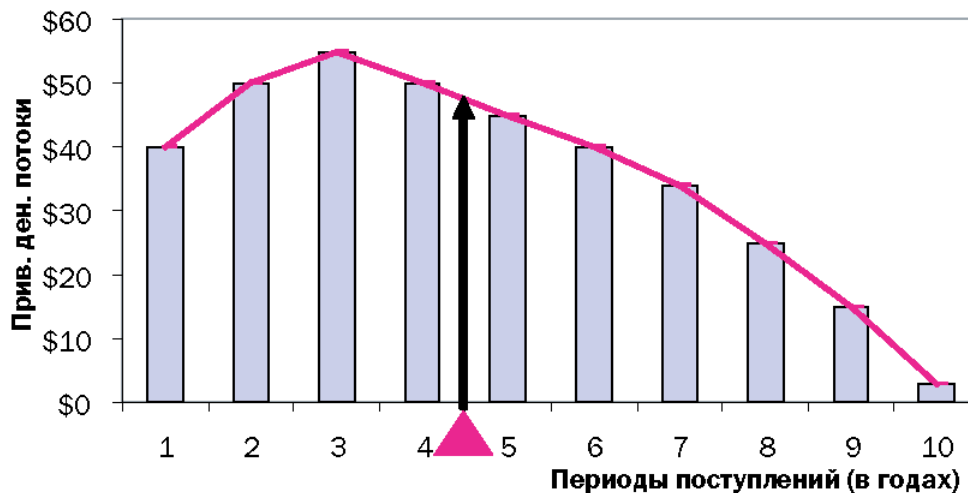
**Дюрация Маколея (Macaulay Duration).**

Математически дюрация Маколея - это средневзвешенный срок поступления денежных потоков от финансового инструмента, где в качестве весов выступают текущие стоимости этих потоков. Например, дюрация облигации с нулевым купоном равна ее сроку до погашения, т.к. единственный денежный поток будет в конце срока.

Графически дюрацию Маколея  $D$  можно показать следующим образом. Пусть период поступления  $t$  денежного потока  $cf_t$  является дискретной случайной величиной, принимающей значения  $\{1, 2, \dots, n\}$  с вероятностями  $\frac{1}{P} * \frac{cf_1}{(1+y)^1}, \frac{1}{P} * \frac{cf_2}{(1+y)^2}, \dots, \frac{1}{P} * \frac{cf_n}{(1+y)^n}$  соответственно. Тогда дюрация равна математическому ожиданию  $t$ :

$$D^{mac} = E[t] = \frac{1}{P} * \left[ \frac{1 * cf_1}{(1+y)^1} + \frac{2 * cf_2}{(1+y)^2} + \dots + \frac{n * cf_n}{(1+y)^n} \right] \quad (**)$$

На рис. представлены текущие стоимости  $n=10$  денежных потоков, нормированных ценой финансового инструмента  $P$



Дюрация Маколея  $D^{mac}$  является точкой равновесия, где кривая сбалансирована, если бы она была сделана из твердого материала и лежала на весах.

**Модифицированная дюрация (Modified Duration).**

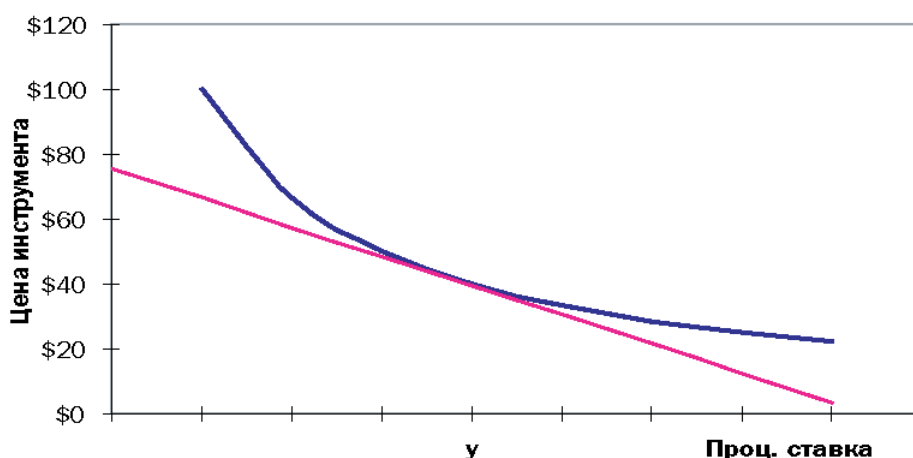
Для того, что бы оценить процентное изменение цены  $P$  при малых изменениях ставки, возьмем производную от цены (\*) по ставке  $y$  и отнесем результат к цене  $P$ :

$$\frac{dP}{dy} * \frac{1}{P} = -\frac{1}{P} \frac{1}{(1+y)} * \left[ \frac{1 * cf_1}{(1+y)^1} + \frac{2 * cf_2}{(1+y)^2} + \dots + \frac{n * cf_n}{(1+y)^n} \right] \quad (***)$$

Вставив в выражение (\*\*\*) дюрацию Макюля (\*\*\*) получим модифицированную дюрацию:

$$D = \frac{D^{mac}}{(1+y)} = -\frac{1}{P} \frac{dP}{dy}$$

Если нарисовать график зависимости цены  $P$  от процентной ставки  $y$ , то модифицированная дюрация равна углу наклона касательной при данном значении  $y$  со знаком минус.



В качестве примера рассмотрим корпоративную облигацию  $M$  с номиналом \$100, купоном  $s=9\%$  и периодичностью выплаты купона 1 раз в год. Тогда все, кроме последнего, денежные потоки  $cf_t$  являются купонными выплатами = \$9, а последний  $cf_n$  = номинал + купон = \$109. Предположим, что облигация  $M$  была продана по номиналу:  $P_M = \$100$ , т.е. при ее оценке применялась ставка дисконтирования равная ее купону:  $y=s=9\%$ . Посчитаем по формуле (\*\*\*) модифицированную дюрацию:  $D=6,4$  года.

Теперь разделим облигацию  $M$  на две новые облигации: 1)  $F$  с номиналом \$50, плавающим купоном =  $LIBOR+2\%$  и 2)  $I$  с номиналом \$50, обратным плавающим купоном =  $16\%-LIBOR$ . Вычислим дюрацию облигации  $I$ . Предположим, что обе облигации были проданы по номиналу:

$P_F = \$50$ ,  $P_I = \$50$ ,  $P_M = P_F + P_I = \$100$ , и что цена облигации  $F$  не изменяется при колебаниях процентной ставки  $y$ :  $\frac{dP_F}{dy} = 0$ . Тогда  $\frac{1}{P_M} \frac{dP_M}{dy} = \frac{1}{P_I} \frac{dP_I}{dy}$  и дюрация облигации  $I$  равна

$$D_I = \frac{P_M}{P_I} D_M = \frac{100}{50} * 6,4 = 12,8 \text{ лет, что превышает ее срок до погашения} = 10 \text{ лет. Поэтому}$$

не стоит понимать под дюрацией меру средней жизни финансовых инструментов.

## Appendix 2

### Приложение 2

#### Параметры Стандарта IFC представления данных об ипотечном кредите (M-DATA)

№	Название поля	Русское описание поля	Комментарии
LN01	loan_id	Уникальный номер кредита (внутренний) в информационной системе	Уникальный номер должен быть привязан к данному кредиту и однозначно выделять его из всех продуктов (необязательно ипотечных) банка.
LN02	group_no	Группа кредита	Если портфель/пул кредитов разделен на группы по некоторому важному критерию, например по стандартам андеррайтинга. Кредиты каждой группы образуют однородный пул.
LN03	currency	Валюта в которой выдан кредит	
LN04	credit_tier	Внутренняя категория качества кредита	Оценка кредита по внутренней шкале банка с учетом качества предмета залога и заемщика при андеррайтинге.
LN05	original_loan_amount	Начальный размер кредита	Сумма, указанная в кредитном договоре и перечисленная на текущий счет заемщика в день предоставления кредита. Если полная сумма выдается не одновременно (например кредитная линия), пояснить.
LN06	note_date	Дата заключения ипотечной сделки	Дата подписания сторонами договора купли-продажи/ипотеки.
LN07	origination_date	Дата предоставления кредита	Дата зачисления суммы кредита на текущий счет заемщика (в соответствии с кредитным договором).
LN08	loan_term	Срок кредита (в месяцах)	Начальный срок кредита, указанный в кредитном договоре на дату предоставления кредита.
LN09	maturity_date	Дата полного планового погашения кредита	
LN10	current_interest_rate	Значение текущей процентной ставки	Для кредитов с фиксированной процентной ставкой постоянная величина ставки на протяжении всей жизни кредита. Для кредитов с плавающей процентной ставкой, гибридных кредитов и кредитов с переустановкой процентной ставки при выполнении определенных условий (например, при снижении соотношения кредит/зalog до заданного уровня) текущее значение ставки на дату сбора данных.
LN11	loan_type	Тип кредита	Порядок погашения кредита в зависимости от графика амортизации и процентной ставки кредита.
LN12	ltv_original	Значение соотношения (LTV) кредит/зalog при выдаче кредита	Рассчитывается путем деления суммы кредита на значение рыночной стоимости предмета залога с поправочными коэффициентами если применимо по условиям кредитного договора).
LN13	pti_original	Значение соотношения (PTI) платеж/доход при выдаче кредита	Рассчитывается путем деления планового ежемесячного платежа по кредиту (по условиям кредитного договора) на значение среднемесячного дохода заемщика.
LN14	loan_purpose	Назначение кредита	Покупка - приобретение недвижимости на вторичном рынке. Рефинансирование - перекредитование заемщика в другом банке обычно на более выгодных условиях. Долевое строительство - ипотечные сделки на первичном рынке недвижимости.
LN15	current_loan_status	Текущий статус кредита	

No	Название поля	Русское описание поля	Комментарии
LN16	loan_restructured	Был ли кредит реструктурирован?	Изменения условий кредитного договора связаны с ухудшением финансового состояния заемщика. Изменения не включают перерасчет параметров кредита в связи с добровольным досрочным погашением.
LN17	guarantee	Имеет ли кредит полную/частичную гарантию/поручительство?	По российскому законодательству гарантия предоставляется кредитными и страховыми организациями; поручительство может предоставлять как физическое, так и юридическое лицо (например, работодатель, супруг заемщика и т.д.).
LN18	subsidy	Является ли кредит субсидированным	Подразумевается наличие у заемщика любого вида субсидии при получении и погашении ипотечного кредита (первоначального взноса, процентной ставки и т.д.).
LN19	master_servicer	Название/код основного обслуживающего агента	Организация, которая отвечает за получение платежей и осуществляет ряд других операций по обслуживанию кредита.
LN20	originator	Название/код первичного кредитора	Организация, предоставившая кредит заемщику. Если кредит находится на балансе первичного кредитора, то последний одновременно является обслуживающим агентом.
LN21	title_insurance_amount	Размер страхового покрытия ООД (титул)	Размер страхового покрытия указывается в процентах от ООД.
LN22	property_insurance_amount	Размер страхового покрытия ООД (недвижимость)	Размер страхового покрытия указывается в процентах от ООД.
LN23	life_insurance_amount	Размер страхового покрытия ООД (жизнь)	Размер страхового покрытия указывается в процентах от ООД.
LN24	zakladnaya	Выписана ли была закладная при выдаче этого кредита	
LN25	zakladnaya_date	Дата первой регистрации закладной	Поле не заполняется до регистрации закладной. Рекомендуется учитывать изменение статуса закладной.
LN26	zakladnaya_type	Тип/вид закладной	
LN27	origination_channel	Источник привлечения заемщика	
LN28	prep_penalty_percent	Штраф за досрочное погашение в процентах от объема досрочных выплат	Если штраф начисляется в виде процента от суммы досрочного платежа.
LN29	prep_penalty_minimum	Минимальный размер штрафа за досрочное погашение	Если установлена минимальная сумма штрафа (в валюте кредита) за досрочное погашение, иначе 0.
LN30	lockout_period	Мораторий на досрочное погашение (в месяцах)	Период времени с даты выдачи кредита, в течение которого добровольное досрочное погашение кредита запрещено или возможно с выплатой штрафа за досрочное погашение.
BR1	borrower_id	Уникальный код заемщика для ссылок	Уникальный номер должен однозначно определять заемщика.
BR2	total_income_amount	Величина полного дохода заемщика и созаемщика на дату андеррайтинга	Совокупный среднемесячный доход заемщика и созаемщика (не поручителя) после уплаты налогов, который учитывался при расчете максимальной суммы кредита.
BR3	br_total_income_amount	Величина полного дохода заемщика на дату андеррайтинга	Среднемесячный полный доход заемщика после уплаты налогов, который учитывался при расчете максимальной суммы кредита. Полный доход заемщика делится на основной и дополнительный.
BR4	br_primary_income_amount	Величина основного дохода заемщика на дату андеррайтинга	Регулярный среднемесячный доход после уплаты налогов, составляющий наибольший удельный вес в полном доходе заемщика (обычно зарплата).
BR5	br_primary_income_type	Источник основного дохода заемщика на дату андеррайтинга	

<b>№</b>	<b>Название поля</b>	<b>Русское описание поля</b>	<b>Комментарии</b>
BR6	br_primary_income_cert_type	Как/ какими документами подтверждался или проверялся основной доход заемщика на дату андеррайтинга	2-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно предоставляемая работодателем в налоговые органы по суммам доходов, выплаченных сотрудникам. 3-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно представляемая в налоговые органы лицами, занимающимися частной практикой. WORK - справка, разработанная банком для подтверждения работодателем фактических доходов заемщика.
BR7	br_employment_type	Тип занятости заемщика	
BR8	borrower_credit_score	Кредитный рейтинг заемщика, присвоенный при андеррайтинге	
BR9	credit_score_type	Методика кредитного скоринга	
BR10	credit_score_provider	Название кредитного бюро/ компании	Наименование организации, присвоившей скоринговый балл заемщику.
BR11	max_education_level	Последний/высший уровень образования заемщика	
BR12	br_birth_year	Год рождения заемщика	
BR13	coborrower_id	Уникальный код созаемщика	Уникальный номер должен однозначно определять созаемщика.
BR14	cb_total_income_amount	Величина полного дохода созаемщика на дату андеррайтинга	Среднемесячный полный доход созаемщика после уплаты налогов, который учитывался при расчете максимальной суммы кредита. Полный доход созаемщика делится на основной и дополнительный.
BR15	cb_primary_income_amount	Величина основного дохода созаемщика на дату андеррайтинга	Регулярный среднемесячный доход после уплаты налогов, составляющий наибольший удельный вес в полном доходе созаемщика (обычно зарплата).
BR16	cb_primary_income_cert_type	Как/какими документами подтверждался или проверялся основной доход созаемщика на дату андеррайтинга	2-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно предоставляемая работодателем в налоговые органы по суммам доходов, выплаченных сотрудникам. 3-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно представляемая в налоговые органы лицами, занимающимися частной практикой. WORK - справка, разработанная банком для подтверждения работодателем фактических доходов заемщика.
BR17	cb_employment_type	Тип занятости созаемщика	
PR01	property_id	Уникальный код предмета залога (для ссылок)	Уникальный номер должен однозначно определять предмет залога.
PR02	county	Округ, где расположен объект залога	
PR03	region	Регион, где расположен объект залога	
PR04	city	Населенный пункт	По стандартам Почты РФ.
PR05	postal_index	Почтовый индекс	По стандартам Почты РФ.
PR06	property_type	Тип предмета залога	Из отчета об оценке/справки БТИ/кредитного договора. Малоэтажный дом - 1-4 этажа. Многоэтажный дом более 4 этажей.
PR07	construction_year	Год постройки предмета залога	Из отчета об оценке / справки БТИ.
PR08	appraisal_amount_original	Рыночная стоимость предмета залога в момент выдачи кредита	Из отчета об оценке.
PR09	appraisal_type_original	Тип оценки	Источник оценки предмета залога.
PR10	pledge_amount	Залоговая стоимость предмета залога	Стоимость, которая учитывалась банком при выдаче кредита.
PR11	area_total	Общая площадь	Из отчета об оценке / справки БТИ.

<b>No</b>	<b>Название поля</b>	<b>Русское описание поля</b>	<b>Комментарии</b>
DF01	default_id	Уникальный код описания дефолта (для ссылки)	
DF02	default_date	Дата объявления дефолта	Дата предъявления заемщику требования о полном досрочном погашении кредита в связи с неисполнением обязательств.
DF03	workout_method	Процедура взыскания - судебная/ внесудебная	
DF04	default_status_incourt	Статус судебной процедуры взыскания	
DF05	default_status_nocourt	Статус внесудебной процедур взыскания	
DF06	default_status_date	Дата последней смены статуса процедур взыскания	
DF07	recovery_date	Дата получения возмещения	Если выплаты осуществлялись несколькими траншами, то указать последнюю дату поступлений.
DF08	recovery_amount_total	Сумма всех поступлений	Если выплаты осуществлялись несколькими траншами, то указать полную сумму фактических поступлений.
DF09	expenses	Судебные издержки, оплата услуг риэлторов и прочие расходы	
DF10	liquidation_type	Причина ликвидации кредита (списание, и т.д.)	
DF11	liquidation_date	Дата ликвидации кредита	
DF12	liquidation_amount	Остаток основного долга при ликвидации кредита	
DF13	loan_charge_off_amount	Величина списанного ООД по безнадежному кредиту	Сумма ООД, списанного с баланса по безнадежному кредиту. В случае полного списания безнадежного кредита совпадает с остатком основного долга при ликвидации кредита.
PT01	start_UPB_amount	Остаток ссудной задолженности на начало периода	Остаток основного долга на начало процентного периода - вычисляется автоматически как ООД на конец предыдущего периода с возможными корректировками.
PT02	end_UPB_amount	Остаток ссудной задолженности на конец периода	Остаток основного долга на конец процентного периода - вычисляется как разница между ООД на начало процентного периода и платежом в счет погашения основного долга (включая досрочное погашение).
PT03	plan_payment_date	Плановая дата осуществления платежа	Плановая дата платежа (дата поступления платежа заемщика на счет кредитора в соответствии с условиями кредитного договора - вычисляется автоматически на весь срок кредита).
PT04	fact_payment_date	Фактическая дата осуществления платежа	Фактическая дата платежа (дата поступления платежа заемщика на счет кредитора в соответствии с условиями кредитного договора).
PT05	interest_days	Плановое количество дней в периоде для вычисления процентов	Количество дней в периоде используется для вычисления планового размера процентной составляющей в полном платеже.
PT06	plan_total_amount	Плановый размер полного платежа	Плановый размер полного платежа.
PT07	plan_amort_amount	Плановый размер платежа в погашение основного долга	Плановый размер амортизационной составляющей в полном платеже.
PT08	plan_int_amount	Плановый размер платежа в оплату процентов	Плановый размер процентной составляющей в полном платеже.
PT09	plan_prepayment_amount	Заявленный размер платежа в досрочное погашение основного долга	Заявленный размер дополнительной амортизационной составляющей в полном платеже.

№	Название поля	Русское описание поля	Комментарии
PT10	plan_other_amount	Фактический размер полного платежа	Фактический размер полного платежа.
PT11	fact_total_amount	Фактический размер полного платежа	Фактический размер полного платежа.
PT12	fact_amort_amount	Фактический размер платежа в погашение основного долга	Фактический размер амортизационной составляющей в полном платеже.
PT13	fact_int_amount	Фактический размер платежа в оплату процентов	Фактический размер процентной составляющей в полном платеже.
PT14	fact_other_amount	Фактический размер платежа в иные цели (штрафы, пени, страхование, и т.д.)	Фактический размер прочих составляющих в полном платеже - аллокации пеней, штрафов и т.д.
PT15	fact_prepayment_amount	Фактический размер платежа в досрочное погашение основного долга в полном платеже	Фактический размер дополнительной амортизационной составляющей в полном платеже.
PT16	tape_date	Дата сбора / записи данных	
PT17	dlq_days	Число просроченных дней по текущей просроченной задолженности	
PT18	no_times_dlq	Общее количество просрочек за последние 12 месяцев	
PT19	full_prep_date	Дата полного досрочного погашения	
PT20	risk_group	Категория качества кредита (ЦБ)	Категория качества кредита в зависимости от финансового положения заемщика и качества обслуживания долга (Положение ЦБ N 254-П  "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности"
LN31	lien	Очередность ипотеки	Субординация требований залогодержателя (предшествующая, последующая ипотека).
LN32	date_last_current	Последняя дата, когда по кредиту не было просрочек	Если кредит не просрочен, то текущая дата. Предыдущие просрочки, после которых были произведены платежи, не рассматриваются.
LN33	guarantee_provider_id	Уникальный код гаранта/поручителя	Код гаранта/поручителя для ссылок. Важно различать физические и юридические лица.
LN34	guarantee_type	Тип гарантии	
LN35	guarantee_interest	Наличие гарантии/поручительства по купону/процентной ставке	
LN36	guarantee_principal	Наличие гарантии/поручительства по основному долгу	
LN37	subsidy_provider_name	Кто предоставляет субсидию (название организации)	
LN38	subsidy_type	Тип субсидии	
LN39	subsidy_amount_pmt	Размер субсидированного ежемесячного платежа	Если ежемесячный платеж субсидирован полностью или частично.
LN40	subsidy_amount_down	Размер субсидированного первоначального взноса	Если первоначальный взнос субсидирован.
LN41	ltv_Current	Текущее, обновленное значение соотношения кредит/залог	При пересчете желательно не только учитывать погашение ООД, но и изменение рыночной стоимости предмета залога.



<b>No</b>	<b>Название поля</b>	<b>Русское описание поля</b>	<b>Комментарии</b>
LN42	ltv_update_date	Дата обновления/ пересчета соотношения кредит/зalog	
LN43	pti_current	Текущее, обновленное значение соотношения платежей/доход	Пересчет с учетом поступивших сведений об изменении доходов заемщика; может быть рассчитано аналитически.
LN44	pti_updat_date	Дата обновления/ пересчета соотношения платежей/доход	
LN45	title_insurance_company	Название/код страховщика титула	
LN46	property_insurance_company	Название/код страховщика недвижимости	
LN47	life_insurance_company	Название/код страховщика жизни заемщика	
LN48	other_insurance_company	Название/код страховщика по иным видам страхования	
LN49	other_insurance_amount	Размер страхового покрытия ООД (иной вид страхования)	Размер страхового покрытия указывается в процентах от ООД. Поле заполняется при наличии страхования не являющегося страхованием титула, недвижимости или жизни. Например, страхование финансовых рисков.
LN50	int_fxd_condition	Условие, при выполнении которого изменяется фиксированная процентная ставка	Применимо для кредитов с переустановкой процентной ставки при выполнении определенных условий (например, при снижении соотношения кредит/зalog до заданного уровня).
BR18	br_marital_status	Семейное положение заемщика	
BR19	firsttime_borrower	Это первый ипотечный кредит заемщика?	Учитывается наличие ипотечных кредитов в прошлом. Рефинансирование (перекредитование в другом банке) существующего кредита не рассматривается в качестве нового кредита.
BR20	br_total_inc_amt_current	Величина полного дохода заемщика после пересмотра / обновления	Среднемесячный полный доход заемщика после уплаты налогов, который получен в результате обновления данных.
BR21	br_total_inc_asof_date	Дата обновления данных о полном доходе заемщика	
BR22	cb_total_inc_asof_date	Дата обновления данных о полном доходе созаемщика	
BR23	br_primary_income_cert_date	Дата подтверждения данных об основном доходе заемщика, который учитывался при андеррайтинге	
BR24	br_other_income_amount	Величина дополнительного дохода заемщика на дату андеррайтинга	Среднемесячный дополнительный доход заемщика, который учитывался при расчете максимальной суммы кредита. Дополнительный доход является составляющей полного дохода заемщика.
BR25	cb_other_income_amount	Величина дополнительного дохода созаемщика на дату андеррайтинга	Среднемесячный дополнительный доход созаемщика, который учитывался при расчете максимальной суммы кредита. Дополнительный доход является составляющей полного дохода созаемщика.
BR26	br_other_income_cert_type	Как/какими документами подтверждался или проверялся дополнительный доход заемщика при андеррайтинге	2-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно предоставляемая работодателем в налоговые органы по суммам доходов, выплаченных сотрудникам. 3-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно представляемая в налоговые органы лицами, занимающимися частной практикой. WORK - справка, разработанная банком для подтверждения работодателем фактических доходах заемщика.
BR27	cb_borrower_relation	Отношение созаемщика к заемщику	

№	Название поля	Русское описание поля	Комментарии
BR28	cb_primary_income_cert_date	Дата подтверждения данных об основном доходе созаемщика, который учитывался при андеррайтинге	
BR29	cb_other_income_cert_type	Как/какими документами подтверждался или проверялся дополнительный доход созаемщика при андеррайтинге	2-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно предоставляемая работодателем в налоговые органы по суммам доходов, выплаченных сотрудникам. 3-НДФЛ - это налоговая декларация, ежегодно представляемая в налоговые органы лицами, занимающимися частной практикой. WORK - справка, разработанная банком для подтверждения работодателем фактических доходов заемщика.
BR30	cb_birth_year	од рождения созаемщика	
BR31	cb_priimary_income_type	Источник основного дохода созаемщика на дату андеррайтинга	
BR32	cb_total_inc_amt_current	Величина полного дохода созаемщика после пересмотра / обновления	Среднемесячный полный доход созаемщика после уплаты налогов, который получен в результате обновления данных.
PR12	occupancy_status_original	Статус занятости предмета залога при выдаче кредита	
PR13	occupancy_status_current	Текущий статус занятости предмета залога	
PR14	occupancy_status_update_date	Дата проведения проверки состояния и занятости предмета залога	
PR15	building_type	Тип дома/постройки	Из отчета об оценке/справки БТИ.
PR16	rooms_total	Количество комнат	Из отчета об оценке/справки БТИ.
PR17	area_livable	Жилая площадь (в метрах)	Из отчета об оценке/справки БТИ.
PR18	appraisal_date_original	Дата проведения оценки	Из отчета об оценке.
PR19	appraisal_amount_current	Рыночная стоимость предмета залога при последующей оценке	
PR20	appraisal_date_current	Дата проведения последней оценки	
PR21	appraisal_type_current	Тип оценки	Источник оценки предмета залога.
PR22	sales_price	Цена предмета залога по договору купли-продажи	В соответствии с договором купли-продажи.
PR23	shared_ownership	Находится ли предмет залога в долевой собственности?	
DF14	interest_arrears_at_default	Величина задолженности по процентным платежам на дату дефолта	
DF15	principal_arrears_at_default	Величина задолженности по остатку основного долга на дату дефолта	
DF16	other_arrears_at_default	Величина иной задолженности на дату дефолта	
DF17	interest_arrears_at_liquidation	Величина задолженности по процентным платежам на дату ликвидации кредита	
DF18	principal_arrears_at_liquidation	Величина задолженности по ООД на дату ликвидации кредита	
DF19	other_arrears_at_liquidation	Величина иной задолженности по дате закрытия	

<b>No</b>	<b>Название поля</b>	<b>Русское описание поля</b>	<b>Комментарии</b>
DF20	recovery_amount_interest	Сумма возмещения, направленная на погашение задолженности по процентам	Распределение по условиям кредитного договора/мирового соглашения/решения суда.
DF21	recovery_amount_interest	Сумма возмещения, направленная на погашение задолженности по ООД	Распределение по условиям кредитного договора/мирового соглашения/решения суда.
DF22	recovery_amount_interest	Сумма возмещения, направленная на погашение иной задолженности	Распределение по условиям кредитного договора/мирового соглашения/решения суда.
DF23	special_servicer	Название/код агента по взысканию	
PT21	arrear_amount	Размер задержанных платежей в текущем месяце	Величина всей непогашенной просроченной задолженности по ООД.
PT22	arrear_30_amount	Размер задержанных платежей 1 месяц назад	Величина непогашенной просроченной задолженности по ООД 1 месяц назад.
PT23	arrear_60_amount	Размер задержанных платежей 2 месяца назад	Величина непогашенной просроченной задолженности по ООД 2 месяца назад.
PT24	arrear_90_amount	Размер задержанных платежей 3 месяца назад	Величина непогашенной просроченной задолженности по ООД 3 месяца назад.
LN51	interest_reset_period	Период переустановки процентной ставки (в месяцах)	Данный параметр применим для кредитов с плавающей ставкой и кредитов с переустановкой процентной ставки при выполнении определенных условий (например, при снижении соотношения кредит/залог до заданного уровня).
LN52	hybrid_fixed_period	Начальный период фиксированной процентной ставки в гибридном кредите (в месяцах)	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN53	interest_next_change_date	Дата следующей переустановки процентной ставки	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN54	index_name	Название индекса	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN55	interest_margin	Маржа, добавляемая к значению индекса при определении величины плавающей ставки	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN56	interest_life_max	Верхняя граница ставки на весь срок кредита с плавающей ставкой	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN57	interest_life_min	Нижняя граница ставки на весь срок кредита с плавающей ставкой	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN58	interest_period_change_max	Верхняя граница прироста ставки при периодической переустановке плавающей ставки	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN59	interest_period_change_min	Нижняя граница снижения ставки при периодической переустановке плавающей ставки	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN60	hybrid_first_change_max	Верхняя граница прироста процентной ставки после начального периода при переходе на плавающую процентную ставкой	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.
LN61	hybrid_first_change_min	Верхняя граница снижения процентной ставки после начального периода при переходе на плавающую процентную ставкой	Только для гибридных кредитов с плавающими ставками.

## Appendix 3

## Приложение 3

### Параметры модели анализа отдельного кредита, разработанной Moody's (MILAN)

Название поля	Русское описание поля	Комментарии
Additional Collateral Provider	Лицо, предоставляющее дополнительное обеспечение	Имя лица, название банка или страховой компании
Additional Collateral Type	Тип дополнительного обеспечения	Дополнительная заложенная недвижимость, имущество, сбережения, страхование жизни, инвестиции и т.д.
Additional Collateral Value	Стоимость дополнительного обеспечения	
Additional Guarantee market	Юрисдикция дополнительной гарантии	Указывает юрисдикцию предоставителя гарантии (например, NHG в Нидерландах).
Arrears Amount	Сумма просроченной задолженности	Указывается на определенную дату.
Base Index, etc.	Базовый индекс	Базовый индекс для кредитов с плавающей процентной ставкой (например, 3-месячный EURIBOR и т.д.).
Borrower Age	Возраст заемщика	Текущий возраст заемщика, если есть данные
Borrower Identifier	Код заемщика	Индивидуальный код каждого заемщика, служит для идентификации всех кредитов одного заемщика в данном пуле.
Borrower Postal/ZIP code	Почтовый индекс заемщика	Почтовый индекс места жительства заемщика.
Borrower Rating	Рейтинг заемщика	Внутренний рейтинг или кредитная скоринговая оценка заемщика.
Borrower type	Тип заемщика	
Construction Year	Год постройки	Год постройки объекта недвижимости, если имеется.
DTI / PTI Ratio	Коэффициент ДКД / ВКД	Отношение совокупного долга к доходу (DTI) и выплат к доходу заемщика (PTI).
Employment Type	Тип занятости заемщика	1 - Наемный работник, гарантия на всю сумму кредита, 2 - Наемный работник с частичной поддержкой (субсидия), 3 - Защищенная занятость (государственный служащий), 4 - безработный, 5 - Занятый в собственном бизнесе/Компания (с правом регрессного требования) , 6 - Компания (без права регрессного требования), 7 - Студент, 8 - Пенсионер.
External Prior Ranks CB	Текущий остаток первоочередных кредитов, выданных другими кредиторами	
Flexible Loan Amount	Сумма переменного кредита (кредита с плавающей ставкой)	Текущая сумма, которая может быть выбрана по переменному продукту. Сумма переменного кредита плюс текущий остаток кредита должны составлять максимальную сумму, которая может быть выбрана заемщиком.
Flexible Loan Code	Код переменного кредита (кредита с плавающей ставкой)	Указывает, может ли сумма, выплаченная в счет погашения кредита, быть получена еще раз
Full Margin	Полная маржа	Маржа, применимая к кредитам с плавающей ставкой (сверх используемого базового индекса).
Guarantor's income	Доход поручителя	Доход поручителя заемщика (например, доход родителей, если они выступили поручителями).
Income Borrower	Доход заемщика	Годовой доход заемщика (до вычета налогов)

Название поля	Русское описание поля	Комментарии
Individual Voluntary Arrangement	Добровольное соглашение	Указывает, имеется ли добровольное соглашение с кредиторами.
Interest and principal payment frequency	Частота платежей в погашение основного долга и процентов	
Interest Payment Frequency	Частота процентных выплат	1 - Ежемесячно, 2 - Ежеквартально, 3 - Раз в полгода, 4 - Ежегодно,
Interest Rate Type	Тип процентной ставки	1 - Фиксированная ставка, 2 - Переменная процентная ставка
Interest Reset Date	Дата изменения процентной ставки	Дата фиксирования новой процентной ставки для кредитов с фиксированной процентной ставкой. Дата изменения процентной ставки должна быть позднее даты, на которую осуществляется анализ портфеля. Если эта ставка зафиксирована до окончательного срока погашения, указывает дату погашения.
Live Unit of Adverse Credit (ccjs)	Неисполненные судебные решения по предыдущим кредитам	Количество вынесенных, но неисполненных судебных решений; в настоящее время применяется в основном к ипотечным нестандартным кредитам.
Loan Identifier	Код кредита	Индивидуальный код каждого кредита, служит для объединения различных частей одного кредита.
Loan Purpose	Цель кредита	1 - Покупка, 2 - Перезалог, 3 - Ремонт, 4 - Высвобождение выплаченного капитала, 5 - Строительство.
Loan Rating	Рейтинг кредита	Внутренний рейтинг кредита или скоринговая оценка кредита, если имеется
MIG %	Гарантия по ипотечному страхованию	Указывается % покрытия
Months Current	Количество месяцев без нарушения графика погашения	Количество месяцев, в течение которых кредит погашается без нарушения графика с момента погашения предыдущей задолженности.
Months in Arrears Current	Количество месяцев просроченной задолженности	Текущее количество месяцев, в течение которых кредит имеет просроченную задолженность.
Mortgage Insurance Guarantor (MIG)	Организация, осуществляющая ипотечное страхование	Название организации, предоставляющей гарантию по ипотечному страхованию.
Occupancy Type	Тип использования недвижимости	1 - Занято собственником, 2 - Частично занято собственником, 3 - Занято несобственником 4 - Дом для проведения отпуска/Второй дом.
Origination Date	Дата предоставления кредита	Для кредитной линии дата предоставления первого транша
Originator Identifier	Код originатора	Индивидуальный код каждого originатора; служит для идентификации кредитов в пуле, полученных от разных originаторов.
Periodic Payment	Очередной платеж	Очередной платеж, который должен быть осуществлен в следующую дату платежа по графику погашения ипотечного кредита
Principal Payment Frequency	Частота выплат в счет погашения основной суммы долга	1 - Ежемесячно, 2 - Ежеквартально, 3 - Раз в полгода, 4 - Ежегодно, 5 - Единовременно в конце срока, 6 - Единовременно в конце срока с ежемесячным дополнительным обеспечением, 7 - Единовременно в конце срока с ежеквартальным дополнительным обеспечением, 8 - Единовременно в конце срока с дополнительным обеспечением раз в полгода, 9 - Единовременно в конце срока с ежемесячным дополнительным обеспечением раз в год.

Название поля	Русское описание поля	Комментарии
Principal Payment Type	Тип погашения основной суммы долга	1 - Аннуитет 2 - Постоянное погашение, 3 - Единовременное погашение, 4 - Единовременное погашение с дополнительным обеспечением.
Prior Litigation	Судебные разбирательства в прошлом	Указывает, были ли в прошлом случаи судебного разбирательства
Prior Missed	Пропущено ранее	Количество пропущенных платежей по предыдущим ипотечным кредитам; в настоящее время применяется в основном к ипотечным субстандартным кредитам.
Prior Personal Bankruptcy	Случаи персональной неплатежеспособности в прошлом	Указывает, имелись ли в прошлом случаи неплатежеспособности заемщика
Prior Repossessions	Отчуждение имущества в пользу банка	Указывает, были ли в прошлом случаи, когда банк вступал во владение заложенным имуществом при невозврате кредита
Property Identifier	Код недвижимости	Индивидуальный код каждого объекта недвижимости, служит для объединения всех частей кредита, выданных под залог одного и того же объекта недвижимости.
Property Postal code	Почтовый индекс	Почтовый индекс местности, в которой находится объект недвижимости (важен для определения географической концентрации).
Property rating	Рейтинг объекта недвижимости	Внутренний рейтинг объекта недвижимости или его кредитная скоринговая оценка, если имеется
Property Type	Тип недвижимости	1 - Дом на 1-4 семьи, 2 - Квартира, 3 - Многоквартирный дом (с правом регрессного требования), 4 - Многоквартирный дом (без права регрессного требования), 5 - Частично в коммерческом использовании (если это дом на 1-4 семьи), 6 - Коммерческая недвижимость (с правом регрессного требования), 7 - Коммерческая недвижимость (без права регрессного требования).
Property Valuation Date	Дата оценки объекта недвижимости	Дата проведения последней полной оценки (указывает неиндексированные значения).
Property Value	Сравнительная стоимость объекта недвижимости	
Ranking of the mortgage	Приоритетность ипотечных кредитов	Приоритетность ипотечных кредитов по статусу (1, 2, и т.д.).
Regulated	Регулируемый	Указывает, является ли кредит регулируемым или нет.
Rental Income	Доход от сдачи в аренду	Годовой доход от сдачи в аренду, если недвижимость занята несобственником, если иное - 0.
Retained Amount	Удерживаемые суммы	Часть кредита, которая выдается позже в определенную дату, например, строительный депозит, при отсутствии -0.
Right to Buy Scheme	Право на выкуп жилья	Указывает, имеется ли право на выкуп жилья
Satisfied Unit of Adverse Credit (ccjs)	Исполненные судебные решения по предыдущим кредитам	Количество исполненных судебных решений, в настоящее время применяется в основном к ипотечным субстандартным кредитам.
Self Certified	Собственное подтверждение доходов	Указывает, был ли выдан кредит на основании собственного подтверждения дохода заемщиком (заемщик не предоставил официального подтверждения своих доходов).
Servicer Identifier	Код сервисера	Индивидуальный код каждого сервисера; служит для идентификации кредитов в пуле, обслуживаемых разными сервисерами.

<b>Название поля</b>	<b>Русское описание поля</b>	<b>Комментарии</b>
Shared Ownership	Совместное владение	Указывает, находится ли собственность в совместном владении.
Subordinated claims	Субординированные права требования	Сумма прав требования, субординированных по отношению к секьюритизированным кредитам.
Subsidy	Субсидия	Размер субсидии, полученной от правительства заемщиком.
Total Amount of (ccjs) combined cort judgements sum	Общая сумма судебных решений.	Совокупная денежная сумма по судебным решениям, если применимо.
Total Income Borrower	Совокупный доход	Годовой доход заемщика 1 + годовой доход заемщика 2.

## Вниманию пользователя!

© Copyright 2006, Moody's Investors Service, Inc. and/or its licensors including Moody's Assurance Company, Inc. (together, "MOODY'S"). All rights reserved.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY COPYRIGHT LAW AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT. All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, such information is provided "as is" without warranty of any kind and MOODY'S, in particular, makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability or fitness for any particular purpose of any such information. Under no circumstances shall MOODY'S have any liability to any person or entity for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to, any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of MOODY'S or any of its directors, officers, employees or agents in connection with the procurement, collection, compilation, analysis, interpretation, communication, publication or delivery of any such information, or (b) any direct, indirect, special, consequential, compensatory or incidental damages whatsoever (including without limitation, lost profits), even if MOODY'S is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of or inability to use, any such information. The credit ratings and financial reporting analysis observations, if any, constituting part of the information contained herein are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact or recommendations to purchase, sell or hold any securities. NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY SUCH RATING OR OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER. Each rating or other opinion must be weighed solely as one factor in any investment decision made by or on behalf of any user of the information contained herein, and each such user must accordingly make its own study and evaluation of each security and of each issuer and guarantor of, and each provider of credit support for, each security that it may consider purchasing, holding or selling.

This publication has been prepared without taking into account any of your objectives, financial situation or needs. You should, before acting on the opinion, consider the appropriateness of the opinion having regard to your own objectives, financial situation and needs.

© Авторское право 2007 год. Рейтинговое агентство Moody's Investors Service, Inc. и/или его лицензиаты, включая компанию Moody's Assurance Company, Inc. (совместно именуемые «АГЕНТСТВО MOODY'S»). Все права сохраняются. ВСЯ ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ, ЗАЩИЩЕНА ЗАКОНОМ ОБ АВТОРСКОМ ПРАВЕ, И НИКАКАЯ ЧАСТЬ ЭТОЙ ИНФОРМАЦИИ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ СКОПИРОВАНА ИЛИ ИНЫМ ОБРАЗОМ ВОСПРОИЗВЕДЕНА, ПРЕПОДНЕСЕНА, ПЕРЕДАНА ДАЛЕЕ, ПЕРЕНЕСЕНА, ПЕРЕМЕЩЕНА, РАСПРОСТРАНЕНА, РАСПРЕДЕЛЕНА ИЛИ ПЕРЕПРОДАНА ИЛИ ПОМЕЩЕНА В СИСТЕМУ ХРАНЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ

ЛЮБОЙ ТАКОЙ ЦЕЛИ, ЦЕЛИКОМ ИЛИ ЧАСТИЧНО, В ЛЮБОМ ВИДЕ ИЛИ ОБРАЗОМ ИЛИ КАКИМ БЫ ТО НИ БЫЛО СПОСОБОМ, ЛЮБЫМ ЛИЦОМ БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЯ АГЕНТСТВА MOODY'S. Вся информация, содержащаяся в настоящем документе, получена АГЕНТСТВОМ MOODY'S из источников, которые оно рассматривает как точные и надежные. Однако, ввиду возможности совершения ошибки человеком или сбоя техники, а также в силу иных факторов, такая информация предоставляется «как есть», без гарантии какого-либо рода, и АГЕНТСТВО MOODY'S, в особенности, не дает никаких заверений или гарантий, будь то прямых или презюмируемых, относительно точности, актуальности, полноты, товарности или пригодности такой информации для любой конкретной цели. Ни при каких обстоятельствах АГЕНТСТВО MOODY'S не несет никакой ответственности перед каким-либо лицом или образованием за (a) любой ущерб или убыток, целиком или частично причиненный или являющийся результатом, или связанный с любой ошибкой (допущенной по небрежности или по иным причинам), или иным обстоятельством или явлением, зависящим или не зависящим от агентства MOODY'S или кого-либо из его директоров, должностных лиц, работников или представителей, в связи с получением, сбором, составлением, анализом, толкованием, сообщением, публикацией или передачей любой такой информации или (b) какой бы то ни было прямой, непрямой, особый, косвенный, компенсационный или побочный ущерб любого рода (включая, в частности, упущенную выгоду), даже если АГЕНТСТВО MOODY'S заранее уведомлено о возможности такого ущерба, причиняемого использованием или невозможностью использования любой такой информации.

Кредитные рейтинги и аналитические замечания по финансовой отчетности, если таковые имеются, являющиеся частью информации, содержащейся в настоящем документе, являются и должны толковаться исключительно как заявления мнений, а не как заявления фактов или как рекомендации купить, продать или хранить какие-либо ценные бумаги. АГЕНТСТВО MOODY'S НЕ ДАЕТ И НЕ ДЕЛАЕТ В КАКОМ БЫ ТО НИ БЫЛО ВИДЕ ИЛИ КАКИМ БЫ ТО НИ БЫЛО ОБРАЗОМ НИКАКИХ ГАРАНТИЙ, БУДЬ ТО ПРЯМЫХ ИЛИ ПРЕЗЮМИРУЕМЫХ, ОТНОСИТЕЛЬНО ТОЧНОСТИ, АКТУАЛЬНОСТИ, ПОЛНОТЫ, ТОВАРНОСТИ ИЛИ ПРИГОДНОСТИ ДЛЯ КАКОЙ-ЛИБО КОНКРЕТНОЙ ЦЕЛИ ЛЮБОГО ТАКОГО РЕЙТИНГА ИЛИ ИНОГО МНЕНИЯ ИЛИ ИНФОРМАЦИИ. Каждый рейтинг или другое мнение должны взвешиваться исключительно как один из факторов при принятии любого инвестиционного решения любым пользователем такой информацией, содержащейся в настоящем документе, или от его имени, и каждый такой пользователь должен соответственно провести свое собственное исследование и оценку каждой ценной бумаги, равно как и каждого эмитента, каждого гаранта и каждого лица, обеспечивающего кредитную поддержку каждой ценной бумаге, которая может рассматриваться на предмет покупки, удержания или продажи.

Ваши цели, задачи, финансовое положение и/или потребности не были приняты в расчёт при подготовке данной публикации. Перед тем как действовать в соответствии с информацией содержащейся в настоящей публикации, вы должны обдумать уместность информации содержащейся в настоящей публикации в свете ваших задач, финансового положения и/или потребностей.



© International Finance Corporation, 2007

2121 Pennsylvania Avenue, N.W., Washington, D.C. 20433

www.ifc.org

First printing, September 2007

All rights reserved

The findings, interpretations, and conclusions expressed herein are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views of the Executive Directors of the International Finance Corporation.

This information, while based on sources that IFC considers to be reliable, is not guaranteed as to accuracy and does not purport to be complete.

#### Rights and Permissions

The material in this publication is copyrighted. Copying and/or transmitting portions or all of this work without permission may be a violation of applicable law. The International Finance Corporation encourages dissemination of its work and will normally grant permission to reproduce portions of the work promptly.

© International Finance Corporation, 2007

2121 Pennsylvania Avenue, N.W., Washington, D.C. 20433

www.ifc.org

Сентябрь 2007

Все права защищены

Сведения, трактовки и заключения, изложенные в данной публикации, отражают позицию авторов и не обязательно совпадают с позицией Исполнительных директоров IFC (Международной финансовой корпорации).

Сведения, содержащиеся в данной публикации, основаны на источниках, которые IFC считает достоверными, однако не гарантирует их точность и полноту раскрытия информации.

#### Права и Разрешения

Материал данной публикации охраняется авторским правом. Копирование и/или передача частей или всей работы без разрешения может являться нарушением применимого права.

IFC заинтересована в распространении данной работы и, в случае обращения за разрешением на ее частичное воспроизведение, предоставит такое разрешение в короткие сроки.

Полное или частичное воспроизведение настоящего издания в любой форме, осуществляемое в коммерческих целях, не допускается без предварительного разрешения Международной финансовой корпорации.





New York ■ Tokyo ■ London ■ Paris ■ Sydney ■ San Francisco ■ Frankfurt ■ Madrid ■ Dallas ■ Prague ■ Toronto ■ Hong Kong  
Singapore ■ Limassol ■ São Paulo ■ Milan ■ Mexico City ■ Beijing ■ Buenos Aires ■ Moscow ■ Taipei ■ Chicago ■ Johannesburg

## Additional Information

Additional information about Moody's is available at [www.moody's.com](http://www.moody's.com) or by calling +44 20 7772-5454.

Moody's Investors Service Limited, 2 Minster Court, Mincing Lane, London EC3R 7XB

Additional information about IFC Russia Primary Mortgage Market Development Project is available at

[http://www.ifc.org/russia\\_mortgage](http://www.ifc.org/russia_mortgage) or by calling +7 495 411 75 55 (ext. 2118).

International Finance Corporation (IFC), regional office in Russia, 36, bld. 1, Bolshaya Molchanovka Street, Moscow, 121069, Russia.

### Please forward your technical comments to:

Igor Zelezetskii  
Global Derivatives Group, Moody's Investors Service Limited  
Igor.Zelezetskii@moody's.com  
+44 (0)20 7772 8703

Maria Astrakhantseva,  
IFC, RPMMD Project  
mastrakhantseva@ifc.org  
+7 495 411 75 55 (2139)