

**МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПО ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКЕ,
С УЧЕТОМ СКИДКИ**

СРОКИ И УСЛОВИЯ

В следующем документе описаны основные сроки и условия финансирования в Таджикиских сомони (TJS), предоставляемые Программой Жилищного Финансирования Фаза I (ПЖФТ) для заинтересованных партнерских кредитно-финансовых институтов (ПФИ). Основанный на предварительном отборе и результатах комплексных проверок (due diligence), а также дальнейших переговоров и интересах сторон, данный документ должен стать основой для формального договора.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ

Общее Описание: Целью данного механизма финансирования является обеспечение долгосрочного финансирования в TJS для портфеля отобранных ПФИ в сельской местности. ПФИ будут использовать кредитные средства ПЖФТ для финансирования на своих собственных условиях кредитования частных домохозяйств в сельской местности для покупки, строительства, капитального ремонта и расширения жилищной площади.

Помимо возможности получения авансовых платежей по предлагаемым проектам, как описано ниже, ключевой особенностью этого кредитного продукта является то, что он предлагает существенную скидку по процентной ставке при погашении каждые шесть месяцев. Это возможно в случае, если ПФИ выполняет определенные согласованные количественные цели, которые, как правило, включают развитие приоритетных направлений финансирования, описанных в отдельном документе "Процесс отбора и Критерии". ПФИ совместно с KfW и МЭРТ согласуют определенные цели, для которых будут установлены количественные показатели для каждого шестимесячного периода текущего кредита. Если эти количественные цели и показатели выполнены, ПФИ получит значительную скидку по процентной ставке. ПФИ, как правило, предлагают свои количественные цели и показатели в ходе предварительного отбора, где его кандидатура отчасти будет оцениваться исходя из качества и эффективности предлагаемых показателей.

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Виды Кредитов: ПЖФТ позволяет оба вида кредитов – старший кредит и субординированные кредиты.

Валюта: Сумма кредита к погашению от ПФИ будет в TJS, неиндексированный.

Адрес: Министерство Экономического Развития и Торговли, Таджикистан, Душанбе, ул. Бохтар, 37
Финансирующее Агентство: KfW Entwicklungsbank

Срок/продолжительность: Срок кредита будет до десяти лет для того, чтобы позволить участвующим ПФИ средне и долгосрочное кредитование.

Сумма: В общей сложности 7 миллионов евро будет выделено максимум от 3 до 5 ПФИ. Суммы будут варьироваться в зависимости от способности партнера и готовности к реализации программы. Минимальный размер кредита является эквивалентом 1 (одного) миллиона евро. Для финансово-кредитных институтов, работающих в ГБАО возможно обговорить более низкие пороги минимального размера кредита.

Механизмы Выдачи Средств/Погашения. Средства будут выделены со счета Диспозиционного Фонда, созданного KfW/МЭРТ в местном коммерческом банке, одобренном МЭРТ. Это будет сделано квартальными траншами, соответствующими планируемым суммам, которые ПФИ определяет, исходя из прогнозного роста портфеля и соответствующих выдач на предстоящий трехмесячный период. Для получения последующего транша, ПФИ будет предоставлять список квалификационных кредитов (смотрите ниже), которые были выданы в течение предыдущего квартала. Погашения ПФИ будут произведены в TJS и будут размещены на указанном МЭРТ Специальном Счете, на основе условиях договора о рефинансировании, заключенного между ПФИ и МЭРТ.

Квалификационные критерии для конечных заемщиков:

- a) **Целевая Группа:** домохозяйства с низким и средним уровнями дохода. Они определяются следующим образом: Валовой ежемесячный доход (до вычета налогов и расходов) на каждого члена домохозяйства < TJS 1,500
- b) **Объекты:** частные дома или квартиры (=некоммерческие), расположенные за пределами Душанбе и Худжанда.
- c) **Виды кредитов:** строительство, покупка, увеличение жилой площади и реконструкция.
- d) **Максимальная сумма кредита:** до 30,000 Таджикских сомони для реконструкции и 150,000 Таджикских сомони для покупки, нового строительства или дополнительного строительства, ведущее к увеличению жилой площади существующего дома или квартиры.

ПФИ несет ответственность и обязуется кредитовать целевую группу, т.е. домохозяйства с низким и средним уровнями доходов, а также вести кредитование в соответствии с лучшими международными практиками в сфере жилищного финансирования. Это должно быть отражено в регулярной отчетности МЭРТ и KfW.

Процентная Ставка: ПЖФТ будет иметь структуру двойной процентной ставки, основанной на рейтинге риска кредитно-финансового института, выявленного в рамках комплексной проверки (due diligence). Тип А, как правило, относится к более крупным, более финансово устойчивым ПФИ. В целом, институты будут рассмотрены под Типом В, если их активы менее, чем TJS 15 миллионов.

Как правило, процентная ставка будет устанавливаться на весь период срока кредита. Предусматривается только одна корректировка по истечении половины срока кредита. Такая корректировка будет сделана только в случае, если официальный уровень инфляции по данным статистики Национального Банка Таджикистана (НБТ) за предыдущие 12 месяцев превысит 9%. В таком случае, процентная ставка должна быть пересмотрена в сторону повышения на максимум 4%. Начальные ставки ПЖФТ указаны ниже в таблице:

Риск Рейтинг	Процентная Ставка без Скидки	Со Скидкой
Тип А	10%	6%
Тип В	12%	8%

Вышеуказанные ставки без вычетов. ПФИ должны будут уплатить 12% налог на проценты от имени МЭРТ, поскольку МЭРТ не является организацией, освобожденной от уплаты налогов.

Для субординированных займов к процентной ставке будет добавлена дополнительная маржа в размере 3%.

Комиссионные за Обязательство: Комиссия за использование предоставленных кредитных ресурсов взиматься не будет.

Погашение/Льготный Период: Проценты по текущим суммам транша будут погашаться каждые шесть месяцев. Основная сумма, как правило, будет погашаться каждые шесть месяцев в соответствии с графиком погашения, оговоренным и согласованным обеими сторонами. В целом, льготный период по основной сумме может быть предложен на половину срока кредита, с последующими равными погашениями основной суммы каждые шесть месяцев.

Условия по Процентной Ставке со Скидкой: Для получения скидки по процентной ставке, ПФИ и ПЖФТ согласуют определенные конкретные цели (как минимум четыре, но максимум пять), которые должны быть достигнуты за годы проекта. Как правило, ПФИ предложит в своей заявке в ПЖФТ: какие цели ПФИ намеревается достичь и какие шестимесячные количественные показатели и цели ПФИ намеревается выполнить в течение жизни кредита. Цели будут варьироваться в соответствии с предложением ПФИ, но будут легко измеримыми и верифицируемыми. Определение окончательных конкретных шестимесячных целей будет корректироваться в ходе последующих переговоров между ПФИ, KfW и МЭРТ. По истечении трех лет, ПЖФТ и ПФИ могут скорректировать цели на оставшийся период кредита. ПФИ должны предложить цели, которые они считают реалистичными.

Цели должны быть согласованы между ПФИ, KfW и МЭРТ. Потенциальный образец целей для получения скидки по процентной ставке может быть следующим:

- Ø Увеличение кредитования ПФИ физическим лицам для финансирования покупки, нового строительства или дополнительного строительства в сельской местности из своих собственных средств (исключая средства, полученные в рамках программы).
- Ø Увеличение кредитования ПФИ физическим лицам для финансирования ремонта, покупки, нового строительства или дополнительного строительства в ГБАО из своих собственных средств (исключая средства, полученные в рамках программы).
- Ø Расширение своего присутствия в двух и более сельских областях с недостаточным уровнем обеспеченности услугами, где будут открыты новые офисы или суб-офисы и где будут предоставлять жилищные кредиты.
- Ø Предоставлять энергосберегающие жилищные кредиты в соответствии с международными лучшими практиками
- Ø Устойчивое уменьшение процентных ставок по всему ипотечному/ жилищному портфелю.

Стандартным дополнительным условием для получения скидки по процентной ставке будет поддержание уровня среднего портфеля в риске более 30 дней (ПвР30) плюс реструктурированные кредиты менее 5% от общего ипотечного/ жилищного портфеля. ПФИ должны включить подходящие показатели по жилищному кредитованию в соответствии с международными лучшими практиками, такие как коэффициент задолженности к доходу, соотношение между суммой ипотечного кредита и стоимостью залога и т.д.

ПФИ должны выполнить все согласованные цели, чтобы получить скидку по процентной ставке на шестимесячный период. Например, если ПФИ согласился с пятью целями и выполняет только четыре из них, в таком случае не сможет получить скидку. Скидки можно получить в течение всего срока кредита.

Механизм Получения Скидки по Процентной Ставке: В конце каждого шестимесячного периода, за месяц до назначенной даты погашения, ПФИ будет представлять небольшой отчет со своими данными, с помощью которого будет оцениваться соответствие целям программы, а также будет принято решение о том, получит ли ПФИ скидку. Данная скидка будет оцениваться непосредственно после следующего погашения процентов. Консультант по Выполнению Проекта, KfW и МЭРТ будут подтверждать правильность отчетов до предоставления скидки.

Приемлемое использование средств: Допустимое использование кредита для включения в кредитную программу должно следовать стандартным политикам участвующих ПФИ, а также основным принципам программы. Кредиты, финансируемые ПФИ, в рамках данной программы должны соблюдать Список Исключений ИФС. Список Исключений определяет типы проектов, которые ИФС не финансирует, и те, которые содержатся в приложении 2. ПЖФТ не будет принимать любой кредит для рефинансирования, где цель кредита попадает под Список Исключений ИФС. Кроме того, ПЖФТ поддерживает соблюдение Устава Ответственного Кредитора. Данные инициативы указаны в Приложении 3.

Адрес: Министерство Экономического Развития и Торговли, Таджикистан, Душанбе, ул. Бохтар, 37
 Финансирующее Агентство: KfW Entwicklungsbank

Условия Суб-Кредита/Заемщики: Участвующие ПФИ свободно могут устанавливать соответствующие сроки и условия кредита для своих заемщиков, хотя программа стремится содействовать постепенному снижению процентной ставки в сельской местности и поэтому будет ожидать тенденцию к снижению процентной ставки. В то же время мы полагаем, что ПФИ должны предоставлять устойчивое кредитование целевой группе и поэтому должны соотнести свои ипотечные продукты во избежание «канибализации» других продуктов.

Плата за Просрочку Платежа: За просрочку платежа будет взиматься оплата в размере 1 процента в месяц от любой непогашенной основной суммы, которая не была выплачена ПФИ на Специальный Счет МЭРТ в срок платежа.

Плата за Досрочное Погашение: Плата за досрочное погашение основных сумм не предусмотрена. Проценты будут начислены до даты выплаты на Специальный Счет МЭРТ.

Гарантии: Программа не требует специальных гарантий, кроме совместных с другими кредиторами претензий на равноправное распределение активов участвующих ПФИ.

Специальные Договорные Обязательства: Договора будут содержать стандартные финансовые ковенанты, которые обычно устанавливаются в такого рода проектах. Также договора будут содержать условия для получения скидки по процентной ставке.

Отчетность по Проекту: Участвующий ПФИ будет представлять шестимесячный отчет о ходе проекта Консультантам Проекта, которые в свою очередь будут передавать в МЭРТ и KfW. Эти отчеты должны содержать важные данные по кредитному портфелю и исполнению по финансируемым кредитам. Эти отчеты будут использоваться для определения: выполняет ли ПФИ квалификационные условия для получения скидки по процентной ставке. Дизайн формата отчетов по проекту будет представлен таким образом, чтобы уменьшить нагрузку участвующих институтов по подготовке отчетности.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

ПЖФТ имеет важный компонент технической помощи, включенный для того, чтобы усилить потенциал участвующих местных институтов увеличить сельское кредитование. Техническая помощь предлагается эксклюзивно тем партнерским кредитно-финансовым институтам (ПФИ), которые получают финансирование. Дизайн соответствующих услуг технической помощи будет отчасти основан на требованиях партнеров, и частично на результатах оценки потребностей в расширении потенциала, которая будет проведена консультантами ПЖФТ во время полной комплексной проверки (due diligence). Как только программа технической помощи будет разработана, консультанты и ПФИ согласуют цели, содержание и временные рамки технической помощи. Услуга технической помощи будет включена в договор о предоставлении рефинансирования, и удовлетворительное участие в программе технической помощи также будет рассмотрено

при определении: выполняет ли ПФИ требования для получения скидки по процентной ставке.

Потенциальные предлагаемые Технические Услуги: Следующие услуги являются основными, которые будут предлагаться, и привязаны к потребностям отдельно участвующих ПФИ.

- Ø *Рассмотрение Текущих Жилищных Кредитных Продуктов и Разработка Новых Продуктов.* Эксперты ПЖФТ могут пересмотреть текущие линии продуктов института и дать рекомендации по улучшению. Альтернативно, они могут помочь разработать новый продукт, включая предпринимаемое исследование рынка, которое необходимо для введения нового продукта; а также помочь разработать полные политики и кредитные и операционные процедуры для нового продукта.
- Ø *Тренинги.* Тренинги могут быть нескольких типов, включая базовый тренинг для кредитных сотрудников и тренинги для менеджмента высшего и среднего звеньев; или тренинги для отобранных тренеров кредитно-финансового института. Тренинг может охватить различные специализированные вопросы, которые продвинуто кредитования ПФИ. Потенциальными темами тренинга могут быть следующие:
 - *Оценка/выдача жилищного кредита.*
 - *Улучшение навыков перекрестной проверки и кредитного анализа.*
 - *Финансовый Анализ.*
 - *Разработка Продуктов.*
 - *Депозиты*
 - *Маркетинг и Продажи*
 - *Управление Рисками*
- Ø *Управление Рисками/Внутренний Аудит.* Специалисты ПЖФТ могут провести тщательную проверку системы управления рисками ПФИ и предложить рекомендации для ее улучшения.
- Ø *Оценка Затрат.* Специальный консультант может исследовать и проводить анализ относительной доходности различных продуктов, предлагаемые ПФИ, для лучшего принятия решений по ценообразованию продуктов.
- Ø *Консультации по Различным Вопросам Руководства.* Участвующий ПФИ может получить консультации руководства по специфическим вопросам, такие как помощь в трансформации в компанию, принимающие депозиты, или в стратегическом планировании.
- Ø *Техническая консультация по Строительству.* Оценка проектов планировки нового строительства для предусмотры вопросов по технологиям энергосбережения во время строительства. Оценка списка строительных материалов и применение для строительства по технологии энергосбережения. Проведение проверок по

Адрес: Министерство Экономического Развития и Торговли, Таджикистан, Душанбе, ул. Бохтар, 37
Финансирующее Агентство: KfW Entwicklungsbank

соответствию ремонта и строительных работ эффективности энергосбережения. Передача опыта и ноу-хау разработано с помощью программы GIZ “Теплый Комфорт”. Оценивать и давать рекомендации по конструкции здания для уменьшения воздействия землетрясений. Консультировать по архитектуре здания, которая наиболее адаптирована противостоять сейсмической активности.

ПФИ предлагается указать в своих заявках области, в которых они хотели бы получить Техническую Помощь.