

# **ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

**5-й облигационный заем**

**2 200 000 000 рублей**

Организаторы:



**ГАЗПРОМБАНК**



**Raiffeisen  
BANK**



**Внешторгбанк**



ВНЕШЭКОНОМБАНК

**6-й облигационный заем**

**2 500 000 000 рублей**

Организаторы:

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**

**Ноябрь 2005**

## ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ИНФОРМАЦИОННОМ МЕМОРАНДУМЕ, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСЧЕРПЫВАЮЩЕЙ. ЛЮБОЕ ЛИЦО, РАССМАТРИВАЮЩЕЕ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ, ДОЛЖНО ПРОВЕСТИ СВОЙ СОБСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОАО «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ» И ОСНОВНЫХ УСЛОВИЙ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ.

ДАТА, УКАЗАННАЯ НА МЕМОРАНДУМЕ, НЕ ОЗНАЧАЕТ, ЧТО ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В МЕМОРАНДУМЕ, ЯВЛЯЕТСЯ ПОЛНОЙ И/ИЛИ ТОЧНОЙ НА ЭТУ ДАТУ. ОРГАНИЗАТОРЫ И ЭМИТЕНТ НЕ БЕРУТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ОБНОВЛЯТЬ ИНФОРМАЦИЮ, СОДЕРЖАЩУЮСЯ В МЕМОРАНДУМЕ.

НАСТОЯЩИЙ МЕМОРАНДУМ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В ИНФОРМАЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ. ОН НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СОСТАВНОЙ ЧАСТЬЮ ДОКУМЕНТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРЕДСТАВЛЕНИЮ В ЛЮБОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОРГАН, РЕГУЛИРУЮЩИЙ ПОРЯДОК СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ. КРОМЕ ТОГО, ВЫШЕУКАЗАННЫЕ ОРГАНЫ НЕ РАССМАТРИВАЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОКУМЕНТ, НЕ ПОДТВЕРЖДАЛИ И НЕ ОПРЕДЕЛЯЛИ ЕГО АДЕКВАТНОСТЬ И ТОЧНОСТЬ.

ЦЕЛЮЮ ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА И ЛЮБОЙ ПРИЛАГАЕМОЙ К НЕМУ ФИНАНСОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СОЗДАНИЕ ОСНОВЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КРЕДИТНОЙ ИЛИ ИНОЙ ОЦЕНКИ, И ЭТИ ДОКУМЕНТЫ НЕ СЛЕДУЕТ РАССМАТРИВАТЬ КАК РЕКОМЕНДАЦИЮ ОРГАНИЗАТОРА ИЛИ ЭМИТЕНТА ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ОБЛИГАЦИЙ.

ЛЮБОЙ ПОЛУЧАТЕЛЬ ИНФОРМАЦИОННОГО МЕМОРАНДУМА ДОЛЖЕН ОПРЕДЕЛИТЬ ДЛЯ СЕБЯ ОТНОСИТЕЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В МЕМОРАНДУМЕ, И ПРИ ПОКУПКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ ОН ДОЛЖЕН ОПИРАТЬСЯ НА ТАКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ, КОТОРОЕ СОЧТЕТ НЕОБХОДИМЫМ.

<b>РЕЗЮМЕ</b>	<b>4</b>
<b>ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ</b>	<b>5</b>
<b>РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (ИЖК)</b>	<b>6</b>
СИСТЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ .....	6
МЕСТО АИЖК В ТЕКУЩЕЙ СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА .....	7
КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ .....	8
<b>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АИЖК</b>	<b>11</b>
БИЗНЕС-МОДЕЛЬ АИЖК: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ .....	11
ДИНАМИКА ПОРТФЕЛЯ ЗАКЛАДНЫХ АИЖК .....	11
ПРОБЛЕМНЫЕ ЗАКЛАДНЫЕ .....	14
ПЛАНЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ АИЖК НА 2006-2010 ГГ. ....	15
<b>ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АИЖК</b>	<b>17</b>
КОММЕНТАРИИ К ПРЕДСТАВЛЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ .....	17
ПОКАЗАТЕЛИ БАЛАНСА .....	17
ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ .....	19
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ: ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ АИЖК</b>	<b>20</b>

## РЕЗЮМЕ

Одной из ключевых социально-экономических задач, решаемых в настоящий момент в России, является формирование рынка доступного жилья как за счет увеличения объемов жилищного строительства, так и за счет создания условий для увеличения платежеспособного спроса на жилье путем развития системы ипотечного жилищного кредитования (ИЖК).

Государственная поддержка системы ИЖК в настоящий момент заключается в предоставлении государственных гарантий по облигациям, выпускаемым ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) и увеличении уставного капитала АИЖК. Средства, привлекаемые АИЖК в рамках размещения облигационных займов, направляются на выкуп пулов закладных у первичных кредиторов, что позволяет развивать рынок ипотеки в регионах.

Становление первичного ипотечного жилищного кредитования в период 2002-2004 гг. позволило к настоящему времени увеличить количество граждан России, улучшивших жилищные условия при помощи ипотечного кредита. По оценкам экспертов, объемы выданных ипотечных кредитов выросли с 9.5 млрд. рублей в 2003 году до 30 млрд. рублей в 2004 году.

30 июня 2005 года Правительство РФ одобрило «Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России», которая предполагает создание системы рефинансирования, основанной на выпуске ипотечных ценных бумаг.

Реализация Концепции, центральная роль в которой отведена АИЖК, позволит довести ежегодный объем выдаваемых ипотечных кредитов к 2010 году до уровня 415 млрд. рублей (в ценах 2004 г.) при одновременном снижении стоимости кредитов для заемщика с текущих 14% до 8% годовых при условии соответствующего снижения уровня инфляции. Это означает, что к указанному сроку более 3 млн. российских семей улучшат свои жилищные условия за счет ипотечных кредитов, а объем ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов составит более 1 млн. кредитов в год.

Ключевыми инструментами рефинансирования ипотечной системы станут ипотечные ценные бумаги, законодательная база для которых должна быть сформирована до конца 2005 года, корпоративные облигации АИЖК, гарантированные РФ, а также иные инструменты, такие как продажа пулов закладных институциональным инвесторам, в том числе ПИФам.

АИЖК является ключевым оператором российского ипотечного рынка, объем портфеля закладных которого по состоянию на 30 сентября т.г. составляет около 9.13 млрд. рублей, а прирост портфеля с начала 2005 года – 108%. При этом доля дефолтных закладных в общем объеме портфеля составляет всего лишь менее 1% от общего количества закладных в портфеле.

Основным источником финансирования для АИЖК на сегодня являются корпоративные облигации, гарантированные Российской Федерацией. К настоящему времени АИЖК разместило 4 выпуска рублевых облигаций на общую сумму 5.72 млрд. рублей.

Процентные доходы АИЖК, включающие в себя процентные поступления по рефинансированным закладным и доходы от размещения временно свободных денежных средств, по итогам 9 месяцев 2005 года составили почти 737 млн. рублей, что в 2 раза превышает процентные доходы, полученные за весь 2004 год. Чистая прибыль АИЖК по итогам 9 месяцев 2005 года составила 72 млн. рублей.

Ниже приводятся основные финансовые показатели АИЖК, начиная с 2001 года:

данные в тыс. рублей	9м.2005	2004	2003	2002	2001
Портфель закладных	<b>9 126 520</b>	4 380 179	707 912	40 009	0
Всего активы	<b>9 677 134</b>	5 713 426	1 900 018	730 389	119 666
Задолженность по облигационным займам	<b>5 845 199</b>	4 916 554	1 079 996	0	0
Процентные доходы	<b>736 969</b>	373 424	175 304	10 167	7 058
Чистый процентный доход	<b>289 003</b>	134 281	94 043	10 167	7 058
Чистая прибыль / убыток	<b>72 022</b>	9 053	20 240	-42 183	-42 991

## ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ

В декабре 2005 года АИЖК планирует начать размещение 5-го облигационного займа объемом 2.2 млрд. рублей и 6-го облигационного займа объемом 2.5 млрд. рублей. По облигациям предоставлена государственная гарантия Российской Федерации, покрывающая обязательства по выплате номинальной стоимости.

Средства, полученные от размещения указанных выпусков облигаций, предназначены для финансирования ипотечного кредитования в Российской Федерации, а именно для выкупа пулов закладных, удостоверяющих права требования по кредитам, выданным на приобретение жилых домов и помещений и обеспеченным ипотекой. До конца 2005 года Агентство планирует увеличить объем портфеля закладных до 10,0 млрд. руб. В 2006 году Агентство планирует увеличить объем выкупа закладных до 21,6 млрд. руб. в год.

В соответствии с Бизнес-планом АИЖК на 2005 г., утвержденным Наблюдательным советом, указанные выпуски облигаций должны были быть размещены в июне и сентябре т.г., соответственно. Однако в связи с задержкой принятия необходимых корпоративных решений сроки размещения были перенесены на декабрь т.г. Для недопущения остановки выкупа закладных АИЖК привлекало бридж-финансирование на срок до размещения облигаций. Таким образом, часть средств, привлеченных в рамках выпуска облигаций, будет направлена на погашение взятых АИЖК краткосрочных кредитов.

Ниже приводятся основные параметры размещаемых облигационных займов:

Эмитент	ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»	
Выпуск	5	6
Регистрация	№4-05-00739-А от 15.11.2005, ФСФР	№4-06-00739-А от 15.11.2005, ФСФР
Обеспечение по выпуску	Государственная гарантия Российской Федерации, покрывающая обязательства по выплате номинальной стоимости облигаций каждого выпуска	
Тип облигаций	Неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя	
Номинальная стоимость каждой облигации	1 000 рублей	
Номинальный объем выпуска	2 200 000 000 рублей	2 500 000 000 рублей
Купонные выплаты	Ежеквартальный купон, выплачиваемый по 15-м числам апреля, июля, октября и января в течение срока обращения	
Размер купона	Ставка первого купона определяется на аукционе в дату начала размещения. Ставки последующих купонов равны ставке первого купона.	
Дата и место размещения облигаций	Декабрь 2005 года, ФБ ММВБ	
Погашение облигаций	40% от номинальной стоимости – 15.07.2011 г. 60% от номинальной стоимости – 15.10.2012 г.	20% от номинальной стоимости – 15.07.2011 г. 40% от номинальной стоимости – 15.07.2013 г. 40% от номинальной стоимости – 15.07.2014 г.
Организаторы выпуска	Газпромбанк Райффайзенбанк Австрия	Внешторгбанк Внешэкономбанк
Платежный агент	Внешэкономбанк	
Депозитарий	НП «Национальный депозитарный центр»	
Вторичное обращение облигаций	ФБ ММВБ	

# РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (ИЖК)

## Система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов

Одной из ключевых социально-экономических задач, решаемых в настоящий момент в России, является формирование рынка доступного жилья как за счет увеличения объемов жилищного строительства, так и за счет создания условий для увеличения платежеспособного спроса на жилье путем развития системы ипотечного жилищного кредитования (ИЖК).

В целях развития системы ИЖК Правительство РФ в сентябре 1997 года создало ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее «АИЖК», «Агентство»), основной целью которого является формирование и развитие системы рефинансирования долгосрочных жилищных кредитов и внедрение стандартизации в сферу ипотечной деятельности.

Единственным акционером АИЖК является Правительство РФ в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

«Концепцией развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России» (далее – «Концепция»), одобренной Правительством РФ 30 июня 2005 года, предусмотрено дальнейшее развитие двухуровневой системы ипотечного рынка, которая, с одной стороны, обеспечивает выдачу кредитов населению коммерческими банками во всех регионах России, а, с другой стороны, обеспечивает рефинансирование банковской системы путем выкупа залогов АИЖК и иными операторами вторичного рынка.

Основными участниками российской системы рефинансирования ИЖК, помимо АИЖК, являются региональные операторы, первичные кредиторы (банки и небанковские организации, предоставляющие ипотечные займы), сервисные агенты, оценочные и страховые компании.

Основной задачей **Региональных операторов и Сервисных агентов** является выкуп Стандартных залогов у **Первичных кредиторов**, формирование пулов залогов для передачи АИЖК и сопровождение рефинансированных Агентством залогов. Кроме того, в случае присвоения залоговой, находящейся в портфеле АИЖК, статуса «Дефолтная залоговая», Региональные операторы и Сервисные агенты несут обязательства по обращению взыскания на предмет ипотеки.

**Первичные кредиторы** осуществляют непосредственную выдачу ипотечных кредитов (займов).

**Страховые компании** осуществляют обязательное страхование заемщика (страхование жизни и потери трудоспособности заемщика), предмета ипотеки и по желанию участников кредитной сделки - страхование титула собственности (риска утраты права собственности).

**Оценочные компании** - производят оценку рыночной стоимости предмета ипотеки на дату проведения оценки.

В настоящее время существенно изменились принципы формирования организаций-участников системы ИЖК. В начале деятельности АИЖК участники системы создавались на базе организаций, чьей основной деятельностью являлось строительство, обеспечение реализации жилищных программ и др.

На сегодняшний день основными функциями участников системы ИЖК является выдача ипотечных кредитов (займов), обеспечение реализации программ доступного жилья, сопровождение выданных кредитов (займов), обращение взыскания на предмет ипотеки.

**АИЖК**, в рамках системы ИЖК, выкупает пулы стандартных залогов у ипотечных операторов, обеспеченные страховым покрытием и имеющие независимую оценку стоимости предмета ипотеки, с целью последующей секьюритизации, т.е. выпуска ипотечных ценных бумаг.

Таким образом, к ключевым задачам АИЖК в рамках данной системы относятся:

- формирование федеральной системы ипотечного жилищного кредитования в РФ на основе двухуровневой системы

- рефинансирования стандартных ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- создание вторичного рынка стандартных ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых населению российскими коммерческими банками и небанковскими кредитными организациями;
  - стандартизация порядка предоставления, оформления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов с целью обеспечения равной доступности ипотечных кредитов для населения на всей территории Российской Федерации;
  - внедрение единой схемы ипотечного кредитования путем предоставления технической помощи организациям-участникам системы ипотечного кредитования в России.

Участники рынка ипотечного жилищного кредитования при взаимодействии с АИЖК руководствуются едиными правилами и требованиями, изложенными в Стандартах процедуры выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов (займов) (далее – Стандарты).

Стандарты – свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых АИЖК к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования.

Стандарты разработаны в целях:

- обеспечения единообразия и законности применяемых форм и методов правоотношений участников ипотечного жилищного кредитования, сделок, работ и услуг, а также технической и информационной совместимости документации;
- внедрения надёжных процедур предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными.

В процессе работы и с учетом изменений законодательства в Стандарты вносятся поправки, направленные на улучшение и удешевление продукта, предлагаемого АИЖК, без ухудшения защиты прав кредиторов и инвесторов.

## Место АИЖК в текущей системе ипотечного рынка

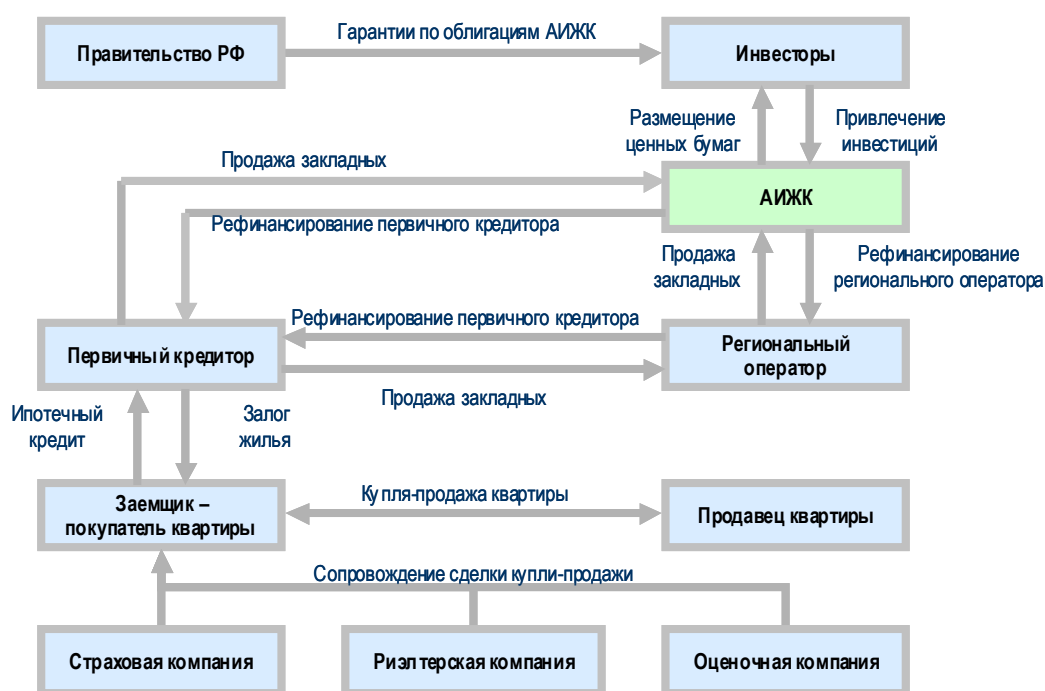
До настоящего времени в России отсутствовала полная законодательная база, регулирующая процесс выпуска ипотечных ценных бумаг, т.е. ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. В связи с этим государство разработало эффективный механизм рефинансирования системы ИЖК, основанный на предоставлении государственных гарантий по корпоративным облигациям АИЖК.

Данный механизм предполагает размещение облигационных займов АИЖК на открытом рынке. Средства, полученные АИЖК путем размещения облигационных займов, направляются АИЖК на выкуп пулов закладных у участников системы ИЖК.

Важной особенностью данной схемы рефинансирования является наличие обеспечения по кредитам в виде залога жилого помещения, приобретаемого по ипотеке, что снижает риск возникновения у кредитора убытков до уровня риска, связанного с реализацией предмета залога в случае наступления дефолта по кредиту.

Поскольку установленное Стандартами АИЖК процедуры выдачи ипотечных кредитов (займов) значение отношения суммы кредита к стоимости заложенного имущества (loan to value) не должно быть больше 70%, реализация объекта залога с высокой вероятностью позволяет обеспечить как возвратность самого кредита, так и покрытие существующих судебных издержек. При условии постоянного роста цен на жилье убытков при реализации залога до настоящего момента не возникало.

Ниже представлена действующая в настоящий момент схема взаимодействия участников российского рынка ИЖК:

**Диаграмма 1: Текущая модель рефинансирования ИЖК**

Источник: АИЖК

Ключевым направлением развития системы ИЖК в ближайшее время станет появление полноценных ипотечных ценных бумаг, обеспеченных правами требования по ипотечным кредитам и займам, в том числе удостоверенными закладными.

В сегменте выпуска ипотечных ценных бумаг АИЖК будет выполнять специфическую функцию принятия на себя и управления рисками по ипотечным кредитам (закладным), входящим в ипотечное покрытие выпуска ипотечных ценных бумаг, в том числе кредитные риски, а также, возможно, платежи, приходящиеся на период времени, превышающий сроки привлечения частных заимствований в момент размещения ипотечных ценных бумаг.

Младшие выпуски, осуществляющие кредитную поддержку остальных выпусков в каждой структуре эмиссии ипотечных ценных бумаг, и выпуски, обеспеченные «платежами дальних лет» («долгосрочные выпуски»), могут быть либо удержаны на балансе инициатора выпуска, либо размещены в пользу АИЖК, использующего государственную поддержку для целей принятия на себя указанных рисков.

Размещение ипотечных ценных бумаг возможно осуществить при полной подготовке законодательной базы, которую планируется завершить до конца 2005 года. Первые же выпуски ипотечных ценных бумаг, которые будут являться высоконадежными облигациями с высоким кредитным рейтингом, могут появиться на российском рынке уже в 2006 году.

## Краткий обзор рынка ипотечного кредитования России

Становление первичного ипотечного жилищного кредитования в период 2002–2004 гг. позволило к настоящему времени увеличить количество граждан России, улучшивших жилищные условия при помощи ипотечного кредита.

По данным Банка России и оценкам экспертов, объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам (займам) вырос с 3.6 млрд. рублей в 2002 г., до 9.5 млрд. рублей в 2003 г. и 30 млрд. рублей в 2004 г., то есть увеличился более чем в 8 раз за указанный период.



### Спрос на ипотечные кредиты

К концу 2004 года в России в очереди на получение жилья зарегистрировано около 4 млн. 430 тыс. семей. Желание улучшить свои жилищные условия выразили более 31 млн. семей, или 61% населения со средним показателем обеспеченности жилья около 20.4 кв.м. на человека.

Ипотечное жилищное кредитование выступает основным способом обеспечения платежеспособного спроса на жилье в мире. Несоответствие доходов основной части населения цене на жилую недвижимость преодолевается с помощью долгосрочного кредитования населения под залог приобретаемой недвижимости. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется также тем, что оно является одним из самых надежных и эффективных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Потенциальный спрос на жилье в России по оценкам 2004 года составлял 966 млрд. руб. При этом он был удовлетворен лишь на 30% (на 20% только за счет собственных средств граждан и на 10% с помощью ипотечных кредитов и займов). В европейских странах, США, Канаде с помощью ипотечного механизма приобретается 70-90% недвижимости, в странах Восточной Европы – в среднем 50%. Повышение доступности ипотечных кредитов позволит существенно увеличить долю жилья, приобретаемого с помощью ипотечных кредитов уже в ближайшей перспективе.

Решению жилищной проблемы для большинства граждан России препятствуют как объективный дефицит жилья на рынке, так и несоответствие предлагаемых кредитных продуктов ожиданиям покупателей по основным параметрам. По данным социологических исследований, 18% неудовлетворенного спроса обусловлено недостаточным предложением жилья на рынке, при этом причиной 52% неудовлетворенного спроса является как недостаточное предложение жилья на рынке, так и низкие объемы предложения ипотечных жилищных кредитов.

Важнейшими факторами, влияющими на реализацию потенциального спроса на жилье, выступают сохранение позитивной динамики развития макроэкономической конъюнктуры, в том числе в части роста реальных доходов населения, превышающих рост цен на жилье, расширения доли среднего класса и сохранения понижающей тенденции развития инфляционных процессов.

Спрос на ипотечные кредиты определяется также параметрами ипотечного продукта: процентной ставкой, сроком кредита, первоначальным взносом. При средней цене 1 кв.м. жилья 14 000 руб., стоимость 60 кв. метров жилой площади (на семью из 3 человек по 20 кв. м. на человека) составит 840 тыс. руб. Финансирование покупки потребует первоначальных накоплений 30% от стоимости жилья в объеме 252 тыс. руб. и ипотечного кредита размером 588 тыс. руб. При ставке 14% годовых и сроке кредита 20 лет ежемесячный аннуитетный платеж составит 7 312 руб.

При среднедушевом ежемесячном доходе в Российской Федерации 8 108 руб./чел. (сентябрь 2005г.) совокупный доход семьи составит 18 593 руб. Рассчитанный аннуитет составит 39% от совокупного дохода. Данным уровнем среднедушевого дохода располагает 27% населения.

Таким образом, текущее соотношение доходов населения и стоимости ипотечных кредитов позволяет примерно четверти российских семей участвовать в ипотечных программах, в том числе предлагаемых АИЖК.

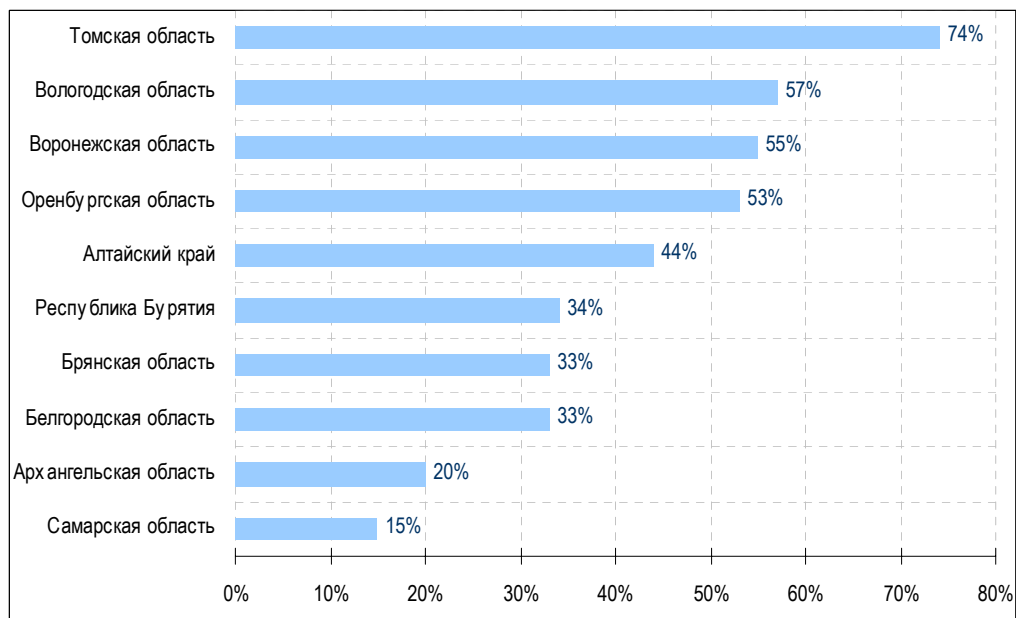
### Предложение ипотечных кредитов

В целом, регионами России накоплен первый положительный опыт в реализации программ ипотечного кредитования. Негативными моментами являются недостаточно активное участие банков и некоторых региональных администраций в развитии ипотечного кредитования в регионах и, как следствие, значительный разброс процентных ставок. Данные обстоятельства тормозят развитие рынка ипотечных кредитов и создают проблемы для рефинансирования. Помимо этого, отсутствие у российских банков доступа к относительно длинным рублевым ресурсам усложняет выдачу ипотечных кредитов без их рефинансирования.

В основном, деятельность банков по ипотечному кредитованию ориентирована на Москву, где по состоянию на 1.07.2005г. объем ипотечной задолженности составляет 28% от совокупного объема рынка. В то же время федеральная программа ипотечного кредитования, разработанная и внедренная АИЖК, выступает безусловным лидером по ипотечному кредитованию в регионах Российской Федерации. На начало октября 2005 г. единая система рефинансирования ипотечного жилищного кредитования действует в 86 субъектах Российской Федерации.

Ниже приводится доля АИЖК на региональных рынках по данным из ЕГРП (Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество) региональных управлений Федеральной регистрационной службы, полученных в десяти наиболее активно работающих регионах:

**График 1: Доля АИЖК на региональных рынках ипотечного кредитования по состоянию на начало 2005 г.**



Источник: АИЖК, ЕГРП

По оценкам Центрального Банка РФ, общий объем задолженности по ипотечным кредитам на конец 2004 года составил около 17 млрд. руб. (на 1.07.2005 г. – более 26 млрд. руб.), без учета кредитов, находящихся на балансе АИЖК. В целом задолженность по кредитам к концу 2004г. достигла 30 млрд. руб. По оценкам экспертов, за 1 полугодие 2005г. объем рынка удвоился.

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АИЖК

### Бизнес-модель АИЖК: текущее состояние и перспективы

Бизнес-модель предполагает, что АИЖК предоставляет исключительно агентские услуги, не неся при этом прямых необеспеченных кредитных рисков. При этом, являясь коммерческой организацией, АИЖК получает прибыль от своей деятельности за счет разницы в доходности ипотечных кредитов и совокупной стоимости финансирования привлекаемых на финансовом рынке средств и инфраструктурных расходов.

Доходы АИЖК формируются из двух источников:

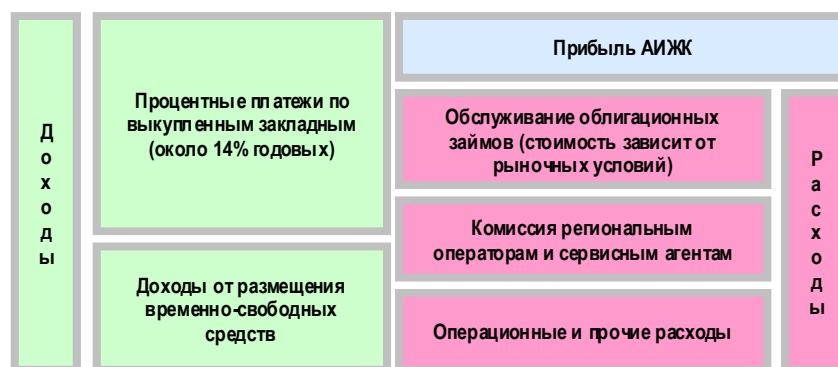
- Проценты по ипотечным кредитам, средневзвешенная ставка по которым составляет 14,8% годовых.
- Доходы от размещения временно свободных средств в инструменты, перечень которых регламентирован Наблюдательным советом АИЖК, в состав которого входят представители министерств и ведомств РФ.

Расходы АИЖК формируются из следующих компонентов:

- Стоимость средств, привлекаемых на рынке рублевых корпоративных облигаций, для целей рефинансирования портфелей закладных.
- Стоимость услуг региональных операторов и сервисных агентов (от 1 до 2% годовых от остатка ссудной задолженности по кредитам).
- Операционные и прочие расходы.

Важной составляющей бизнес-модели АИЖК является наличие государственных гарантий по размещаемым АИЖК облигационным займам, позволяющих минимизировать расходы, связанные с привлечением средств. При этом, несмотря на то, что АИЖК подвержено рыночным рискам (риск роста процентных ставок) непосредственно при размещении облигационных займов, сразу после размещения данный риск пропадает, так как АИЖК фиксирует процентный спрэд путем выкупа закладных с фиксированной процентной ставкой. Наличие обеспечения по первичным ипотечным кредитам и обязательное превышение стоимости заложенного имущества над суммой кредита делает бизнес-модель АИЖК защищенной от негативных последствий кредитных рисков, возникающих в случае дефолта по кредитам.

**Диаграмма 2: Бизнес-модель АИЖК**



Источник: АИЖК

### Динамика портфеля закладных АИЖК

Основным видом деятельности АИЖК является рефинансирование ипотечных кредитов (займов). В 1999-2000 гг. основной уставной деятельности АИЖК не вело из-за недостаточности собственных средств и отсутствия государственных гарантий по его заемным средствам. АИЖК ведет деятельность по выкупу закладных с 2001 года, когда был утвержден механизм предоставления государственных гарантий по заимствованиям АИЖК (Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. №628 «Правила предоставления государственных гарантий Российской

Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»).

В 2001 году было рефинансировано 16 закладных на сумму 7 млн. руб. в 2002 году Агентством было рефинансировано 76 ипотечных кредитов на сумму 36,1 млн. руб. В 2003 году было выкуплено 2 074 закладные на сумму 687,4 млн. руб.

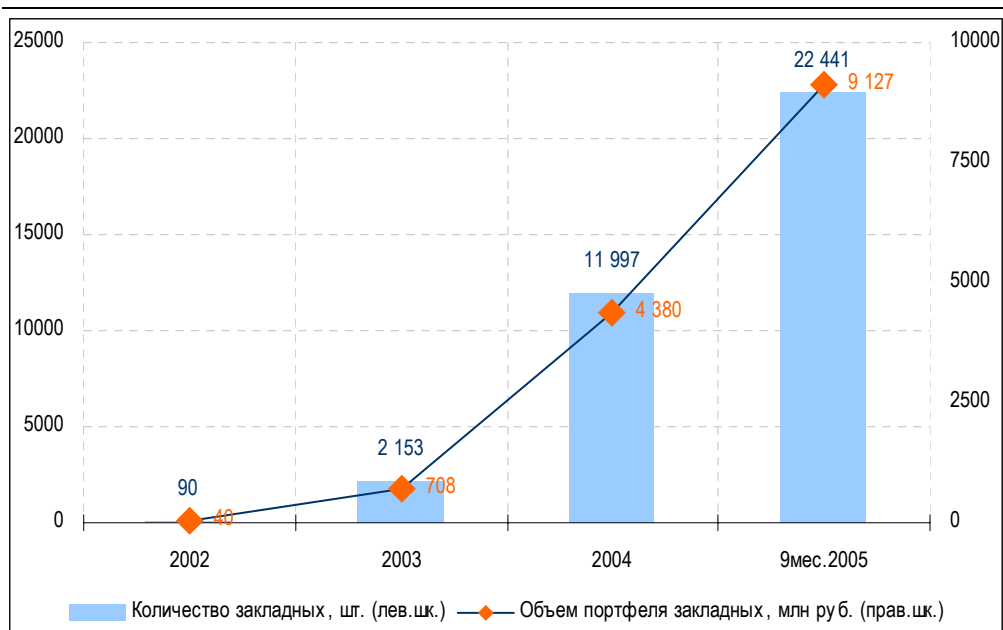
По состоянию на 30 сентября 2005 года ОАО «АИЖК» было выкуплено 23 438 закладных на сумму 10 065,43 млн. рублей, в том числе за 9 месяцев т.г. было выкуплено 11 123 закладные на сумму 5 378,10 млн. рублей. С учетом погашения основного долга по ипотечным кредитам (планового и досрочного) объем портфеля АИЖК по состоянию на 30.09.2005 г. составляет 9,13 млрд. рублей. Таким образом, начиная с 2002 г. объем портфеля закладных АИЖК увеличился более, чем в 220 раз. Основными причинами роста объемов выкупа закладных является активизация работы региональных партнеров АИЖК по выдаче ипотечных кредитов и включение в программу новых регионов.

По итогам 9 месяцев 2005 года унифицированной системой развития ипотечного жилищного кредитования (далее – УСР ИЖК) АИЖК было охвачено 86 субъектов Российской Федерации, в том числе:

- на территории 72 субъектов Российской Федерации функционирование УСР ИЖК обеспечивается региональными операторами;
- на территории 2 субъектов Российской Федерации действуют созданные муниципальными образованиями сервисные агенты (Владимирская область и Ульяновская область);
- на территории 6 субъектов Российской Федерации функционирование УСР ИЖК обеспечивается, по согласованию с администрациями, через возможности региональных операторов сопредельных территорий;
- на территории 6 субъектов Российской Федерации функционирование УСР ИЖК обеспечивается сервисными агентами, созданными без участия региональных администраций.

Поставку закладных по Стандартам АИЖК в настоящее время осуществляют 55 субъектов Российской Федерации. Наиболее активно работа по выдаче ипотечных кредитов проводится региональными партнерами АИЖК Республики Башкортостан, Алтайского края, Вологодской, Самарской областей, Республики Татарстан и Томской области. Для сравнения, по состоянию на 30 сентября 2004 года в программе АИЖК принимали участие 68 субъектов Российской Федерации, из которых поставку закладных осуществлял 41 субъект.

**График 2: Динамика объема портфеля закладных АИЖК**



Источник: АИЖК

Наращивание объемов выкупа закладных стало возможным благодаря размещению АИЖК четырех гарантированных государством облигационных займов на общую сумму 5.72 млрд. руб. в апреле 2003 г., в мае и декабре 2004 г. и в мае 2005 г. При этом первые три облигационных займа были обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации и по выплате основной суммы долга, и по выплате купонного дохода. Начиная с 2005 г. в целях повышения эффективности использования государственных гарантий АИЖК отказалось от покрытия гарантией купонных платежей по облигациям. Средства от размещения облигаций использованы в рамках основной деятельности АИЖК по выкупу закладных.

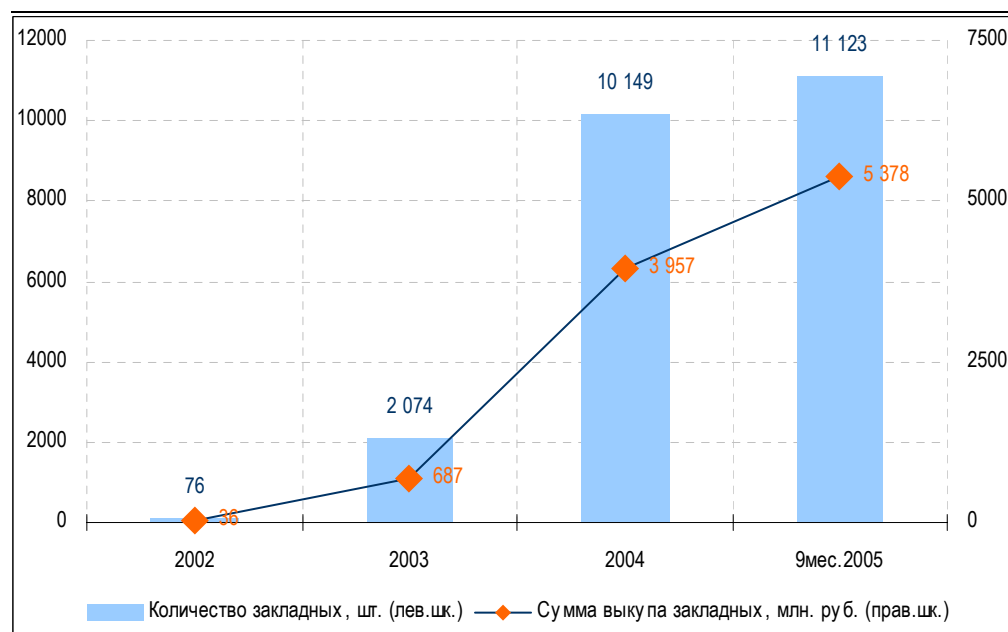
В декабре 2005 года АИЖК планирует разместить 5-й и 6-й выпуски корпоративных облигаций на общую сумму 4.7 млрд. рублей, обеспеченные государственными гарантиями по номинальной стоимости.

Помимо размещения ипотечных и корпоративных облигаций, рефинансирование ипотечных кредитов АИЖК проводится путем продажи пулов закладных институциональным инвесторам. Так, в октябре текущего года завершилось формирование Ипотечного закрытого паевого инвестиционного фонда (ИЗПИФ) «Первый ипотечный» под управлением ОАО «КУИ «ЯМАЛ». В рамках этого проекта Управляющая компания приобрела у АИЖК пул закладных для заполнения Фонда на сумму 1 млрд. руб. Всего было продано 1855 закладных, выданных в 16 регионах России. Сопровождение проданных Фонду закладных осуществляется АИЖК. АИЖК взяло на себя обязательства в процессе функционирования Фонда ежемесячно продавать закладные на сумму погашенного основного долга, выкупать дефолтные закладные из имущества Фонда, а также оставшиеся закладные при наступлении оснований для прекращения ИЗПИФ.

В ходе реализации проекта была разработана принципиально новая технология продаж крупных пулов закладных при которой закладные, хранящиеся в депозитарии Газпромбанка и его филиалах, переоформлялись на Фонд и оставались на хранении в депозитарии, причем отметки о новом владельце производились депозитарием на основании доверенности, выданной АИЖК. Это позволило максимально сократить сроки передачи прав по закладным и снизить издержки. В настоящее время инвестиционные паи ИЗПИФ «Первый ипотечный» допущены к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ».

Ниже приводится динамика объема выкупленных АИЖК закладных в течение соответствующего периода 2002—2004 гг. и за 9 месяцев 2005 года.

**График 3: Динамика выкупа закладных АИЖК**



Источник: АИЖК

По состоянию на 30 сентября 2005 года портфель закладных АИЖК имел следующие параметры:

- средневзвешенная процентная ставка — 14.8% годовых;

- средний размер кредита (займа) — 432 тыс. руб.;
- средняя стоимость жилой недвижимости в залоге — 755 тыс. руб.; средняя площадь — 51.9 кв. м.;
- средневзвешенное по остатку основного долга отношение суммы кредита (займа) к стоимости заложенного имущества (loan to value) составляет 60.5% (60.4% по состоянию на конец 30.06.2005 г.);
- средневзвешенный срок кредитного портфеля — 201 мес.

## Проблемные закладные

В настоящее время АИЖК использует следующую классификацию состояния закладных в портфеле:

**Стандартные закладные** – заемщик своевременно и в полном объеме исполняет взятые на себя обязательства по закладной или договорам ипотечной сделки, а также заемщик допускает не более 3-х просрочек в течение последних 12 месяцев или не более одной просрочки на срок свыше 30 дней.

**Закладные на особом контроле** – заемщик не добросовестно исполняет взятые на себя обязательства по закладной или договорам ипотечной сделки, либо ожидается невыполнение заемщиком обязательств, либо выявлены существенные несоответствия закладной или документов ипотечной сделки требованиям Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) (далее – Стандарты) АИЖК после выкупа АИЖК закладной. Перевод закладной в данную категорию может произойти как по фактическому наступлению причин и условий, описанных в соответствующих разделах Стандартов, так и в результате получения АИЖК информации о возможном наступлении таких причин и условий. Если есть основания полагать, что платежеспособность заемщика будет восстановлена, АИЖК не объявляет дефолта по закладной и такая закладная находится под особым контролем.

**Дефолтные закладные** – заемщик не исполняет взятые на себя обязательства по закладной или договорам ипотечной сделки и нет оснований полагать, что обязательства по ипотечному кредиту будут выполнены (например, есть заявление заемщика о невозможности исполнять обязательства или имеется информация о действиях заемщика, на основании которой делается вывод о его неплатежеспособности), а также принято решение Кредитным комитетом Эмитента о присвоении закладной статуса «Дефолтная закладная».

Ниже в таблице приводится структура портфеля закладных АИЖК по состоянию на 30.09.2005 (данные отражены с учетом корректировки платежей, поступивших от заемщиков в октябре за сентябрь т.г.):

**Таблица 1: Структура портфеля закладных на 30.09.2005**

Состояние закладных	Кол-во, шт.	в %	Остаток осн. долга, тыс. руб.	в %
<b>Всего закладных в портфеле:</b>	<b>22 441</b>	<b>100.00%</b>	<b>9 126 520</b>	<b>100.00%</b>
Стандартные закладные	22 306	99.4%	9 041 053	99.07%
Закладные на особом контроле, всего*	<b>126</b>	<b>0.56%</b>	<b>82 594</b>	<b>0.90%</b>
в том числе:				
более 3-х просрочек за 12 месяцев	72	0.32%	47 360	0.52%
1 просрочка более 30 дней	50	0.22%	33 153	0.36%
предъявлен иск о признании Договоров недействительными	3	0.01%	1 724	0.02%
выявлена недостоверная информация в предоставленных на момент покупки закладной документах	1	0.01%	357	0.00%
Дефолтные закладные**:	9	0.04%	2 873	0.03%

Источник: АИЖК

\* - Также на особом контроле находятся еще 146 закладных с суммой остатка основного долга 69 712,05 тыс. руб., по которым отсутствует страховое покрытие, и 108 закладных с суммой остатка основного долга 51 839,03 тыс. руб., по которым отсутствует информация о внесении страхового взноса. \*\* - Дефолтные закладные на балансе АИЖК находятся в стадии продажи Региональным операторам.



Следующая таблица содержит информацию по дефолтным закладным за весь период деятельности Агентства по состоянию на 30.09.2005 г.:

**Таблица 2: Информация по дефолтным закладным за весь период деятельности АИЖК на 30.09.2005**

	Кол-во, шт.	в %	Остаток осн. долга, тыс. руб.
<b>Выкуп закладных</b>	<b>23 438</b>	<b>100</b>	<b>10 065 430</b>
<b>Дефолтные закладные:</b>	<b>27</b>	<b>0.12</b>	<b>17 024</b>
Погашены	2	0.01	1 113
Проданы Региональным операторам	16	0.07	13 038
В стадии продажи Региональным операторам	9	0.04	2 873
<b>Закладные, по которым Кредитным комитетом не присвоен статус «Дефолтная закладная»:</b>	<b>3</b>	<b>0.01</b>	<b>2 279</b>
Погашены	1	0.00	541
Проданы Региональным операторам	1	0.00	1 321
Восстановлена платежеспособность заемщика	1	0.00	417

Источник: АИЖК

Таким образом, доля «нестандартных» - дефолтных закладных и закладных на особом контроле - в общем объеме портфеля АИЖК крайне невелика и составляет менее 1% от суммарного объема портфеля закладных.

Действующие до 1 ноября т.г. Стандарты предусматривали, что региональные операторы (сервисные агенты) по требованию АИЖК выкупают (или заменяют) дефолтную закладную. После обращения взыскания на предмет залога по таким закладным возможные убытки делятся в равных долях между АИЖК и региональными операторами (сервисными агентами). С 1 ноября т.г. АИЖК предложило альтернативную схему работы с региональными партнерами, в соответствии с которой АИЖК полностью принимает на себя кредитный риск при условии соответствующего снижения вознаграждения за обслуживание закладных (до 1% годовых).

## Планы и перспективы АИЖК на 2006-2010 гг.

Правительством РФ были поставлены ориентиры в области ипотечного кредитования – к 2010 году достичь уровня 1 млн. кредитов в год, на сумму 415 млрд. руб. (в ценах 2004 года) Для выполнения этих задач необходимо обеспечить ежегодное увеличение объемов на 40-80%. В этом случае в 2010 году ежедневно будет выдаваться порядка 4000 кредитов. При условии равномерного развития ипотечного кредитования во всех субъектах Российской Федерации это в среднем составит 40 ипотечных кредитов ежедневно в каждом из субъектов.

С целью достижения этих ориентиров Министерством экономического развития и торговли РФ совместно с АИЖК была разработана Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (УСР ИЖК) до 2010 года. На своем заседании 30 июня 2005 года Правительство РФ одобрило эту Концепцию. В соответствии с Концепцией на период до 2010 года АИЖК должно стать основным проводником государственной политики по становлению и развитию УСР ИЖК и ее ключевым институциональным элементом.

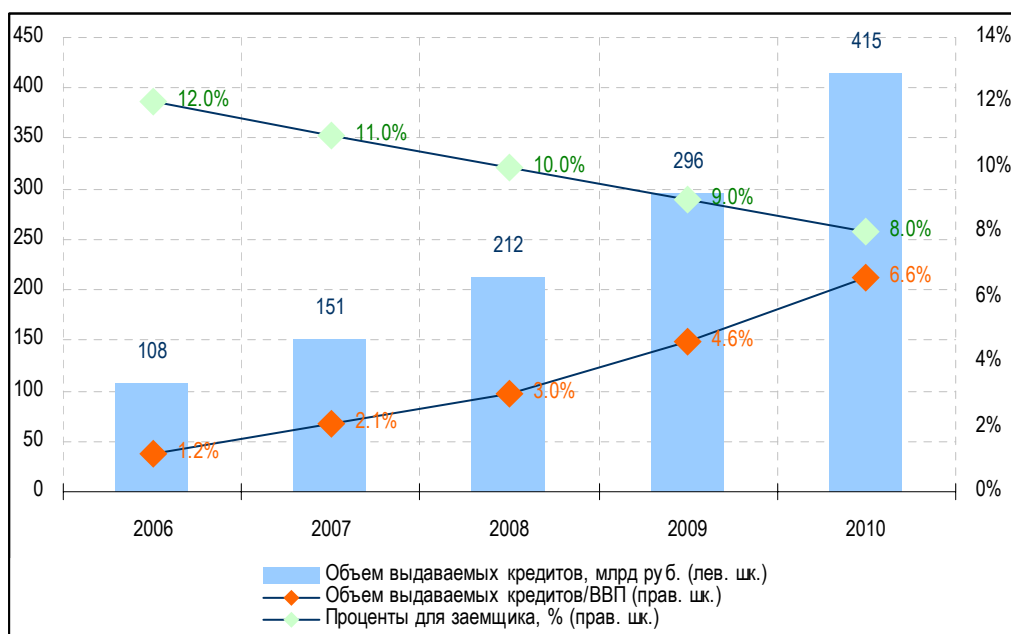
Источником финансирования выкупа АИЖК ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг являются средства от размещения облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями. Именно государственные гарантии позволяют в текущих рыночных условиях привлекать средства на длительный срок и направлять их в регионы для обеспечения возможности выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Для решения перечисленных задач необходимо повышение эффективности господдержки, предоставляемой УСР ИЖК. Принимая во внимание цели по существенному росту объемов ипотечного кредитования в стране, объемы государственных гарантий по заимствованиям АИЖК должны составить на период до 2010 г. 152 млрд. руб. (из них в 2006 году – 14 млрд. руб.). Дополнительные взносы в уставный капитал АИЖК определены исходя из норматива достаточности капитала 14% и должны составить на период до 2010 г. суммарно 22.2 млрд. руб. (из них в 2006 – 3.7 млрд. руб.).

Долгосрочный характер государственной поддержки также потребует совершенствования бюджетного законодательства, в том числе законодательного закрепления долгосрочной субсидиарной ответственности Российской Федерации по обязательствам АИЖК. АИЖК является и должно остаться структурой, обеспечивающей срочную ликвидность стандартных ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг путем поддержания постоянной оферты на их выкуп, тем самым создавая условия для доступа любого первичного кредитора и вторичного оператора к УСР ИЖК.

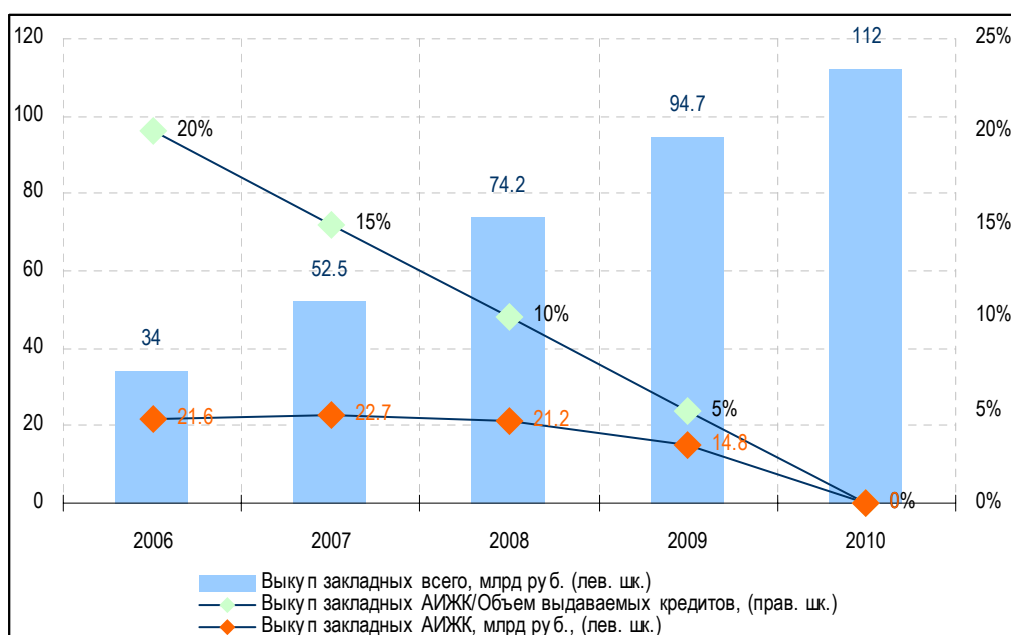
При выполнении поставленной Правительством Российской Федерации задачи по достижению к 2010 году объема кредитования в размере 415 млрд. руб. в год общий объем выданных кредитов накопленным итогом будет составлять около 1.2 трлн. рублей (более 6% ВВП), что означает, что к указанному сроку порядка 3.3 млн. российских семей (7% семей) улучшат свои жилищные условия за счет ипотечного кредита, а выдача ипотечных кредитов составит более 1 млн. кредитов в год.

**График 4: Прогноз первичного рынка ипотечных кредитов**



Источник: АИЖК

**График 5: Прогноз вторичного рынка ипотечных кредитов**



Источник: АИЖК



## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АИЖК

### Комментарии к представлению финансовой отчетности

Основная деятельность АИЖК предусматривает выкуп ипотечных закладных, выпуск долговых обязательств для рефинансирования данной деятельности и временное размещение свободных средств в ликвидные финансовые вложения. С точки зрения профиля деятельности и основных позиций баланса и отчета о прибылях и убытках, АИЖК напоминает кредитную организацию – поэтому мы проводим финансовый анализ АИЖК, как анализ финансовой организации. В связи с этим АИЖК была проведена перегруппировка финансовой отчетности с целью более точного отражения результатов деятельности АИЖК. Ниже приводятся некоторые из особенностей финансовой отчетности АИЖК, учитываемые при перегруппировке финансовой отчетности АИЖК:

- Выручка от продажи товаров и услуг представляет собой процентные доходы по портфелю закладных;
- Доходы от вложения временно свободных денежных средств отражены в статье Процентные доходы;
- Управленческие расходы включают в себя комиссию сервисным агентам и региональным операторам;
- Портфель ипотечных кредитов представлен в строке баланса «Долгосрочные финансовые вложения».

### Показатели баланса

Начиная с 2001 года и до конца 3 квартала 2005 года активы АИЖК выросли в 80 раз, при этом среднегодовые темпы роста портфеля закладных в течение указанного периода составили более 500%. Доля портфеля закладных в структуре активов на конец 3 квартала 2005 года составила 94%, тогда как по итогам 2004 года она составляла 77%, а 2003 года – 37%. Данная тенденция свидетельствует о существенном росте спроса на кредиты, предоставляемые в рамках программы АИЖК, что находит отражение в уменьшении объема свободных средств, доступных АИЖК для размещения в финансовые активы.

**Таблица 3: Динамика балансовых показателей АИЖК**

данные в тыс. рублей	30.09.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
<b>АКТИВЫ</b>					
Денежные средства	13 569	26 431	14 486	653 469	92 480
Финансовые вложения, в т.ч.	217 056	1 136 139	996 648	721	8 311
долгосрочные	518	599	269 665	721	8 311
краткосрочные	216 538	1 135 540	726 983	0	0
<b>Портфель закладных</b>	<b>9 126 520</b>	<b>4 380 179</b>	<b>707 912</b>	<b>40 009</b>	<b>0</b>
Финансирование региональных операторов	0	0	88 000	0	0
Прочие активы	319 989	170 677	92 972	36 190	18 875
<b>Всего активы</b>	<b>9 677 134</b>	<b>5 713 426</b>	<b>1 900 018</b>	<b>730 389</b>	<b>119 666</b>
<b>КАПИТАЛ</b>					
Уставной капитал	690 000	690 000	690 000	112 000	80 000
Всего капитал и резервы	803 535	735 361	746 548	76 308	38 492
<b>ПАССИВЫ</b>					
<b>Облигации</b>	<b>5 845 199</b>	<b>4 916 554</b>	<b>1 079 996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Прочие пассивы	3 028 400	61 331	73 474	654 081	81 174
Пассивы всего	8 873 599	4 977 885	1 153 470	654 081	81 174
<b>ВСЕГО КАПИТАЛ И ПАССИВЫ</b>	<b>9 677 134</b>	<b>5 713 246</b>	<b>1 900 018</b>	<b>730 389</b>	<b>119 666</b>

Источник: АИЖК

Информация по портфелю залковых АИЖК представлена в разделах «Динамика портфеля залковых АИЖК» и «Проблемные залковые» на страницах 11 и 14, соответственно.

Собственный капитал АИЖК по состоянию на конец 3 квартала 2005 года составил 804 млн. рублей, увеличившись с начала 2002 года в 21 раз. На период до 2009 включительно Правительством РФ запланировано увеличение уставного капитала АИЖК на общую сумму 22.2 млрд. рублей, в том числе на 3.7 млрд. рублей в 2006 году и на 4.5 млрд. рублей в 2007 году, что, с одной стороны, позволит АИЖК существенно расширить объемы выкупа залковых, а, с другой стороны, повысит достаточность капитала Агентства.

Основной статьей пассивов АИЖК являются облигационные займы, доля которых на конец 3 квартала 2005 года составила 60.4%. Ниже приводятся параметры обращающихся облигационных займов АИЖК:

**Таблица 4: Размещенные облигационные займы АИЖК**

Описание задолженности	Номинальная сумма, млн руб.	Ставка купона, % год.	Цена размещения, % от номинала	Дата погашения
1-ая серия облигаций АИЖК	1 070	11.00%	106.56%	01.12.2008
2-ая серия облигаций АИЖК	1 500	11.00%	100.00%	01.02.2010
3-ая серия облигаций АИЖК	2 250	9.40%	100.00%	15.10.2010
4-ая серия облигаций АИЖК	900	8.70%	100.00%	01.02.2012
<b>Итого</b>	<b>5 720</b>			

Источник: АИЖК

Размещение облигационных займов, по которым предоставлена государственная гарантия, является в настоящий момент основным источником финансирования деятельности по выкупу залковых. Согласно Концепции УСР ИЖК, в течение 2006-2010 гг. Правительство РФ выдаст АИЖК государственных гарантий на общую сумму 138 млрд. рублей, в том числе 14 млрд. рублей в 2006 году и 16 млрд. рублей в 2007 году, что позволит АИЖК осуществить выпуск корпоративных облигаций на соответствующие суммы.

Помимо выпуска корпоративных облигаций АИЖК планирует уже в 2006 году выйти на рынок с дебютными выпусками ипотечных облигаций, объем которых может составить порядка 7 млрд. рублей. Всего же до 2010 года включительно объем ипотечных ценных бумаг, выпущенных АИЖК, составит 44 млрд. рублей.

Прочие пассивы АИЖК представлены краткосрочными кредитами, привлеченными АИЖК для краткосрочного бридж-финансирования с целью недопущения остановки деятельности по выкупу залковых из-за длительности процедур подготовки эмиссии облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации.

По состоянию на 30 сентября 2005 года общая сумма обязательств АИЖК по краткосрочным кредитам и займам, включая начисленные проценты, составляет 2 948 млн. руб. и включает в себя:

Обязательства АИЖК по кредитной линии в объеме 1 402 млн. руб. (включая начисленные проценты), открытой АБ «Газпромбанк» (ЗАО) во втором квартале т.г. Кредит предоставлен Эмитенту под залог залковых, остаток ссудной задолженности по которым по состоянию на дату заключения договора о залоге залковых (26 мая 2005 г.) составил 1 820 004 тыс. рублей. В соответствии с договором АИЖК имело право выбирать кредит траншами, при этом процентная ставка дифференцировалась в пределах от 8.5 до 9% годовых в зависимости от срока пользования кредитом. В октябре т.г. этот кредит был полностью погашен за счет средств, полученных от продажи пула залковых ИЗПИФу «Первый ипотечный» под управлением ОАО «КУИ «ЯМАЛ» и иных поступлений.

Обязательства АИЖК по кредитным договорам с ОАО «МДМ-Банк», общая сумма задолженности по которым составляет 1 546 млн. руб. (включая начисленные проценты). Кредиты предоставлены без залога залковых. Свои обязательства по выплате процентов АИЖК исполняет своевременно и в полном объеме. Погашение данных кредитов будет осуществлено после размещения пятого и шестого облигационных займов в декабре 2005 года.

## Показатели отчета о прибылях и убытках

По итогам 9 месяцев 2005 года процентные доходы АИЖК составили почти 737 млн. рублей, что почти в 2 раза превышает аналогичный показатель за весь 2004 год. При этом доля в процентных доходах процентов по закладным составила около 99%, тогда как в 2004 году данное соотношение составило 86%, а в 2003 году – всего 17%. Увеличение доли процентных доходов от закладных является свидетельством существенного роста кредитного портфеля вследствие увеличения спроса на кредитные продукты АИЖК.

**Таблица 5: Динамика показателей отчета о прибылях и убытках АИЖК**

данные в тыс. рублей	9 мес.2005	2004	2003	2002	2001
<b>Процентные доходы</b>	<b>736 969</b>	<b>373 424</b>	<b>175 304</b>	<b>10 167</b>	<b>7 058</b>
по закладным	729 343	322 416	29 491	3 683	310
по фин. вложениям	7 626	51 008	145 813	6 484	6 748
Процентные расходы	447 966	239 143	81 261	0	0
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>289 003</b>	<b>134 281</b>	<b>94 043</b>	<b>10 167</b>	<b>7 058</b>
<b>Операционный доход</b>	<b>97 935</b>	<b>14 977</b>	<b>20 017</b>	<b>-27 061</b>	<b>996</b>
Внереализационные доходы	273	376	119	136	1 932
Внереализационные расходы	4 828	2 723	891	15 251	45 141
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>93 380</b>	<b>12 630</b>	<b>19 245</b>	<b>-42 176</b>	<b>-42 213</b>
Налог на прибыль	19 196	162	13 158	7	778
<b>Чистая прибыль / убыток</b>	<b>72 022</b>	<b>9 053</b>	<b>20 240</b>	<b>-42 183</b>	<b>-42 991</b>

Источник: АИЖК

Процентные расходы АИЖК формируются из платежей по привлеченным средствам – облигационным займам и кредитам. Чистый процентный доход АИЖК по итогам 9 месяцев текущего года более чем в 2 раза превысил показатель всего 2004 года. Операционные доходы АИЖК, представляющие собой чистый процентный доход за вычетом операционных расходов, составили по итогам 9 месяцев 2005 года около 98 млн. рублей, что в 6.5 раз превышает показатель за весь 2004 год. Чистая прибыль АИЖК по итогам 9 месяцев 2005 года составила более 72 млн. рублей против 9.05 млн. рублей за 2004 год и 873 тыс. рублей за 9 месяцев 2004 года.

## ПРИЛОЖЕНИЕ: ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ АИЖК

Финансовая отчетность ОАО «АИЖК» за отчетные периоды по состоянию на 30 сентября 2005 года, 31 декабря 2004 года, 31 декабря 2003 года, 31 декабря 2002 года, 31 декабря 2001 года по российским стандартам бухгалтерского учета

### Отчет о прибылях и убытках

Наименование показателя	Код стр.	9 мес. 2005 г.	2004	2003	2002	2001
<i>I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности</i>						
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	10	729 343	322 416	29 491	3 683	310
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	20	-	-	-	-	-5 474
Валовая прибыль	29	729 343	322 416	29 491	3 683	-5 164
Управленческие расходы	40	-213 977	-144 412	(82 225)	-35 783	-118
Прибыль (убыток) от продаж	50	515 366	178 004	-52 734	-32 100	-5 282
<i>II. Операционные доходы и расходы</i>						
Проценты к получению	60	7 626	51 008	145 813	6 484	6 748
Проценты к уплате	70	-447 966	-239 143	(81 261)	-	-
Прочие операционные доходы	90	1 074 467	1 400 075	372 763	811	10 448
Прочие операционные расходы	100	-1 051 558	-1 374 967	-364 564	-2 256	-10 918
<i>III. Внереализационные доходы и расходы</i>						
Внереализационные доходы	120	273	376	119	136	1 932
Внереализационные расходы	130	-4 828	-2 723	-891	-15 251	-45 141
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	93 380	12 630	19 245	-42 176	-42 213
Отложенные налоговые активы	141	-2 464	-3 688	15 899	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	302	273	1 746	-	-
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150	-19 196	-162	-13 158	-7	-778
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	72 022	9 053	20 240	-42 183	-42 991

**Балансовый отчет**

АКТИВЫ	Код стр.	30.09.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Нематериальные активы	110	37	44	42	56	77
Патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания)	111	37	44	42	56	77
Организационные расходы	112	-	-	-	-	-
Деловая репутация организации	113	-	-	-	-	-
Основные средства	120	20 640	12 615	4 728	3 010	4 466
Земельные участки и объекты природопользования	121	-	-	-	-	-
Здания, машины и оборудование	122	20 640	12 615	4 728	3 010	4 466
Незавершенное строительство	130	155	396	343	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-	-	-	-
Имущество для передачи в лизинг	136	-	-	-	-	-
Имущество, предоставляемое по договору проката	137	-	-	-	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	9 127 038	4 380 778	977 577	40 730	8 311
Инвестиции в дочерние и зависимые общества	141	-	-	-	-	-
Инвестиции в другие организации	142	-	-	-	-	-
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	143	9 126 520	4 380 179	707 912	40 009	-
Прочие долгосрочные финансовые вложения	144	518	599	269 665	721	8 311
Отложенные налоговые активы	145	9 748	12 212	15 899	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-	-	-	-
<b>ВСЕГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	<b>190</b>	<b>9 157 618</b>	<b>4 406 045</b>	<b>998 589</b>	<b>43 796</b>	<b>12 854</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Запасы, в том числе	210	50 701	37 141	8 104	169	207
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	226	343	3	3	137
Расходы будущих периодов	216	50 475	36 798	8 101	166	70
Прочие запасы и затраты	217	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	55	-	-	-	1 771
Дебиторская задолженность (платежи через 12 месяцев от отчетной даты)	230	20 000	10 000	17 051	23 107	-
Покупатели и заказчики	231	-	-	-	-	-
Векселя к получению	232	-	-	-	-	-
Задолженность дочерних и зависимых обществ	233	-	-	-	-	-
Авансы выданные	234	-	-	-	3447	-
Прочие дебиторы	235	20 000	10 000	17 051	19 660	-
Дебиторская задолженность (платежи в течение 12 месяцев от отчетной даты)	240	218 653	98 090	46 805	9 680	12 354
Покупатели и заказчики	241	210 748	94 781	41 721	359	-
Векселя к получению	242	-	-	-	-	-
Задолженность дочерних и зависимых обществ	243	-	-	-	-	-
Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-	-	-	-
Авансы выданные	245	7 267	2 207	4 411	5 202	5 923
Прочие дебиторы	246	638	1 102	673	4 119	6 431
Краткосрочные финансовые вложения	250	216 538	1 135 540	814 983	-	-
Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	251	-	-	88 000	-	-
Собственные акции, выкупленные у акционеров	252	-	-	-	-	-
Прочие краткосрочные финансовые вложения	253	216 538	1 135 540	726 983	-	-
Денежные средства	260	13 569	26 431	14 486	653 469	92 480
Касса	261	1	3	-	2	9
Расчетные счета	262	13 568	26 428	14 486	23 467	2 449
Валютные счета	263	-	-	-	-	-
Прочие денежные средства	264	-	-	-	630 000	90 022
Прочие оборотные активы	270	-	-	-	168	-
<b>ВСЕГО ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	<b>290</b>	<b>519 516</b>	<b>1 307 202</b>	<b>901 429</b>	<b>686 593</b>	<b>106 812</b>
<b>ВСЕГО АКТИВЫ</b>	<b>300</b>	<b>9 677 134</b>	<b>5 713 426</b>	<b>1 900 018</b>	<b>730 389</b>	<b>119 666</b>

**Балансовый отчет (продолжение)**

ПАССИВЫ	Код стр.	30.09.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>						
Уставный капитал	410	690 000	690 000	690 000	112 000	80 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	420	-	-	-	-	9
Резервный капитал	430	9 840	8 482	-	-	-
Резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	9 840	8 482	-	-	-
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-	-	-	-
Фонд социальной сферы	440	-	-	-	-	155
Целевые финансирование и поступления	450	-	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль прошлых лет	460	316 731	27 826 <sup>1</sup>	-	1 481	1 319
Непокрытый убыток прошлых лет	465	-	-	-	(42 991)	-
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	72 022	9 053	50 548	50 367	-
Непокрытый убыток отчетного года	475	-	-	-	(44 549)	(42 991)
<b>ВСЕГО КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>	<b>490</b>	<b>803 535</b>	<b>735 361</b>	<b>746 548</b>	<b>76 308</b>	<b>38 492</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Займы и кредиты	510	5 845 199	4 916 554	1 079 996	-	-
Кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	511	-	-	-	-	-
Займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	512	5 845 199	4 916 554	1 079 996	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	1 171	1 473	1 746	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-	-	-	-
<b>ВСЕГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>590</b>	<b>5 846 370</b>	<b>4 918 027</b>	<b>1 081 742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Займы и кредиты	610	2 948 000	-	-	-	-
Кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	611	2 948 000	-	-	-	-
Займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	612	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	620	37 651	10 847	10 173	654 081	1 174
Поставщики и подрядчики	621	16 753	7 500	1 297	654 068	135
Задолженность перед персоналом организации	622	10 413	2 477	2 596	-	60
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	1 028	221	231	3	1
Задолженность по налогам и сборам	624	7 530	521	5 921	-	53
Прочие кредиторы	625	1 927	128	128	10	925
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	1 924	-	-	-	80 000
Доходы будущих периодов	640	39 654	49 011	61 555	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-	-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-	-	-	-
<b>ВСЕГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>690</b>	<b>3 027 229</b>	<b>59 858</b>	<b>71 728</b>	<b>654 081</b>	<b>81 174</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>700</b>	<b>9 677 134</b>	<b>5 713 246</b>	<b>1 900 018</b>	<b>730 389</b>	<b>119 666</b>

<sup>1</sup> Указанная величина нераспределенной прибыли представляет собой фонд развития предприятия.



# КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

## ОАО «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ»

### Леонид Векшин

Директор Департамента финансов

Телефон: (095) 775-47-40

Email: lvekshin@ahml.ru

### Наталья Кольцова

Заместитель директора Департамента финансов

Телефон: (095) 775-47-40

Email: nkoltsova@ahml.ru

### Маргарита Сигрианская

Начальник Управления долговых инструментов

Телефон: (095) 775-47-40

Email: margo@ahml.ru

## ВНЕШТОРГБАНК

### Игорь Пьянков

Вице-президент, начальник Управления клиентских операций на финансовых рынках

Телефон: (095) 775-71-07

Email: piankov@vtb.ru

### Алексей Коночкин

Начальник отдела выпуска долговых ценных бумаг

Телефон: (095) 775-71-15

Email: konochkin@vtb.ru

### Кирилл Зарезов

Начальник отдела продаж

Телефон: (095) 775-71-21

Email: zarezov@vtb.ru

### Алексей Лушин

Синдикация

Телефон: (095) 775-71-13

Email: lushin@msk.vtb.ru

## ВНЕШЭКОНОМБАНК

### Алексей Михайлов

Заместитель директора Департамента валютно-финансовых операций

Телефон: (095) 721-94-90

Email: agm@veb.ru

### Виктор Пенкин

Треjder отдела операций на рынке ценных бумаг

Телефон: (095) 777-17-30

Email: penkin@veb.ru

### Сергей Староверов

Треjder отдела операций на рынке ценных бумаг

Телефон: (095) 777-17-33

Email: staroverov\_s\_v@veb.ru

## ГАЗПРОМБАНК

### Игорь Русанов

Вице-Президент – начальник Департамента рынков заемного капитала

Телефон: (095) 913-78-61

Email: igor.roussanov@gazprombank.ru

### Павел Исаев

Начальник Управления облигационных выпусков

Телефон: (095) 980-41-34

Email: pavel.isaev@gazprombank.ru

### Александр Алистратов

Начальник отдела продаж и синдикации

Телефон: (095) 719-19-82

Email: alexander.alistratov@gazprombank.ru

## РАЙФФАЙЗЕНБАНК АВСТРИЯ

### Роман Зильбер

Руководитель департамента корпоративного финансирования и инвестиционно-банковских операций

Телефон: (095) 721-28-17

Email: rzilber@raiffeisen.ru

### Никита Патрахин

Руководитель группы организации облигационных займов

Телефон: (095) 721-28-34

Email: npatrakhin@raiffeisen.ru

### Наталья Пекшева

Руководитель группы продаж

Телефон: (095) 721-36-09

Email: npekcheva@raiffeisen.ru