

TRUST[®]
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК ТРАСТ

 **SOCIETE
GENERALE**

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1.

**Информационный меморандум к выпуску облигаций
ЗАО «КБ ДельтаКредит»
Ноябрь 2006 г.**

Организатор: Инвестиционный банк «ТРАСТ»
107045, Россия, Москва, Уланский пер., 26
Дирекция Долговых Продуктов
тел. (495) 247-2591 факс (495) 208-2256
E-mail: debt@trust.ru <http://www.trust.ru>

Оглавление

DeltaCredit: ключевые сильные стороны.....	3
Основные условия выпуска облигаций.....	4
DeltaCredit – «дочерний» банк Societe Generale в России	5
Краткое описание.....	5
Конкурентное положение и рыночные позиции.....	6
Основные этапы развития банка.....	6
Акционерная структура DeltaCredit.....	8
Топ-менеджмент.....	8
Миссия банка.....	9
География присутствия.....	9
Взаимодействие с банками-партнерами.....	10
Кредитные продукты.....	11
Конкурентные преимущества DeltaCredit.....	12
Целевые потребители услуг DeltaCredit.....	13
Стратегия и планы развития.....	13
Краткая характеристика российского рынка ипотеки.....	15
Сущность ипотеки.....	15
Государственная политика.....	15
Государственные программы в области ипотеки.....	16
Объем рынка.....	17
Причины роста ипотечного рынка России.....	17
Рынок жилья в России.....	18
Преимущества ипотечного кредитования:.....	19
Обзор финансового положения.....	20
Ресурсная база и ликвидность.....	20
Уставный капитал.....	21
Качество активов.....	22
Доходы и рентабельность.....	23
Прогнозы финансовых показателей на 2006-2009 гг.....	23
Кредитные рейтинги.....	24
Moody's повысило рейтинги Банка DeltaCredit по долгосрочным депозитам в иностранной валюте с Ba2 до Baa2.....	24
Moody's присвоило рейтинг A2 банку DeltaCredit.....	24
Приложение. Финансовые показатели DeltaCredit за 2001-1П 2006 гг. (МСФО).....	25

DELTACREDIT: КЛЮЧЕВЫЕ СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

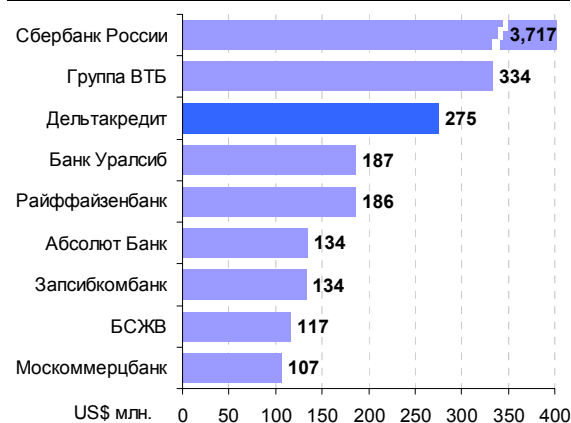
- Сильный единоличный акционер.** С ноября 2005 г. DeltaCredit является 100% дочерним банком французской банковской группы Societe Generale (Aa2/AA-/AA) с капитализацией около EUR55.0 млрд. На 01.10.2006. Societe Generale – одна из крупнейших финансовых групп зоны евро, 5-й банк в мире по размеру розничной сети и второй банк в Европе по размеру кредитного портфеля.
- Поручительство группы Societe Generale по займу.** Поручителем по предстоящему займу является группа Societe Generale, таким образом, на рынке рублевого долга инвесторам предлагается фактически риск французской банковской группы с кредитным рейтингом высшей категории надежности.
- Кредитный рейтинг инвестиционной категории.** DeltaCredit имеет рейтинг от Moody's на уровне «Baa2», что соответствует кредитному рейтингу Российской Федерации и рейтингу (по депозитам) таких банков как Райффайзен Банк, Банк Москвы, ВТБ, ВЭБ, Газпромбанк, ПСБ и Россельхозбанк. Кроме того, в октябре 2006 г. Moody's присвоило банку долгосрочный рейтинг по депозитам в национальной валюте на уровне «A2».
- Высокий уровень капитализации банка.** Несмотря на опережающий рост активов по сравнению с собственным капиталом в 2001-2006 гг., капитализация банка остается на высоком уровне: на конец 2005 г. отношение «Капитал/Активы» превышало 21%.
- Хорошее качество кредитного портфеля.** По своей экономической сути ипотечные кредиты являются одним из наиболее надежных для банка кредитных продуктов, так как всегда являются обеспеченными, причем обеспечением служит такой привлекательный актив как квартира. По состоянию на 01.10.2006 размер просроченной задолженности более 180 дней не превышал 0.05% от суммы кредитного портфеля.
- Лидирующие позиции на рынке ипотечного кредитования.** DeltaCredit – один из первых в России специализированных ипотечных банков. По данным РБК.Рейтинг на 01.07.2006 г. DeltaCredit занимал 3-е место среди российских банков по портфелю ипотечных кредитов, уступая только Сбербанку и группе ВТБ.
- Динамичный рост кредитного портфеля.** Кредитный портфель DeltaCredit вырос на 65% в 2005 г. и составил US\$180 млн. За 11 мес. 2006 г. кредитный портфель банка вырос до US\$380 млн. (+135% к 2005 г.). DeltaCredit также демонстрирует стабильную динамику чистой прибыли (US\$2.4 млн. – в 2004 г., US\$2.9 млн. – в 2005 г., US\$3.1 млн. – за 9М 2006 г.)
- Привлекательные условия ипотеки от DeltaCredit.** Рассмотрение заявки и принятие решения о выдаче ипотечного кредита занимает в DeltaCredit в большинстве случаев 24 часа. Процесс заключения сделки по ипотеке составляет 2-3 часа. В апреле 2006 г. DeltaCredit объявил о запуске новой программы ипотечного кредитования в рублях с одной из самых низких процентных ставок в России.

Финансовые показатели банка DeltaCredit (МСФО)

US\$ тыс. (МСФО)	2004	2005	1П 2006
Чистые процентные доходы	7,901	10,485	6,943
Операционные доходы	10,223	12,449	9,322
Операционные расходы	(6,637)	(7,516)	(5,066)
Чистая прибыль	2,444	2,895	2,383
Кредитный портфель, нетто	108,659	180,079	271,978
Собственный капитал	40,873	43,768	46,151
Активы	125,505	200,491	290,750
Показатели			
ROAE, %	6.9%	6.8%	10.6%
ROAA, %	2.3%	1.8%	1.9%
Cost/income ratio, %	64.9%	60.4%	54.3%
Net Interest margin, %	8.4%	7.0%	6.0%
Норма резервирования, %	1.4%	1.3%	1.2%
Капитал/Активы, %	32.6%	21.8%	15.9%

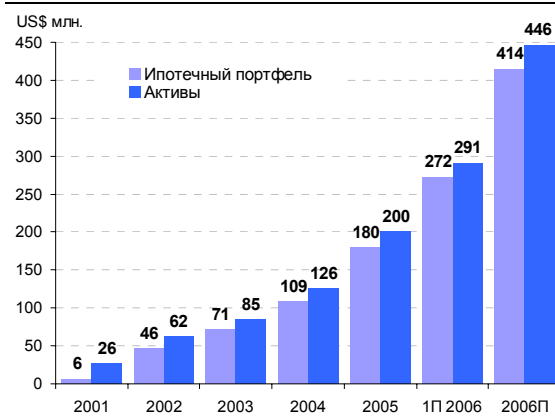
Источник: данные банка

Крупнейшие ипотечные банки России (по портфелю ипотечных кредитов на 01.07.2006)



Источник: данные РБК.Рейтинг

Динамика роста активов и ипотечного портфеля



Источник: данные банка

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ

Эмитент	ЗАО «КБ ДельтаКредит»
Поручитель	«Сосьете Женераль» Акционерное общество (Societe Generale S.A. France, S&P «AA-», Moody's «Aa2», Fitch «AA», отражен в Проспекте облигаций)
Облигации	Документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением с обеспечением серии 01
Объем выпуска (по номинальной стоимости)	1 500 000 000 рублей
Количество облигаций	1 500 000 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая
Порядок размещения	Открытая подписка через организатора торговли в соответствии с эмиссионными документами
Цена размещения	1 000 рублей (100% от номинальной стоимости)
Погашение	В 1 092-й день с даты начала размещения облигаций
Оферта	-
Купонный период	182 дня
Процентная ставка купонного дохода	Процентная ставка устанавливается на все шесть купонных периодов на конкурсе в день размещения
Порядок погашения и выплаты купонного дохода	Выплаты осуществляются платежным агентом в российских рублях в безналичном порядке
Платежный агент	ОАО Инвестиционный банк «ТРАСТ»
Организатор выпуска и агент по размещению облигаций	ОАО Инвестиционный банк «ТРАСТ»

DELTA CREDIT – «ДОЧЕРНИЙ» БАНК SOCIETE GENERALE В РОССИИ

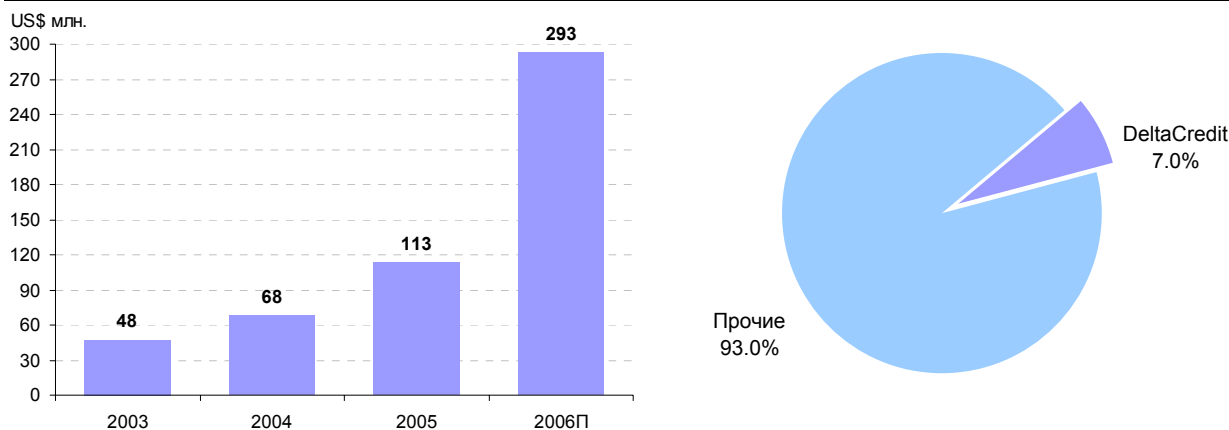
Краткое описание

DeltaCredit — это один из первых в России специализированных ипотечных коммерческих банков, работающий с 1998 г. На первом этапе своего развития (1998-2001 гг.) укреплению позиций DeltaCredit на рынке ипотечного кредитования способствовала финансовая поддержка Инвестиционного Фонда «США-Россия», созданного по решению Конгресса США, для содействия развитию частного сектора российской экономики.

DeltaCredit начал деятельность по выдаче ипотечных кредитов с 1999 г., выдавая их как самостоятельно, так и реализовывая их через банки-партнеры в Москве и Санкт-Петербурге. С ноября 2005 г. DeltaCredit является 100% дочерним банком французской банковской группы Societe Generale.

Банк осуществляет ипотечное кредитование на рынке первичного (строящегося) и вторичного (готового) жилья в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Нижнем Новгороде, Самаре. В этих городах открыты представительства DeltaCredit. Кроме того, банк предоставляет ипотечные кредиты на всей территории России посредством разветвленной региональной сети банков-партнеров. Банки-партнеры находятся в 20 крупных городах, среди которых: Екатеринбург, Краснодар, Новосибирск, Оренбург, Владивосток и др.

ДИАГРАММА 1. ГОДОВАЯ ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ DELTACREDIT **ДИАГРАММА 2. ДОЛЯ DELTACREDIT НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ**



Источник: данные компании

Источник: данные и оценки компании

На 01.07.2006 г. DeltaCredit являлся 3-им крупнейшим ипотечным банком в России по объему портфеля ипотечных кредитов (US\$275 млн.) с долей рынка в 7%. На конец ноября 2006 г. портфель ипотечных кредитов DeltaCredit превысил US\$380 млн. За все время существования банка было выдано более 8 000 ипотечных кредитов. Активы банка на 01.07.2006 г. составили US\$291 млн., а собственный капитал превысил US\$46 млн. По прогнозам DeltaCredit, на конец 2006 г. активы банка достигнут US\$446 млн. при величине собственного капитала в US\$51 млн.

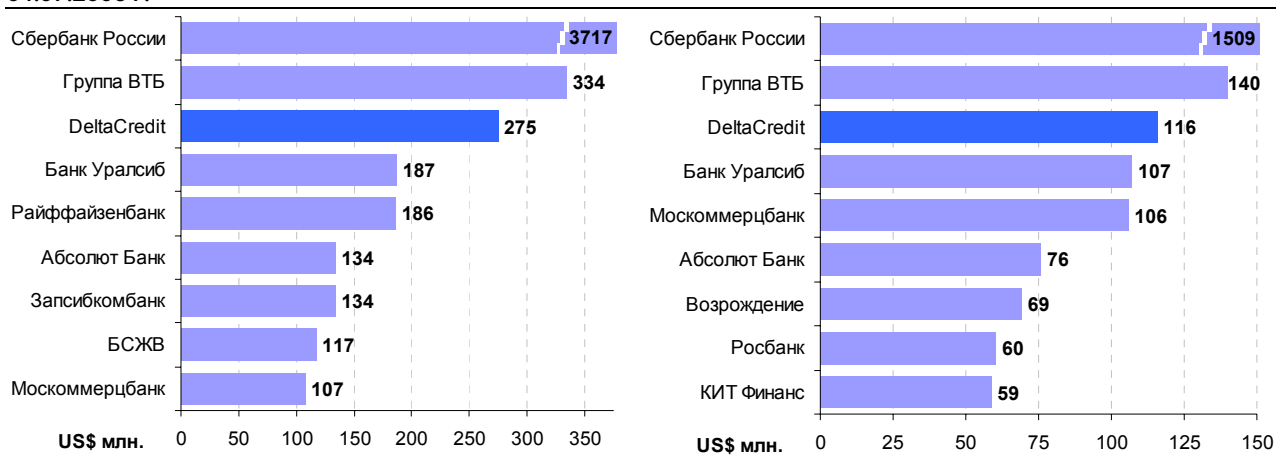
В декабре 2005 года международное рейтинговое агентство Moody's повысило долгосрочный рейтинг банка DeltaCredit с уровня «Ba2» до «Baa2». Таким образом, в настоящий момент рейтинг DeltaCredit по международной шкале достиг максимального уровня и ограничивается национальным рейтингом России, который находится на уровне «Baa2». В октябре 2006 г. Moody's присвоило банку долгосрочный рейтинг по депозитам в национальной валюте на уровне «A2». Рейтинг банка по национальной шкале Interfax Rating Agency находится на уровне «Aaa.ru».

DeltaCredit является участником системы страхования вкладов и входит в список кредитных организаций, поручительствами которых могут быть обеспечены кредиты Банка России. Кроме того, банк DeltaCredit входит в такие международные организации, как: American Chamber of Commerce, Association of European Businesses in the Russian Federation и др.

Конкурентное положение и рыночные позиции

На середину 2006 г. доля DeltaCredit на рынке ипотечного кредитования страны составляла около 7%. Тем не менее, по объему выданных за 1П 2006 г. ипотечных кредитов, а также по совокупному объему портфеля ипотечных кредитов DeltaCredit занимает 3-е место.

ДИАГРАММА 3. БАНКИ-ЛИДЕРЫ ПО ОБЪЕМУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ НА 01.07.2006 Г. **ДИАГРАММА 4. КРУПНЕЙШИЕ БАНКИ ПО ОБЪЕМУ ПРИВЛЕЧЕННЫХ КРЕДИТОВ В 1П 2006**



Источник: данные банка

Источник: данные банка

DeltaCredit действует в крупнейших российских городах, где присутствуют целевые потребители услуг банковской ипотеки (более 20 городов присутствия). Основной портфель приходится на Москву (55%).

Конкурентами DeltaCredit являются крупнейшие банки, развивающие ипотеку в крупных российских городах с населением свыше 500 тыс. человек. По оценкам DeltaCredit, банк предлагает уровни процентных ставок ниже среднего и очень высокий уровень сервиса и оперативности.

Основные этапы развития банка

DeltaCredit был создан на основе российского подразделения коммерческого банка ЗАО «Дж. П. Морган Банк». Решение о создании (учреждении) ЗАО «Дж. П. Морган Банк» было принято компаниями Morgan Guaranty International Finance Corporation и J.P.Overseas Capital Corporation 15 мая 1998 года.

ЗАО «Дж. П. Морган Банк» было зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации «04» февраля 1999года. Впоследствии в связи с заключением договора купли – продажи акций ЗАО «Дж. П. Морган Банк», согласно которому основным акционером становился Инвестиционный фонд США-Россия (The U.S. Russia Investment Fund), 24 мая 2001 года было принято решение об изменении наименования ЗАО «Дж. П. Морган Банк» на ЗАО «КБ ДельтаКредит» (DeltaCredit).

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ DELTACREDIT

Май 2002 г.	DeltaCredit получает крупнейшие на тот момент в России инвестиции на развитие ипотечного кредитования: IFC и ЕБРР предоставляют US\$40 млн. в качестве целевого инвестиционного займа на развитие ипотеки в России.
Сентябрь 2002 г.	Открыто представительство DeltaCredit в Санкт-Петербурге.
Июнь 2003 г.	IFC предоставляет DeltaCredit займ на развитие ипотеки в объеме US\$66 млн.
Ноябрь 2003 г.	DeltaCredit подписывает соглашение о предоставлении кредитной линии в размере US\$7.5 миллионов Банком развития королевства Нидерланды.
Август 2004 г.	Совет директоров ОПИК одобряет финансирование банку DeltaCredit в объёме US\$125 млн на 17 лет. DeltaCredit стал первым российским коммерческим банком, которому удалось привлечь кредит на такой срок. Начало региональной экспансии.
Осень 2004 г.	Проведена работа по оптимизации бизнес процессов DeltaCredit. Сокращен необходимый для получения кредита пакет документов, уменьшено время проведения ипотечной сделки.
Ноябрь 2004 г.	В целях развития инвестиционной программы банк запускает программу по приобретению квартир на этапе строительства под залог имеющегося жилья. Процентные ставки и другие условия получения кредита соответствуют условиям банка по кредитам для покупки квартиры на вторичном рынке недвижимости.
Ноябрь 2004 г.	Чтобы расширить продуктовую линейку и удовлетворить спрос, банк запускает программу, позволяющую брать ипотечный кредит в рублях.
Июнь 2005 г.	Впервые на российском рынке банк запускает ипотечный кредит Delta25, рассчитанный на 25 лет.
Сентябрь 2005 г.	DeltaCredit открывает представительство в Нижнем Новгороде.
Ноябрь 2005 г.	Запущен кредитный продукт DeltaМечта с рекордно низкой для России плавающей процентной ставкой в рублях.
Ноябрь 2005 г.	DeltaCredit становится дочерней структурой одной из крупнейших международных финансовых групп — Societe Generale.
Декабрь 2005 г.	DeltaCredit заключил договор с ЕБРР о предоставлении синдицированного кредита на US\$45 млн. сроком на три года.
Февраль 2006 г.	Запуск банком нового кредитного продукта для собственников жилья, которые стремятся улучшить свои жилищные условия.
Апрель 2006 г.	Открытие офиса в Самаре.
Апрель 2006 г.	DeltaCredit объявил о запуске новой программы ипотечного кредитования – кредит в рублях с фиксированной процентной ставкой.
Май 2006 г.	Согласно решению жюри российского конкурса «Банковское дело», банк DeltaCredit стал лауреатом в номинации «Наиболее динамично развивающийся банк на рынке ипотечного кредитования».
Июнь 2006 г.	DeltaCredit и IFC подписали соглашение, которое предусматривает предоставление банку DeltaCredit третьей кредитной линии на US\$24 млн.
Июль 2006 г.	Открытие второго офиса в Москве.
Сентябрь 2006 г.	Открытие второго офиса в Санкт-Петербурге.

Акционерная структура DeltaCredit

Первыми акционерами банка (1999-2001 гг.) были JPMorgan Overseas Capital Corporation и Morgan Guarantee International Finance Corporation и тогда банк назывался как ЗАО «Джей Пи Морган Банк». 27 ноября 2001 года 100% акций DeltaCredit были приобретены Инвестиционным Фондом США-Россия.

20 марта 2003 года Фонд передал все акции банка (за исключением одной акции) DC Mortgage Finance Netherlands B.V. В ноябре 2005 года DC Mortgage Finance Netherlands B.V. была приобретена французской финансово-банковской группой Sociйтй Гйньрале. DC Mortgage Finance Netherlands B.V. является холдинговой компанией DeltaCredit. На 20 ноября 2006 г. DeltaCredit является 100% дочерней структурой Societe Generale.

ДИАГРАММА 5. СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА DELTACREDIT



Источник: данные банка

Топ-менеджмент

ТАБЛИЦА 2. РУКОВОДСТВО DELTACREDIT

Ф.И.О.	Должность	
Игорь Кузин	Председатель Правления	Получил степень MBA в Школе Бизнеса при Университете Чикаго. Возглавляет DeltaCredit с 2004 года. До прихода в DeltaCredit занимал пост вице-президента по международным рынкам в Sanchez Computer Associates, Inc. (поставщик банковских технологий) и руководил деятельностью компании в Центральной и Восточной Европе и Азии. В 1999-2002 годах являлся одним из учредителей и управляющим директором Profile Venture Partners – венчурного предприятия со штаб-квартирой в США. В Profile Venture Partners пришел, уже сделав карьеру в McKinsey & Company в Торонто и Вашингтоне. В McKinsey & Company успешно участвовал в разработке, запуске и развитии различных банков.
Лора Файнзилберг	Управляющий директор по банковским операциям	Получила степень Бакалавра Делового Администрирования факультета менеджмента, финансов и маркетинга при Университете Техаса, США и имеет двадцатилетний опыт управленческой работы в области ипотечного и коммерческого кредитования, комплексного аудита и оценке активов. В DeltaCredit работает с 2004 года на позиции управляющего директора по банковским операциям. Ранее работала в качестве и.о. начальника кредитного управления в Transamerican Financial Services. В 1994-1999 годах являлась вице-президентом подразделения правительственных программ и ипотечного кредитования компании Fiserv, Inc. (международный лидер по разработке программного обеспечения для организации выдачи и обслуживания кредитов). Также работала ведущим специалистом по доверительному управлению в Resolution Trust Corporation, а также в компании Lomas Mortgage USA.
Сергей Озеров	Финансовый директор	Имеет степень MBA Колумбийского Университета, опыт работы в области финансов – 15 лет. В DeltaCredit – с 2003 г. В 1990-1997 гг. работал в Ford Motor Company. В частности, руководил процессом создания Ford Credit Mexico, дочерним предприятием Ford Credit International. В 1994-1995 годах г-н Озеров успешно провёл Ford Credit Mexico через кризис, связанный с девальвацией песо. В России в 1996 году открыл представительство, а затем и полноценную компанию продаж Ford Motor Company. В 1997-1998 годах Сергей занимал пост вице-президента московского офиса Credit Suisse First Boston, отвечал за развитие отдела корпоративных и инвестиционных программ. В DeltaCredit пришел из LSO Associates, консалтинговой компании, в которой работал с 1999 по 2003 год.
Константин Артюх	Директор юридического департамента	Окончил Российский Университет Дружбы народов, там же получил степень кандидата юридических наук. Изучал коммерческое право и законы, регулирующие деятельность банков в сфере ипотеки, в Университете Валенсии (Испания). В DeltaCredit – с 2004 г. Занимал должность заместителя начальника юридического департамента в КМБ-Банке. До этого работал в должности старшего юриста юридического департамента банка «Зенит». Имеет опыт работы частнопрактикующим юристом в области договорного права, операций с ценными бумагами, в арбитражных судах и судах общей юрисдикции.
Алла Цытович	Вице-президент по развитию бизнеса банка	Окончила МГУ им. М.В. Ломоносова, химический факультет, кандидат химических наук. В 2003 году получила степень FLMI (Fellow, Life Management Institute) в области управления финансовыми организациями от LOMA (Life Office Management Association), США. В 1999-2004 годах являлась директором по корпоративным продажам страховой компании «AIG Россия». До «AIG Россия» работала в «Ренессанс Страхование», «РОСНО». В DeltaCredit – с 2004 г.

Источник: данные банка

Миссия банка

Основная цель DeltaCredit — сформировать в России цивилизованный и доступный широким слоям населения рынок ипотечного кредитования. Банк создает новое качество жизни, помогает людям улучшать свои жилищные условия, оказывает всестороннюю консультационную поддержку и дает профессиональные советы по ипотеке.

DeltaCredit стремится:

- Восхищать клиентов, предоставляя уникальные услуги высочайшего качества;
- Привлекать, развивать и удерживать лучших специалистов в отрасли;
- Методично работать над развитием рынка ипотеки и банковского сектора в России;
- Обеспечивать высокий уровень прибыльности для акционеров.

География присутствия

На середину ноября 2006 г. помимо головного офиса в Москве DeltaCredit имел представительства в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде и Самаре. В планах на 2007 г. – открытие представительств в Новосибирске и еще в двух новых городах. Открытие филиалов DeltaCredit не предусмотрено.

Таким образом, в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Нижнем Новгороде, Самаре DeltaCredit имеет возможность давать ипотечные кредиты напрямую. Кроме того, банк предоставляет ипотечные кредиты на всей территории России через разветвленную региональную сеть партнеров. Банки-партнеры находятся в 20 крупных городах, среди которых: Екатеринбург, Краснодар, Новосибирск, Оренбург, Владивосток и др.

ДИАГРАММА 6. РЕГИОНАЛЬНОЕ ПРИСУТСТВИЕ DELTACREDIT В РОССИИ



Источник: данные банка

Полномочия и функции представительств DeltaCredit:

- Первичный андеррайтинг заемщиков (проведение первой встречи; прием заявления на получение кредита; прием, проверка комплектности и сравнение с оригиналами копий документов, подтверждающих кредито- и платежеспособность потенциальных заемщиков).

- Подготовка сделок (консультация клиентов, взаимодействие с вендорами (страховые, оценочные компании, нотариусы, Федеральная регистрационная служба).
- Заключение сделок (подписание кредитного договора, договора ипотеки, контроль целевого использования средств).

Андеррайтинг заемщиков, предмета залога, а также авторизация кредитов (разрешение на перечисление кредитных средств на счет заемщика) производятся централизованно в головном офисе в Москве. Прием платежей по кредитам производится через платежные агенты.

Взаимодействие с банками-партнерами

Работа с банками-партнерами (по выдаче ипотечных кредитов) строится на принципах взаимовыгодного сотрудничества. Банк-партнер приобретает возможность расширить линейку кредитных продуктов, обучиться технологиям по выдаче ипотечных кредитов, возможность повысить доходность операций, рефинансируя кредиты DeltaCredit. DeltaCredit в свою очередь получает возможность увеличения портфеля ипотечных кредитов, выданных по стандартам DeltaCredit.

Необходимые условия при отборе банков-партнеров:

- Наличие необходимых лицензий;
- Соблюдение обязательных нормативов деятельности банков;
- Вхождение в систему страхования вкладов;
- Банк не должен находиться в процессе реорганизации, а также в отношении данной кредитной организации не должны осуществляться меры по предупреждению банкротства и процедуры банкротства;
- Наличие адекватной системы внутреннего контроля для оценки и контроля за качеством работы по выдаче кредитов и их обслуживанию (оценка из отчетов аудиторов);
- Ориентация стратегии и кредитной политики банка на развитие розничных продуктов и особенно ипотечного кредитования;
- Стабильное финансовое состояние банка, что должно подтверждаться финансовым анализом, проведенным специалистом DeltaCredit по соответствующей методике;
- Наличие необходимого персонала и инфраструктуры для выдачи и обслуживания ипотечных кредитов и/или готовность банка-партнера инвестировать материальные и людские ресурсы в развитие ипотечной программы DeltaCredit;
- Репутационная чистота, то есть отсутствие критичных негативных факторов, влияющих на репутацию потенциального банка-партнера.

Банк-партнер выдает ипотечные кредиты по условиям, установленным параметрами кредитных продуктов DeltaCredit, и имеет право использовать как собственный бренд во всей документации по ипотечному кредитованию, так и бренд DeltaCredit по договоренности с DeltaCredit.

Кредитные продукты

DeltaCredit предоставляет кредиты на покупку квартиры, кроме того, существует программа кредитования для улучшения жилищных условий. Кредиты выдаются как в рублях, так и в долларах США на различные сроки, по фиксированной или плавающей ставке.

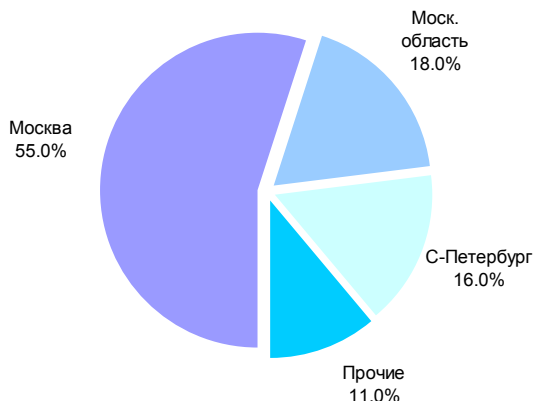
ТАБЛИЦА 3. КРЕДИТНЫЕ ПРОДУКТЫ DELTACREDIT

Валюта	Программа кредитования на покупку квартиры		Программа кредитования на улучшение жилищных условий		Программа кредитования на покрытие дополнительных расходов			
	Доллары	Рубли	Доллары	Рубли	Доллары	Рубли		
Цель кредита	Приобретение квартиры на основного проживания, либо как дополнительное жилье, либо для сдачи в аренду		Улучшение жилищных условий		Финансирование расходов по ипотечной сделке, либо на строительство, ремонт и благоустройство приобретенной недвижимости			
Срок кредитования/ставка*								
1 год	-	-	-	-	-	-	13%	16.5%
3 года							13,5%	17%
5 лет							14%	17,5%
7 лет	9.7%	-	12.7%	-	-	-	14,5%	18%
10 лет	10.5%	5,5% + LIBOR		6,5% + MosPrime	12.0%	14.2%	-	-
15 лет	11.0%	-		-	-	-	-	-
20 лет	11.3%	6% + LIBOR		6,5% + MosPrime	-	-	-	-
25 лет	11.5%	-	-	-	-	-	-	-
Сумма кредита								
Минимальный	15,000		450,000		15,000		450,000	
Максимальный	500,000		14,000,000		300,000		9,000,000	
Размер кредита в процентах от стоимости								
Приобретаемая квартира используется как основное или дополнительное жилье	до 85%***			До 70%		Не применимо		
Приобретаемая квартира используется для аренды	до 50%			до 50%		Не применимо		

* В таблице приведена процентная ставка для заемщиков, подтвердивших доход справкой с места работы. Для заемщиков, подтверждающих доход справкой по форме банка, процентная ставка выше на 1% (за исключением программы DeltaПлюс).
 ** Минимальные и максимальные суммы кредита зависят от местонахождения предмета залога.
 *** до 80% при сумме кредита от 300 до 500 тысяч долларов или от 9 до 14 миллионов рублей
 Источник: данные банка

В ипотечном портфеле DeltaCredit представлены все имеющиеся кредитные продукты. Наибольшую долю занимает долларовый продукт «ДельтаСтандарт», из рублевых продуктов больше всех востребован продукт «ДельтаМечта». Около 75% всех кредитов банка выдано жителям Москвы и Московской области.

ДИАГРАММА 7. СТРУКТУРА КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ DELTACREDIT ПО РЕГИОНАМ НА 01.09.2006 Г.



Источник: данные банка

Конкурентные преимущества DeltaCredit

Сложившаяся практика расчетов на российском рынке ипотечного кредитования предусматривает расчеты между покупателем и продавцом квартиры только после государственной регистрации — процесса, который может занимать от 2 до 6 недель. Задержки с расчётами создают несколько серьёзных препятствий для роста привлекательности и доступности ипотеки — продавцы недвижимости неохотно рассматривают предложения от покупателей-заемщиков или увеличивают цены для «ипотечных покупателей».

С ноября 2006 г. DeltaCredit первым среди российских банков внедряет новый для ипотечного рынка бизнес-процесс: начинает выдавать ипотечные кредиты (то есть реальные деньги) своим клиентам сразу после подписания договора купли-продажи квартиры, как это принято в развитых странах, а не после государственной регистрации сделки, как это принято на отечественном рынке. Новый стандарт способен кардинально изменить модель развития ипотечного кредитования в России.

Чтобы минимизировать риски покупателей-заемщиков при проведении подобных ипотечных сделок сегодня, банк DeltaCredit создал определенную юридическую технологию, а также подключил к реализации нового процесса своих надежных партнеров — аккредитованные риелторские агентства, с которыми у него подписаны соглашения.

Кроме того, ключевыми факторами конкурентоспособности DeltaCredit являются:

- узкая специализация банка: с момента своего создания DeltaCredit занимается только ипотечным кредитованием;
- более чем 5-летний опыт на рынке ипотечного кредитования;
- постоянная модернизация продуктовой линейки банка (изменения процентных ставок, величины первоначального взноса и других условий предоставления кредитов);
- высокий уровень качества обслуживания;
- доступ к долгосрочным финансовым ресурсам;
- использование зарубежного опыта, в том числе группы Societe Generale.

Целевые потребители услуг DeltaCredit

Своими клиентами DeltaCredit в первую очередь видит профессионалов со стабильным доходом, работающих по найму в крупных городах России:

- в возрасте от 30 до 50 лет;
- с высшим образованием;
- со стабильным профессиональным ростом;
- обладающих сформировавшейся потребностью в улучшении жилищных условий и рассматривающих различные способы покупки квартиры;
- имеющих накопления на первоначальный взнос;
- имеющих опыт получения кредитов в банке;
- уверенных в себе, смело идущих на поиск новых возможностей;
- охотно рассматривающих новые способы инвестирования.

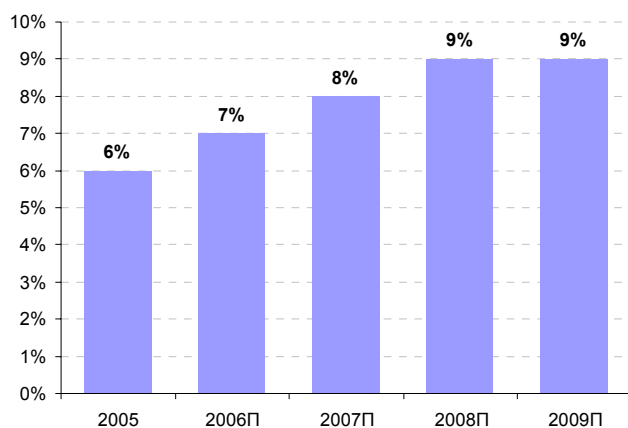
Стратегия и планы развития

С целью удержания лидирующих позиций на рынке ипотечного кредитования банк DeltaCredit строит свою стратегию развития, которая основана на следующих принципах:

- расширение регионального присутствия на территории РФ как путем создания собственных представительств, так и через банков-корреспондентов;
- модернизация продуктовой линейки;
- организация и проведение комплекса рекламных мероприятий, направленных на повышение узнаваемости бренда банка-эмитента, а также ипотечного продукта как такого.

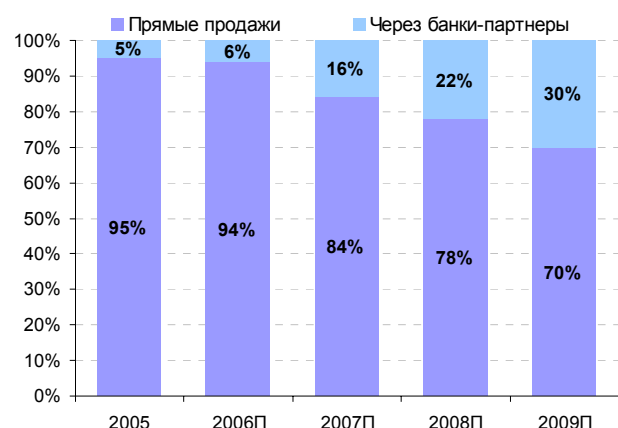
Целевым ориентиром для DeltaCredit является рост рыночной доли на российском рынке ипотечного кредитования с 7% в 2006 г. до 9% в 2009 г. Приобретение региональных банков, предлагающих услуги ипотечного кредитования стратегией DeltaCredit не предусмотрено.

ДИАГРАММА 8. ПРОГНОЗ ДОЛИ DELTACREDIT НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ИПОТЕКИ



Источник: данные банка

ДИАГРАММА 9. ПРОГНОЗ СТРУКТУРЫ ПРИРОСТА ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ DELTACREDIT



Источник: данные банка

DeltaCredit стремится к диверсификации источников привлечения ресурсов, в том числе за счет выпуска облигационных займов и проведения секьюритизации ипотечного портфеля, а также с помощью других источников фондирования. Увеличение акционерного капитала DeltaCredit планируется осуществлять для обеспечения соответствия установленным требованиям по достаточности капитала банка.

DeltaCredit намеревается активно использовать свое положение дочернего банка Societe Generale в России путем активного взаимодействия как с материнской компанией (Societe Generale), так и с ее дочерними и аффилированными структурами в России (Русфинанс Банк, РОСБАНК, Банк «Сосьете Женераль Восток») в области технической, информационной, маркетинговой поддержки, программ по партнерству и продвижению кросс-продуктов, а также посредством привлечения фондирования и использования опыта инвестиционного банка Societe Generale.

Ключевые прогнозные финансовые показатели на 2006-2009 гг. приведены в разделе «Обзор финансового положения».

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕКИ

Сущность ипотеки

Ипотека — это долгосрочная ссуда под залог недвижимого имущества на покупку жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости. Ипотека позволяет приобрести жилье сегодня и оплачивать полную его стоимость в течение нескольких последующих лет. Это значительно удобнее, нежели копить деньги, подвергая значительные накопления инфляционным и иным рискам. Основное отличие ипотечного кредита от потребительского — наличие в качестве залога объекта недвижимости. Большинство считает ипотечный кредит наиболее выгодным способом решения жилищных проблем. Приобретенное за счет средств банка жилье будет находиться у него в залоге до полного погашения ипотечного кредита клиентом.

Участниками ипотечной системы являются: физические лица (заемщики, получают кредит), банки (осуществляют проверку платежеспособности заемщика, предоставляют кредит), страховые компании (обязуются страховать риски, возникающие в время ипотечного кредитования), оценочные компании (оценивают рыночную стоимость квартиры).

Государственная политика

Российский рынок ипотечного кредитования очень молод. Первый законодательный акт, регламентирующий основные принципы ипотечного кредитования, появился в России только в 1998 г. Именно создание законодательно-нормативной базы явилось ключевым фактором развития ипотечного кредитования в России.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ установил основания возникновения ипотеки, регулирование обязательств, обеспечиваемых ипотекой, порядок заключения договоров об ипотеке.

«Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», одобренная постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года №28, определила пути дальнейшего совершенствования нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного жилищного кредитования.

Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 11 февраля 2002 г. №18-ФЗ, существенно упростил процедуру, связанную с составлением, выдачей, залогом и передачей прав по закладной, устранены препятствия на пути свободного оборота закладных. Кроме того, были введены нормы, устанавливающие «ипотеку в силу закона», что снизило сроки и затраты на оформление ипотечных кредитов.

Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ установил порядок выпуска и обращения нового вида финансовых активов — ипотечных ценных бумаг, определил требования к эмитентам этих бумаг, направленные на снижение рисков для инвесторов. Отличительной особенностью ипотечных ценных бумаг является их обеспечение в виде ипотечного покрытия.

Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года №213-ФЗ и Федеральный закон «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. №194-ФЗ. Изменения, внесенные в Гражданский кодекс РФ и Гражданский процессуальный кодекс РФ, предусмотрели, что при обращении взыскания на предмет ипотеки, заемщик и лица, проживающие в данной квартире, подлежат выселению, независимо от того, является это жилье для них единственным или нет. Таким образом, уменьшился риск невозможности отселения заемщиков, не погашающих ипотечные кредиты.

Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов одобрена Правительством Российской Федерации 30 июня 2005 года. В Концепции были выявлены основные направления и целевые ориентиры развития рынков жилья и ипотечного кредитования на перспективу до 2010 года, а также определены объемы и направления господдержки развития ипотечного рынка.

Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 27 июля 2006 года № 141-ФЗ расширил возможности по формированию ипотечного покрытия. В частности, разрешилось включать в него требование о возврате основной суммы долга отдельно от требования по уплате процентов. Кроме того, в соответствии с одобренными поправками, из базового закона исключается обязательное требование по страхованию заемщиком - физическим лицом жизни и здоровья.

Государственные программы в области ипотеки

Программа мероприятий по развитию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации основана на мерах, закрепленных в Национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а также новой редакции Федеральной целевой программы «Жилище» от 11 августа 2006 г. Проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» является одним из 4 приоритетных национальных проектов. Он имеет четыре основные цели:

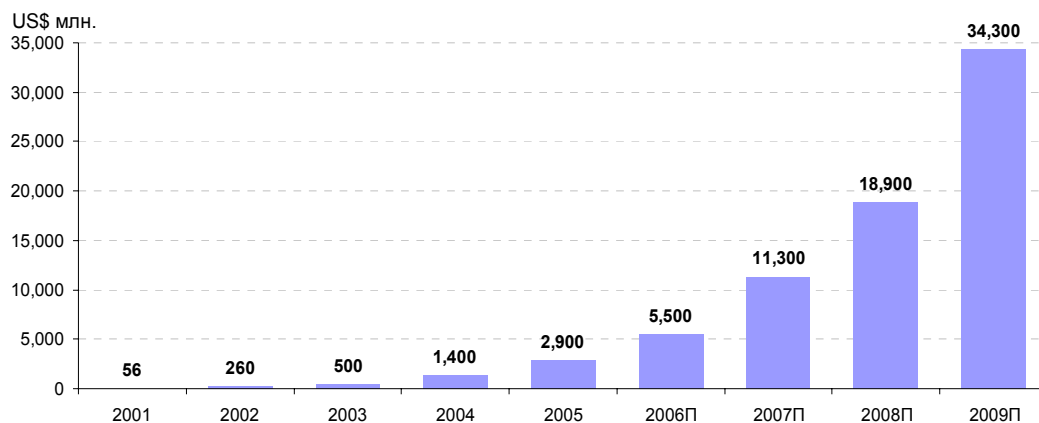
- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования Правительством Российской Федерации в 1997 г. было создано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее АИЖК). Стратегическое предназначение АИЖК в развитии ипотеки в России состоит в осуществлении рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, а также в разработке и внедрении основных стандартов на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создании его инфраструктуры и стимулировании его роста.

Объем рынка

Российский рынок ипотечного кредитования динамично развивается: за 2001-2005 гг. он вырос более чем в 50 раз и достиг US\$2.9 млрд. По прогнозам DeltaCredit, в 2006 г. объем рынка ипотечного кредитования превысит US\$5.5 млрд.

ДИАГРАММА 10. ДИНАМИКА РОСТА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



Источник: данные РБК, прогнозы банка

Несмотря на высокую динамику развития ипотечного кредитования в России, абсолютные объемы рынка крайне малы в сравнении с развитыми странами. В настоящее время объем рынка ипотеки в валовом внутреннем продукте (ВВП) России составляет менее 1% против 34% в странах Европейского союза, что характеризует значительный потенциал роста рынка ипотеки.

Эксперты рынка недвижимости и руководство DeltaCredit считают, что в среднесрочной перспективе высокие темпы роста развития ипотечного рынка сохранятся, и ипотечное кредитование останется одним из наиболее динамично развивающихся сегментов финансового рынка.

По данным Международной финансовой корпорации (IFC), на сегодня Россия обладает наибольшим среди европейских стран потенциалом ипотечного рынка в Европе, специалисты IFC оценивают его от US\$10 млрд. до US\$30 млрд.

Причины роста ипотечного рынка России

Развитие рынка ипотечного кредитования обусловлено следующими факторами:

1. Высокая необходимость жителей России в улучшении своих жилищных условий (см. главу «Рынок жилья в России»)
2. Государственная политика в жилищной сфере. (Развитие ипотеки объявлено приоритетом государственной политики. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ нацелена на формирование нормативно-правовой базы, создание условий для активного участия банков на рынке, на развитие вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов.)
3. Благоприятные макроэкономические факторы. (Повышение уровня стабильности в целом по стране, повышение уровня доходов населения и, как следствие, увеличение платежеспособного спроса.)
4. Развитие банковской системы. (Динамичное развитие потребительского кредитования за последние годы. К тому же ипотека, наряду со всеми другими кредитными продуктами, является одним из наименее рискованных: тщательная проверка заемщика, высокая надежность залога, высокая важность для заемщика.)

Рынок жилья в России

Несмотря на положительную динамику доходов населения, спрос на ипотечные кредиты пока ограничен медленными темпами строительства и быстрым ростом цен на недвижимость. По данным Федеральной службы государственной статистики, на одного жителя России в 2005 году приходится 20.8 кв. м жилищного фонда против 16.4 кв. м в 1990 году. За последние 3 года эта величина фактически не изменилась, что свидетельствует об ограниченном предложении жилых площадей.

ТАБЛИЦА 4. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

	1980	1990	1995	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Средняя обеспеченность жильем, м ² на чел.	13.4	16.4	18.0	18.7	19.2	19.5	19.8	20.2	20.5	20.8
исло квартир, млн	н/д	48.8	52.0	53.8	55.1	55.6	56.0	56.4	н/д	н/д
Капитальный ремонт, млн м ² в год	55.7	29.1	11.7	4.9	3.8	4.7	4.8	4.6	н/д	н/д

Источник: ФСГС

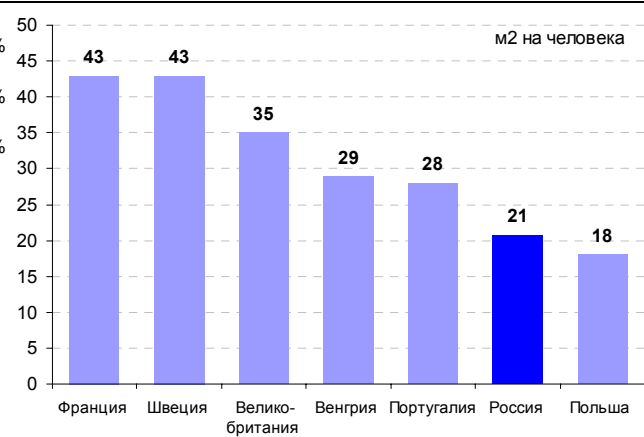
Связанный с этим ограниченным предложением быстрый рост цен на недвижимость является мощным фактором, снижающим спрос на ипотечные кредиты. В последние годы до трети заемщиков вынуждены отказываться от запрошенных в банке ипотечных займов, так как за время, проходящее с момента оформления кредита до поиска квартиры, цены вырастают настолько, что нужно переоформлять кредит на большую сумму.

ДИАГРАММА 11. ДИНАМИКА РОСТА СРЕДНИХ ЦЕН ЗА 1 КВ. М. ЖИЛЬЯ НА РЫНКЕ МОСКВЫ



Источник: данные *it.ru*

ДИАГРАММА 12. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ

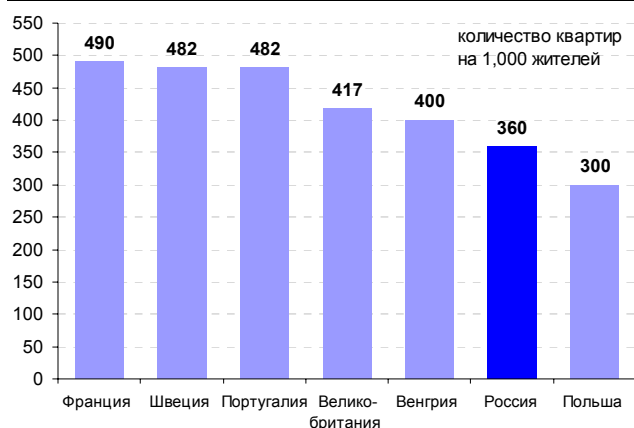


Источник: данные UNECE

В 2005 году в России было построено всего 56.4 млн. кв. м, из которых 80%, то есть 45 млн. кв. м, пришлось на жилищное строительство. Строительный рынок сохраняет двузначные темпы роста – объем строительства увеличился на 13% в 2004 году и на 11% в 2005.

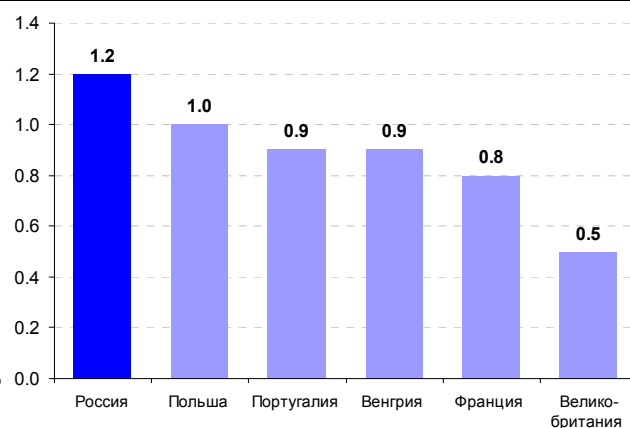
По показателю 20.8 кв. м жилой площади на человека Россия заметно отстает от стран Европы. Например, в Венгрии на человека приходится 29 кв. м жилья, в Великобритании – 35 кв. м, а во Франции и Швеции – более 43 кв. м. Кроме того, существует разрыв в обеспеченности населения квартирами: на 1,000 жителей в России приходится 360 квартир против 450-500 в большинстве стран Евросоюза. Отсутствие значительного разрыва по квартирному фонду между Россией и европейскими странами отражает не только существенный запас жилых площадей, унаследованный от СССР, но также и негативные демографические тенденции в России, то есть снижение численности населения. По параметру «количество проживающих в одной комнате» Россия опережает европейские страны.

ДИАГРАММА 13. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КВАРТИРНЫМ ФОНДОМ В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ



Источник: данные *itp.ru*

ДИАГРАММА 14. ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ НА ОДНУ КОМНАТУ В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ



Источник: данные *UNECE*

Очевидной проблемой в России является низкое качество жилья. По статистике, около 35% жилищного фонда России нуждается в реновации или подлежит сносу. К 2000 году объем жилья, проходящего капитальный ремонт, сократился в 14 раз по сравнению с уровнем 1980 года. По оценкам DeltaCredit, вместо строящихся на данный момент 45 млн. кв. м в год Россия нуждается в жилищном строительстве в размере 140 млн. кв. м в год. Эта оценка предполагает, что в год в стране должно строиться порядка 1 кв. м на человека, чтобы жилищный фонд обновлялся раз в 20 лет.

Преимущества ипотечного кредитования:

- возможность в короткие сроки стать собственником жилья и вселиться в новую квартиру;
- шанс получить кредит на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменится в случае повышения стоимости квартиры;
- возможность оплачивать собственную квартиру, а не арендовать чужую недвижимость, в то время как проценты по кредиту в регионах, например, сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру;
- возможность заемщику и членам его семьи зарегистрироваться (прописаться) в квартире, приобретенной по ипотечному кредиту;
- выгодное вложение средств (в последние годы проценты по ипотечным кредитам в несколько раз ниже темпов роста цен на жилую недвижимость);
- получение налоговой льготы на весь срок ипотеки, налоговый вычет - с суммы в пределах RUR1.0 млн., а также с суммы выплачиваемой по процентам на срок выплаты кредита.

ОБЗОР ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ

Анализ финансового положения DeltaCredit проводится на основе консолидируемой финансовой отчетности по МСФО. Кроме того, банк ежемесячно готовит отчетность по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) (stand-alone). Аудитором отчетности по МСФО является компания Ernst & Young.

Нижеприведенный анализ основан на аудированной консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2001-1П 2006 гг., которая приведена в ПРИЛОЖЕНИИ 1.

На протяжении 2001-2005 гг. Банк демонстрировал последовательное увеличение активов. За 1П 2006 г. валюта баланса выросла на 45% и составила US\$290.8 млн. Акционерный капитал увеличился на 5.5% до US\$46.2 млн.

ТАБЛИЦА 5. КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ DELTACREDIT

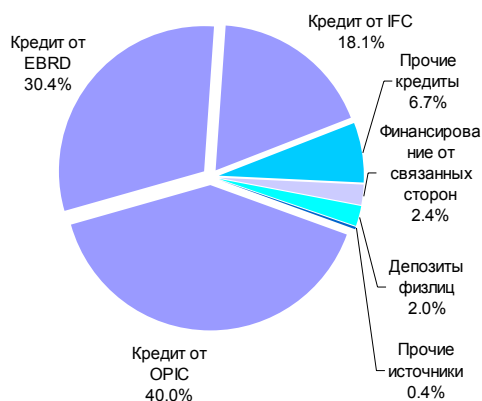
Показатель	2001	2002	2003	2004	2005	1П 2006
Чистые процентные доходы	1,226	3,423	5,532	7,901	10,485	6,943
Чистые комиссионные доходы	-20	-128	504	855	996	720
Доходы от торговых операций	77	99	-26	-27	-19	967
Операционные доходы	1,550	3,009	7,021	10,223	12,449	9,322
Операционные расходы	-916	-4,446	-6,710	-6,637	-7,516	-5,066
Прибыль (убыток) до налогообложения	-2,939	-5,336	313	3,211	4,190	3,310
Чистая прибыль (убыток)	-3,068	-5,358	313	2,444	2,895	2,383
Доходность собственного капитала (ROAE),	н.д.	-27.4%	1.3%	6.9%	6.8%	10.6%
Доходность активов (ROAA), %	н.д.	-12.2%	0.4%	2.3%	1.8%	1.9%
Чистая процентная маржа, %	н.д.	8.7%	8.3%	8.4%	7.0%	6.0%
Денежные средства и эквиваленты	2,650	1,157	996	6,283	6,291	13,674
Кредитный портфель, нетто	5,995	46,036	70,648	108,659	180,079	271,978
Депозиты физических лиц	0	1,803	745	1,890	3,322	4,774
Средства кредитных организаций	0	30,000	47,590	75,530	146,739	233,068
Финансирование от связанных сторон	6,643	9,484	4,563	5,183	5,591	5,810
Собственный капитал	19,410	19,658	29,692	40,873	43,768	46,151
Всего активы	26,137	61,971	84,685	125,505	200,491	290,750
Total capital adequacy ratio, %	н.д.	н.д.	88.1%	68.4%	52.5%	38.1%
Норма резервирования по кредитам, %	3.0%	2.6%	1.7%	1.4%	1.3%	1.2%

Источник: данные банка

Ресурсная база и ликвидность

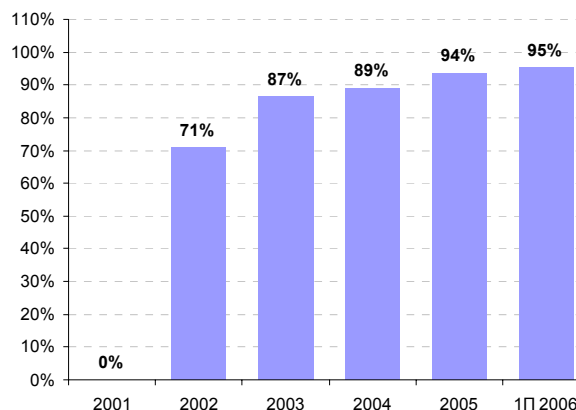
Основным источником средств DeltaCredit являются кредиты от банков и международных финансовых институтов. На протяжении последних 4.5 лет их доля была доминирующей и на 01.07.2006 г. составила более 95% всех источников фондирования (US\$233 млн.).

ДИАГРАММА 15. СТРУКТУРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ DELTACREDIT НА 01.07.2006 Г.



Источник: данные банка

ДИАГРАММА 16. РОСТ ДОЛИ БАНКОВСКИХ ССУД В ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ DELTACREDIT



Источник: данные банка

Незначительную долю в структуре источников заемных средств составляют депозиты физических лиц (2.0%) и финансирование от связанных сторон (2.4%). Финансирование от связанных сторон (US\$5.8 млн.) представляет собой сумму депозитов от Societe Generale и DCMF.

ТАБЛИЦА 6. СРЕДСТВА МЕЖДУНАРОДНЫХ ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТОВ НА 01.07.2006 г.

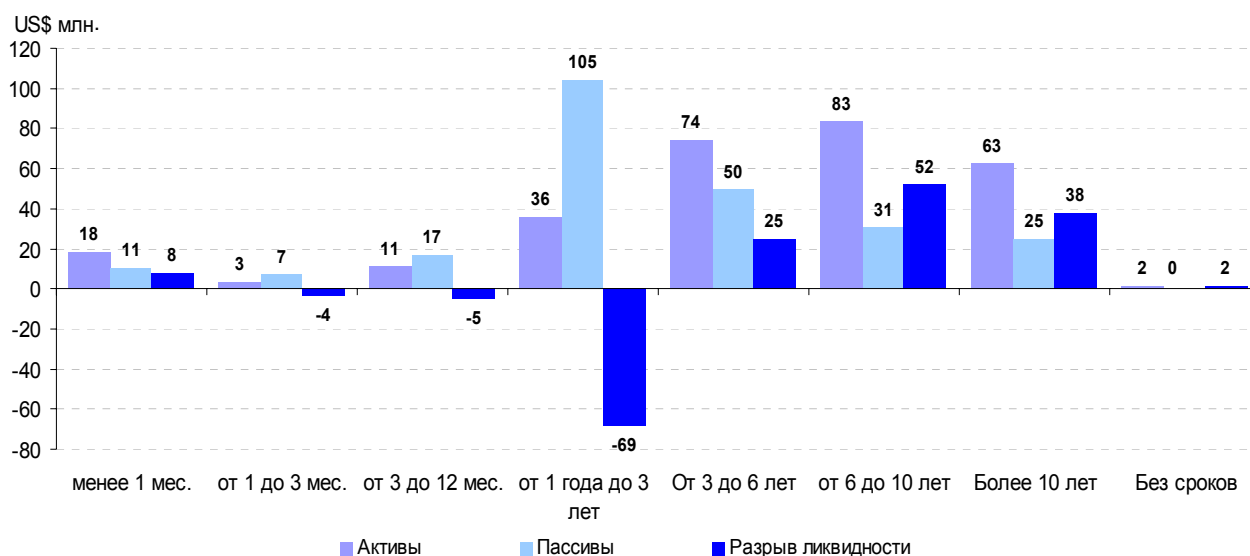
	US\$ млн.	%
Overseas Private Investments Corporation (OPIC)	97.97	42%
European Bank for Reconstruction and Development (EBRD)	74.52	32%
International Finance Corporation (IFC)	44.29	19%
Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden	7.73	3%
МБК	8.54	4%
Корсчета других банков	0.02	0%
Всего кредитов банков	233.07	100%

Источник: данные банка

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требования по активам со сроками погашения по обязательствам. У DeltaCredit средняя срочность активов и обязательств превышает 3 года и, таким образом, обладает значительной дюрацией. Более половины активов имеет срочность более 6 лет, что объясняется спецификой ипотечного кредитования. Значительная часть пассивов (US\$105 млн.), львиную долю которых составляют кредиты банков, имеет срок погашения от 1 до 3 лет. В то же время активы с такой же срочностью составляют всего US\$36 млн., что вызывает разрыв в ликвидности почти в US\$70 млн.

DeltaCredit обладает достаточным потенциалом для управления возникающими разрывами ликвидности. Статистика у Банка за последние четыре года свидетельствует о постоянном уровне предоплаты по ипотечным кредитам, что значительно уменьшает средний срок жизни активов, что выравнивает срочность активов и пассивов. Выпуски облигаций также создают дополнительный инструмент управления ликвидности.

ДИАГРАММА 17. ЛИКВИДНОСТЬ БАЛАНСА НА 01.07.2006 Г.



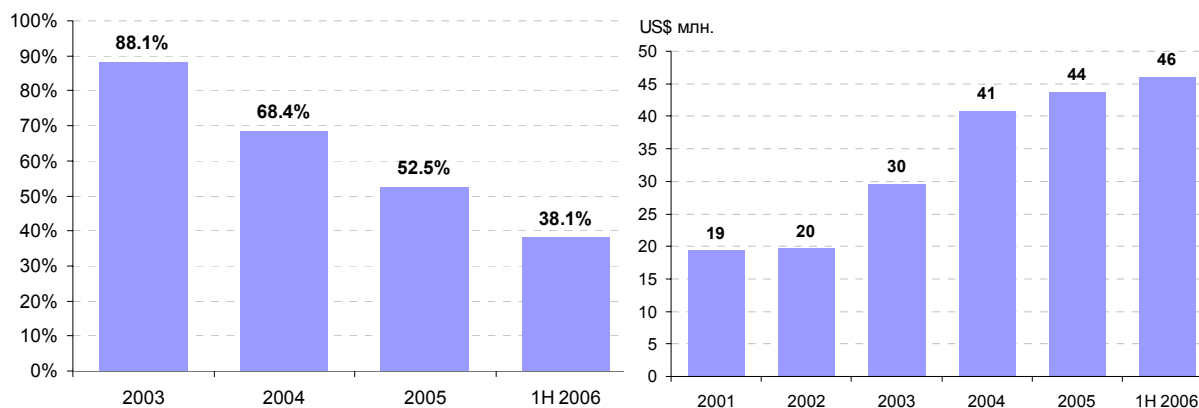
Источник: данные банка

Уставный капитал

На 1 июля 2006 года оплаченный уставный капитал DeltaCredit составлял US\$695 млн. и был разделен на 695 000 тыс. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью RUR1,0 каждая. Общая величина собственного капитала на 01.07.2006 г. составила US\$46.2 млн. Несмотря на опережающий рост активов над ростом капитала, DeltaCredit обладает значительным уровнем собственного капитала, позволяющим удовлетворять как требованиям ЦБ РФ, так и условиям Базельского соглашения. Показатель Total capital

adequacy ratio на 01.07.2006 г. превышал 38%. По оценкам банка, это соотношение составит около 25.5% на конец 2006 г. Увеличение капитала в будущем предполагается за счет увеличения уставного капитала и привлечения субординированных кредитов.

ДИАГРАММА 18. TOTAL CAPITAL ADEQUACY RATIO ДИАГРАММА 19. ДИНАМИКА РОСТА СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА



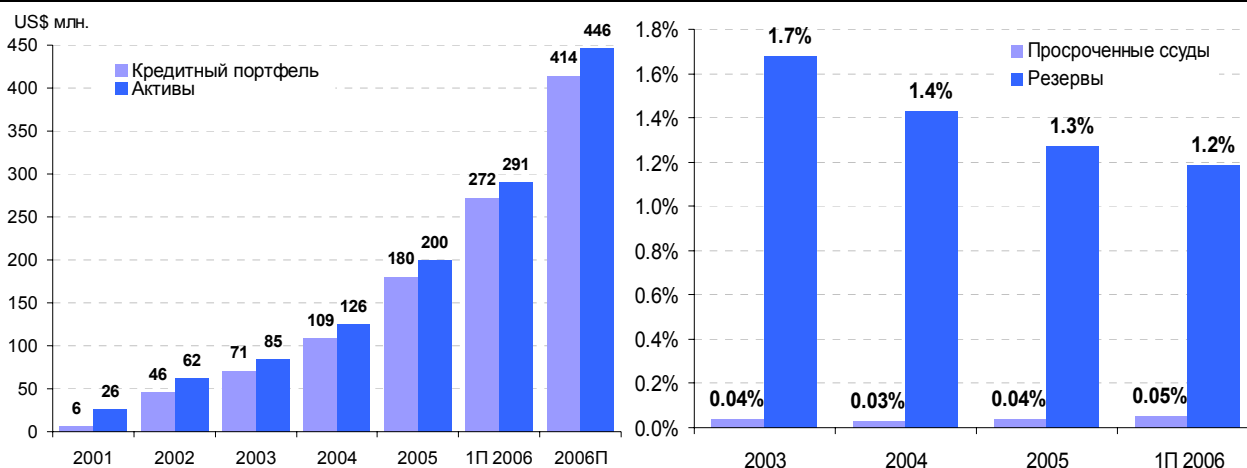
Источник: данные банка

Источник: данные банка

Качество активов

Ключевой статьей активов DeltaCredit является портфель ипотечных кредитов: на 01.07.2006 г. его доля составила около 93.5%, или US\$272 млн. За 1П 2006 г. прирост кредитного портфеля превысил 51%, а на конец ноября 2006 г. кредитный портфель банка составил US\$380 млн. Денежные средства и эквиваленты на 01.07.2006 г. составили чуть менее 5.0% (US\$13.7 млн.) Доля остальных статей активов незначительна.

ДИАГРАММА 20. ДИНАМИКА РОСТА КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ И АКТИВОВ ДИАГРАММА 21. КАЧЕСТВО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ



Источник: данные банка

Источник: данные банка

Около 90% всего кредитного портфеля - это ипотечные кредиты, непосредственно выданные DeltaCredit, оставшаяся часть приходится на ипотечные кредиты, выкупленные у других банков. Обеспечением по ипотечным кредитам на сумму US\$272 млн. на 01.07.2006 была рыночная жилая недвижимость стоимостью US\$432 млн., а также гарантии на сумму US\$51 млн.

Качество кредитного портфеля DeltaCredit высокое. За 1П 2006 г. резервы под его обесценение составили 1.2%, что ниже, чем в 2003-2005 гг. Доля просроченных кредитов в 2003-1П 2006 гг. не превышала 0.05%. Доля просроченных кредитов по состоянию 01.10.2006 также не превышала 0.05%.

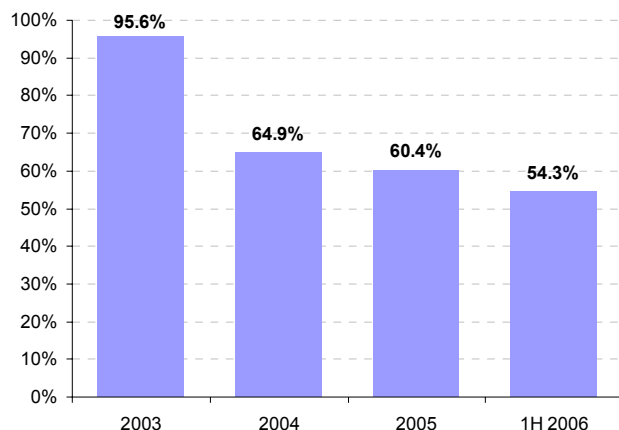
Доходы и рентабельность

Основным источником операционных доходов DeltaCredit на протяжении последних лет являются чистые процентные доходы (74.5% в 1П 2006 г.), доля комиссионных доходов незначительна (7.7%). В 2005 г. чистые процентные доходы выросли на 33% и составили US\$10.5 млн. За 1П 2006 г. банк получил чистый процентный доход на сумму почти US\$7.0 млн. В 1П 2006 г. DeltaCredit так же получил почти US\$1.0 млн. курсовых разниц (10.4% всех операционных доходов).

В 1П 2006 г. соотношение полученных процентов и работающих активов незначительно снизилось – до 12.0% с 12.5% в 2005 г., но все равно оставалось на относительно высоком уровне. Чистая процентная маржа на конец 1П 2006 г. составила 6.0%, снизившись по сравнению с 2005 г. (7.0%).

DeltaCredit демонстрирует стабильную динамику чистой прибыли (US\$2.4 млн. – в 2004 г., US\$2.9 млн. – в 2005 г., US\$3.1 млн. – за 9М 2006 г.). Показатели ROAA и ROAE составили 1.9% и 10.6% в 1П 2006 г. по сравнению с 1.8% и 6.8% в 2005 г. Операционные расходы составили 54.3% от операционных доходов DeltaCredit в 1П 2006 г.

ДИАГРАММА 22. СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ ДОХОДОВ **ДИАГРАММА 23. COST/INCOME RATIO**



Источник: данные банка

Источник: данные банка

Прогнозы финансовых показателей на 2006-2009 гг.

План на 2007 г. предусматривает достижение показателей рентабельности ROAA на уровне 1.1% и ROAE на уровне 9.3%, удвоение ипотечного портфеля (с US\$414 млн. до US\$788 млн.) и получение чистой прибыли в размере US\$7.2 млн.

По прогнозам DeltaCredit, уже в 2008 г. кредитный портфель банка превысит US\$1.0 млрд., а активы достигнут US\$1.2 млрд. при величине собственного капитала на уровне US\$123 млн. В 2008 г. банк должен заработать не менее US\$19 млн. чистой прибыли, что позволит показать ROAE в 16.8% и ROAA в 1.9%.

В 2009 г. ожидается стабилизация роста ипотечного портфеля и активов на фоне дальнейшего увеличения показателей операционной рентабельности.

ТАБЛИЦА 7. ПРОГНОЗ ОСНОВНЫХ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ DELTACREDIT НА 2007-2010 ГГ.

US\$ млн.	2006Г	2007Г	2008Г	2009Г
Чистый процентный доход	17.6	26.4	34.3	44.3
Чистая прибыль	4.4	7.2	19.1	30.8
ROAE (%)	9.3%	9.3%	16.8%	22.2%
ROAA (%)	1.4%	1.1%	1.9%	2.5%
Активы	446.4	885.9	1,156.0	1,265.9
Кредитный портфель, нетто	414.0	788.3	1,083.5	1,187.5
Обязательства	395.4	781.7	1,032.7	1,111.8
Собственный капитал	51.0	104.2	123.3	154.1

Источник: данные банка

КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ

DeltaCredit имеет рейтинг от Moody's Baa2, что соответствует кредитному рейтингу Российской Федерации и таких банков, как Банк Москвы, ВТБ, ВЭБ, Газпромбанк, ПСБ и Россельхозбанк. Кроме того, в октябре 2006 г. Moody's присвоило банку долгосрочный рейтинг по депозитам в национальной валюте A2.

Moody's повысило рейтинги Банка «DeltaCredit» по долгосрочным депозитам в иностранной валюте с Ba2 до Baa2 (пресс-релиз от 30.11.2005)

Лимассол, 30 ноября, 2005 - Moody's Investors Service повысило рейтинги DeltaCredit по долгосрочным депозитам в иностранной валюте с Ba2 до Baa2 и краткосрочным депозитам с Not-Prime до Prime-2. Прогноз по обоим рейтингам – стабильный. Одновременно, Moody's Interfax Rating Agency, мажоритарным акционером которого является Moody's, повысило долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале с Aa2.ru до Aaa.ru.

Настоящие изменения завершают процесс пересмотра рейтинга банка, который был начат 5 сентября 2005 года, когда рейтинг DeltaCredit Ba2 по долгосрочным депозитам в иностранной валюте был поставлен на пересмотр с возможностью повышения, вслед за сообщением о предстоящем приобретении Societe Generale (рейтинг Moody's Aa2, прогноз – «Стабильный») 100%-ой доли в капитале банка. На данный момент сделка полностью завершена, и банк перешел в собственность Societe Generale.

Повышение рейтингов банка по депозитам основано на предположении Moody's о подразумеваемой поддержке и сильной заинтересованности Societe Generale в банке DeltaCredit. Ввиду того, что текущий рейтинг банка ограничивается «потолком» для Российской Федерации, он, как ожидается, будет следовать за будущим изменением «потолка»; в случае его повышения рейтинг может быть поднят до уровня, соответствующего собственному рейтингу банка и уровню подразумеваемой поддержки со стороны стратегического акционера банка.

Moody's присвоило рейтинг A2 банку «ДельтаКредит» (пресс-релиз от 09.10.2006)

Москва, 9 октября, 2006 - Moody's Investors Services присвоило долгосрочный депозитный рейтинг DeltaCredit (Россия) рейтинг A2 по глобальной шкале. Прогноз «Стабильный».

Согласно Moody's, рейтинг, присвоенный DeltaCredit, основан на фундаментальной стабильности банка, благодаря комбинации двух факторов: кредитного качества банка, как лидирующего института в области ипотеки на зарождающемся российском ипотечном рынке, которое отражается в отдельном рейтинге (Baa2/Стабильный), и относительно высокой вероятности поддержки банка со стороны единственного акционера – Societe Generale (Aa2/Стабильный).

Рейтинг A2 по долгосрочным депозитам относится только к рублевым облигационным займам и не отражает валютный риск, присущий депозитам в иностранной валюте. Тем самым он не ограничен рейтингом Baa2 по иностранным депозитам в России, и не может напрямую сравниться с рейтингами по депозитам в иностранной валюте других финансовых организаций России. Хотим отметить, что если бы банк выпустил облигации в иностранной валюте по иностранному закону, они, скорее всего, были бы оценены на таком же уровне (A2), принимая во внимание новый «потолок» A2, установленный по облигациям в иностранной валюте.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ DELTACREDIT ЗА 2001-1П 2006 ГГ. (МСФО)

МСФО, RUR млн.	2001 аудировано	2002 аудировано	2003 аудировано	2004 аудировано	2005 аудировано	1Н 2006 неаудирован
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ						
Процентные доходы	1,346	4,897	9,526	12,718	18,711	13,813
Процентные расходы	(120)	(1,474)	(3,994)	(4,817)	(8,226)	(6,870)
Чистые процентные доходы	1,226	3,423	5,532	7,901	10,485	6,943
Чистые комиссионные доходы	(20)	(128)	504	855	996	720
Чистые процентные и комиссионные доходы	1,206	3,295	6,036	8,756	11,481	7,663
Доходы от торговых операций	77	99	(26)	(27)	(19)	967
Доходы (расходы) от переоценки валюты	(2)	(408)	256	337	(355)	-
Прочие операционные доходы	269	23	755	1,157	1,342	692
Операционные доходы	1,550	3,009	7,021	10,223	12,449	9,322
Операционные расходы	(916)	(4,446)	(6,710)	(6,637)	(7,516)	(5,066)
Убыток по денежной позиции	(3,388)	(2,878)				
Итого операционные доходы до начисления резерва	(2,754)	(4,315)	311	3,586	4,933	4,256
Резервы	(185)	(1,021)	2	(375)	(743)	(946)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(2,939)	(5,336)	313	3,211	4,190	3,310
Налог на прибыль	(129)	(22)	-	(767)	(1,295)	(927)
Чистая прибыль (убыток)	(3,068)	(5,358)	313	2,444	2,895	2,383
Состав доходов (кроме переоценки валюты)						
Чистые процентные и комиссионные доходы минус резервы	74.7%	94.9%	89.2%	88.1%	89.0%	80.2%
Доход от торговых операций	5.6%	4.1%	-0.4%	-0.3%	-0.2%	11.5%
Прочее	19.7%	1.0%	11.2%	12.2%	11.1%	8.3%
Ключевые показатели рентабельности						
Доходность собственного капитала (ROAE)	н.д.	-27.4%	1.3%	6.9%	6.8%	10.6%
Доходность активов (ROAA)	н.д.	-12.2%	0.4%	2.3%	1.8%	1.9%
Проценты полученные/средний объем работающих активов	н.д.	12.4%	14.3%	13.5%	12.5%	12.0%
Cost/income ratio	59.1%	147.8%	95.6%	64.9%	60.4%	54.3%
Net interest	н.д.	8.7%	8.3%	8.4%	7.0%	6.0%
Чистый спред	н.д.	6.3%	5.9%	6.5%	5.6%	5.1%
БАЛАНС						
Денежные средства и эквиваленты	2,650	1,157	996	6,283	6,291	13,674
Резервы и иные средства в ЦБ	1	2,391	2,345	6,283	2,835	1,539
Средства в кредитных организациях	17,310	9,453	7,295	1,606	7,909	780
Кредиты выданные, всего	6,180	47,242	71,852	110,238	182,401	275,246
Резервы на потери по ссудам	(185)	(1,206)	(1,204)	(1,579)	(2,322)	(3,268)
Кредиты выданные, нетто	5,995	46,036	70,648	108,659	180,079	271,978
Основные средства	9	2,099	2,620	2,086	1,847	1,882
Прочие активы	172	835	781	588	1,530	897
Всего активы	26,137	61,971	84,685	125,505	200,491	290,750
Средства кредитных организаций	-	30,000	47,590	75,530	146,739	233,068
Депозиты физических лиц	-	1,803	745	1,890	3,322	4,774
Долговые ценные бумаги размещенные	-	-	1,712	-	-	-
Финансирование от связанных сторон	6,643	9,484	4,563	5,183	5,591	5,810
Прочие обязательства	84	1,026	383	2,029	1,071	947
Всего обязательства	6,727	42,313	54,993	84,632	156,723	244,599
Собственный капитал	19,410	19,658	29,692	40,873	43,768	46,151
Итого обязательства и собственный капитал	26,137	61,971	84,685	125,505	200,491	290,750
Состав доходных активов						
Кредиты и займы	25.7%	83.0%	90.6%	98.5%	95.8%	99.7%
Прочие	74.3%	17.0%	9.4%	1.5%	4.2%	0.3%
Всего доходные активы	23,305	55,489	77,943	110,265	187,988	272,758
Состав источников средств						
Средства кредитных организаций, % от платных источников	0.0%	72.7%	87.1%	91.4%	94.3%	95.7%
Средства от физических лиц, % от платных источников	0.0%	4.4%	1.4%	2.3%	2.1%	2.0%
Прочие, % от платных источников средств	100.0%	23.0%	8.4%	6.3%	3.6%	2.4%
Всего платных источников средств	6,643	41,287	54,610	82,603	155,652	243,652
Собственный капитал	74.3%	31.7%	35.1%	32.6%	21.8%	15.9%
Норма резервирования по кредитам	3.0%	2.6%	1.7%	1.4%	1.3%	1.2%
Total capital adequacy ratio	н.д.	н.д.	88.1%	68.4%	52.5%	38.1%

Источник: данные банка

ДИРЕКЦИЯ ДОЛГОВЫХ ПРОДУКТОВ

Управляющие директора
Константин Мохначев
Александр Курбатов

Департамент организации эмиссий
Анатолий Иофе
Денис Никитин
Анна Тигеева

Департамент структурирования и сопровождения проектов
Ольга Думанская
Татьяна Лукьянец

Контактная информация
Телефон (495) 247-25-91
Факс (495) 208-22-56
E-mail debt@trust.ru

Департамент синдицирования и первичного размещения эмиссий
Денис Тулинов (495) 789-32-60

Департамент структурного долгового финансирования
Александр Буяновский

ДИРЕКЦИЯ ПРОДУКТОВ С ФИКСИРОВАННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ

Управляющие директора

Пиотр Пьеха +7 (495) 247-25-90
Майкл Воркман +7 (495) 207-75-28

Департамент исследований долговых рынков
Телефон +7 (495) 247-90-75
Факс +7 (495) 247-23-85
E-mail research.debtmarkets@trust.ru

Группа кредитного анализа +7 (495) 208-20-38
Алексей Демкин
Леонид Игнатьев
Виктория Кибальченко

Группа стратегического анализа +7 (495) 208-20-24
Павел Пикулев
Александр Щуриков
Тимур Семенов

Макроэкономика +7 (495) 208-20-18
Евгений Надоршин

Выпускающая группа +7 (495) 208-20-59
Стивен Коллинз
Татьяна Андриевская
Юлия Тонконогова
Камилла Шарифудинова

Департамент торговли
Телефон +7 (495) 247-25-90/95
Факс +7 (495) 247-28-77
E-mail sales@trust.ru

Петр Тер-Аванесян
Дмитрий Игумнов

Андрей Лифшиц +7 (495) 247-25-92
Евгений Гарипов
Андрей Шуринов
Андрей Мионов

Вексельный рынок
Игорь Михайлов

Департамент клиентской торговли
Денис Зибарев +7 (495) 789-36-22
Валентина Сухорукова +7 (495) 247-25-90
Наталья Шейко +7 (495) 247-28-39
Джузеппе Чикателли +7 (495) 789-35-93
Илья Бучковский +7 (495) 540-95-78

Себастьян де Толмес де Принсак

Департамент РЕПО и производных инструментов
Наталья Храброва +7 (495) 789-36-14
Варвара Пономарёва +7 (495) 789-98-29

REUTERS: TRUST
TRUSTBND/RUR1 ОФЗ
TRUSTBND/RUR2 Субфедеральные облигации
TRUSTBND/RUR3 Телекоммуникационные облигации
TRUSTBND/RUR4 Корпоративные еврооблигации
TRUSTBND/RUR5 Корпоративные еврооблигации
TRUSTBND/EUR1 Суверенные и субфедеральные еврооблигации
RUSTBND/EUR2 Корпоративные еврооблигации (нефть и газ, телеком)
TRUSTBND/EUR3 Корпоративные еврооблигации (промышленность)
TRUSTBND/EUR4 Корпоративные еврооблигации (банки и финансы)
TRUSTBND/EUR5 Корпоративные еврооблигации (банки и финансы)
TRUSTBND/EUR6 Корпоративные еврооблигации (банки и финансы)
TRUSTBND/RF30 Russia 30

BLOOMBERG: TIBM
TIBM11. Рублевые корпоративные облигации
TIBM12. Суверенный долг и ОБВЗ
TIBM13. Корпоративный внешний долг
TIBM4. Макроэкономика и денежный рынок
TIBM2. Навигатор долгового рынка
TIBM3. Анализ эмитентов

WEB: <http://www.trust.ru>

Настоящий отчет не является предложением или просьбой купить или продать какие-либо ценные бумаги или связанные с ними финансовые инструменты либо принять участие в какой-либо стратегии торговли. Хотя информация и мнения, изложенные в настоящем отчете, являются, насколько нам известно, верными на дату отчета, мы не предоставляем прямо оговоренных или подразумеваемых гарантий или заключений относительно их точности или полноты. Представленные информация и мнения не были специально подготовлены для конкретной операции любых третьих лиц и не представляют детальный анализ конкретной ситуации, сложившейся у третьих лиц. Мы можем изменить свое мнение в одностороннем порядке без обязательства специально уведомлять кого-либо о таких изменениях. Информация и заключения, изложенные в настоящем отчете, не заменяют независимую оценку инвестиционных потребностей и целей какого-либо лица. Мнения, выраженные в данном отчете, могут отличаться или противоречить мнениям других подразделений АКБ «ТРАСТ» («Банк») в результате использования разных оценок и критериев, а также проведения анализа информации для разных целей. Данный документ может использоваться только для информационных целей. Описание любой компании или компаний, или их ценных бумаг, или рынков, или направлений развития, упомянутых в данном отчете, не предполагают полноты их описания. Утверждения относительно прошлых результатов не обязательно свидетельствуют о будущих результатах. Банк и связанные с ним стороны, должностные лица, директора и/или сотрудники Банка и/или связанные с ними стороны могут владеть долями капитала компаний или выполнять услуги для одной или большего числа компаний, упомянутых в настоящем отчете, и/или намереваются приобрести такие доли капитала и/или выполнять либо намереваются выполнять такие услуги в будущем (с учетом внутренних процедур Банка по избежанию конфликтов интересов). Банк и связанные с ним стороны могут действовать или уже действовали как дилеры с ценными бумагами или другими финансовыми инструментами, указанными в данном отчете, или ценными бумагами, лежащими в основе таких финансовых инструментов или связанными с вышеуказанными ценными бумагами. Кроме того, Банк может иметь или уже имел взаимоотношения, или может предоставлять или уже предоставлял финансовые услуги упомянутым компаниям (включая инвестиционные банковские услуги, фондовый рынок и прочее). Сотрудники Банка или связанные с ним стороны могут или могли быть также сотрудниками или директорами упомянутых компаний (с учетом внутренних процедур Банка по избежанию конфликтов интересов) и/или заключений, изложенных в настоящем отчете. Цитирование или использование всей или части информации, содержащейся в настоящем отчете, допускается только с прямо оговоренного разрешения Банка. Настоящий отчет может быть использован инвесторами на территории России с учетом действующего законодательства РФ. Иностранные инвесторы (включая, но не ограничиваясь: Швейцария, Королевство Нидерландов, Германия, Италия, Франция, Швеция, Дания, Австрия) могут использовать настоящий отчет только, если они являются институциональными инвесторами по законодательству страны регистрации. Настоящий отчет подготовлен Банком, который не зарегистрирован в качестве брокера-дилера уполномоченным органом по регистрации финансовых организаций США, распространяется контрагентам Банка в США и предназначается только для этих лиц, которые подтверждают, что они являются основными институциональными инвесторами США, как это определено в Правилах 15a-16 Закона США о ценных бумагах от 1934 года, и принимают все риски, связанные с операциями с финансовыми инструментами (включая ценные бумаги). Настоящий отчет подготовлен Банком, который не зарегистрирован уполномоченным органом по регистрации финансовых организаций Великобритании, и распространяется контрагентам Банка в Великобритании, не являющимся частными инвесторами.

Каждый аналитик Департамента исследований долговых рынков, частично или полностью отвечающий за содержание данного отчета, подтверждает, что в отношении каждого финансового инструмента или эмитента, упомянутых в отчете: (1) все выраженные мнения отражают его личное отношение к данным ценным бумагам или эмитентам; (2) его вознаграждение напрямую или косвенно не связано с рекомендациями или взглядами, выраженными в отчете; и (3) он не проводит операции с финансовыми инструментами компаний, анализ деятельности которых он осуществляет. Банк не несет никакой ответственности за использование кем-либо информации, основанной на мнении аналитика Департамента исследований долговых рынков в отношении какого-либо финансового инструмента.