



Банк Москвы

**Коммерческий Банк  
«Московское Ипотечное  
Агентство»  
(Открытое Акционерное Общество)**

**Третий выпуск  
ипотечных ценных бумаг в России**



**Инвестиционный меморандум**

август 2007

**Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство»  
(Открытое Акционерное Общество)  
Инвестиционный Меморандум**

**Август 2007 года**

*Облигации с ипотечным покрытием неконвертируемые процентные документарные на предъявителя серии 04 с обязательным централизованным хранением, в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 2 912 (Две тысячи девятьсот двенадцатый) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещаемые по открытой подписке*

Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) (КБ «МИА» (ОАО)), учрежденный в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее «**Эмитент**»), осуществляет размещение неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя серии 04 с обязательным централизованным хранением, с государственным регистрационным номером 4-04-03344-В (далее «**Облигации**»), на сумму 2 млрд. руб., со сроком погашения в 2 912-й день с даты начала размещения облигаций, процентная ставка первого купона определяется на конкурсе в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг, зарегистрированными решением Банка России от 02.08.07 г. (далее «**Решение о выпуске**» и «**Проспект**» соответственно).

Купонный доход подлежит выплате в конце каждого из тридцати двух купонных периодов («**Купонный период**»), начиная с даты начала размещения Облигаций («**Дата начала размещения**») и заканчивая 2 912 дн. с Даты начала размещения Облигаций («**Дата погашения**»), при условии, что Облигации не были выкуплены или погашены досрочно. Облигации подлежат погашению в Дату погашения.

Целью эмиссии является привлечение денежных средств на финансирование жилищного ипотечного кредитования в соответствии с программой Правительства г. Москвы. Размещения кредитной организацией - эмитентом ценных бумаг с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции не предусмотрено.

Размещение и обращение Облигаций будет осуществляться исключительно на территории Российской Федерации в соответствии с условиями Решения о выпуске и Проспекта Облигаций. Облигации не регистрировались и не будут регистрироваться иначе, чем по законодательству Российской Федерации, регулиющему функционирование рынка ценных бумаг данного типа. Облигации не могут размещаться, обращаться, предлагаться к покупке или продаже, прямо или опосредованно, а также настоящий Инвестиционный Меморандум не может распространяться в какой-либо иной стране, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством такой страны, что должно определяться каждым потенциальным инвестором самостоятельно на свой страх и риск, при этом Эмитент, Организатор, Со-организаторы и Финансовый консультант не несут никакой ответственности за любое такое незаконное размещение, обращение, предложение или распространение.

*Настоящий Инвестиционный Меморандум («**Инвестиционный Меморандум**») предоставляется исключительно в информационных целях. Он не является составной частью документов, подлежащих предоставлению в какие-либо регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе. При ознакомлении с Инвестиционным Меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется также ознакомиться с Решением о выпуске и Проспектом Облигаций, зарегистрированными решением Банка России от 02.08.07 г. с присвоением Облигациям государственного регистрационного номера 4-04-03344-В.*

Настоящий Инвестиционный Меморандум является информационным документом, позволяющим потенциальным инвесторам получить информацию о КБ «МИА» (ОАО) сверх минимального объема, раскрытие которого обязательно в соответствии с требованиями российского законодательства при выпуске облигаций, а также оценить риски, связанные с приобретением Облигаций.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением Облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Инвестиционном Меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте Облигаций. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом, Организатором или Финансовым консультантом.

Настоящий Инвестиционный Меморандум не является предложением о продаже или предложением о покупке Облигаций или любых иных ценных бумаг какому-либо лицу в России или любой иной стране или регионе. Настоящий Инвестиционный Меморандум не является рекламным материалом относительно Облигаций, продажи или покупки Облигаций или любых иных ценных бумаг в России или в любой иной стране или регионе.

Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных комиссий по рынку ценных бумаг или какой-либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения Облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Ни вручение Инвестиционного Меморандума, ни размещение Облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты выпуска Инвестиционного Меморандума либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Инвестиционный Меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с размещением Облигаций, является верной на какую-либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

Организатор, Со-организаторы или Финансовый консультант не проверяли информацию, содержащуюся в Инвестиционном Меморандуме, и ни одно из вышеуказанных лиц не делает никаких заверений, прямых или косвенных, и не принимает на себя никакой ответственности в отношении точности или полноты какой-либо информации, содержащейся в Инвестиционном Меморандуме. Целью Инвестиционного 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 Финансового консультанта по приобретению Облигаций. Любое лицо, получившее настоящий Инвестиционный Меморандум, подтверждает, что такое лицо не полагалось на Организатора или Финансового консультанта относительно полноты и точности Инвестиционного Меморандума и решения о приобретении Облигаций. Каждое такое лицо должно самостоятельно определить для себя значимость информации, содержащейся в Инвестиционном Меморандуме, и при покупке Облигаций должно опираться на исследования и иные проверки, которые сочтет необходимым провести.

*В Инвестиционном Меморандуме «рубли» или «руб.» означают официальную валюту Российской Федерации; «\$», «доллары США», «долл. США» или «долл.» означают официальную валюту Соединенных Штатов Америки; «€» или «евро» означают единую европейскую валюту; «млрд.», «млн.» и «тыс.» означают, соответственно, «миллиард», «миллион» и «тысяча», кв. м – квадратные метры. Пересчет из рублей в иные валюты произведен исключительно для удобства читателя. Ни Эмитент, ни Организатор, ни Финансовый консультант не делают заявлений о том, что указанные в настоящем Инвестиционном Меморандуме суммы в рублях или в долларах могли или могут в действительности быть пересчитаны в доллары или в рубли по какому-либо определенному курсу или вообще пересчитаны на какую-либо дату или период.*

« 10 » августа 2007 г.

Настоящим Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) («**Эмитент**») подтверждает, что Эмитент рассмотрел инвестиционный меморандум («**Инвестиционный Меморандум**») по организации размещения облигаций №4-04-03344-В, зарегистрированных решением Банка России 02.08.07 г., серии 04 на сумму 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей со сроком погашения в 2 912-й день с даты начала размещения («**Облигации**»), организатором которого является ОАО «Банк Москвы» («**Организатор**»), и путем подписания настоящего письма, безусловно и безотзывно соглашается и заверяет о нижеследующем:

- 1) Инвестиционный Меморандум составлен на основе информации, предоставленной Эмитентом, Поручителем и иными лицами для целей размещения выпуска Облигаций, а также информации общеизвестного характера, полученной Организатором самостоятельно из общедоступных источников;
- 2) Информационный Меморандум содержит всю необходимую информацию в отношении Эмитента, Поручителя, их аффилированных лиц, Облигаций и иных вопросов, которые являются существенными в отношении выпуска и размещения Облигаций, включая такие сведения и информацию, которые необходимы инвестору для проведения оценки и принятия осведомленного и обоснованного решения относительно статуса, деятельности, финансового положения и результатов, а также перспектив Эмитента, Поручителя и их аффилированных лиц, а также относительно прав, предоставляемых Облигациями;
- 3) Вся информация, содержащаяся в Инвестиционном Меморандуме или любых иных документах, предоставляемых потенциальным инвесторам в связи с выпуском Облигаций, является полной и достоверной во всех существенных аспектах, не предназначена для введения в заблуждение, и не имеет иных фактов, вследствие упущения или умолчания о которых любое содержащееся в Инвестиционном Меморандуме утверждение являлось бы недостоверным или неполным;
- 4) Любые заключения, утверждения, анализ или прогнозы в отношении Эмитента, Поручителя и их аффилированных лиц, включенные в текст Информационного Меморандума, подготовлены и сделаны добросовестно, после рассмотрения всех сопутствующих обстоятельств, основаны на разумных предположениях, и не вводят в заблуждение в каком-либо существенном аспекте;
- 5) Размещение выпуска Облигаций не нарушает:
  - (а) каких-либо положений учредительных документов и/или любых договорных и иных обязательств действующих на момент размещения Облигаций в отношении Эмитента, Поручителя и их аффилированных лиц;
  - (б) каких-либо положений применимого законодательства, а также любых лицензий, разрешений или предписаний регулирующих органов компетентной юрисдикции;
  - (в) права третьих лиц в отношении Эмитента, Поручителя или их аффилированных лиц и/или их имущества;
- 6) Эмитентом были предприняты все необходимые действия, включая, без ограничений, направление соответствующих запросов и проведение анализа с тем, чтобы подтвердить и/или проверить заверения и утверждения, изложенные в Пунктах 2, 3, 4 и 5 выше;
- 7) Эмитент несет полную ответственность за достоверность и полноту сведений, указанных в Инвестиционном Меморандуме. Ни Организатор, ни аффилированные с ним лица, а также ни один из служащих, должностных, доверенных лиц или консультантов Организатора или кого-либо из аффилированных с ним лиц не несет ответственность за достоверность и полноту информации, содержащейся в Инвестиционном Меморандуме или любых иных документах, предоставляемых потенциальным инвесторам в связи с выпуском Облигаций. Эмитент обязуется возместить Организатору любые документально подтвержденные убытки, связанные с предъявлением исков, расследованием, разбирательствами и осуществлением каких-либо иных процессуальных действий, которые Организатор может понести в результате недостоверности или неполноты сведений, содержащихся в Информационном Меморандуме.

Настоящее письмо, после его подписания и скрепления печатью Эмитента, является неотъемлемой частью Инвестиционного Меморандума.

Настоящим Эмитент также уполномочивает Организатора направлять копии настоящего Инвестиционного Меморандума потенциальным инвесторам.

С уважением,

Генеральный директор, Председатель Правления  
КБ «МИА» (ОАО)  
Краснов А.В.

  
/Краснов А.В./  
М.П. 

The stamp is a blue circular seal. The outer ring contains the text "ОТДЕЛЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "МОСКОВСКИЙ БАНК" ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В РЕЕСТРЕ НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТОВ". The inner part of the seal contains the text "Банк "Московское ипотечное агентство" \* МОСКВА \*".

## Содержание

Основные условия размещения облигаций .....	7
Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигационного займа .....	11
Документы, имеющиеся в распоряжении .....	11
Ключевые особенности выпуска облигаций с ипотечным покрытием .....	12
Ценные бумаги, обеспеченные активами (Asset-Backed Securities) – основные понятия .....	12
Характеристика портфеля требований, обеспеченных ипотекой .....	12
Замена требований, входящих в состав ипотечного покрытия .....	13
Досрочное погашение по требованию владельцев .....	13
Стандарты ипотечного кредитования .....	14
Характеристика обеспечения по Облигациям в виде ипотечного покрытия КБ «МИА» (ОАО) .....	16
КБ «МИА» (ОАО) – ключевые факторы успеха .....	18
SWOT-анализ .....	19
Краткое описание деятельности банка .....	20
Основные сведения .....	20
Акционеры и органы управления банка .....	20
Рейтинги .....	21
Обзор текущего состояния банковского сектора и сегмента ипотечного кредитования .....	22
Состояние российского банковского сектора .....	22
Тенденции на российском рынке ипотечного кредитования .....	23
Секьюритизация активов в России .....	25
Позиции КБ «МИА» на региональном рынке .....	28
Динамика показателей ипотечного кредитного портфеля .....	29
Финансовый анализ на основе данных отчетности по РСБУ .....	31
Анализ показателей баланса .....	31
<i>Структура и динамика активов</i> .....	31
<i>Структура и динамика пассивов</i> .....	33
Анализ динамики доходов и расходов .....	34
<i>Структура доходов и расходов</i> .....	35
<i>Изменение показателей рентабельности</i> .....	36
Сравнение финансовых показателей КБ «МИА» с показателями банков-аналогов .....	37
Стратегия развития КБ «МИА» и прогноз финансовых показателей .....	39
Приоритетные направления развития .....	39
Прогноз финансовых показателей 2008-2011 г. ....	39
<i>Прогнозная динамика объемов основной деятельности</i> .....	39
<i>План по привлечению источников финансирования</i> .....	40
<i>Прогнозная финансовая отчетность КБ «МИА» и изменение финансовых коэффициентов</i> .....	40

## Основные условия размещения облигаций

<b>Эмитент, Оригинатор</b>	<p>Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое акционерное общество), далее по тексту «КБ «МИА» (ОАО)», «КБ «МИА»», «Банк» или «Эмитент».</p> <p>КБ «МИА» (ОАО) выступает также в качестве оригинатора сделки, создавшего пул ипотечных кредитов, которые являются обеспечением облигаций</p>
<b>Обеспечение</b>	<p>Обеспечение в виде ипотечного покрытия. Характеристика обеспечения представлена в разделе «Характеристика обеспечения в виде ипотечного покрытия КБ «МИА» (ОАО)».</p> <p>Также дополнительным обеспечением является Поручительство ЗАО «АТ-КАПИТАЛ» в размере номинальной стоимости Облигаций, составляющей 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, и совокупного купонного дохода по Облигациям.</p>
<b>Размещаемые ценные бумаги</b>	<p>Облигации КБ «МИА» (ОАО) с ипотечным покрытием, выпускаемые в форме неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, общей номинальной стоимостью выпуска 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, с тридцатью двумя купонными периодами и датой погашения в 2 912 (Две тысячи девятьсот двенадцатый) день с даты начала размещения Облигаций.</p>
<b>Оферта</b>	<p>2 года с даты окончания размещения</p>
<b>Источники погашения – требования, обеспеченные ипотечными закладными</b>	<p>Исполнение обязательств по облигациям будет осуществляться за счет получения доходов по ипотечным кредитам, а также от погашения сумм основного долга по ипотечным кредитам, выданным кредитной организацией.</p> <p>Указанные источники будут в наличии на весь период обращения облигаций. Выдача ипотечных кредитов является основной деятельностью КБ «МИА» (ОАО), объем выданных ипотечных кредитов стабильно растет. Вследствие этого, риск отсутствия указанных источников за весь период обращения облигаций отсутствует.</p>
<b>Купонные выплаты</b>	<p>Эмитент выплачивает купонные доходы (каждый из которых именуется «Купонный доход») по Облигациям в последний день каждого купонного периода. Облигации имеют тридцать два купонных периода. Купонный доход по Облигациям, не размещенным до даты окончания размещения, не начисляется и не выплачивается. Купонный доход начисляется на непогашенную часть номинальной стоимости.</p> <p>Процентная ставка по первому купону (<math>C_1</math>) устанавливается на конкурсе по определению ставки первого купона в процентах годовых в дату начала размещения Облигаций. Процентные ставки по второму, третьему, четвертому, пятому, шестому, седьмому, восьмому купону (<math>C_2, C_3, \dots, C_8</math>) устанавливаются равными процентной ставке по первому купону.</p> <p>Процентная ставка по купонам (<math>i = 9, 10, \dots, 32</math>) определяется Эмитентом в числовом выражении после регистрации Отчета об итогах выпуска ценных бумаг в Дату установления <math>i</math>-го купона, которая наступает не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты выплаты <math>(i-1)</math>-го купона. Эмитент имеет право определить в Дату установления <math>i</math>-го купона ставки любого количества следующих за <math>i</math>-м купоном неопределенных купонов (при этом <math>k</math> - номер последнего из определяемых купонов). Размер процентной ставки по <math>i</math>-му купону доводится Эмитентом до сведения владельцев Облигаций в порядке и в сроки, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.</p> <p>В случае если после объявления ставок купонов, у Облигации останутся неопределенными ставки хотя бы одного из последующих купонов, тогда одновременно с сообщением о ставках <math>i</math>-го и других определяемых купонов по Облигациям Эмитент обязан обеспечить право владельцев Облигаций требовать от Эмитента приобретения Облигаций в течение последних 5 (пяти) дней <math>k</math>-го купонного периода (в случае если Эмитентом определяется ставка только одного <math>i</math>-го купона, <math>i=k</math>). Указанная информация, включая порядковые номера</p>

	<p>купонов, процентная ставка по которым определена в Дату установления i-го купона, а также порядковый номер купонного периода (k), в котором будет происходить приобретение Облигаций, доводится до потенциальных приобретателей Облигаций путем публикации в порядке и сроки, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.</p>
<b>Сумма купонной выплаты</b>	<p>Расчет суммы выплат по каждому из купонов на одну Облигацию производится по следующей формуле:</p> $K_i = C_i * Nom * (T_i - T_{i-1}) / 365 / 100 \%, \text{ где:}$ <p>i – порядковый номер купонного периода, j=1-12;  K<sub>i</sub> – сумма купонной выплаты в расчете на одну Облигацию, руб.;  Nom – номинальная стоимость одной Облигации, руб.;  C<sub>i</sub> – размер процентной ставки i-ого купона, процентов годовых;  T<sub>i-1</sub> – дата начала i-ого купонного периода;  T<sub>i</sub> – дата окончания i-ого купонного периода.</p> <p>Сумма выплаты по любому из купонов в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая цифра за округляемой равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5 - 9.</p>
<b>Сертификат и система учета прав на Облигации</b>	<p>Выпуск всех Облигаций оформляется одним сертификатом, подлежащим обязательному централизованному хранению в Некоммерческом партнерстве «Национальный депозитарный центр» (далее «НДЦ»). Выдача отдельных сертификатов Облигаций на руки владельцам Облигаций не предусмотрена. Владельцы Облигаций не вправе требовать выдачи сертификатов на руки.</p> <p>Учет и удостоверение прав на Облигации, учет и удостоверение передачи Облигаций, включая случаи обременения Облигаций обязательствами, осуществляется НДЦ, выполняющим функции Депозитария, и депозитариями, являющимися депонентами по отношению к НДЦ (далее именуемые совместно – «Депозитарии»).</p> <p>Права собственности на Облигации подтверждаются выписками по счетам депо, выдаваемыми НДЦ и Депозитариями – депонентами НДЦ владельцам Облигаций. Право собственности на Облигации переходит от одного лица к другому в момент внесения приходной записи по счету депо приобретателя Облигаций в НДЦ и депозитариях – депонентах НДЦ. Списание Облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по выплате доходов и номинальной стоимости Облигаций. Погашение сертификата Облигаций производится после списания всех Облигаций со счетов депо.</p>
<b>Дата начала размещения Облигаций</b>	<p>Размещение Облигаций начинается не ранее, чем через две недели после раскрытия информации о государственной регистрации выпуска Облигаций и обеспечения всем потенциальным приобретателям возможности доступа к информации о данном выпуске Облигаций, которая должна быть раскрыта в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» от 22.04.96 №39-ФЗ и нормативными актами Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг России в порядке, описанном в п. 11 Решения о выпуске ценных бумаг и п. 2.9 Проспекта ценных бумаг.</p> <p>Указанный двухнедельный срок исчисляется с момента публикации сообщения о государственной регистрации выпуска ценных бумаг в газете «Тверская,13».</p> <p>Дата начала размещения Облигаций определяется Эмитентом после государственной регистрации выпуска Облигаций и раскрывается Эмитентом в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в ленте новостей (АК&amp;М, Интерфакс) - не позднее, чем за 5 дней до даты начала размещения Облигаций;</li> <li>- на странице в сети Интернет (www.mia.ru) - не позднее, чем за 4 дня до даты начала размещения Облигаций.</li> </ul> <p>В случае принятия Эмитентом решения об изменении даты начала размещения Облигаций, информация о которой была раскрыта в установленном выше порядке, Эмитент публикует</p>

	Сообщение об изменении даты начала размещения Облигаций в ленте новостей (АК&М, Интерфакс) и на странице в сети Интернет (www.mia.ru) не позднее 1 дня до наступления такой даты.
<b>Дата окончания размещения Облигаций</b>	<p>Датой окончания размещения Облигаций выпуска является более ранняя из следующих дат:</p> <p>а) дата размещения последней Облигации выпуска; или б) 30-й (Тридцатый) рабочий день с даты начала размещения Облигаций.</p> <p>При этом дата окончания размещения Облигаций выпуска не может быть позднее, чем через один год с даты государственной регистрации выпуска.</p>
<b>Цена размещения</b>	<p>Облигации размещаются по цене 1 000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию (100% от номинальной стоимости Облигаций).</p> <p>Начиная со второго дня размещения Облигаций, покупатель при приобретении Облигаций уплачивает накопленный купонный доход по Облигациям (далее НКД), определяемый по следующей формуле:</p> $\text{НКД} = C_1 * \text{Nom} * (T - T_0) / 365 / 100 \%, \text{ где:}$ <p>НКД – накопленный купонный доход по каждой Облигации, руб.;</p> <p>Nom – номинальная стоимость одной Облигации, руб.;</p> <p>C<sub>1</sub> – величина процентной ставки 1-ого купонного периода, % в год;</p> <p>T – дата размещения;</p> <p>T<sub>0</sub> – дата начала размещения.</p>
<b>Дата погашения</b>	<p>Датой погашения Облигации считается 2 912-й (Две тысячи девятьсот двенадцатый) день с даты начала размещения Облигаций.</p> <p>Если дата погашения Облигаций приходится на нерабочий день, независимо от того, будет ли это государственный нерабочий день или нерабочий день для расчетных операций, то выплата надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за выходным. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p>
<b>Порядок размещения Облигаций</b>	<p>Облигации размещаются посредством подписки путем проведения торгов специализированной организацией - организатором торговли на рынке ценных бумаг. Размещение Облигаций осуществляется путем заключения сделок купли-продажи Облигаций в Секции фондового рынка ММВБ с использованием торговой и клиринговой систем ММВБ в соответствии с регламентом и правилами ММВБ, действующими на дату размещения Облигаций.</p> <p>Размещение Облигаций осуществляется с привлечением посредника при размещении. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, оказывающим Эмитенту услуги по размещению Облигаций выпуска, является Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (далее «Андррайтер» или «Банк Москвы»).</p> <p>Решение об одобрении сделки купли-продажи Облигаций, заключаемой в ходе размещения Облигаций, в совершении которой имеется заинтересованность, должно быть принято до ее заключения в порядке, установленном федеральными законами.</p> <p>В случае если потенциальный покупатель не является участником торгов Биржи, он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов Биржи, и дать ему поручение на приобретение Облигаций.</p> <p>Потенциальный покупатель Облигаций, являющийся участником торгов Биржи, действует самостоятельно. Потенциальный покупатель Облигаций обязан открыть соответствующий счет депо в Депозитарии или в Депозитариях. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих Депозитариев.</p> <p>Торги при размещении Облигаций будут проводиться в форме конкурса по определению ставки первого купона Облигаций (далее «Конкурс»), а после подведения итогов Конкурса и удовлетворения заявок, поданных в ходе Конкурса, в случае наличия неразмещенного остатка Облигаций, - путем заключения сделок на основании адресных заявок, выставяемых участниками торгов Биржи в адрес Андррайтера, удовлетворяющего их путем подачи встречных адресных заявок.</p> <p>Заключение сделок по размещению Облигаций начинается после подведения итогов</p>

	<p>Конкурса и заканчивается в дату окончания размещения Облигаций.</p> <p>Конкурс начинается и заканчивается в дату начала размещения Облигаций. В день проведения Конкурса Участники торгов подают заявки на покупку Облигаций с кодом расчетов T<sub>0</sub> с использованием системы торгов Биржи как за свой счет, так и за счет и по поручению клиентов. Время и порядок подачи заявок на Конкурс по определению процентной ставки по первому купону устанавливается ФБ ММВБ.</p>
<b>Вторичное обращение</b>	<p>Облигации допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках. Нерезиденты РФ могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством РФ.</p> <p>Сделки купли-продажи Облигаций после их размещения допускаются не ранее даты государственной регистрации отчета об итогах выпуска Облигаций.</p> <p>На биржевом рынке Облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.</p> <p>На внебиржевом рынке Облигации обращаются без ограничений до даты погашения Облигаций.</p>
<b>Участники размещения и обращения Облигаций</b>	См. раздел «Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигационного займа»
<b>Использование средств от размещения</b>	В соответствии с п. 3.4 Проспекта, целью эмиссии является привлечение денежных средств на финансирование жилищного ипотечного кредитования в соответствии с программой Правительства г. Москвы. Размещения кредитной организацией - эмитентом ценных бумаг с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции не предусмотрено.
<b>Регулирующее право</b>	Облигации выпускаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигационного займа

<b>ЭМИТЕНТ</b>	<b>Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) (КБ «МИА» ОАО)</b> Место нахождения: РФ, 127055, г. Москва, Тихвинская ул., дом 9, стр. 1. ИНН 7703247043.
<b>ОРГАНИЗАТОР, АНДЕРРАЙТЕР (агент при размещении), ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ</b>	<b>Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (ОАО «Банк Москвы»)</b> Место нахождения: 107996, Россия, г. Москва, ул. Рождественка 8/15, стр. 3 Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления брокерской деятельности №177-03211-100000, выданная ФКЦБ России 29.11.00 г., без ограничения срока действия.
<b>ДЕПОЗИТАРИЙ</b>	<b>Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)</b> Место нахождения: 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления депозитарной деятельности №177-03431-000100, выданная ФКЦБ России 04.12.00 г., без ограничения срока действия.
<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»</b> Место нахождения: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11а, стр. 6. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов №22-000-0-00057, выданная ФКЦБ России 12.15.04 г. на срок до 12.05.09 г.
<b>МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОБРАЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ» (ЗАО «ФБ ММВБ»)</b> Место нахождения: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13. Лицензии на право осуществления деятельности профессионального участника рынка ценных бумаг в качестве организатора торговли и клирингового центра №077-05870-000001 и №077-05869-000010 соответственно, выданные ФКЦБ России 26.02.02 г.

## Документы, имеющиеся в распоряжении

В течение всего периода обращения Облигаций любое заинтересованное лицо по указанным в Инвестиционном Меморандуме адресам Эмитента и Организатора вправе получить копии Решения о выпуске, Проспекта Облигаций и Инвестиционный Меморандум. Письменные или телефонные запросы таких документов должны направляться по указанным адресам Эмитента или Организатора.

Контактные данные:

**Эмитент:** КБ «МИА» (ОАО) ([www.mia.ru](http://www.mia.ru)), тел. (495) 721-19-27

**Организатор:** ОАО «Банк Москвы» ([www.mmbank.ru](http://www.mmbank.ru)), тел. (495) 105-80-00

## Ключевые особенности выпуска облигаций с ипотечным покрытием

### Ценные бумаги, обеспеченные активами (*Asset-Backed Securities*) – основные понятия

Секьюритизацией можно назвать процесс формирования пулов финансовых обязательств в форму ценных бумаг, которые могут свободно обращаться среди множества инвесторов, то есть имеют вторичный рынок.

Asset Backed Securities – секьюритизированные ценные бумаги, обеспеченные активами.

Ценные бумаги, обеспеченные финансовыми активами (Asset-Backed Security, далее - ABS)<sup>1</sup> - ценная бумага, исполнение обязательств по которой обеспечено определенными финансовыми активами. В качестве таких активов могут выступать кредиты, лизинговые платежи, обеспеченные и необеспеченные дебетовые требования, ипотечные кредиты, финансовые обязательства погасить задолженность несколькими платежами и т.п.

Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой (Residential Mortgage-Backed Securities, далее - RMBS). Обеспечением по таким ценным бумагам выступает пул однородных ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью. Оригинатор (Originator) - Лицо, создавшее пул активов, посредством выдачи кредитов одному или нескольким заемщикам.

Ценная бумага, обеспеченная коммерческой ипотекой (Commercial Mortgage-Backed Securities, далее - CMBS). Ценная бумага, обеспеченная ипотечными кредитами, у которых предметом залога является коммерческая недвижимость.

Ключевым свойством активов, выступающих обеспечением по секьюритизированным ценным бумагам, является наличие прав на будущие денежные потоки по этим активам, которые являются источниками погашения обязательств по выпущенным ценным бумагам. В результате секьюритизации малоликвидные, не обращающиеся на рынке активы, приобретают более ликвидную форму инструментов денежного рынка или рынка капитала.

Облигации серии 04 КБ «МИА» (ОАО) осуществляется в соответствии с Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах» и полностью отвечает всем требованиям этого Закона. Основу ипотечного покрытия, являющегося обеспечением облигаций, составляют кредиты коммерческим организациям. Выпуск серии 04 облигаций КБ «МИА» можно считать первой в России секьюритизацией ипотечных кредитов, с преобладанием в качестве обеспечения именно коммерческой недвижимости.

### Характеристика портфеля требований, обеспеченных ипотекой

Применительно к кредитным организациям, выступающим эмитентом обеспеченных ипотекой ценных бумаг, Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах» устанавливает следующие требования к размеру ипотечного покрытия:

- 1) Размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, не может быть менее 80% непогашенной номинальной стоимости облигаций.
- 2) Размер ипотечного покрытия облигаций, эмитентом которых является кредитная организация, в течение всего срока их обращения может превышать размер обязательств по этим облигациям не более чем на 20%.
- 3) Денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие облигаций, подлежат включению в состав ипотечного покрытия облигаций в объеме, необходимом для соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, если больший размер не предусмотрен решением о выпуске таких облигаций.

<sup>1</sup> Источник приводимых в настоящем разделе определений - «Финансовый глоссарий: ипотека и секьюритизация», выпущенный Международной Финансовой Корпорацией совместно с рейтинговым агентством Moody's в рамках проекта «Развитие ипотечного рынка кредитования в России».

### **Замена требований, входящих в состав ипотечного покрытия**

Ипотечное покрытие должно удовлетворять требованиям ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Однако по мере обращения ипотечных облигаций состав и структура размера ипотечного покрытия могут быть изменены в случаях, определенных Федеральным Законом.

Например, при определении размера ипотечного покрытия не должно учитываться требование по обязательству, в отношении которого:

- срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев;
- утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое имущество (ипотеки);- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям;
- должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);
- отсутствует в течение более чем шести месяцев страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательства, от риска утраты или повреждения.

Замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после регистрации отчета об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Замена требований и (или) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие облигаций, может осуществляться посредством их продажи или иного возмездного отчуждения третьим лицам с обязательным включением в состав ипотечного покрытия облигаций имущества, полученного в результате такого отчуждения.

### **Досрочное погашение по требованию владельцев**

Владелец Облигаций имеет право требовать досрочного погашения Облигаций в случае наступления следующих событий дефолта (неисполнения, отказа от исполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям):

- нарушены требования к размеру ипотечного покрытия Облигаций, установленные статьей 13 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»;
- нарушен установленный порядок замены имущества, составляющего ипотечное покрытие Облигаций;
- нарушены иные условия, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств по Облигациям с ипотечным покрытием;
- номинальная стоимость находящихся в обращении Облигаций, превышает размер ипотечного покрытия;
- размер (сумма) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, составляет менее 80% (восемьдесят процентов) непогашенной номинальной стоимости Облигаций, находящихся в обращении, и Эмитент не увеличил в течение 3 месяцев долю обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие Облигаций, до не менее 80% (восемьдесят процентов) непогашенной номинальной стоимости Облигаций, находящихся в обращении;
- просрочка исполнения Эмитентом своих обязательств по выплате очередного купона по Облигациям на срок более 7 дней или отказ от исполнения указанного обязательства;
- просрочка исполнения Эмитентом своих обязательств по выплате суммы основного долга по Облигациям на срок более 30 дней или отказ от исполнения указанного обязательства.

Требования о досрочном погашении облигаций могут быть предъявлены в течение 30 дней с даты раскрытия информации о возникновении у владельцев облигаций права требовать досрочного погашения облигаций и условиях их досрочного погашения, а в случае, когда нарушение, послужившее основанием для возникновения у владельцев облигаций права требовать досрочного погашения облигаций, не устранено эмитентом в 30-дневный срок, - до даты, следующей за датой раскрытия информации об устранении такого нарушения.

Владельцы облигаций с ипотечным покрытием имеют право на получение в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием удовлетворения

требований по принадлежащим им облигациям из стоимости имущества, составляющего ипотечное покрытие, преимущественно перед другими кредиторами кредитной организации - эмитента за изъятиями, установленными федеральным законом.

### **Стандарты ипотечного кредитования**

Ипотечные кредиты, входящие в состав обеспечения облигаций, выдаются банками-кредиторами в рамках разработанных ими Стандартов выдачи ипотечных кредитов. Стандарты процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов (далее - Стандарты) разрабатываются на основании и во исполнение Постановления Правительства Москвы от 16.01.01 г. №24-ПП «О состоянии и перспективах развития системы ипотечного жилищного кредитования в г. Москве» и «Концепции развития жилищной ипотеки в городе Москве».

Действующие стандарты предоставления ипотечных кредитов были утверждены 19.06.02 г. В настоящее время КБ «МИА» работает в соответствии с редакцией от 06.12.06 г. Стандарты предоставления ипотечных кредитов, разработанные КБ «МИА», представляют собой единообразные требования к участникам системы ипотечного кредитования, к порядку заключения и существенным условиям договоров, регулирующих отношения между участниками системы жилищного ипотечного кредитования (виды, размеры и сроки кредитов, процентные ставки за пользование ими; требования к жилым помещениям, принимаемым в залог, к соотношению стоимости залога и размера кредита и т.п.).

В соответствии с указанными стандартами КБ «МИА» (ОАО) является оператором вторичного ипотечного рынка, осуществляющим следующие функции:

- разработку и внедрение единых ипотечных стандартов и технологий, соблюдение которых является обязательным условием для выкупа кредитов у квалифицированных КБ «МИА» кредиторов и рекомендуется всем остальным кредиторам в качестве необходимой предпосылки для рассмотрения возможности придания им статуса квалифицированных КБ «МИА» кредиторов в будущем;
- выкуп у квалифицированных КБ «МИА» кредиторов ипотечных кредитов, соответствующих настоящим Стандартам (операции на вторичном ипотечном рынке);
- предоставление Ипотечных кредитов заемщикам и соинвесторам-заемщикам;
- финансовое консультирование с целью оценки соответствия выданных кредитов настоящим Стандартам при организации иных вариантов и схем ипотечного кредитования.

Стандарты разработаны в следующих целях:

- становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования с использованием модели организации рефинансирования кредитных организаций на вторичном ипотечном рынке через оператора вторичного ипотечного рынка – КБ «МИА»;
- координации при реализации иных вариантов и схем ипотечного кредитования.

Настоящие Стандарты предусматривают поэтапное развитие двухуровневой модели ипотечного кредитования, предусматривающей организацию рефинансирования кредитных организаций на вторичном рынке ипотечных кредитов через оператора вторичного ипотечного рынка – КБ «МИА».

Стандарты ипотечного кредитования определяют следующие категории заемщиков:

- физическое лицо, обратившееся за получением ипотечного кредита, квалифицированное кредитором как надежное и платежеспособное и на основании этого получившее ипотечный кредит на приобретение на средства кредита жилья под залог (ипотеку) указанного жилья;
- юридическое лицо, обратившееся за получением ипотечного кредита, квалифицированное кредитором в качестве надежного и платежеспособного Заемщика на основе анализа кредитного риска, рассчитываемого в соответствии с требованиями настоящих Стандартов;
- Соинвестор-Заемщик – физическое лицо, участник реализации инвестиционного проекта по Инвестиционному контракту в части финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей (конкретно выделенному объекту или объектам), которые Соинвестор-Заемщик хотел бы получить, а Инвестор (Соинвестор, в случае, если существует цепочка Договоров о привлечении финансовых средств в строительство жилья) желал бы предоставить в собственность. Соинвестор-Заемщик использует кредитные средства для оплаты части инвестиционного взноса по договору о привлечении финансовых средств в строительство жилья.

КБ «МИА» (ОАО) разрабатывает единые требования к заемщикам - физическим и юридическим лицам. Основные требования к заемщикам-физическим лицам:

- Заемщиком может быть гражданин РФ в возрасте от 18 до 50 лет, при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения Заемщику 60 лет.
- Заемщик может состоять в браке, при этом супруг/супруга должен/должна являться созаемщиком по Кредитному договору, за исключением случаев, когда раздельный режим имущества супругов установлен брачным договором или по иному основанию, предусмотренному законом.
- Максимально допустимый размер кредита определяется на основании оценки платежеспособности заемщика. Размер кредита не может превышать величины оценочной рыночной стоимости приобретаемой недвижимости.
- Значение коэффициента РТГ варьируется в зависимости от величины дохода заемщика и может составлять 30-60%.
- Срок кредитования Заемщика составляет не более двадцати лет (или 240 календарных мес.).
- Значение коэффициента LTV<sup>2</sup> – в случае с физическими лицами допускается не более 90%.

В случае сделок с юридическими лицами «Стандарты» предусматривают тщательный анализ заемщика на предмет его кредитоспособности. Оценка кредитоспособности проводится путем анализа отчетности, в том числе бухгалтерской, документов и сведений, представляемых заемщиками.

Анализ отчетности заемщика состоит из:

- анализа финансового состояния по данным баланса,
- анализа движения денежных средств заемщика,
- анализа эффективности деятельности заемщика,
- анализа движения собственного капитала,
- анализа движения заемных средств,
- анализа дебиторской и кредиторской задолженности.

По результатам анализа отчетности Заемщика производится оценка вероятности риска невозврата ссудной задолженности.

В соответствии с требованиями законодательства Стандарты выдачи ипотечных кредитов предусматривают обязательное страхование. Заемщики юридические и физические лица должны осуществить имущественное страхование (требование федерального законодательства), а банки-кредиторы дополнительно для заемщиков - физических лиц устанавливают требование осуществить личное страхование (страхование жизни и потери трудоспособности заемщика). В качестве дополнительного обеспечения могут быть использованы страхование жизни и потери трудоспособности со-заемщика и/или поручителя.

Первым объектом имущественного страхования является объект недвижимости - предмет ипотеки. Вторым объектом имущественного страхования является право собственности владельца объекта недвижимости (титulyного владельца объекта недвижимости). Страхователем по договорам страхования, а также застрахованным лицом по договорам личного страхования является заемщик, выгодоприобретателем по договорам страхования – кредитор, предоставивший ипотечный кредит.

Сумма страхового возмещения определяется в соответствии с требованиями кредитного договора и на каждую конкретную дату периода кредитования должна быть не менее остатка ссудной задолженности, увеличенного на десять процентов. Выплата страхового возмещения должна производиться на счета первого выгодоприобретателя.

Срок действия договоров страхования должен составлять:

- не менее общего срока кредитного договора плюс один день;
- не менее 12 месяцев с обязательством продления срока действия данных договоров в течение срока действия кредитного договора.

---

<sup>2</sup> Коэффициент LTV – отношение суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости. Максимальное значение этого коэффициента обычно не превышает 70%. В случае приобретения жилья физическими лицами допускается рост коэффициента до 90%.

## Характеристика обеспечения по Облигациям в виде ипотечного покрытия КБ «МИА» (ОАО)

Ключевые параметры ипотечного покрытия:

- Размер ипотечного покрытия составляет более 2,12 млрд. руб. (в соответствии с текстом «Прспекта эмиссии»),
- Количество требований, обеспеченных ипотекой – 695 шт. (в соответствии с текстом «Прспекта эмиссии»),
- Состав и структура обеспечения могут быть изменены в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»,
- Кредиты, входящие в состав обеспечения, выданы в рамках единых стандартов выдачи ипотечных кредитов,
- Ипотечные кредиты, выданные в рублях, составляют более 99% от размера обеспечения,
- Средневзвешенная процентная ставка по кредитам в рублях – 13,5%,
- Текущее значение показателя LTV по рублевым кредитам составляет менее 50%,
- Средний срок жизни по рублевым кредитам составляет 23 месяца,
- Средний срок, оставшийся до погашения – 106 месяцев.

Основные характеристики портфеля требований, обеспеченных ипотекой, по состоянию на 03.08.07 г. представлены в таблице ниже.

**Табл. 1. Основные характеристики портфеля требований, обеспеченных ипотекой, на 03.08.07 г.**

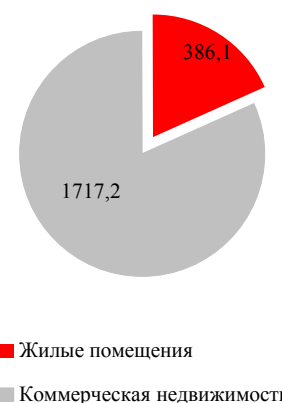
Показатель	Рублевые кредиты			Долларовые кредиты		
	Средневзвешенное	Мин.	Макс.	Средневзвешенное	Мин.	Макс.
Совокупный остаток долга, млн.	2 102,89	-	-	0,62	-	-
Рыночная стоимость имущества, млн.	5 382,90	-	-	1,21	-	-
Количество ипотечных кредитов	680	-	-	15	-	-
Текущее значение LTV, %	48,82%	1,28%	69,99%	49,99%	0,37%	67,06%
Процентные ставки, % годовых	13,52%	10,50%	17,00%	11,62%	11,00%	15,00%
Срок жизни требований, мес.	23	4	62	33	30	37
Срок до погашения, мес.	106	22	360	171	85	214

Источники: данные Эмитента

Основную массу договоров, входящих в состав ипотечного покрытия составляют ипотечные кредиты, обеспеченные жилой недвижимостью (659 шт. из 695). Однако их вес в общем объеме непогашенных требований составляет около 18%, по сравнению с 36 договорами коммерческой недвижимости, объем которых составляет 82%.

**Табл. 2. Структура портфеля требований, обеспеченных ипотекой, на 03.08.07 г.**

Показатель	Кол-во, шт.	Непогашенный остаток, млн. руб.	Доля, %
Жилые помещения	659	386,1	18%
Коммерческая недвижимость	36	1 717,2	82%
<b>Всего</b>	<b>695</b>	<b>2 103,3</b>	

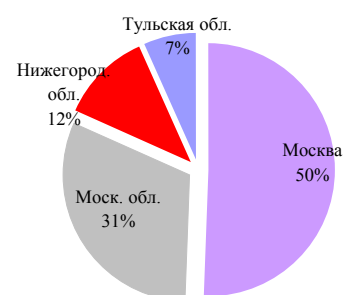


Источники: данные Эмитента

Более 80% от стоимости обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходится на недвижимость, расположенную в Москве и Московской области.

**Табл. 3. Структура портфеля требований, обеспеченных ипотекой, на 03.08.07 г.**

Показатель	Кол-во, штук	Непогашенный остаток, млн. руб.	Доля, %
Москва	675	1 062,5	51%
Московская область	13	657,7	31%
Нижегородская область	5	242,5	12%
Тульская область	2	140,7	6%
<b>Всего</b>	<b>695</b>	<b>2 103,3</b>	



Источники: данные Эмитента

## КБ «МИА» (ОАО) – ключевые факторы успеха

- **КБ «МИА» (ОАО) полностью принадлежит Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.** Банк участвует в реализации социально значимого проекта по развитию системы ипотечного кредитования в г. Москве, поэтому **обеспечен значительной поддержкой со стороны Правительства Москвы.**
- **КБ «МИА» имеет высокий кредитный рейтинг Moody's** – кредитные рейтинги по международной шкале в иностранной и национальной валюте на уровне Ba2, долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале на уровне Aa2.ru.
- **КБ «МИА» (ОАО) входит в число кредитных организаций, поручительство которых принимается в обеспечение по кредитам ЦБ РФ.**
- **Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования – 5 место ипотечного рынка Москвы в 2006 г.**
- Прогнозируемый рост рынка ипотечного кредитования и увеличение объема выдаваемых ипотечных кредитов в г. Москве и Московской области позволит **КБ «МИА» значительно увеличить объем деятельности в ближайшие годы.**
- **Рост кредитного портфеля** - за 2004 - 6 мес. 2007 г. объем ипотечного портфеля вырос более чем в 4 раза по причине активного расширения деятельности, совершенствования ипотечных продуктов и роста среднего объема кредита.
- **За 2000-2006 г. уставный капитал КБ «МИА» увеличился в 6,7 раз за счет инвестиций со стороны Правительства Москвы.** В ближайшие годы планируются очередные допэмиссии.
- **КБ «МИА» имеет положительную кредитную историю, а также большой опыт осуществления заимствований на фондовом рынке** – Банк успешно разместил уже 3 облигационных займа. Облигации КБ «МИА» всех выпусков включены в перечень бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России. Облигации 1-го выпуска входят в котировальный список «Б» ФБ ММВБ. Облигации 2 и 3 выпуска входят в котировальный список «А2» ФБ ММВБ. Планируется их включение в котировальный список «А1». **КБ «МИА» планирует продолжить активно привлекать средства на фондовом рынке.**
- **Стабильный рост показателей эффективности:** ROE до 8,29% по результатам 6 мес. 2007 г., ROA – до 1,66%.
- **Банк эффективно управляет своими издержками** - отношение административных и общехозяйственных расходов к активам снизилось с 2,7% 2003 г. до 1,9% по итогам 6 мес. 2007 г.

## SWOT-анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> <li>• КБ «МИА» (ОАО) полностью принадлежит Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.</li> <li>• КБ «МИА» участвует в реализации социально значимого проекта по развитию системы ипотечного кредитования в г. Москве, что обеспечивает ему значительную поддержку со стороны Правительства Москвы.</li> <li>• Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования.</li> <li>• За 2000-2006 г. уставный капитал КБ «МИА» увеличился в 6,7 раз (до 790,2 млн. руб.) за счет инвестиций со стороны Правительства Москвы.</li> <li>• Наличие положительной кредитной истории, а также опыта заимствований на фондовом рынке.</li> <li>• КБ «МИА» имеет высокий кредитный рейтинг Moody's.</li> <li>• Эффективное управление издержками – снижающееся соотношение административных и общехозяйственных расходов к активам – с 2,7% 2003 г. до 1,9% по результатам 6 мес. 2007 г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• По состоянию на 01.07.07 г. на 20 крупнейших заемщиков приходится 58,1% выданных кредитов, что является чрезвычайно высоким показателем и повышает кредитные риски. <i>Вместе с тем, кредитоспособность всех клиентов Банка тщательно проверяется, каждый кредит застрахован определенной страховой компанией. Кроме того, в ближайшие годы Банк планирует значительно увеличить объем кредитного портфеля за счет привлечения новых клиентов. Поэтому ожидается снижение доли 20-и крупнейших заемщиков в составе ссудного портфеля.</i></li> <li>• Низкая диверсификация основной деятельности (специализация на ипотечном кредитовании). <i>Тем не менее, учитывая хорошие перспективы ипотеки в России, нет оснований предполагать возникновение каких-либо факторов, способных негативно повлиять на будущие денежные потоки Банка. Кроме того, ипотечное кредитование может быть признано одним из наименее рискованных видов кредитования, поскольку кредит обеспечен залогом недвижимости. Также следует отметить, что высокие значения коэффициента покрытия задолженности обеспечением и взвешенная консервативная политика Банка в оценке заемщиков дополнительно снижают риски инвесторов по приобретению планируемого выпуска ценных бумаг с ипотечным покрытием.</i></li> </ul>
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Текущая ситуация и перспективы рынка ипотечного кредитования создают для КБ «МИА» значительные возможности для дальнейшего расширения основной деятельности.</li> <li>• Нарастание капитальной базы за счет планируемых допэмиссий.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Снижение показателей эффективности в результате прогнозируемого в долгосрочном периоде постепенного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.</li> <li>• Рост конкуренции на рынке ипотечного кредитования г. Москвы.</li> <li>• Замедление темпов роста объемов строительства, что может привести к увеличению дефицита предложения и дальнейшему росту цен на жилье. Это может негативно сказаться на объеме платежеспособного спроса на недвижимость и приведет к снижению спроса на ипотечное кредитование. КБ «МИА» в значительной степени застрахован от этого риска участием в программе кредитования очередников города по Программе Правительства г. Москвы, так как объем таких кредитов стабильно высок, а цены, по которым Правительство предоставляет жилье очередникам, значительно ниже рыночных.</li> </ul>

## Краткое описание деятельности банка

### Основные сведения

Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) был создан в соответствии с законом г. Москвы от 31.03.99 г. №11 «Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве». Соответствующее распоряжение Департамента государственного муниципального имущества (ДГМИ) г. Москвы «Об учреждении открытого акционерного общества «Московское ипотечное агентство» было выпущено 16.04.99 г. за №1210-р.

КБ «МИА» был зарегистрирован ЦБ РФ в качестве кредитной организации 24.05.00 г., банковская лицензия № 3344. Основной целью, которая ставилась перед КБ «МИА» (ОАО) при создании, являлось развитие ипотечного кредитования в г. Москве, в частности – создание и поддержка в городе вторичного рынка ипотечных кредитов. За КБ «МИА» закреплялась роль организатора системы ипотечного кредитования в г. Москве.

Законодательно за КБ «МИА» закреплены следующие функции:

- разработка стандартов и правил ипотечного жилищного кредитования в г. Москва;
- обеспечение финансирования системы жилищного кредитования: приобретение прав требования по кредитным договорам, обеспеченным залогом жилых помещений, и осуществление выпуска ценных бумаг, обеспеченных, в том числе, ипотечными обязательствами;
- экспертная и консультационная помощь по вопросам ипотечного жилищного кредитования, содействие банкам и иным кредитным институтам в организации практики проведения ипотечного жилищного кредитования, обучение персонала кредитных организаций правилам и стандартам ипотечного жилищного кредитования.

В области создания и поддержания в г. Москва вторичного рынка ипотечных кредитов КБ «МИА» ставит задачей создание технологии выкупа на рыночных условиях в соответствии со Стандартами КБ «МИА» у коммерческих банков Москвы прав (требований) по договорам ипотечного кредитования с последующим размещением среди независимых инвесторов ипотечных долговых инструментов (облигаций) Банка, обеспеченных этими правами (требованиями).

КБ «МИА» (ОАО) осуществляет ипотечное кредитование как юридических, так и физических лиц. Существенное количество выданных ипотечных кредитов приходится на кредиты, предоставленные физическим лицам в рамках социальных программ Правительства г. Москвы. С 2004 г. в целях наращивания ипотечного портфеля КБ «МИА» осуществляет выдачу кредитов физическим лицам по собственным ипотечным продуктам.

**За годы работы КБ «МИА» создал прочную ресурсную базу, добился стабильного и эффективного функционирования, занял рыночную нишу на рынке ипотечного кредитования в г. Москве, сформировал базу для дальнейшего устойчивого развития.**

### Акционеры и органы управления банка

Уставный капитал КБ «МИА» (ОАО) составляет на сегодняшний день 790 224 тыс. руб. и разделен на 16 463 шт. обыкновенных именных акции номинальной стоимостью 48 тыс. руб. каждая.

**100% акций Банка принадлежит единственному учредителю и акционеру – Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.**

Представители Правительства Москвы входят в состав Совета директоров Эмитента.

**Табл. 4. Состав Совета директоров КБ «МИА»**

№ п/п	ФИО	Занимаемые должности
1	Акулинин Д.В.	Первый Вице – Президент Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы»
2	Коростелев Ю. В.	Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента финансов г. Москвы
3	Краснов А.В.	Генеральный директор, Председатель Правления КБ «МИА» (ОАО)
4	Оглоблина М.Е.	Руководитель департамента экономической политики и развития г. Москвы
5	Орлов С.В.	депутат Московской городской Думы

№ п/п	ФИО	Занимаемые должности
6	Росляк Ю. В.	Первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководитель Комплекса экономической политики и развития г. Москвы
7	Сапрыкин П. В.	Руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
8	Силкин В.Н.	Заместитель Мэра, Руководитель Департамента имущества г. Москвы
9	Стебенкова Л. В.	Депутат Московской городской Думы
10	Федосеев Н.В.	Заместитель руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы
11	Хандруев А.А.	Генеральный директор Консалтинговой группы «Банки.Финансы Инвестиции»

Источник: данные Банка

## Рейтинги

Табл. 5. Рейтинг КБ «МИА» от Moody's

Агентство	Шкала	Дата	Рейтинг	Прогноз
Moody's	Международная шкала в иностранной валюте	17.01.07	Ba2	Стабильный
	Международная шкала в национальной валюте	17.01.07	Ba2	-
Moody's Interfax Rating Agency	Национальная шкала (Россия)	17.01.07	Aa2.ru	-

Источник: www.moody's.com

17.01.07 г. Moody's Investors Service присвоило КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО) рейтинги по долгосрочным и краткосрочным депозитам в иностранной и национальной валюте на уровне, соответственно, Ba2 и Not Prime (NP), и рейтинг финансовой устойчивости (РФУ) на уровне E+. Прогноз по долгосрочному депозитному рейтингу и РФУ – «стабильный». Одновременно Moody's Interfax Rating Agency подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг банка по национальной шкале на уровне Aa2.ru, который был присвоен в феврале 2006 г.

Рейтинг КБ «МИА» отражает высокие показатели достаточности и качества капитала, стабильную ликвидность. **Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования.**

**Рейтинг Aa2.ru по национальной шкале подтверждает относительную кредитоспособность КБ «МИА» по сравнению с другими российскими банками.** Высокий кредитный рейтинг банка обусловлен полной подконтрольностью Банка Правительству г. Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы, что обеспечивает Эмитенту административную и финансовую поддержку со стороны города. **Подтверждением высокой заинтересованности Правительства г. Москвы в стабильной работе КБ «МИА» является неоднократное пополнение капитала банка со стороны Правительства г. Москвы,** а также присутствие в Совете директоров КБ «МИА» высокопоставленных чиновников.

В рейтингах «РБК.Рейтинг» КБ «МИА» занимает следующие позиции:

- 219 место по размеру чистых активов на 01.01.07 г.;
- 240 место по объему балансовой прибыли за 2006 г.

## Обзор текущего состояния банковского сектора и сегмента ипотечного кредитования

### Состояние российского банковского сектора

Банковский сектор является одним из наиболее динамичных секторов российской экономики. За последние 5 лет (с 2001 г.) активы банковского сектора росли в среднем на 33% в год, увеличившись за пятилетие в 4,2 раза. Капитал российского банковского сектора за этот период вырос в 3,5 раза – ежегодно в среднем на 29%.

Соотношение активов российских банков и ВВП страны неуклонно увеличивается, но по-прежнему остается меньше, чем у стран Центральной и Восточной Европы - порядка 52,3% при объеме активов 14 046 млрд. руб. (01.01.07). Уровень проникновения финансовых услуг в России пока остается относительно низким, что позволяет ожидать продолжения опережающей динамики российского банковского сектора в будущем.

Капитальная база российских банков неуклонно растет – сегодня 41,4% банков располагают капиталом более 150 млн. руб., тогда как еще 5 лет назад эта величина составляла лишь 13,2%. Капитал едва поспевает за динамикой активов - уровень его достаточности постепенно уменьшается, в ноябре 2006 г. соотношение собственного капитала и активов российских банков составило менее 12%. Развитие капитальной базы стало одним из наиболее актуальных вопросов развития российских банков, многие из которых наращивают капитал, обращаясь к публичному рынку, – уже в 2006 г. ряд крупных банков разместили допэмиссии, а 2007 г. уже произошли два крупнейших IPO отрасли – Сбербанк и ВТБ.

Активный рост банковского сектора привлек внимание зарубежных игроков к российскому рынку. В последние годы активность сделок по покупке российских кредитных организаций иностранцами заметно возросла: только за 2006 г. нерезиденты приобрели доли в российских банках на сумму 1,86 млрд. долл. США, причем стоимость их покупок неуклонно возрастала и достигала 4,3 по показателю P/BV.

**Табл. 6. Покупка российских активов зарубежными банками в 2006 г.**

дата	Объект покупки	Покупатель	Пакет, % УК	Сумма млн. долл. США	Стоимость 100% УК без учета премии за контроль, млн. долл. США	P/BV
янв.06	Мончбанк	DnB NOR	97,3%	21	22	2,4
фев.06	Импэксбанк	Raiffeisen Bank	100,0%	550	550	2,9
мар.06	КМБ-банк	Banca Intesa	75,0%	90	120	3,8
июн.06	Росбанк	Societe Generale	10,0%	317	3 170	4,3
июл.06	Инвестсбербанк	OTP Bank	96,4%	477	495	3,8
авг.06	Промсвязьбанк	Commerzbank	15,3%	94	614	1,5
ноя.06	Оргрэсбанк	Nordea	75,0%	314	418	3,8

*Источник: СМИ, данные компаний, оценки Банка Москвы*

Повышенным вниманием иностранных покупателей пользуются средние по размерам банки с региональной сетью, диверсифицированной клиентской базой, сильными позициями в розничном сегменте и высоким качеством управления.

Законодательные инициативы подкрепляют тенденцию роста проникновения иностранного капитала на российский рынок. С 2007 г. порядок участия иностранцев в российском банковском секторе значительно упрощен: разрешительного порядка требует приобретение доли более 10%, уведомительный – от 1 до 10%. Сегодня иностранный капитал присутствует в 153 из 1 183 кредитных организаций, в том числе в 52 – 100%. Доля нерезидентов в банковском секторе неуклонно растет. Не исключено, что в ближайшем будущем российский банковский сектор ждут новые приобретения.

Помимо стратегических, заметно активизировались портфельные инвесторы, в последние годы их круг заметно расширился - с традиционных ЕБРР, IFC до East Capital, Fidelity и др.

Банковский сектор страны характеризуется высоким уровнем концентрации: на 20 крупнейших банков приходится 63,3% активов. Одним из сегментов с наиболее высоким уровнем концентрации является сегмент вкладов физических лиц – большая их часть сосредоточена в руках ведущего банка страны Сбербанк, исторически обладавшего преференциями и поддержкой со стороны государства.

Концентрация вкладов несколько снизилась с введением системы страхования вкладов в 2003 г., однако по-прежнему на долю Сбербанка приходится 54,3% вкладов в рублях и валюте.

Наиболее динамичным сегментом банковского бизнеса является розничное кредитование – ежегодно его объем практически удваивается и на сегодня составляет порядка 2 млрд. долл. США. Доля розничного кредитования в ВВП остается значительно ниже уровня развитых стран, и позволяет ожидать продолжения динамики роста сегмента.

К одной из ключевых тенденций последних лет стоит также отнести существенное повышение активности российских банков на международных рынках капитала: повышение суверенных рейтингов и рейтингов российских банков и снижение макроэкономических рисков позволяют им успешно заимствовать за рубежом. В поисках более дешевых пассивов в 2006 г. банковский сектор привлек за рубежом 27,5 млрд. долл. США – большую часть из 41,7 млрд. долл. чистого притока капитала в частный сектор.

### **Тенденции на российском рынке ипотечного кредитования**

В настоящее время в России остро стоит проблема улучшения жилищных условий населения - почти 60% участников опроса, организованного Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ) по всей России, заявили о важности и актуальности данной проблемы. При этом пятая часть населения (21%) говорит о крайне высокой, а треть (36%) - об умеренной потребности в улучшении условий жилья. Но на сегодняшний день приобрести жилье без использования заемных средств могут позволить себе единицы. И в этой ситуации большие надежды возлагаются на ипотеку как важнейший инструмент решения жилищных проблем в стране.

За минувший год ипотека прошла в России дистанцию, которую не могла преодолеть в течение нескольких предыдущих лет. По итогам 2006 г. объем российского рынка ипотечного кредитования оценивается в 7 435 млн. долл. США (данные РБК). Объем выданных ипотечных кредитов в 2006 году превышает аналогичный показатель 2005 года, когда было выдано ипотечных кредитов на 157 млрд. руб. меньше. В 2005 году объем фактически выданных ипотечных кредитов составил 43 млрд. руб. (<http://www.realestate.ru>).

**Несмотря на высокую динамику развития ипотечного кредитования в России, абсолютные объемы рынка крайне малы в сравнении с развитыми странами. Поэтому в среднесрочной перспективе (3-5 лет) высокие темпы роста рынка сохранятся, и ипотечное кредитование останется одним из наиболее динамично развивающихся сегментов финансового рынка.**

**Табл. 7. Объемы рынка ипотечного кредитования в РФ**

Годы	2002	2003	2004	2005	2006
Объем рынка, млн. долл. США	260	500	1 400	2 900	7 435

*Источник: РБК, данные портала realestate*

Доля населения, имеющего опыт ипотечного кредитования (те, кто выплачивает, либо уже выплатил кредит) пока остается небольшой - всего 2%. Однако, по данным НАФИ, за прошедший год наблюдается увеличение количества россиян, готовых воспользоваться услугой ипотечного кредитования, - в целом по России данная группа населения за год выросла на 4% и теперь составляет 17%. Причин тому несколько: рост доходов населения, спад недоверия к ипотеке, как со стороны потенциальных покупателей, так и со стороны продавцов.

Развитие рынка ипотечного кредитования обусловлено следующими факторами:

- **Государственная политика.** Развитие ипотеки объявлено приоритетом государственной политики. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ нацелена на формирование нормативно-правовой базы, создания условий для активного участия банков на рынке, развитие вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов.
- **Макроэкономические факторы.** Повышение уровня стабильности в стране в целом, повышение уровня дохода населения и, как следствие, увеличение платежеспособного спроса.
- **Банковская система.** Динамичное развитие потребительского кредитования за последние годы.

**Учитывая то, что на сегодняшний день есть так же факторы, сдерживающие развитие ипотеки, а именно недостаток долгосрочных ресурсов, недостаток платежеспособного спроса в регионах, можно говорить о высоком потенциале ипотечного рынка в России.**

### Основные тенденции на рынке ипотечных продуктов в 2006 г.

Скачек цен на недвижимость в первой половине 2006 г. привел к сокращению обращений на получение ипотечного кредита по причине сокращения платежеспособного спроса. По данным банков, весной 2006 г. две трети одобренных заемщиков не приходили за деньгами, поскольку не успевали подобрать себе жилье для покупки на согласованную сумму займа. Согласно исследованию Альфа-Банка, в первом полугодии в период наиболее активного роста цен на жилье (почти на 50%) общий банковский ипотечный портфель вырос лишь на 2,5 млрд. долл. США (во втором полугодии, когда цены на недвижимость стабилизировались, прирост составил уже 6 млрд. долл. США).

В связи с сокращением темпов роста спроса на ипотечное кредитование на рынке оформились две закономерности. Во-первых, выросла роль ипотечных брокеров, поскольку они могли быстро подобрать клиенту банк с максимальной вероятностью одобрения, а в случае повышения цены на квартиру договориться с банком об увеличении суммы кредита. Вторая закономерность - наиболее выигрышным ходом в конкурентной борьбе кредиторов стало ускорение всех кредитных процессов.

Другая тенденция года - увеличение суммы кредита. Еще в 2005 г. большинство банков ограничивало максимальный размер кредита 300-500 тыс. долл. США, то за 2006 г. эта планка поднялась до 1-1,5 млн. долл. США.

Снижение процентных ставок также способствовало росту интереса населения к ипотеке - за 2006 год ставки уменьшились в среднем по рынку на 1,5–2%.

Усилия банков по привлечению новых клиентов привели к смягчению требований к объекту сделки и заемщику, а также к значительному увеличению количества ипотечных программ и появлению более привлекательных условий. В ноябре Абсолют-банк анонсировал программу кредитования покупки коммерческой недвижимости, Импэксбанк ввел программу кредитования загородной недвижимости, в этом же месяце ипотека расширила свои границы на приобретение комнат.

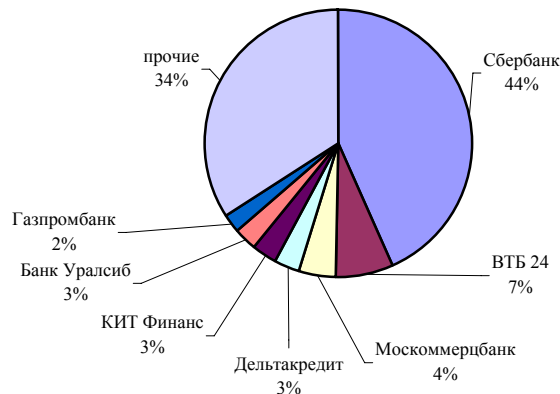
### Основные участники рынка

За 2006 г. значительно увеличилось число банков, выдающих ипотечные кредиты – с 395 до более чем 500 по данным ЦБ РФ. Выход на рынок новых игроков, в основном, средних банков, несколько потеснил лидеров рынка, но, несмотря на это, тон на рынке все равно задают лишь 10-12 банков.

По объему ипотечного портфеля на 01.01.07 г. лидером рынка в России остается Сбербанк, несмотря на то, что его доля на снизилась с 63% в 2005 г. до 44% в 2006 г. Второе место ипотечного кредитования прочно удерживает ВТБ (около 7% по итогам 2006 г.).

Третье место принадлежит Москоммерцбанку, который занимается данным направлением лишь год – на 01.01.07 г. объем выданных ипотечных кредитов составил около 600 млн. долл. США, рыночная доля увеличилась до 4,4% (в 2005 г. – 0,1%).

Ипотечный портфель «КИТ Финанс» на конец 2006 г. составил 409 млн. долл. США, что обеспечило ему пятое место в рейтинге с долей рынка в 3,0%, уступив лишь банку «Дельтакредит».



**Рис. 1. Структура ипотечного рынка России на 01.01.07 г. по объему портфеля ипотечных кредитов**

Источник: РБК, данные портала realestate, данные пресс-релизов компаний

По мнению экспертов, вряд ли состав лидеров рынка ипотечного кредитования принципиально изменится в 2007 г. Ведущие позиции сохраняют Сбербанк и ВТБ, но среди первой десятки ипотечных кредиторов расклад может измениться благодаря выходу на рынок Альфа-банк и Home Credit & Finance Bank, а также появлению новых иностранных кредиторов. В 2007 г. в Россию с ипотекой собирается прийти довольно большое количество западных банков, которые смогут предложить более выгодные условия как по ставкам, так и по сервису.

### ***Прогнозируемые тенденции на рынке ипотеки в 2007 г.***

Сейчас объем сделок с ипотекой на рынке жилья составляет порядка 5%. В Москве, по данным риэлторов, она несколько выше – 10–15%. По прогнозам экспертов рынка, если цены на рынке недвижимости будут расти умеренными темпами и ситуация 2006 г. не повторится, ипотечные сделки займут на российском рынке около 9-10%, но все равно по данному показателю Россия будет существенно отставать даже от стран Восточной Европы, где 30-40% недвижимости покупается с использованием ипотеки.

Почти все специалисты рынка сходятся во мнении, что объем ипотечного рынка в 2007 г. может вырасти еще в 2 раза. Россия идет по пути стран Восточной Европы, где с момента начала развития рынка двукратный рост происходил на протяжении 3-4 лет. Фактически Россия только вступила в эту фазу роста.

Скорее всего, за ближайший год увеличится и вес ипотеки в сегменте новостроек. Основная предпосылка - поправка в Федеральный закон №214 (Закон о долевом участии в строительстве), устранившая пункт о солидарной ответственности банков с застройщиками.

Наступивший год станет периодом в большей степени экстенсивного, чем интенсивного развития ипотеки - у банков увеличатся объемы ипотечных портфелей и число заемщиков, а вот сами условия кредитования вряд ли существенно изменятся. Так, ожидать заметного понижения процентной ставки не стоит. Если они и будут корректироваться, то в пределах 0,5-1%. Вполне возможно, что к концу года их уровень составит 9-10% в валюте и 11-12% в рублях. Учитывая динамику курса доллара по отношению к рублю, высока вероятность постепенного выравнивания ставок процентов по рублевым и валютным кредитам.

Также маловероятно в ближайшем будущем расширение ассортимента ипотечных продуктов. Ипотечный ассортимент может пополниться за счет специализированных продуктов под конкретные категории населения - это молодежь, фрилансеры и т. п. Также в 2007 г. может набрать обороты потребительская ипотека - кредиты на потребительские нужды (ремонт, благоустройство) под залог недвижимости. В 2007 г. банки начнут более активно осваивать те направления кредитования, которые наметились ранее: ипотека загородной недвижимости, ипотека под залог земли, рефинансирование.

Но действительно массовой сделать ипотеку может главным образом расширение предложения в результате нового строительства: «Федеральная целевая программа «Жилище» предполагает увеличение ежегодного объема жилищного строительства до 80 млн. кв. м к 2010 году. В этом случае будет решена проблема дефицита жилья, и цены прекратят стремительный рост, который ограничивал развитие ипотеки в последние годы. Доступность ипотеки будет увеличиваться и за счет снижения в долгосрочном периоде процентных ставок, чему будут способствовать проводимые меры по сокращению инфляции, развитие рынка ипотечных облигаций, субсидирование ставок и налоговые льготы для граждан, приобретающих жилье.

### ***Секьюритизация активов в России***

Первые сделки секьюритизации с российскими активами были проведены в 2004 г. В июле 2004 г. Газпром разместил CLN с погашением в 2020 г., обеспеченные экспортной выручкой, а осенью того же года РОСБАНК разместил еврооблигации, платежи по которым были обеспечены потоками по картам VISA и Mastercard, эмитированными банком. В 2005 г. ХКФ-Банк и Банк СОЮЗ осуществили эмиссию секьюритизированных еврооблигаций, обеспечением по которым служили потребительские кредиты и автокредиты.

В 2006 г. секьюритизация российских активов превзошла все прогнозы. По оценкам рейтингового агентства Moody's было заключено 12 сделок на сумму 3,4 млрд. долл. США по сравнению с 198 млн. долл. США в 2005 году. Одной из предпосылок развития секьюритизации способствовал мощный рост потребительского и ипотечного кредитования в России.

По оценкам Moody's доля России среди стран из Восточной Европы, Ближнего Востока и Африки по объемам эмиссии составила в 2006 г. порядка 31%. Общий же объем размещения на этих рынках увеличился в 2006 г. на 38% - до суммы, эквивалентной 10,9 млрд. долл. США.

В 2006 году впервые состоялась секьюритизация ипотечных платежей. Первым банком-оригинатором, собравшим и продавшим пул ипотечных кредитов специальному SPV стал ВТБ. Всего на внешних долговых рынках состоялось три сделки на сумму чуть менее 392 млн. долл. США.

Табл. 8. Сделки по секьюритизации активов, обеспеченных ипотекой на внутреннем и внешнем долговых рынках РФ

Эмитент	Оригинатор	Объем, млн. ед.	Валюта	Курс пересчета	Долларовый эквивалент, млн. долл. США	Дата размещения	Срок обращения, лет	Дата погашения	Ставка купона, %	S&P**	Moody's**	Fitch**
<b>Сделки на внешних долговых рынках</b>												
Russian Mortgage Backed Securities 2006-1 S.A.	ВТБ	100,0	USD	1,0000	100,0	18.07.06	28,00	15.05.34	LIBOR+ 110 b.p.			BBB+
CityMortgage MBS Finance B.V.	Городской ипотечный банк	73,8	USD	1,0000	73,8	03.08.06	27,10	01.09.33	1M LIBOR+160 b.p.		Baa2	
Dali Capital Plc.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	140,9	EUR	1,3211	186,1	13.12.06	40,00	25.12.46	EURRIBOR+130 b.p.	BBB+	A3	
Dali Capital Plc.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	518,0	RUB	26,2882	19,7	13.12.06	40,00	25.12.46	8,00	BB-	Baa3	
Dali Capital Plc.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	346,0	RUB	26,2882	13,2	13.12.06	40,00	25.12.46	11,00	B-	Ba3	
Red & Black Prime Russia MBS No.1 Ltd	ДельтаКредит*	215,4	USD	1,0000	215,4	10.04.07	27,75	01.01.35	LIBOR+ 105 b.p.		A2	A
Gazprombank Mortgage Funding 2 S.A.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	147,2	EUR	1,3174	193,9	08.06.07	40,07	25.06.47	1M EURIBOR+110 b.p.	BBB+	A3	
Gazprombank Mortgage Funding 2 S.A.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	850,0	RUB	25,7000	33,1	08.06.07	40,07	25.06.47	7,50	BBB+	A3	
Gazprombank Mortgage Funding 2 S.A.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	318,8	RUB	25,7000	12,4	08.06.07	40,07	25.06.47	7,75	BBB-	Baa3	
Gazprombank Mortgage Funding 2 S.A.	Совфинтрейд (Газпромбанк)	329,0	RUB	25,7000	12,8	08.06.07	40,07	25.06.47	10,50	BB-	Ba2	
Moscow Stars B.V.	Москоммерцбанк*	179,7	USD	1,0000	179,7	16.07.07	27,40	02.12.34	LIBOR+175 b.p.		Baa2	BBB
<b>Сделки на внутреннем долговом рынке</b>												
ОАО "ИСО ГПБ-Ипотека"	Совфинтрейд (Газпромбанк)	3000,0	RUB	26,2882	114,1	20.12.06	30 лет	29.12.36	8,00		Baa2	
ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК"	АИЖК	2900,0	RUB	25,8174	112,3	23.05.07	31.5 лет	15.02.39	6,94		A3	

Источники: данные СМИ, эмитентов, рейтинговых агентств

\*Указан совокупный объем эмиссии, ставка купона - по старшему траншу

\*\*Рейтинги на момент размещения выпуска

Табл. 9. Основные параметры сделок по секьюритизации активов, обеспеченных ипотекой, на внешних рынках

Банк Оригинатор	ВТБ		Городской ипотечный банк		Совфинтрейд (Газпромбанк)		Дельтакредит		Совфинтрейд (Газпромбанк)		Москоммерцбанк	
Эмитент	Russian Mortgage Backed Securities 2006-1 S.A.		CityMortgage MBS Finance B.V.		Gazprombank Mortgage Backed Securities Ser. 2006-1		Red & Black Prime Russia MBS No.1 Ltd.		Gazprombank Mortgage Backed Securities Ser. 2007-1		Moscow Stars B.V.	
Рейтинг/ Гранш А S&P/ Moody's/ Fitch	-/A1/BBB+	USD 74.2	-/Baa2/ -	USD 63.1	BBB+/A3/ -	EUR 143.2	-/A2/A	USD 173,2	BBB+/A3/-	EUR 170.5	-/Baa2/ BBB	USD163.2
Рейтинг/ Гранш В S&P/ Moody's/ Fitch	-/Baa2/BBB	USD 10.6	-/B1/ -	USD 6.4	BB/Baa3/-	RUR 518	/Baa2/BBB+	USD 14,5	BBB-/Baa3/-	RUR 311.8	/Ba2/BB	USD 16.6
Рейтинг/ Гранш С S&P/ Moody's/ Fitch	-/B2/BB-	USD 3.5	-/ NR/ -	USD 3.2	B/Ba3/-	RUR 346	-/Ba2/BB+	USD 18,6	BB-/Ba2/-	RUR 329.0	-/NR/ NR	USD 4.6
Совокупный объем, млн.	USD 88.3		USD 73.9		USD 168.5		USD 215.4		EUR 198.3		USD 184.4	
<b>Характеристики обеспечения</b>												
Объем обеспечения, млн.	USD 90.6		USD 73.9		RUR 5757.2		USD 215.4		RUR 6927.6		USD 184.4	
Количество ипотечных кредитов	1 696		1 282		8 829		3 174		8 931		1 327	
Средний остаток долга, тыс.	USD 53.420		USD 56.650		RUR 652.073		USD 67.856		RUR 775.680		USD 138.971	
Первоначальное значение LTV	70,35%		64,89%		67,38%		67,72%		66,96%		71,20%	
Средневзвешенная ставка, %	11,06%		11,39%		13,54%		11,43%		13,23%		11,50%	
Срок жизни, мес.	12		10		6		10		7,5		9	
Срок до погашения, мес.	168		160		177		162		170		193	

Источники: данные эмитентов, рейтинговые агентства

Табл. 10. Основные параметры сделок по секьюритизации активов, обеспеченных ипотекой, на внешнем рынке

Банк Оригинатор	Совфинтрейд (Газпромбанк)			АИЖК		
Эмитент	ОАО "Ипотечная специализированная организация ГПБ-Ипотека"			ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК"		
	Рейтинг (S&P/ Moody's/ Fitch)/ Гранш			Рейтинг (S&P/ Moody's/ Fitch)/ Гранш		
	Гранш А	Гранш В	Гранш С	Гранш А	Гранш В	Гранш С
	-/Baa2/ -/RUR 3000 RUR	-	-	-/ A3/ -/RUR 2900	-/ Ba1/ -/RUR 264	-/ NR/ -/RUR 103.8
Совокупный объем, млн.	RUR 3000.0			RUR 3294.8		
<b>Характеристики обеспечения</b>						
Объем обеспечения, млн.	RUR 3094			RUR 3294.8		
Количество ипотечных кредитов	6015			8 168		
Средний остаток долга, тыс.	RUR 541.397			RUR 451.700		
Первоначальное значение LTV, %	59,12%			57,80%		
Средневзвешенная ставка, %	13,84%			14,33%		
Срок жизни, мес.	9			24		
Срок до погашения, мес.	189			182		

Источники: данные эмитентов, рейтинговые агентства

На внутреннем долговом рынке в 2006 г. состоялась одна эмиссия облигаций, обеспеченных платежами по ипотечным закладным в декабре 2006 г. Дебютной для рынка эмиссией стал выпуск ОАО «Первый специализированный агент ГПБ-Ипотека» объемом 3,0 млрд. руб. Этот выпуск стал первой сделкой осуществленной в рамках Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах».

По оценкам рейтингового агентства Moody's объемы выпуска облигаций в РФ в этом году могут достигнуть 5-7 млрд. долл. США. В первой половине этого года с помощью ABS – сделок российские эмитенты привлекли пока только около 2,7 млрд. долл. США на внешних рынках, плюс 2,9 млрд. руб. - на внутреннем. Наиболее вероятные сделки по секьюритизации активов на внутреннем рынке – вторая секьюритизация ипотечных закладных АИЖК (на 10 млрд. руб.).

## Позиции КБ «МИА» на региональном рынке

Приоритетным направлением деятельности КБ «МИА» (ОАО) с момента создания является развитие в городе Москве ипотеки недвижимости, адекватной цивилизованной рыночной экономике, посредством внедрения механизма привлечения рыночных инвестиций для наиболее полного удовлетворения потребностей клиентов в ипотечном кредитовании на основе передовых банковских, инвестиционных, информационных и управленческих технологий.

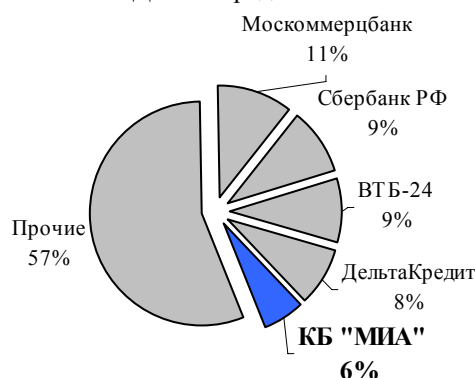
Банк постоянно стремится, с одной стороны, к увеличению доли жилищных ипотечных кредитов в структуре своих активов, а с другой – к увеличению доли ресурсов от размещения долгосрочных облигационных займов в структуре пассивов.

Отечественный рынок ипотечного кредитования отличается высокой степенью географической концентрации - на Москву и Московскую область приходится около 60% кредитов.

В самой же столице на 13 банков приходится около 60% всех зарегистрированных в г. Москве ипотечных сделок.

В 2006 году в Москве было заключено 13,6 тыс. ипотечных договоров, как по программам банков, так и по ипотечной городской программе. В частности, по программам банков в прошлом году в Москве было зарегистрировано 12,4 тыс. ипотечных договоров, по ипотечной городской программе - более 700 договоров, а по небанковским ипотечным программам - более 400 договоров.

**В 2006 г. КБ «МИА» оформил почти 800 ипотечных договоров и занял 5 место по данному показателю среди крупнейших банков. Доля КБ «МИА» на рынке ипотечного кредитования г. Москвы составила 6%.** Превзойти показатели КБ «МИА» (ОАО), смогли только Москоммерцбанк, Сбербанк, ВТБ и Банк «Дельта-кредит».



**Рис. 2. Структура ипотечного рынка г. Москвы в 2006 г. (по числу заключенных за год договоров)**

*Источник: по данным печати*

Конкурентная позиция Банка по второму основному виду деятельности – выкупу ипотечных кредитов, выданных другими банками, сталкивается с доминирующей позицией АИЖК в этом сегменте. По итогам 2006 года АИЖК выкупило у московских банков более 2 тысяч закладных на сумму 1,9 млрд. рублей. Этого удалось добиться за счёт предоставленных гарантий Правительства России и, как следствие, низкой стоимости привлечённых денежных средств.

В 2005 году появились структуры, конкурирующие с АИЖК на рынке рефинансирования и предлагающие первичным кредиторам выкуп их ипотечных портфелей с целью накопления пула для

дальнейшей секьюритизации. Прежде всего, это такие банки как «Совфинтрейд», «БТА Ипотека» и «КИТ Финанс».

**В сегменте ипотечного кредитования юридических лиц КБ «МИА» не испытывает конкуренции со стороны других участников.**

## Динамика показателей ипотечного кредитного портфеля

КБ «МИА» (ОАО) является специализированным ипотечным банком. По состоянию на 01.07.07 г. объем портфеля ипотечных кредитов составляет 4 271,7 млн. руб., в том числе:

- жилая ипотека – 788,1 млн. руб. (в том числе 25,2 млн. руб. – выкупленные ипотечные кредиты) или 18,4% задолженности по ипотечным кредитам;
- коммерческая ипотека – 3 483,6 млн. руб. (81,6% задолженности по ипотечным кредитам).

Динамика задолженности по ипотечным кредитам представлена в таблице ниже.

Табл. 11. Динамика объема ипотечного портфеля и его структура

Показатель	на 01.01.04 г.	на 01.01.05 г.	на 01.01.06 г.	на 01.01.07 г.	на 01.07.07 г.
<b>Жилая ипотека</b>					
Число заемщиков, чел.	36	77	159	799	1 026
Задолженность по выданным кредитам, млн. руб.	2,3	69,3	196,4	511,4	762,9
Задолженность по выкупленным кредитам, млн. руб.	19,8	21,6	20,1	9,7	25,2
<b>Итого жилая ипотека, млн. руб.</b>	<b>22,1</b>	<b>90,9</b>	<b>216,5</b>	<b>521,1</b>	<b>788,1</b>
<b>Коммерческая ипотека</b>					
Число заемщиков - юридических лиц, организаций	28	44	61	73	69
<b>Задолженность по коммерческой ипотеке, млн. руб.</b>	<b>1 015,5</b>	<b>1 925,2</b>	<b>2 455,5</b>	<b>3 734,6</b>	<b>3 483,6</b>
<b>Всего ипотечных кредитов, млн. руб.</b>	<b>1 037,6</b>	<b>2 016,1</b>	<b>2 671,9</b>	<b>4 256,0</b>	<b>4 271,7</b>

Источник: данные КБ «МИА» (ОАО)

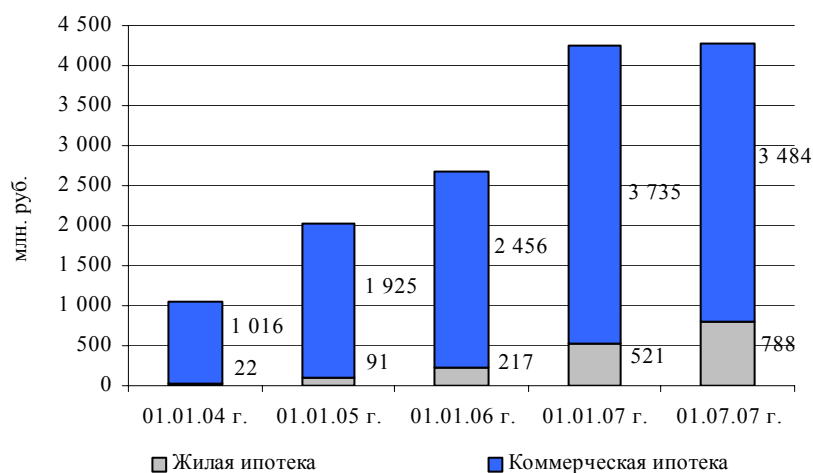


Рис. 3. Динамика объема портфеля ипотечных кредитов



Рис. 4. Структура ипотечного портфеля на 01.07.07 г.

Источник: данные КБ «МИА» (ОАО)

Вся коммерческая ипотека представлена рублевыми кредитами. В составе жилой ипотеки по состоянию на 01.07.07 г. только задолженность по 4,3% кредитов является долларовой. Следует заметить, что доля задолженности по кредитам, выданным в долл. США, постепенно снижается – если на 01.01.04 г. 80,9% обязательств по жилой ипотеке было номинировано в данной валюте, то по состоянию на 01.07.07 г. – только 4,3%.

За 2004-6 мес. 2007 г. объем ипотечного портфеля вырос более чем в 4 раза по причине активного расширения деятельности, совершенствования предлагаемых ипотечных продуктов в соответствии с тенденциями рынка, а также роста среднего объема ипотечного кредита в результате роста цен на жилую и коммерческую недвижимость.

За 2004-6 мес. 2007 г. существенно возросло число клиентов по жилой ипотеке (в 28,5 раз) и объем задолженности по жилой ипотеке (в 35,7 раз). Тем не менее, объем задолженности по жилой ипотеке на протяжении всего рассматриваемого периода остается значительно меньше задолженности по коммерческой ипотеке по причине значительно более высокой стоимости единицы коммерческой недвижимости, приобретаемой с использованием ипотечного кредита.

**Опережающий рост объемов ипотечного жилищного кредитования является результатом активного развития данного направления деятельности в рамках реализации стратегических задач КБ «МИА» - обеспечение планов Правительства Москвы по ипотечному жилищному кредитованию очередников, развитие системы жилищного ипотечного кредитования в Москве.** Прирост ипотечного портфеля жилой недвижимости во многом обеспечен ростом городской социальной ипотечной программы.

**В ближайшие годы жилищное кредитование останется приоритетным направлением деятельности Банка.**

На 01.07.07 г. число клиентов Банка по коммерческой ипотеке составляет 69 (в 2,5 раза больше, чем на 01.01.04 г.), за рассматриваемый период объем задолженности по коммерческой ипотеке увеличился в 3,4 раз.

## Финансовый анализ на основе данных отчетности по РСБУ

### Анализ показателей баланса

Табл. 12. Бухгалтерский баланс КБ «МИА» (ОАО) – публикуемая форма, тыс. руб.

Показатель	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.07.07
Денежные средства и счета в ЦБ РФ	407 972	190 586	72 079	16 551	8 457
Средства кредитных организаций за вычетом резервов	585	13 705	11 125	8 266	10 480
Чистые вложения в торговые ценные бумаги	43 414	43 720	21 537	21 245	25 127
Чистая ссудная и приравненная к ней задолженность	1 357 021	2 444 233	3 382 116	4 515 522	4 429 673
Проценты начисленные	4 118	1 397	5 229	7 941	7 684
Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги	0	200 000	0	0	40 458
Основные средства	3 031	29 932	67 052	107 190	132 472
Прочие активы за вычетом резерва	2 864	14 411	41 068	80 042	67 327
<b>Всего активы</b>	<b>1 819 005</b>	<b>2 937 984</b>	<b>3 600 206</b>	<b>4 756 757</b>	<b>4 721 678</b>
Средства кредитных организаций	14 727	13 874	14 391	0	25 797
Средства клиентов	546	280 814	120 598	1 225	608
Выпущенные долговые обязательства	967 860	1 760 000	2 540 000	3 787 499	3 695 548
Обязательства по уплате процентов	16 993	42 056	55 353	51 083	50 490
Прочие обязательства	315 015	366	629	2 419	2 610
<b>Всего обязательств</b>	<b>1 315 141</b>	<b>2 097 110</b>	<b>2 730 971</b>	<b>3 842 226</b>	<b>3 775 053</b>
Акционерный капитал	456 000	790 224	790 224	790 224	790 224
Эмиссионный доход	57 556	57 556	57 556	57 556	57 556
Фонды и прибыль, оставленная в распоряжении организации	2 010	7 843	37 354	60 887	115 056
Нераспределенная прибыль	6 622	31 147	39 742	54 169	39 232
Расходы и риски, влияющие на собственные средства	18 324	45 896	55 641	48 305	55 443
<b>Всего собственные средства</b>	<b>503 864</b>	<b>840 874</b>	<b>869 235</b>	<b>914 531</b>	<b>946 625</b>
<b>Всего пассивов</b>	<b>1 819 005</b>	<b>2 937 984</b>	<b>3 600 206</b>	<b>4 756 757</b>	<b>4 721 678</b>

Источник: данные КБ «МИА»

### Структура и динамика активов

За период с 01.01.04 г. по 01.07.07 г. активы КБ «МИА» выросли в 2,6 раза и по состоянию на 01.07.07 г. составляют 4 722 млн. руб.

В структуре активов высока доля приносящих доход активов – на 01.07.07 г. 95,6%.

Основу активов КБ «МИА» составляют ипотечные кредиты физическим и юридическим лицам. По состоянию на 01.07.07 г. на них приходится 93,8% активов, при чем эта величина на протяжении всего рассматриваемого периода устойчиво росла (на 01.01.04 г. – 74,6%), что отражает как расширение объемов деятельности Банка, так и формирование его «зрелой» структуры баланса как специализированного ипотечного банка.

Табл. 13. Показатели структуры активов

Показатель	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.07.07
Доля доходных активов в активах	77,2%	92,0%	95,0%	95,7%	95,6%
Доля ссудной задолженности в объеме активов	74,6%	83,2%	93,9%	94,9%	93,8%
Доля финансовых вложений в активах	2,4%	8,3%	0,6%	0,4%	1,4%

Источник: данные Банка

Ожидаемые высокие темпы роста рынка ипотеки в России в целом и в г. Москве в частности дают возможность Банку продолжить наращивать объемы основной деятельности. Это приведет к дальнейшему увеличению ипотечной задолженности как в абсолютном, так и относительном значении, что согласуется со стратегическими планами КБ «МИА». В соответствии с бизнес-планом Банка, к концу 2010 г. кредитный портфель возрастет в 11 раз по сравнению с уровнем на 01.07.07 г. и приблизится к 50 млрд. руб., доля ссудной задолженности в активах составит около 99% (подробнее план по финансовым показателям КБ «МИА» приведен ниже).

Кроме ссудной задолженности, наиболее весомой статьёй в составе активов являются основные средства (132,5 млн. руб. на 01.07.07 г. или 2,8% активов).

Доля ценных бумаг и других финансовых вложений, традиционно менее доходных, но значительно более ликвидных, в активах КБ «МИА» крайне низка по сравнению со средними для отрасли

показателями (1,4% против 12,9% в целом по России). По состоянию на 01.07.07 г. в портфеле ценных бумаг присутствуют только высоконадежные активы:

- ОФЗ - 40 млн. руб. (в публикуемой отчетности отражены по строке «Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения»),
- корпоративные ценные бумаги (банковские облигации из котировальных списков А1 и А2 ФБ ММВБ) – 25 млн. руб. (в публикуемой отчетности отражены по строке «Чистые вложения в торговые ценные бумаги»).

Высокий процент выданных ссуд и низкий уровень вложений в ценные бумаги ограничивает финансовую гибкость банка с точки зрения ликвидности, однако повышает устойчивость к рыночным рискам.

#### Диверсификация кредитного портфеля по клиентам

По состоянию на 01.07.07 г. на 10 крупнейших заемщиков приходилось 41,4% выданных кредитов, а на 20 крупнейших заемщиков – 58,1% выданных кредитов, что является чрезвычайно высоким показателем и повышает кредитные риски.

#### Качество активов

Табл. 14. Показатели качества активов

Показатель	на 01.01.04 г	на 01.01.05 г	на 01.01.06 г	на 01.01.07 г	на 01.07.07 г
Доля проблемных ссуд в ссудной задолженности, %	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%
Резервы по ссудам, млн. руб.	10,50	47,20	67,00	160,20	145,47
Резервы по ссудам к объему ссудной задолженности, %	0,77%	1,93%	1,98%	3,54%	3,28%

Источник: данные Банка

Динамика показателей качества активов выглядит стабильной. Исключением является начало 2006 г., когда доля проблемных ссуд составила 4%. Однако в течение года за счет реализации залога был погашен основной долг заемщика, требования по процентам и пени.

Как на 01.01.07 г., так и на 01.07.07 г. доля просроченных кредитов в составе ссудной задолженности и процентов по ним нулевая, тогда как средний для российских банков уровень данного показателя в 2006 г. составил 1,4%. Столь низкая величина показателя во многом объясняется тем, что Банк не занимается деятельностью, приводящей к формированию портфелей, традиционно имеющих повышенные риски (скоринговое кредитование, кредитование в торговых точках для приобретения потребительских товаров).

При низкой величине проблемных ссуд и высоких показателях возвратности кредитов объемы резервируемых средств под невозврат кредитов незначительны (для сравнения: если резервы к объему кредитов на конец 2005 г. у Сбербанка составляли 5,2%, то у КБ «МИА» – 1,98%, на 01.07.07 г. – 3,28%).

Это не приводит к увеличению кредитных рисков за счет качества сформированного обеспечения, динамики роста его справедливой стоимости и стабильной ликвидности.

#### Обеспечение

Табл. 15. Покрытие ссудной задолженности КБ «МИА» (ОАО) обеспечением

Показатель	01.01.04 г.	01.01.05 г.	01.01.06 г.	01.01.07 г.	01.07.07 г.
Ссудная задолженность и проценты начисленные, млн. руб.	1 361,14	2 445,63	3 387,35	4 523,46	4 437,36
Обеспечение по ссудной задолженности, млн. руб.	1 548,00	2 977,80	3 106,60	8 411,30	9 441,20
Покрытие ссудной задолженности, %	114%	122%	92%	186%	213%

Источник: данные Банка

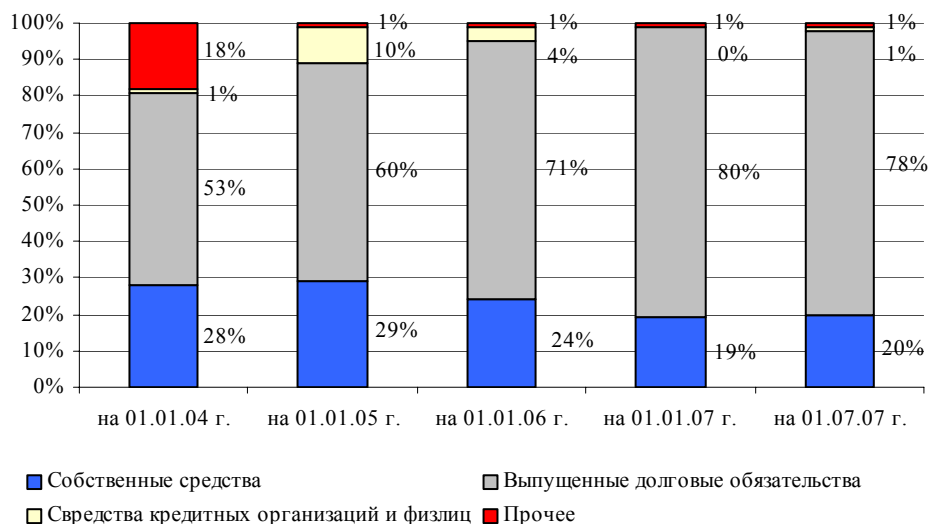
По состоянию на 01.07.07 г. объем обеспечения размещенных средств в 2,1 раза превышает величину ссудной задолженности КБ «МИА». Процент покрытия задолженности обеспечением в последние годы постепенно увеличивался – с 114% на 01.01.04 г. до 213% на 01.07.07 г.

**Структура и динамика пассивов****Табл. 16. Показатели структуры пассивов**

Показатель	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.07.07
Собственные средства / Активы	27,7%	28,6%	24,1%	19,2%	20,0%
Доля платных источников средств в пассивах	55,0%	71,4%	75,8%	80,7%	79,9%
Доля размещенных ценных бумаг в пассивах	53,2%	59,9%	70,6%	79,6%	78,3%
Доля текущих счетов и депозитов клиентов в объеме пассивов	0,8%	10,0%	3,7%	0,0%	0,6%

Источник: данные Банка

В структуре источников фондирования КБ «МИА» на 01.07.07 г. преобладают выпущенные долговые обязательства (80%) и собственные средства (20%).

**Рис. 5. Изменение структуры источников фондирования**

Источник: данные Банка

**Собственные средства**

На 01.07.07 г. величина собственных средств банка составила 946,6 млн. руб., из них акционерный капитал – 790,2 млн. руб.

За 2004–6 мес. 2007 г. собственные средства КБ «МИА» существенно возросли. Факторами роста послужили:

- проведенная в 2004 г. допэмиссия, в результате которой акционерный капитал вырос в 1,7 раза – с 456 млн. руб. до 790,2 млн. руб.;
- накопления нераспределенной прибыли и фондов, находящихся в распоряжении Банка.

В результате доля собственного капитала в активах заметно выросла по состоянию на 01.01.05 г., а в дальнейшем постепенно снижалась, поскольку расширение основной деятельности Банка происходило преимущественно за счет заемных средств.

Величина собственного капитала Банка поддерживается на уровне, достаточном для удовлетворения требований ЦБ РФ по нормативу Н1 для банков, выпускающих облигации с ипотечным покрытием.

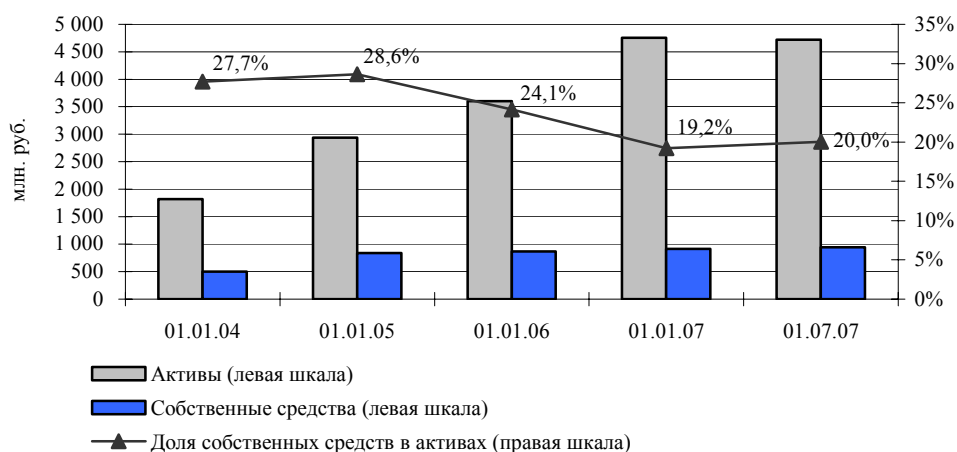


Рис. 6. Изменение доли собственных средств в активах

Источник: данные Банка

**Заимствования на фондовом рынке**

КБ «МИА» имеет положительную кредитную историю, а также большой опыт осуществления заимствований на фондовом рынке – Банк успешно разместил уже 3 облигационных займа.

Облигации КБ «МИА» всех выпусков включены в перечень бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России. Облигации 1-го выпуска входят в котировальный список «Б» ФБ ММВБ. Облигации 2 и 3 выпуска входят в котировальный список «А2» ФБ ММВБ. Планируется их включение в котировальный список «А1».

Табл. 17. Информация о предыдущих облигационных выпусках КБ «МИА»

Показатель	КБ МИА (ОАО), 1	КБ МИА (ОАО), 2	КБ МИА (ОАО), 3
Объем, млн. руб.	2 200	1 000	1 500
Дата размещения	12.11.02 г.	09.08.05 г.	02.03.06 г.
Дата погашения	20.09.12 г., ежегодная амортизация 10%	09.08.08 г.	24.02.12 г.
Купонный период	91 день	91 день	91 день
Купон	10% годовых + индексация к доллару США	1-6 купон – 9,5%; 7-12 купон – 8,6%	1-6 купон – 9,4%; 7-24 купон – ставка устанавливается эмитентом
Оферта	05.05.04 г.; 27.10.05 г.	06.02.07 г.	10.09.07 г.
Статус	В обращении	В обращении	В обращении

Источник: <http://www.cbonds.ru>

По расчетам Эмитента, средняя ставка по выпущенным долговым обязательствам составила в 2006 г. около 9,85%.

**Анализ динамики доходов и расходов**

Табл. 18. Отчет о прибылях и убытках КБ «МИА» (ОАО) – публикуемая форма, тыс. руб.

Показатель	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	6 мес. 2007 г.
Процентные доходы	193 032	283 772	375 651	581 424	262 352
Процентные расходы	129 414	181 601	277 072	354 047	176 931
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>63 618</b>	<b>102 171</b>	<b>98 579</b>	<b>227 377</b>	<b>85 421</b>
Комиссии полученные	2	691	2 429	5 795	3 366
Комиссии уплаченные	379	459	487	322	95
<b>Чистый комиссионный доход</b>	<b>-377</b>	<b>232</b>	<b>1 942</b>	<b>5 473</b>	<b>3 271</b>
Чистый доход от операций с ценными бумагами	16 927	61 905	76 419	-10 316	-1 264
Чистый доход от операций с валютой, включая курсовые разницы	-1 613	-2 344	2 461	-3 892	-300
Чистый доход от прочих операций	-1 443	-1 157	-1 216	-2 550	-1 211
Чистые доходы от разовых операций	-37	-7	-786	38 675	-2 175

Показатель	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	6 мес. 2007 г.
Чистые доходы операций	13 834	58 397	76 878	21 917	-4 950
<b>Операционные доходы</b>	<b>77 075</b>	<b>160 800</b>	<b>177 399</b>	<b>254 767</b>	<b>83 742</b>
Общехозяйственные и административные расходы	49 949	63 712	78 426	97 409	45 884
Резервы на возможные потери	6 083	52 671	18 488	75 511	-14 679
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>21 043</b>	<b>44 417</b>	<b>80 485</b>	<b>81 847</b>	<b>52 537</b>
Начисленные налоги	14 421	13 526	40 743	27 678	13 305
<b>Чистая прибыль</b>	<b>6 622</b>	<b>30 891</b>	<b>39 742</b>	<b>54 169</b>	<b>39 232</b>

Источник: данные Банка

### Структура доходов и расходов

За 2003-2006 гг. операционные доходы КБ «МИА» увеличились в 2,3 раза по причине расширения объемов предоставленных ипотечных кредитов.

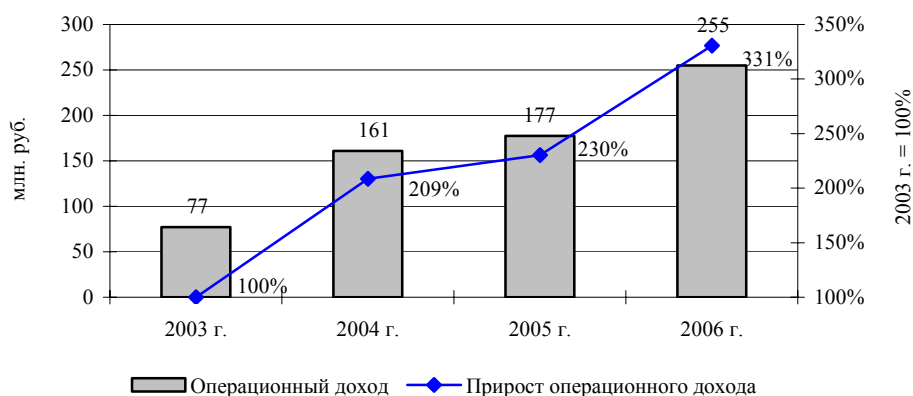


Рис. 7. Динамика операционных доходов

Источник: данные Банка

В составе операционных доходов на протяжении всего рассматриваемого периода доминировали чистые процентные доходы. Так в 2006 г. чистые процентные доходы составили 89,2% операционных доходов, а по итогам 6 мес. 2007 г. данная статья не только обеспечила основной объем дохода по операционной деятельности, но и компенсировала отрицательную переоценку валютных активов и расходы по собственным ценным бумагам (отражаются в форме отчетности №807 по строке «Чистый доход от операций с ценными бумагами»). Высокая доля чистых процентных доходов в составе операционных доходов обусловлена спецификой деятельности Банка – акцентом на ипотечном кредитовании.

Табл. 19. Показатели структуры доходов и расходов

Показатель	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	6 мес. 2007 г.
Доля чистых процентных доходов в операционных доходах	82,5%	63,5%	55,6%	89,2%	102,0%
Доля чистых комиссионных доходов в операционных доходах	-0,5%	0,1%	1,1%	2,1%	3,9%
Коэффициент покрытия процентных расходов процентными доходами	1,5	1,6	1,4	1,6	1,5
Коэффициент покрытия комиссионных расходов комиссионными доходами	0,0	1,5	5,0	18,0	35,4
Административные расходы/ Операционные доходы	64,8%	39,6%	44,2%	38,2%	54,8%
Административные расходы / Активы	2,7%	2,2%	2,2%	2,0%	1,9%

Источник: данные Банка

Средняя процентная ставка банка по выданным кредитам – основной активной статье КБ «МИА» – по итогам 2006 г. составила 14,57%, что соответствует среднерыночной ставке по рублевым ипотечным кредитам в 2006 г.

Процентная политика КБ «МИА» опирается на рыночные ориентиры, соответствует действующим условиям рыночного ипотечного кредитования и условиям конкуренции с другими участниками ипотечного рынка. С учетом своих стратегических приоритетов в области активных и пассивных операций Банк стремится поддерживать маржу по жилищным ипотечным кредитам и по выкупаемым кредитам в пределах 0,5% – 1,5%, по рыночным ипотечным жилищным кредитам в пределах 1,5% - 2,5%, по коммерческим ипотечным кредитам в пределах 2,5% – 3,5%. Банк проводит взвешенную процентную политику, основными особенностями которой являются учет сложившихся на рынке ипотеки тенденций, формирование небольшой маржи в пределах рыночных ставок и стремление удешевить кредиты для заемщиков.

Соотношение административных расходов и операционных доходов Банка в 2006 г. составило 38,2%, причем этот показатель заметно снизился за последние годы (с 64,8% в 2003 г. или 44,2% в 2005 г.), что является положительной тенденцией.

Обращает на себя внимание сдержанный рост административных расходов и их снижающаяся величину по отношению к активам – в 2005 г. они составили 2,2% активов, в 2006 г. – 2,0%, по итогам 6 мес. 2007 г. – 1,9%.

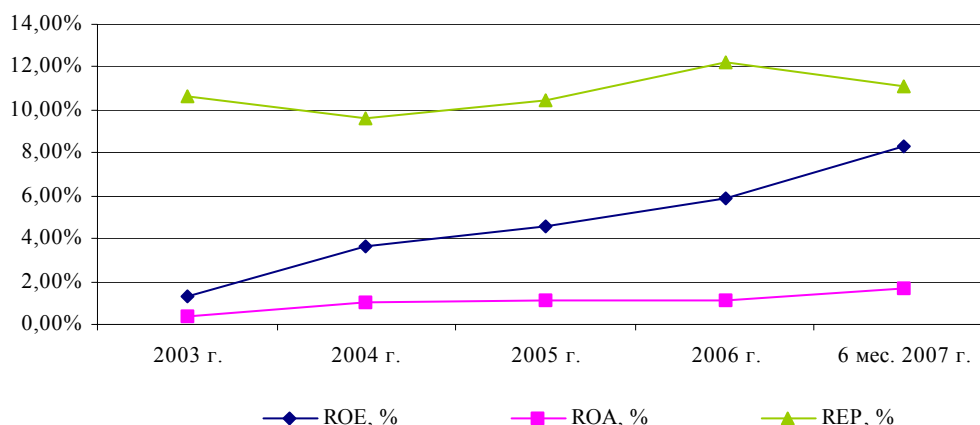
### Изменение показателей рентабельности

На протяжении рассматриваемого периода показатели эффективности Банка постепенно увеличивались. По итогам 2006 г. соотношение дохода к активам (ROA) банка возросло до 1,14%, ROE - до 5,92%.

**Табл. 20. Показатели эффективности**

Показатель	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	6 мес. 2007 г.
ROA, %	0,36%	1,05%	1,10%	0,65%	1,66%
ROE, %	1,31%	3,67%	4,57%	3,38%	8,29%
REP <sup>3</sup> , %	10,61%	9,66%	10,43%	12,22%	11,11%

*Источник: расчет Банка Москвы*



**Рис. 8. Динамика показателей рентабельности**

В 1-ом полугодии 2007 г. отмечается рост ROA и ROE в результате опережающего роста чистой прибыли, что обусловлено как повышением эффективности работы, так и уменьшением в данном отчетном периоде отчислений в резерв на возможные потери.

<sup>3</sup> REP – recurring earning power, процентный доход до вычета резервов под обеспечение в % к объему активов

## Сравнение финансовых показателей КБ «МИА» с показателями банков-аналогов

Показатели КБ «МИА» сравнивались с финансовыми показателями банков, облигации которых в настоящее время находятся в обращении. Сравнение производилось на основе данных отчетности за 2006 г., составленной по РСБУ.

В качестве аналогов отбирались банки, специализирующиеся на предоставлении ипотечных кредитов и занимающих на рынке Москвы лидирующие позиции (в качестве такового выбран КБ ДельтаКредит, сравнение с СберБанком или ВТБ по объективным причинам нецелесообразно) либо банки, активно занимающиеся ипотекой, находящиеся в ТОП-10 ипотечных банков России, наиболее приближенные к КБ «МИА» по балансовой стоимости активов.

Следует отметить, что по стоимости активов и годовому объему доходов КБ «МИА» значительно меньше отобранных аналогов, что обусловлено как специализацией деятельности (являясь ипотечным банком, ДельтаКредит – четвертый ипотечный банк России – также значительно уступает АбсолютБанку и Возрождению, у которых спектр предоставляемых услуг гораздо шире), так и узкой географией деятельности.

При этом, долгосрочный кредитный рейтинг Эмитента выше, чем у АбсолютБанка и Банка Возрождение, что, по мимо прочего, обусловлено поддержкой со стороны Правительства г. Москвы.

**Табл. 21. Сравнение финансовых показателей КБ «МИА» с показателями банков-аналогов**

Показатель	КБ МИА	ДельтаКредит	АбсолютБанк	Возрождение
Долгосрочный кредитный рейтинг по международной шкале (Moody's)	Ba2	Baa2	Ba3	Ba3
<b>Показатели баланса на 01.01.07 г.</b>				
<b>Активы</b>				
Активы всего, млн. руб.	4 756,8	13 106,0	66 569,4	73 269,9
Денежные средства и резервы ЦБ, млн. руб.	16,6	321,7	7 598,0	6 624,4
Средства на счетах в банках, млн. руб.	8,3	1 407,5	2 208,4	579,2
Кредитный портфель, млн. руб.	4 515,5	9 683,7	47 231,8	58 795,5
Портфель ценных бумаг, млн. руб.	21,2	0,0	6 823,0	4 397,4
<b>Пассивы</b>				
Средства клиентов и прочие обязательства, млн. руб.	1,2	10 306,7	49 848,7	62 969,8
Выпущенные долговые обязательства, млн. руб.	3 838,6	1 507,6	11 323,6	5 028,4
Собственные средства, млн. руб.	914,5	1 291,7	4 989,8	5 271,7
<b>Структура баланса на 01.01.07 г.</b>				
Доля ликвидных активов, %	1,0%	13,2%	25,0%	15,8%
Доля кредитного портфеля в активах, %	94,9%	73,9%	71,0%	80,2%
Доля финансовых вложений в активах, %	0,4%	0,0%	10,2%	6,0%
Собственные средства/Активы, %	19%	10%	7%	7%
Доля средств клиентов в пассивах, %	0,0%	78,6%	74,9%	85,9%
Заемные средства в пассивах, %	80,7%	11,5%	17,0%	6,9%
<b>Доходы за 2006 г.</b>				
Процентные доходы, млн. руб.	581,4	907,6	3 576,5	6 212,2
Процентные расходы, млн. руб.	354,0	423,3	1 413,5	2 436,1
Чистые процентные доходы, млн. руб.	227,4	484,3	2 163,1	3 776,1
Чистые комиссионные доходы, млн. руб.	5,8	88,7	142,1	2 182,7
Чистые доходы по операциям с цен. бумагами, млн. руб.	-10,3	0,0	451,1	130,3
Операционные доходы, млн. руб.	254,8	567,5	2 866,1	6 215,4
Административные и хозяйственные расходы, млн. руб.	97,4	290,4	928,9	3 843,3
Прибыль до налогов, млн. руб.	81,9	253,2	754,4	1 940,5
Чистая прибыль, млн. руб.	30,9	229,7	618,1	1 245,2
<b>Показатели эффективности</b>				
Покрытие процентных расходов доходами, раз	1,64	2,14	2,53	2,55
Доля чистых процентных доходов в операционных доходах, %	89%	85%	75%	61%
Административные расходы в % от активов	2,0%	2,2%	1,4%	5,2%

Показатель	КБ МИА	ДельтаКредит	АбсолютБанк	Возрождение
ROA, %	0,6%	1,8%	0,9%	1,7%
ROE, %	3,4%	17,8%	12,4%	23,6%

*Источник: данные бухгалтерской отчетности организаций, расчет Банка Москвы*

При сопоставлении структуры активов КБ «МИА» со структурой активов выбранных аналогов, в первую очередь обращает на себя внимание гораздо большая, чем у других банков, доля кредитного портфеля в составе активов. В отличие от аналогов, КБ «МИА» имеет лишь небольшой объем высоколиквидных активов (денежные средства, резервы в ЦБ и средства на счетах в других банках) и незначительные вложения в ценные бумаги (в этом Эмитент схож с ДельтаКредит). То есть Эмитент не связывает средства в непрофильных активах, а концентрируется только на основном виде деятельности – ипотечном кредитовании.

Сравнивая структуры источников финансирования, обращает на себя внимание тот факт, что в отличие от аналогов КБ «МИА» финансирует свою деятельность преимущественно за счет средств, привлеченных на фондовом рынке (80,7%) и собственного капитала (19,3%), в то время как аналоги прибегают преимущественно к использованию средств клиентов (75-86%).

Среди выбранных аналогов КБ «МИА» имеет самую высокую долю собственных средств в активах (19% при значении показателя у аналогов в диапазоне 7-10%). С одной стороны, это свидетельствует о низкой степени использования собственных средств: в случае, если капитал покрывает существенную часть привлеченных средств, а доля достаточности капитала выше минимально установленного уровня, финансовый рычаг коммерческий банк использует слабо. С другой стороны, КБ «МИА» - активно развивающийся банк, и существующий высокий запас прочности по коэффициенту «Собственные средства/Активы» позволяет Банку продолжать активное развитие до момента привлечения планируемого облигационного займа.

КБ «МИА» имеет более низкий уровень покрытия процентных расходов доходами. Коэффициент покрытия в 2006 г. составил для КБ «МИА» 1,64, в то время как у ДельтаКредит он был 2,14, у АбсолютБанка – 2,53, а у Банка Возрождение – 2,55.

Общехозяйственными и административными расходами, напротив, КБ «МИА» управляет более эффективно, чем большинство аналогов. Значение коэффициента отношения общехозяйственных и административных расходов к активам у КБ «МИА» на протяжении ретроспективного периода постепенно снижался и по итогам 2006 г. составил 2%.

Показатели эффективности КБ «МИА» несколько ниже, чем у аналогов. Так по итогам 2006 г. ROA составляет 0,6%, ROE – 3,4% (низкое значение коэффициента обусловлено также более высокой по сравнению с выбранными аналогами долей собственного капитала в источниках финансирования).

## Стратегия развития КБ «МИА» и прогноз финансовых показателей

### Приоритетные направления развития

Главными целями КБ «МИА» являются:

- обеспечение планов Правительства Москвы по социальному ипотечному жилищному кредитованию очередников;
- развитие системы жилищного ипотечного кредитования в Москве.

Для достижения своих главных целей Банк решает три основные задачи:

- осуществление городской программы социального ипотечного жилищного кредитования;
- формирование двухуровневой системы организации рынка;
- развитие ипотечного жилищного кредитования на рыночных условиях.

Настоящий облигационный заем привлекается для финансирования жилищного ипотечного кредитования в соответствии с программой Правительства г. Москвы, что соответствует реализации поставленных стратегических задач.

### Прогноз финансовых показателей 2008-2011 г.

#### Прогнозная динамика объемов основной деятельности

В соответствии со стратегией развития, в ближайшие годы КБ «МИА» будет активно развивать жилищное финансирование. Портфель ипотечных кредитов юридических лиц планируется поддерживать на достигнутом уровне – около 3 млрд. руб.

План по объему выдачи жилищных ипотечных кредитов основан на данных прогноза, заложенного в «Среднесрочную программу жилищного строительства в г. Москве на период 2006-2008 гг. и заданиях до 2010 года...», которая утверждена постановлением Правительства Москвы от 18.04.06 г. №268-ПП.

В соответствии с планом, в 2007 г. будет выдано более чем в 5 раз больше жилищных ипотечных кредитов, чем в 2006 г., в 2010 – более чем в 13 раз больше, чем в 2006 г.

**Табл. 22. Прогноз Правительства Москвы по выполнению ипотечной городской программы (всего за год)**

Показатель	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Число квартир, приобретаемых по социальной ипотеке, шт.	5 617	6 233	8 683	14 633
Общая площадь квартир, кв. м	337 000	374 000	521 000	878 000
Средняя сумма одного кредита, руб.	656 499	688 049	756 854	832 540
<b>Объем кредитов (округленно), млн. руб.</b>	<b>3 500</b>	<b>4 300</b>	<b>6 600</b>	<b>12 200</b>

Источник: данные КБ «МИА»

Сегмент ипотечного рынка, связанный с рефинансированием ипотечных кредитов, выданных банками Москвы и Московской области, стратегически важен для Банка в связи с его деятельностью по развитию двухуровневой системы ипотечного кредитования.

**Табл. 23. Прогноз структуры кредитного портфеля КБ «МИА», млн. руб.**

Показатель	01.01.07 г.	01.01.08 г.	01.01.09 г.	01.01.10 г.	01.01.11 г.
Жилищная ипотека	511	3 273	7 925	15 097	28 515
Выкуп жилищных ипотечных кредитов	10	1 161	2 900	7 250	18 125
Коммерческая ипотека юридических лиц	3 735	3 135	3 000	3 000	3 000
<b>Общий объем портфеля выданных ипотечных кредитов</b>	<b>4 256</b>	<b>7 569</b>	<b>13 825</b>	<b>25 347</b>	<b>49 640</b>

Источник: данные КБ «МИА»

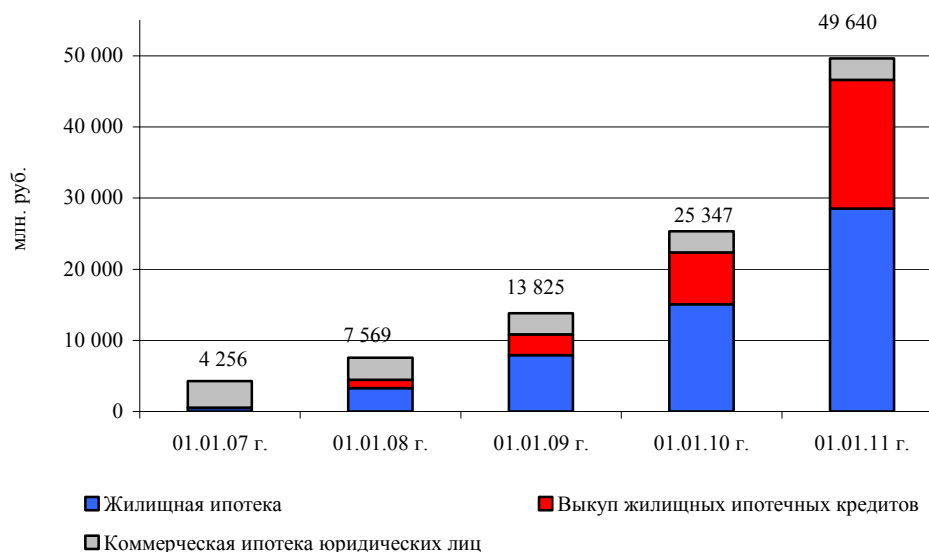


Рис. 9. Прогноз динамики и структуры кредитного портфеля КБ «МИА»

### План по привлечению источников финансирования

В целях выполнения планов увеличения объемов ипотечного кредитования Банк планирует увеличить объем заимствований на финансовых рынках:

Также планируется увеличение уставного капитала КБ «МИА» за счет дополнительной эмиссии обыкновенных акций в следующих объемах:

- в 2008 г. – на 650 млн. руб. (до 1 440 млн. руб.);
- в 2010 г. – на 576 млн. руб. (до 2 016 млн. руб.).

Кроме того, собственные средства Банка будут увеличиваться за счет накопления прибыли.

### Прогнозная финансовая отчетность КБ «МИА» и изменение финансовых коэффициентов

Табл. 24. Прогнозный баланс КБ «МИА», млн. руб.

Показатель	01.01.07 г. (факт)	01.01.08 г.	01.01.09 г.	01.01.10 г.	01.01.11 г.
<b>АКТИВ</b>					
Ликвидные активы	25	44	64	64	63
Портфель ценных бумаг	21	120	80	80	35
Кредитный портфель и начисленные проценты, в т. ч.:	4 256	7 565	13 825	25 347	49 640
<i>жилищная ипотека</i>	511	3 270	7 925	15 097	28 515
<i>рефинансирование жилищной ипотеки</i>	10	1 160	2 900	7 250	18 125
<i>коммерческая ипотека юр. Лиц</i>	3 735	3 135	3 000	3 000	3 000
Имобилизация и прочие активы	455	174	214	248	292
<b>Итого активы</b>	<b>4 757</b>	<b>7 903</b>	<b>14 183</b>	<b>25 738</b>	<b>50 030</b>
<i>в т. ч. вынесены на баланс SPV</i>	0	0	0	9 901	28 101
<b>ПАССИВ</b>					
<b>Привлеченные средства</b>	<b>3 842</b>	<b>6 484</b>	<b>11 935</b>	<b>23 271</b>	<b>46 606</b>
Расчетные счета и депозиты	2	103	200	250	600
Облигационные займы	3 787	5 500	10 880	22 960	45 940
МБК привлеченные	0	826	800	0	0
Прочие пассивы	53	55	55	61	66
<b>Собственные средства</b>	<b>915</b>	<b>1 419</b>	<b>2 248</b>	<b>2 467</b>	<b>3 424</b>
<i>в т.ч. сформированные РВПС</i>	48	142	277	309	431

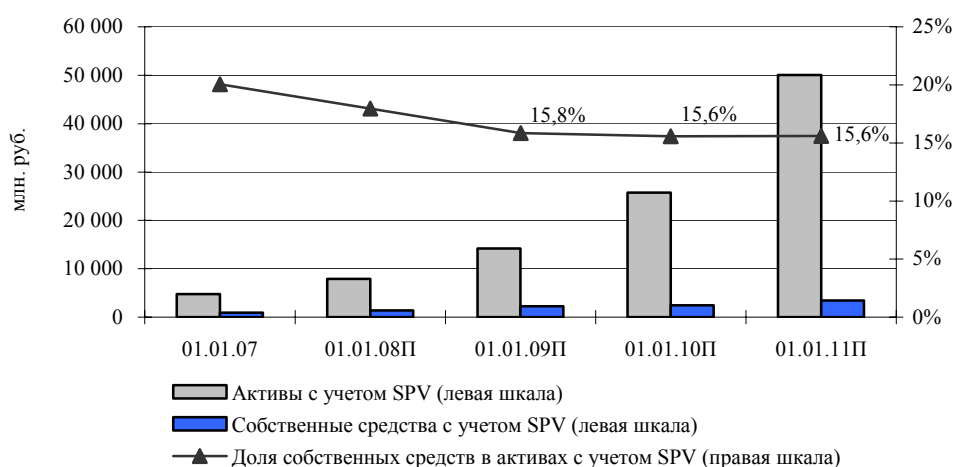
Показатель	01.01.07 г. (факт)	01.01.08 г.	01.01.09 г.	01.01.10 г.	01.01.11 г.
<b>Итого пассивы</b>	<b>4 757</b>	<b>7 903</b>	<b>14 183</b>	<b>25 738</b>	<b>50 030</b>
<i>в т. ч. вынесены на баланс SPV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9 901</i>	<i>28 101</i>

Источник: данные КБ «МИА»

Увеличение объема активов будет обеспечено ростом кредитного портфеля, доля которого в совокупных активах на протяжении прогнозного периода будет постепенно увеличиваться и на 01.01.11 г. составит 99,2%.

В составе источников финансирования опережающими темпами будут расти заемные средства. Следует отметить, что в соответствии с инструкцией Банка России, КБ «МИА» должен поддерживать требуемый уровень собственного капитала, для чего Банку потребуется к 2009 г. часть активов передать дочерней компании. Доля собственных средств в источниках финансирования КБ «МИА» будет поддерживаться на уровне 15,6%. Доля же совокупных собственных средств в пассивах Банка и SPV составит 6,8%.

В соответствии с бизнес-планом КБ «МИА» за период с 01.01.07 по 01.01.11 г. активы Банка увеличатся в 11 раз. При этом активы на балансе Банка увеличатся в 4,6 раза, на 01.01.11 г. объем активов на балансе SPV составит 28 101 млн. руб.



**Рис. 10. Прогноз изменения доли собственных средств в источниках финансирования**

Источник: прогноз КБ «МИА», расчеты Банка Москвы

В соответствии с прогнозом КБ «МИА» за 2007-2010 гг. операционные доходы Банка (с учетом доходов на SPV) увеличатся в 3,4 раза по сравнению с уровнем 2006 г. Рост показателя будет обусловлен ростом чистых процентных доходов в результате увеличения объема ипотечного портфеля.

Следует отметить, что темпы роста как чистых процентных доходов, так и операционных доходов в целом, будет отставать от темпов роста активов в условиях прогнозируемого дальнейшего снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.

**Табл. 25. Прогнозный отчет о прибылях и убытках КБ «МИА», млн. руб.**

Показатель	2006 г. (факт)	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Чистые процентные доходы	227	234	446	575	857
Чистые доходы от прочей деятельности	28	49	5	4	2
Операционные доходы	255	283	451	578	860
Неоперационные расходы	97	190	200	235	236
Нетто-расходы на создание резервов	76	-18	135	32	122
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>82</b>	<b>111</b>	<b>117</b>	<b>311</b>	<b>502</b>
<b>В том числе на балансе SPV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>315</b>
Налог на прибыль	28	27	28	75	121
<b>Чистая прибыль</b>	<b>54</b>	<b>85</b>	<b>89</b>	<b>236</b>	<b>382</b>

Источник: прогноз КБ «МИА»

К 2010 г. прибыль до налогообложения КБ «МИА» (с учетом показателей SPV) возрастет по сравнению с 2006 г. в 6 раз (до 502 млн. руб.), чистая прибыль – в 7 раз (до 382 млн. руб.) за счет роста объема доходов и планомерной работы Банка по снижению эффективной ставки налогообложения.

Табл. 26. Прогнозное изменение финансовых коэффициентов

Плановые показатели	2006 г. (факт)	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
<b>Показатели структуры активов (на конец года)</b>					
Доля доходных активов в активах	95,7%	97,2%	98,0%	98,8%	99,3%
Доля ссудной задолженности в объеме активов	94,9%	95,7%	97,5%	98,5%	99,2%
<b>Показатели структуры пассивов (на конец года)</b>					
Доля платных источников средств в пассивах	80,7%	81,3%	83,8%	90,2%	93,0%
Доля размещенных долговых ценных бумаг в пассиве	79,6%	69,6%	76,7%	89,2%	91,8%
Собственные средства / Активы (с учетом показателей SPV)	19,2%	18,0%	15,8%	15,6%	15,6%
<b>Показатели эффективности</b>					
Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам	15%	12%	11%	10%	10%
ROE, %	5,9%	6,0%	3,9%	9,6%	11,2%
ROA, %	1,1%	1,1%	0,6%	0,9%	0,8%
REP, %	12,2%	9,0%	8,6%	7,8%	7,3%

Источник: прогноз КБ «МИА», расчет Банка Москвы

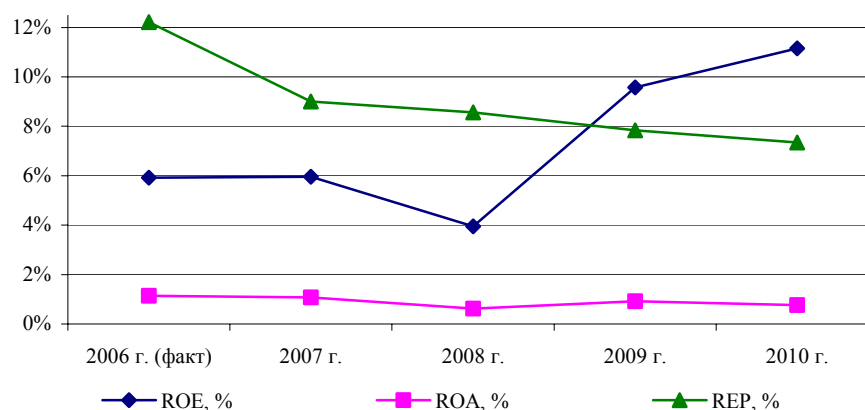


Рис. 11. Прогноз изменения показателей эффективности

На фоне прогнозируемого снижения средних процентных ставок по ипотечным кредитам показатели ROA и REP будут уменьшаться. Рентабельность же собственного капитала, после ожидаемого снижения в 2008 г. до 3,9% в результате планируемой допэмиссии, будет постепенно увеличиваться и к 2010 г. превысит 11%.