

Открытое Акционерное Общество
«Ипотечное агентство Республики Татарстан»



1 000 000 000 рублей

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

ОРГАНИЗАТОР ВЫПУСКА



Июнь 2008

Настоящий информационный меморандум (далее — «Информационный меморандум») предоставляется исключительно в информационных целях и не является составной частью документов, подлежащих предоставлению в Федеральную службу по финансовым рынкам, в какие-либо иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией облигаций, описанных в настоящем документе (далее — «Облигации»).

Настоящий Информационный меморандум является информационным документом, позволяющим потенциальным инвесторам, кроме получения основной информации об условиях выпуска и размещения Облигаций, получить информацию об Эмитенте сверх минимального объема, раскрытие которого обязательно в соответствии с требованиями Российского законодательства при выпуске Облигаций, а также оценить риски, связанные с приобретением Облигаций. Полностью условия выпуска и размещения Облигаций каждой серии содержатся в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг, которые подлежат регистрации Федеральной службой по финансовым рынкам. Каждому потенциальному инвестору рекомендуется ознакомиться с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

Настоящий Информационный меморандум не является предложением о продаже или предложением, о покупке Облигаций какому-либо лицу либо лицам, либо неопределенному кругу лиц. Настоящий Информационный меморандум не является рекламой Облигаций, продажи или покупки Облигаций.

Ни Федеральная служба по финансовым рынкам, ни какой-либо иной государственный орган Российской Федерации или какого-либо иного государства не давал никаких рекомендаций, замечаний или комментариев по поводу приобретения Облигаций. Более того, никакие вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не оценивали его содержание, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Информационный меморандум составлен на основании информации, представленной Эмитентом. Ни Организатор, ни какое-либо иное лицо, причастное к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, не проводили проверку точности и полноты информации, содержащейся в Информационном меморандуме, и не принимают на себя никакой ответственности в отношении объективности, точности и / или полноты всей и любой информации, содержащейся в Информационном меморандуме.

Информационный меморандум и любые документы, прилагаемые к нему или передаваемые вместе с ним, не следует рассматривать как рекомендацию Организатора или какого-либо иного лица, причастного к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, по приобретению Облигаций. Любое лицо, принявшее настоящий Информационный меморандум, подтверждает, что такое лицо не полагалось на Организатора или какое-либо иное лицо, причастное к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, в вопросе относительно полноты и точности Информационного меморандума и решения о приобретении Облигаций. Каждое лицо, принявшее настоящий Информационный меморандум, и / или принимающее решение относительно приобретения Облигаций, должно самостоятельно определить для себя значимость информации, содержащейся в Информационном меморандуме, провести свой собственный анализ финансового положения Эмитента и основных условий выпуска и размещения Облигаций на основе информации, содержащейся в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг, опираться на самостоятельные исследования и иные проверки, которые сочтет необходимым провести. Выполненный в настоящем Информационном меморандуме, если выполнен, пересчет из одних единиц в другие или из одной валюты в другую произведен исключительно для удобства потенциального инвестора.

Ни Эмитент, ни Организатор, ни какое-либо иное лицо, причастное к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, не делает заявлений о том, что указанные в настоящем Информационном меморандуме пересчитываемые суммы могли или могут в действительности быть пересчитаны по какому-либо определенному курсу или вообще могли или могут в действительности быть пересчитаны на какую-либо дату или период.

Ничто в настоящем Информационном меморандуме, равно как и сам факт его получения, не означает и не свидетельствует о наличии у Организатора или какого-либо иного лица, причастного к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, обязательств по анализу финансовой и / или другой информации об Эмитенте или Облигациях, и / или предоставлению дополнительной информации, и / или обновлению информации, содержащейся в настоящем Информационном меморандуме. Сотрудники Организатора или какого-либо иного лица, причастного к подготовке, выпуску и / или размещению Облигаций, не уполномочены предоставлять информацию, относящуюся к Эмитенту и / или Облигациям, не содержащуюся в настоящем Информационном меморандуме.

1. ПАРАМЕТРЫ	5
2. ЦЕЛИ ЗАЙМА	6
3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ИПОТЕЧНЕ АГЕНТСТВО РТ»	6
3. 1. ПРОФИЛЬ КОМПАНИИ	6
3. 2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ	7
3. 3. ИПОТЕЧНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
3. 4. СТРОИТЕЛЬНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ	16
4. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	24
4.1. СТРУКТУРА АКТИВОВ	25
4.2. АНАЛИЗ ПАССИВОВ	26
4.3. АНАЛИЗ ОТЧЕТА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	28
4.4. ВЫРУЧКА	28
4.5. СЕБЕСТОИМОСТЬ	29
4.6. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	30
4.7. РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ	30
5. ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН	31
5.1. ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ	31
5.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	31
5.3. КРУПНЕЙШИЕ ОТРАСЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	34
5.3.1. НЕФТЯНАЯ ОТРАСЛЬ	34
5.3.2. МАШИНОСТРОЕНИЕ	35
5.3.3. ХИМИЯ И НЕФТЕХИМИЯ	36

5.4. СВОБОДНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА В РАЙОНЕ ЕЛАБУГИ	37
5.5. ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	38
5.6. ИНВЕСТИЦИИ	39
5.7. СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	40
5.8. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	42
5.9. ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА	44
5.10. БЮДЖЕТ 2008	44
6. ПРИЛОЖЕНИЯ	45
6.1. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ОПИСАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ К РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ	45
6.2. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.	56

1. ПАРАМЕТРЫ

Эмитент	ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан»
Поручитель	ООО «Ипотечная компания Республики Татарстан»
Форма ценной бумаги	Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением
Государственная регистрация	4-01-56617-D
Объем Эмиссии	1 000 000 000 рублей
Способ размещения	Открытая подписка, размещение с использованием системы торгов ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Срок обращения	5 лет
Оферта	Через 1 год с даты размещения
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Цена размещения	100% от номинальной стоимости
Процентная ставка по купонам	Ставка первого купона определяется на конкурсе в первый день размещения; ставка второго–пятого купонов равны ставке первого купона; ставки последующих купонов определяются Эмитентом
Продолжительность купонного периода	182 дня
Торговая площадка	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Депозитарий	НП «Национальный депозитарный центр»
Организатор	ЗАО «Линк Капитал», ОАО Банк ЗЕНИТ
Технический агент по размещению на ММВБ	АКБ «Союз» (ОАО)
Платежный агент	НП «Национальный депозитарный центр»

2. ЦЕЛИ ЗАЙМА

Средства, привлеченные посредством дебютного облигационного займа, руководство Открытого акционерного общества «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» на погашение части краткосрочных кредитов финансирование жилищных проектов агентства.

3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО РТ»

3. 1. ПРОФИЛЬ КОМПАНИИ

Открытое акционерное общество «Ипотечное агентство Республики Татарстан» (ИАРТ) создано 21 мая 2003 года Правительством Республики Татарстан, которое является мажоритарным акционером Агентства. Правительство Республики в лице Министерства земельных и имущественных отношений владеет 51,28% акций ИАРТ. В августе 2003 года подписано трехстороннее соглашение между ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва), ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» и Правительством Республики Татарстан «О развитии рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан». Сегодня Агентство выступает в качестве профессионального оператора на рынке ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан и является участником федеральной программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Основные направления деятельности ИАРТ:

- создание и развитие инфраструктуры профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования;
- обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного кредитования и строительного комплекса.
- инвестиционно-строительная деятельность на рынке недвижимости в Республике Татарстан.

ОАО «ИАРТ» включает в себя два направления деятельности – инвестиционно-строительное и ипотечное. В рамках инвестиционно-строительного направления компания выступает как в роли инвестора, так и в роли застройщика и заказчика. В 2004, 2005 и 2006 году было сдано 14 объектов жилой недвижимости общей площадью около 71 тыс.кв.м. В соответствии с комплексным подходом сдачи строительных объектов (сдача в эксплуатацию строительного жилого комплекса в целом, а не по домам, входящим в состав комплекса) в 2007г. завершено 80% строительных работ по большинству объектов, подлежащих сдаче в 2008г. В 2008 году планируется сдача объектов жилой недвижимости общей площадью около 89 тыс.кв.м. В настоящий момент работа ведется по 13 проектам. Ипотечное направление ОАО «ИАРТ» осуществляет деятельность по выкупу ипотечных кредитов через механизм дистанционного кредитования, также выдает ипотечные и долевыми кредиты от своего имени и проводит сделки по формированию и упаковке кредитных дел. Проведение сделок по дистанционному кредитованию (полный цикл проведения ипотечной сделки – от

консультирования клиента до регистрации в УФРС) происходит за счет средств банков-партнеров с обязательством выкупа оформленных заложных на 5-бой платежный период).

3. 2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ

21 мая подписано Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан №731 о создании ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» (ИАРТ).

В августе подписано трехстороннее соглашение между ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва), ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» и Правительством Республики Татарстан «О развитии рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан».

В декабре начато строительство первых домов в районах республики, инвестором которых выступает ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан».

29 декабря Ипотечным агентством РТ выданы первые ипотечные кредиты в г. Казани.

2004

Отлажено функционирование системы ипотечного кредитования в республике. Организована совместная работа всех организаций и ведомств, задействованных в процессе: банков, страховых и оценочных компаний, риэлтерских агентств, строительных организаций. У населения республики сформировано позитивное мнение об ипотеке, доверие к новому финансовому инструменту.

Открыты дополнительные офисы ОАО «ИАРТ» в городах Елабуга, Альметьевск.

Сдан первый дом, построенный в рамках реализации ипотечной программы для педагогов г. Елабуга.

С участием Агентства построено и введено 34,6 тыс. кв.м. жилья.

2005

Стартовал проект комплексной малоэтажной застройки «Загородный клуб» в пригороде Казани (Зеленодольский район).

Открыт дополнительный офис ОАО «ИАРТ» в г. Набережные Челны.

В апреле с участием Агентства выдан 1000-й ипотечный кредит в Республике Татарстан.

Проведена Всероссийская конференция по развитию рынка ипотеки с участием региональных российских операторов и генерального директора АИЖК А.Н. Семеняки.

С участием Агентства построено и введено 14,3 тыс. кв.м. жилья.

2006

Агентством начата выдача собственных ипотечных займов.

Открыты дополнительные офисы ОАО «ИАРТ» в городах Нижнекамск, Чистополь.

С участием Агентства введено и построено 21,6 тыс. кв.м. жилья, выдано 4200 ипотечных кредитов и займов на территории Татарстана.

В декабре сдана первая очередь коттеджного комплекса «Загородный клуб» (83 дома).

2007

Протоколом совещания у Президента Республики Татарстан (27 апреля 2007г.) по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Агентство определено заказчиком-застройщиком по республиканской программе развития комплексной застройки в пригородной зоне г. Казани и других городов РТ. В настоящее время Агентство участвует в реализации проектов «Загородный клуб», «Зеленый дол» и «Пятидворье», входящих в Федеральную целевую программу «Жилище».

Открыты дополнительные офисы ОАО «ИАРТ» в городах Зеленодольск, Бугульма, Лениногорск.

Впервые в Татарстане организован прием платежей по ипотечным кредитам Агентства через сеть электронных терминалов.

С участием ОАО «ИАРТ» выдано более 7000 ипотечных кредитов и займов.

Агентством введено за 5 лет около 71 тыс. кв.м. жилья. В стадии разработки находятся проекты, общая площадь которых составит более 2.2 млн. кв.м.

3.3. ИПОТЕЧНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общая ситуация в отрасли

Несмотря на то, что закон «Об ипотеке» был принят в 1998 году, рынок ипотечного кредитования вошел в активную стадию роста лишь 4 года назад, с этого момента его объем ежегодно увеличивался в несколько раз. Этому способствовало два ключевых фактора. Во-первых, общеэкономический: увеличение доходов населения, высокая потребность в улучшении жилищных условий, формирование культуры у населения «жизни в долг», во-вторых, политический: ипотека стала рассматриваться как ключевой фактор реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

В настоящий момент рынок ипотечного кредитования достиг высокого уровня развития: сформирована основная законодательная база, создана необходимая инфраструктура, определились основные игроки и выстроена система взаимоотношений между участниками рынка.

Текущий рынок ипотечного кредитования можно разделить на первичный (выдача ипотечных кредитов населению) и вторичный (выкуп/перепродажа закладных). На первичном рынке представлен широкий круг участников - от крупных и региональных банков до ипотечных агентств. На вторичном рынке ипотеки представлены в основном специализированные ипотечные агентства и крупнейшие

банки, которые формируют необходимый пул закладных для дальнейшей секьюритизации.

Крупнейшим игроком вторичного ипотечного рынка является Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). За счет привлеченных с помощью выпуска облигаций средств, АИЖК производит выкуп прав требований по ипотечным кредитам у банков и ипотечных агентств, тем самым, обеспечивая ликвидностью основных операторов первичного рынка и выполняя свою основную задачу – создание условий для развития массового ипотечного кредитования на основе единых общефедеральных стандартов. В настоящее время система рефинансирования действует на всей территории РФ. Агентством аккредитовано 76 региональных операторов и 64 сервисных агента. По Стандартам АИЖК ипотечные кредиты выдают 133 организации из 70 регионов РФ.

За счет снижения ставок, удлинения сроков кредитования, уменьшения первоначального взноса ипотечные кредиты становятся доступны все более широкому кругу лиц. В тоже время доля ипотечных кредитов в ВВП страны находится около 2%, что заметно ниже, чем в развивающихся странах восточной Европы (5-10%) и тем более в развитых (США – 80%, ЕС – 48%). То есть потенциал роста ипотечного рынка в РФ велик. Проблемой для рынка ипотечного кредитования является отставание темпов роста благосостояния населения от роста стоимости жилья.

По данным ЦБ РФ на начало 2008 года объем выданных ипотечных кредитов в целом по стране составил 556 млрд. руб., что более чем в два раза превосходит показатель предыдущего года. Среди лидеров по объему выданных кредитов крупнейшие регионы: Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург, Свердловская область, ХМАО, Новосибирская область и др. Ипотечное кредитование растет опережающими темпами относительно других кредитов населению - по данным ЦБ РФ в 3м квартале 2007 года рост составил почти 30% против 13.7%.

Мировой финансовый кризис практически не отразился на темпах роста ипотечного кредитования в РФ в 2007 году, но в тоже время произошел ряд изменений на рынке. Во-первых, практически прекратилась выдача ипотечных кредитов без первоначального взноса, во-вторых, большинство игроков подняли базовые ставки по кредитам, в-третьих, ряд банков снизил свою активность в сегменте ипотечного кредитования из-за сложностей с рефинансированием ранее выданных кредитов. При этом число банков, занимающихся ипотечным кредитованием, выросло на 20% и в настоящий момент составляет порядка 600. В 2008 году скорее всего положительная тенденция развития рынка продолжится, но темпы роста существенно снизятся, главным образом по причине снижения доступности внешних рынков капитала и увеличения стоимости заимствований для банков.

Ипотека в Татарстане

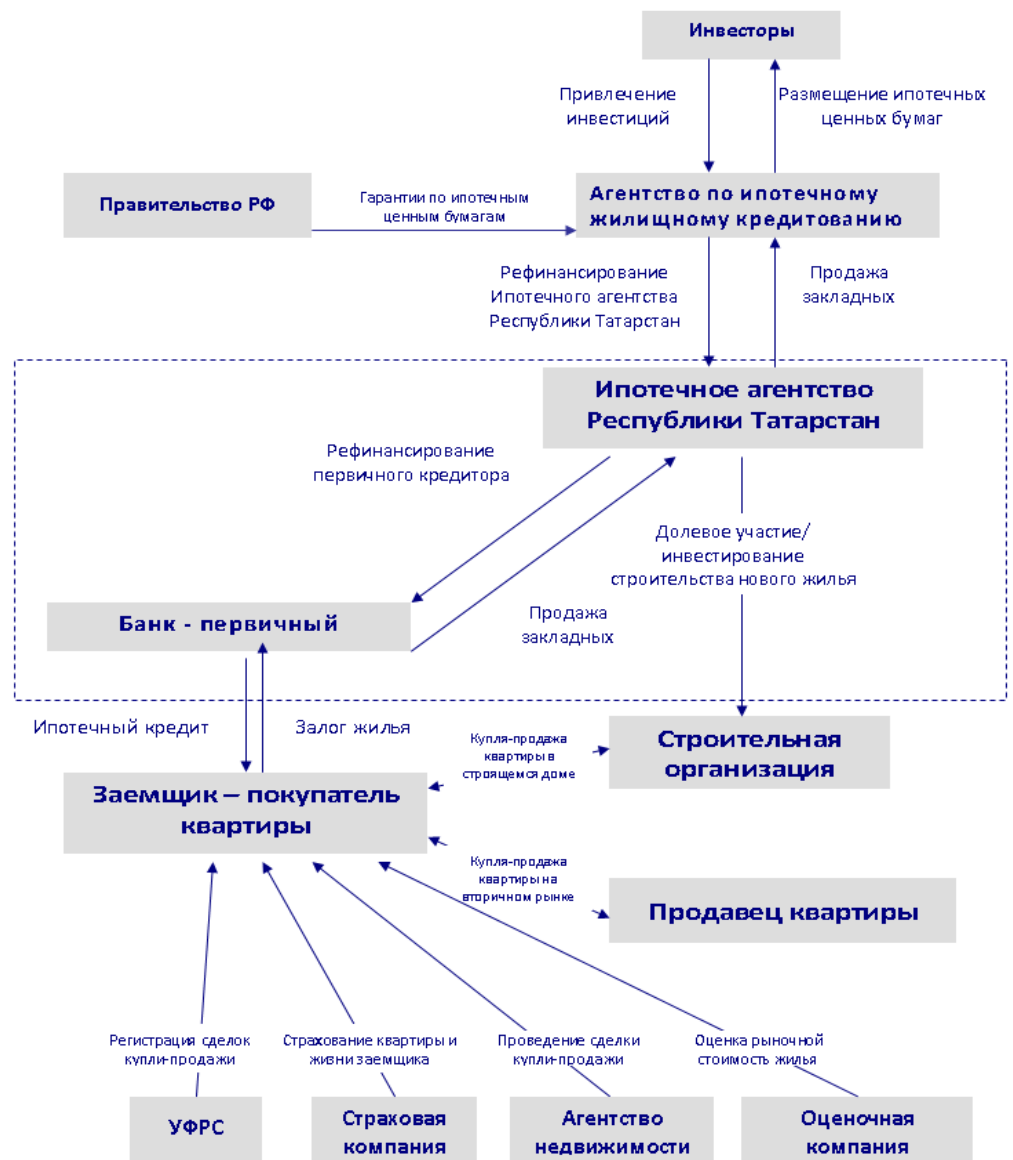
Классическая ипотека в Татарстане – динамичный и быстро развивающийся рынок, обладающей достаточно развитой инфраструктурой и отличающейся высокой конкурентностью. Темпы выдачи ипотечных кредитов соответствуют значениям в среднем по России. Так на начало 2008 года объем выданных ипотечных кредитов составил почти 13 млрд. руб., что составляет 2.3% от общероссийского показателя.

На рынке действуют около 30 банков, а также множество риэлторов, страховщиков, оценщиков, нотариусов и ипотечных брокеров.

Банки республики активно используют возможности рефинансирования ипотечных закладных с привлечением инвесторов из-за пределов республики.

Основными участниками ипотечного рынка в Республике Татарстан являются:

- Региональный оператор АИЖК ОАО «Ипотечное Агентство РТ»;
- Банки;
- Страховые компании;
- Оценочные компании;
- Агентства недвижимости;
- Управление федеральной регистрационной службы (далее - УФРС).



В процессе рефинансирования ипотечных кредитов данные участники имеют следующую специализацию:

- региональный оператор – ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» формирует информационные базы: потребителей ипотечных кредитов, существующего предложения на рынке недвижимости;
- существующего предложения на рынке недвижимости;
- агентства недвижимости предоставляют региональному оператору дополнительную информацию, связанную с формированием базы предложения на рынке недвижимости;
- банки проводят первоначальный андеррайтинг заемщиков на основании предоставленных региональным оператором данных;
- оценочные компании проводят оценку приобретаемого по ипотеке жилья с целью определения его рыночной стоимости;
- страховые компании заключают с заемщиком ипотечного

кредита комплексный страховой договор, согласно которому осуществляется страхование жизни и здоровья заемщика и титула собственности на приобретаемое жилье;

- региональный оператор проводит повторный андеррайтинг;
- при положительном решении регионального оператора банки приступают к оформлению ипотечной кредитной сделки, оформляют ипотечные кредиты;
- УФРС регистрирует право собственности на жилье на основании договора купли-продажи;
- после регистрации права собственности в УФРС банки становятся первичными владельцами закладных;
- региональный оператор выкупает закладные у банков и формирует пулы закладных;
- ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» выкупает у регионального оператора пулы закладных с целью секьюритизации, т.е. эмиссии ипотечных ценных бумаг.

Первые ипотечные кредиты были выданы ОАО «Ипотечным агентством Республики Татарстан» (ОАО «ИАРТ») 29 декабря 2003 года в Казани. С 2004 года ОАО «ИАРТ» принимает активное участие в совершенствовании системы ипотечного кредитования в республике. Агентством организована совместная работа всех организаций и ведомств, задействованных в процессе выдачи ипотечных кредитов: страховых компаний, риэлтерских агентств, строительных организаций.

За период с 2004 по 2007 года на территории Татарстана было открыто 8 дополнительных офисов ОАО «ИАРТ» по выдаче и сопровождению ипотечных кредитов и займов.

Результаты работы ОАО "Ипотечное Агентство РТ" по выдаче ипотечных и долевых кредитов совместно с банками-партнерами					
Наименование показателя	2004	2005	2006	2007	ВСЕГО
Выдано ипотечных кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ" совместно с банками -	228169,15	415495,87	1267599,6	2130003,8	4041268,5
1 партнерами, тыс. руб.					
Выдано ипотечных кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ" совместно с банками -	772	935	2074	2513	6294
2 партнерами, шт.					
Выдано долевых кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ" совместно с банками -	49150,573	67120,975	241128,31	160192,65	517592,51
3 партнерами, тыс. руб.					
Выдано долевых кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ" совместно с банками -	98	110	257	147	612
4 партнерами, шт.					
Выдано ипотечных и долевых кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ", тыс. руб.	277319,72	482616,84	1508728	2290196,5	4558861
Выдано ипотечных и долевых кредитов ОАО "Ипотечное Агентство РТ", шт.	870	1045	2331	2660	6906

Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан»

15 октября 2003 года ОАО «ИАРТ» было подписано агентское соглашение с АИЖК о сотрудничестве в сфере рефинансирования

ипотечных кредитов. Данное направление бизнеса получило активное развитие в 2005 году, когда было начато сотрудничество с ОАО «Ак Барс Банк», в 2007 году были заключены договора с такими рефинансирующими организациями, как КБ «Русский ипотечный банк», ООО «Атта-ипотека», ЗАО «ВТБ 24».

Рефинансирование закладных ОАО "Ипотечное Агентство РТ" за 2003–2007 г.г. в разрезе рефинансирующих организаций (тыс. руб.)					
Наименование рефинансирующих организаций	2004	2005	2006	2007	ВСЕГО
ОАО "АИЖК"	70007	241 519	682 715	806 546	1 800 787
КБ "Русский ипотечный банк"	-	-	-	23 181	23 181
АКБ "АкБарс Банк"	-	-	46 867	326 713	373 580
ООО "Атта-ипотека"	-	-	-	7 521	7 521
Итого	70007	241 519	729 582	1 163 961	2 205 069

Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан»

За счет собственных средств ОАО «ИАРТ» начало выдавать кредиты с 2006 года. Более 90% ипотечных кредитов, выданных за счет собственных средств, Агентство рефинансирует в АИЖК и другие рефинансирующие организации, за что получает ежемесячную комиссию от остатка ссудной задолженности. Также Агентство активно выкупает закладные у банков-партнеров, с последующим их рефинансированием в АИЖК, так в 2007 году объем выкупленных закладных превысил 1 млрд. руб. Помимо ипотечных кредитов ОАО «ИАРТ» выдает долевые кредиты населению под покупку собственных объектов недвижимости.

Выкуп закладных ОАО "Ипотечное Агентство РТ" за 2003–2007 г.г (тыс. руб.)					
Наименование параметра	2004	2005	2006	2007	ВСЕГО
Сумма выкупа	70007	259 250	816 079	1 317 212	2 462 549

Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан»

Основные конкурентные преимущества ОАО «Ипотечное Агентство РТ»:

- ОАО «Ипотечное Агентство РТ» предлагает самые гибкие условия ипотечного кредитования: кредит на приобретение строящихся квартир и индивидуальных домов, на приобретение вторичного жилья и индивидуальных домов
- Агентством заключены Соглашения о сотрудничестве в рамках развития инфраструктуры профессиональных участников ипотечного рынка с банками: ОАО «АК БАРС» Банк, ОАО ГКБ «Автоградбанк», ООО КБ «Интехбанк», ОАО «Татфондбанк», КБ «КамКомБанк». В стадии подписания находятся соглашения с ОАО «Внешторгбанк», СБ РФ «Банк Татарстан», Банк «Зенит» в рамках ипотечных программ вышеназванных банков, а также с банками «Спурт-Банк», «Акибанк», «Волжско-Камский акционерный банк» в рамках ипотечной программы по стандартам АИЖК.
- Возможность представления своих интересов в органах власти

План работы ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан» по ипотечному направлению на 2008 г.

Основывается на последних событиях, произошедших на рынке, а именно, случившийся в США кризис на ипотечном рынке повлиял на финансовую активность и обеспеченность банков, работающих в этом направлении на территории России (в т.ч. и Татарстана). В результате банки существенно сократили ежемесячные объемы выдаваемых кредитов (некоторые вообще приостановили выдачу) и объемы рефинансирования ипотечных кредитов, выданных сторонними организациями. Данная ситуация также повлияла и на деятельность Агентства. Вследствие этого, дальнейший план действий Агентства выглядит следующим образом:

- Продолжить процедуру выдачи ипотечных кредитов на дистанционной основе через банков-партнеров, сократив при этом использование собственных средств для этой цели (объем средств направляемых на выдачу ипотечных займов установить в размере 50% от фактического объема проданных ипотечных активов с баланса Агентства).
- Активизировать процесс продажи ипотечных активов, находящихся на балансе Агентства.
- Повысить эффективность процесса рефинансирования ипотечных активов за счет автоматизации и переналадки технологии процесса. Измеритель – срок нахождения ипотечного актива в Агентстве не более 2 недель с момента ее появления на балансе до продажи в рефинансирующую организацию.
- Дополнительно проработать возможность выпуска облигационного займа с ипотечным покрытием. В качестве ипотечного покрытия использовать ипотечные активы, накопившиеся на балансах банков.

Стратегические планы ОАО «Ипотечное Агентство РТ» в области развития ипотечной деятельности

В основу Программы заложены три стратегические задачи бизнеса «Ипотечное кредитование» ОАО «Ипотечное агентство РТ» (далее – Агентство), начало реализации, которых заложено в 2008 году и далее реализуемые в 2009-2012 гг.:

- **Агентство является одним из ведущих ипотечных брокеров и входит в первую пятерку лидеров по объему выдачи на рынке ипотечного кредитования: объем выдачи ипотечных кредитов (займов) с участием Агентства составляет 25%¹ от всего объема выданных за год ипотечных кредитов в Республике Татарстан (в денежном выражении)²:**

¹ По итогам 2007 года 17,7% ипотечных кредитов выдано при участии Агентства.

² Источником данных об объеме выданных ипотечных кредитов за год является официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации – www.cbr.ru. Данный отчет публикуется через 2 месяца по истечению отчетного года.

План выдачи ипотечных и долевых кредитов ОАО «Ипотечное агентство РТ» совместно с банками – партнерами в среднесрочной перспективе		
Период	Сумма выдачи совместно с банками-партнерами, млрд. руб.	Занимаемая доля рынка (от всего выданного в республике объема ипотечных кредитов)
2008	2,85	19%
2009	5,25	21%
2010	6,90	23%
2011	8,40	24%
2012	10,0	25%
Итого за 5 лет	33,4	-

- **Агентство является одним из ведущих рефинансирующих организаций:**
 - среди Региональных операторов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) Агентство входит в первую пятерку лидеров³ по объему рефинансирования ипотечных кредитов в АИЖК;
 - в 2008 году рефинансировано ипотечных кредитов на сумму 1,8 млрд. руб., накоплено ипотечных кредитов на секьюритизацию на сумму 0,2 млрд. рублей;
 - в 2009 году рефинансировано ипотечных кредитов на сумму 2,5 млрд. руб., накоплено ипотечных кредитов на секьюритизацию на сумму 0,4 млрд. рублей;
 - в 2010 году рефинансировано ипотечных кредитов на сумму 3 млрд. руб., накоплено ипотечных кредитов на секьюритизацию на сумму 0,6 млрд. рублей;
 - в 2011 году рефинансировано ипотечных кредитов на сумму 4,375 млрд. руб., накоплено ипотечных кредитов на секьюритизацию на сумму 0,8 млрд. рублей;
 - в 2012 году рефинансировано ипотечных кредитов на сумму 6 млрд. руб., накоплено ипотечных кредитов на секьюритизацию на сумму 1 млрд. рублей.

³ Результаты деятельности всех Региональных операторов вывешиваются в течение двух месяцев по окончании отчетного года на сайте www.rusipoteka.ru.

⁴ Пока нет официальной периодической отчетности АИЖК по доле просрочек по ипотечным кредитам на балансе АИЖК, сопровождаемым Региональными операторами и Сервисными агентами. Текущее требование АИЖК по данному показателю – не более 5%, с постепенным снижением значения, прогнозируется снижение на 1% в год. Исходя из этого определены плановые значения для Агентства.

⁵ **Экономический результат за выполнение функций Заказчика-Застройщика** определяется как отношение фактически понесённых затрат на строительство к плановой себестоимости строительства; в % = (1-фактические затраты/ плановая с/с строительства)*100

План рефинансирования закладных ОАО «Ипотечное агентство РТ» в среднесрочной перспективе			
Период	Объем рефинансирования, млрд. руб.	Занимаемая доля рынка (от объема рынка рефинансирования)	Объем накопленного пула закладных на балансе ОАО «Ипотечное агентство РТ», млрд. руб.
2008	1,80	20%	0,2
2009	2,50	20%	0,4
2010	3,00	20%	0,6
2011	4,375	25%	0,8
2012	6,00	30%	1,0
Итого за 5 лет	17,675	-	-

- Агентство является одним из эффективных агентов по сопровождению ипотечных кредитов АИЖК со средней годовой долей просрочек по платежам не более 5% (со сроком неплатежей более 30 дней)4:

- по итогам 2008 года – объем просрочек не более 5%;
- по итогам 2009 года – объем просрочек не более 4%;
- по итогам 2010 года – объем просрочек не более 3%;
- по итогам 2011 года – объем просрочек не более 3%;
- по итогам 2012 года – объем просрочек не более 3%.

3. 4. СТРОИТЕЛЬНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Строительная отрасль переживает бум в последние несколько лет, как на фоне высоких темпов роста экономики страны и благосостояния населения, так и по причине низкой обеспеченности жильем и наличием большого объема ветхого фонда. Так в РФ на одного человека по данным за 2006 год в среднем приходится 21.1 кв.м. жилья, что более чем в два раза ниже, чем в развитых странах. Доля аварийного или ветхого жилья составляет 3.2%. Все это закладывает предпосылки для дальнейшего уверенного развития рынка жилищного строительства.

		Жилищные условия в России						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, кв.м.	в РФ	19,2	19,5	19,8	20,2	20,5	20,9	21,1
	в Республике Татарстан	18,6	19	19,3	19,7	20,1	20,5	20,9

Источник: ФСГС

По данным ФСГС в 2007 году в России введено в эксплуатацию 714,1 тыс. квартир общей площадью 60,4 млн.кв. метров, что составило 119,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в то время как в 2006г. темп роста жилищного строительства к 2005г. составлял 116,1%.

		Жилищные условия в России							
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	РФ	30295,8	31703,2	33832,2	36449,3	41040,1	43559,5	50552,1	60350
	Республика Татарстан	1502,6	1547,7	1543,4	1561,7	1768,4	1641,6	1778,3	2041

Источник: ФСГС

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются в Московской области, где введено 12,6% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве - 8,0%, Краснодарском крае - 6,2%, Санкт-Петербурге - 4,4%, Республике Татарстан - 3,4%, Тюменской области - 3,2%, Республике Башкортостан - 3,1%, Ростовской и Челябинской областях - по 2,8%, Свердловской области - 2,7%. Суммарный объем введенной в эксплуатацию общей площади жилья в этих субъектах Российской Федерации составил 49,2%.

В 2007г. продолжался рост объемов индивидуального жилищного строительства. Населением за счет собственных и заемных средств введено 181,1 тыс. жилых домов общей площадью 25,7 млн. кв. метров, что составило 128,9% к 2006 году. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в России - 42,6%; в республиках Алтай, Бурятия, Дагестан, Ингушетия, Калмыкия, Марий Эл, Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской, Удмуртской, Чувашской республиках, Краснодарском, Ставропольском краях, Астраханской, Ленинградской и Тамбовской областях - от 65,2% до 95,2%; в Чеченской Республике, Усть-Ордынском Бурятском автономном округе - 100%.

Согласно данным «Татарстанстат» по итогам 2007 года введено 2041 тыс. кв. метров жилья, что составляет 100,5 % от годового задания, соответствует 114,8 % уровня прошлого года. Из них введено многоэтажного жилья предприятиями и организациями – 1028 тыс. кв. метров, индивидуального жилья населением за счет собственных и заемных средств – 1013 тыс. кв. метров. Впервые в истории Республики Татарстан пройден рубеж ввода жилья сверх 2,0 млн. кв. метров. Планы на 2008 год предполагают ввод 2 165 тыс. кв. м. жилья.

Средние цены на рынке жилья за 1 кв.м. в РФ						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Первичный рынок	12939.39	16320.06	20809.93	25393.74	36221.05	47481.84
Вторичный рынок	11556.55	13966.96	17930.77	22165.57	36615.08	47205.78

Источник: ФСГС

Средние цены на рынке жилья за 1 кв.м. в РТ						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Первичный рынок	9172.63	10650.53	12739.45	15318.95	27889.77	32764.56
Вторичный рынок	10196.43	11930.3	14753.5	17854.56	31667.46	35133.83

Источник: ФСГС

По программе социальной ипотеки введено 611 тыс. кв. метров жилья, что соответствует 100% выполнению утвержденных Попечительским советом Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан параметров строительства на 2007 год.

В 2007 году на реализацию программы социальной ипотеки в республике было направлено более 10 млрд. рублей. Из них более 4 млрд. рублей составили перечисления предприятий и организаций. Наибольший вклад в выполнение данной программы внесли такие крупнейшие предприятия, как [ОАО «Татнефть»](#), [ОАО «Татэнерго»](#), [ОАО «КАМАЗ»](#) и другие.

Благодаря поддержке предприятий и организаций в 2007 году было построено и сдано в эксплуатацию по всем программам, реализуемым фондом, 611 тыс. кв.м. жилья (8897 квартир). В том числе для молодых семей построено 2200 квартир. На выплаты по рождению детей по 200 тыс. рублей направлено более 327 млн. рублей (это на 1779 рожденных в 2007 году детей). В 2008 году планируется построить в республике более 11 тысяч квартир. Объем инвестиций в жилищные программы фонда в 2008 году составит более 16,5 млрд. рублей.

Планы Республики Татарстан по вводу жилья					
	2008	2009	2010	2015	2020
Планируемые объемы ввода жилья, тыс. кв.м.	2165	2370	2600	3800	4403
Ввод жилья на 1 жителя, кв.м.	0,576	0,63	0,69	1,01	1,171
Средняя обеспеченность жильем, кв.м на 1 жителя	21,95	22,55	23,2	27,58	33,21

Источник: Правительство РТ

ОАО «ИАРТ» начала деятельность на строительном рынке в 2003 году, в 2004 году был сдан первый объект. Всего за 5 лет существования компании было проинвестировано 14 объектов, из которых 11 было реализовано полностью. Объем введенного жилья на начало 2008 года составил 71 тыс. кв. метров. Выручка от реализации жилья за период 2003-2007 гг. составила 1260 млн. руб. В настоящий момент на стадии реализации находятся 13 проектов, общей площадью 204,3 тыс. кв. метров. Суммарная выручка от этих проектов составит 7,15 млрд. руб.

Информация по инвестированию в объекты строительства и вводу жилья по профинансированным объектам ОАО "Ипотечное Агентство РТ" за 2004–2007 г. г.					
Период	2004	2005	2006	2007	итого
Инвестиции ОАО «ИА РТ» в объекты строительства, млн. руб.	495,97	416,24	893,24	809,08	2614,53
Ввод по проинвестированным объектам строительства, кв.м.	38 854,94	10 055,22	21618,9	0,00	70529,06
Количество объектов, шт.	9	3	2	0	14

Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан»

Проекты на стадии реализации		
№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	112-и квартирный 16-этажный монолитно-каркасный жилой дом с наружными стенами из газобетонных блоков и облицовкой цветным кирпичом по адресу: г. Казань, ул. Декабристов	3 184.00
2	152-х квартирный 12-14-этажный, монолитно-каркасный жилой дом с заполнением стен кирпичом со штукатуркой и окраской по утеплителю фасада по адресу: г. Казань, Ново-Савиновский район, кв. 57, ул. Ямашева, 27	10 224.04
3	154-х квартирный 9-10-этажный монолитно-каркасный жилой дом с заполнением стен кирпичом, штукатуркой и окраской по утеплителю фасада по адресу: г. Казань Ново-Савиновский район, кв. 57, ул. Ямашева, 28	7 818.1
4	209-х квартирный 14-16-этажный монолитно-каркасный жилой дом с заполнением стен кирпичом, штукатуркой и окраской по утеплителю фасада по адресу: г. Казань Ново-Савиновский район, кв. 57, ул. Ямашева, 30	13 952.72
5	154-х квартирный 9-10-этажный монолитно-каркасный жилой дом с заполнением стен кирпичом, штукатуркой и окраской по утеплителю фасада по адресу: г. Казань Ново-Савиновский район, кв. 57, ул. Ямашева, 31	7 818.1
6	124 индивидуальных жилых дома в коттеджном комплексе «Загородный клуб» (2 очередь)	37 300.0
7	137 индивидуальных жилых домов (3 очередь)	
8	364-х квартирный 4-х подъездный 15-ти этажный кирпичный жилой дом с офисами на 1-м этаже по адресу: г. Казань, ул. Серова, очередь №2	27 024.0
9	126-и квартирный 15-ти этажный кирпичный жилой дом с офисами на 1-м этаже по адресу: г. Казань, ул. Серова, очередь №3	7 976.0
10	130-итквартирный с офисами на 1-м этаже 6-7-9-этажный жилой дом, монолитно-каркасный с заполнением стен кирпичом, штукатуркой и окраской по утеплителю фасада по адресу: г. Казань, ул. Калинина, 38-44	10 553.0
11	16-и квартирный 5-и этажный кирпичный жилой дом с офисами на 1-м этаже и подземной автостоянкой по адресу: г. Казань, ул. Некрасова, 28	3 305. 22
12	54-х квартирный 5-и этажный кирпичный жилой дом с офисами на цокольном и 1-м этажах и подземной автостоянкой по адресу: г. Казань, ул. Гоголя, 10	9 293.00
	16-ти этажный монолитно-каркасный жилой дом с офисами на цокольном и 1-м этажах и подземной автостоянкой по адресу: г. Казань, ул. Айвазовского, 16	17 335.68
	Всего:	130 630.08

География строительной деятельности Агентства охватывает территорию Республики Татарстан с преобладанием строительства многоквартирных домов в столице г. Казани. В дальнейшем акцент будет смещаться к комплексной мало- и среднеэтажной застройке загородной недвижимости, а также коттеджных поселков.

Выручка от реализации жилья ОАО «Ипотечное Агентство РТ» за 2003-2007 г.г. (млн. руб.)*						
Наименование показателя	2003	2004	2005	2006	2007	итого
Жилые дома в регионах РТ	0	9,88	86,26	134,59	44,23	274,96
Жилые дома в коттеджном комплексе "Загородный Клуб"	0	0,00	8,59	268,88	62,83	340,30
Жилые дома в г. Казань	0	8,24	188,15	316,97	131,79	645,15
Итого	0	18,12	283,00	720,43	238,85	1260,41
Сумма нарастающим итогом	0	18,12	301,13	1021,56	1260,41	1260,41

* по поступлению денежных средств на расчетный счет ОАО «Ипотечное Агентство РТ»

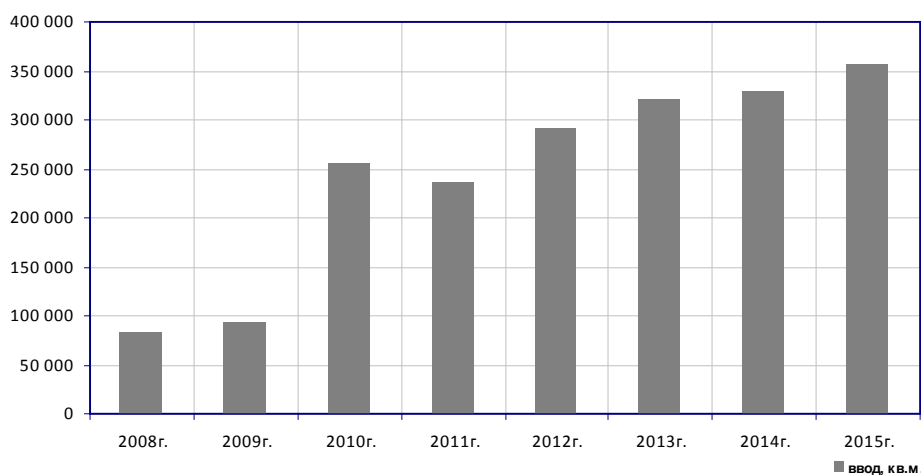
Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан»

В настоящий момент в планах компании находится 9 проектов, главным из которых является комплексная мало- и среднеэтажная застройка территорий в Зеленодольском районе Республики Татарстан общей площадью более 1.6 млн. кв. м. Суммарная площадь планируемых к реализации проектов составляет 2 837 тыс. кв.м. (подробная информация о текущих и планируемых проектах представлена в Приложении № 1)

Проекты планируемые к реализации

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Планируемая дата сдачи
1	Комплексная мало- и среднеэтажная застройка территорий прилегающих к автодороге М-7 «Москва-Уфа» и автодороге «Казань-Зеленодольск» (проект «Зеленый Дол») в Зеленодольском районе Республики Татарстан	1 640 000.0	До 2025 г.
2	Коттеджный поселок «Пятидворье», Верхнеуслонский район, территория Набережно-Морквашского сельского поселения	155 840.0	4кв 2013 г.
3	Коттеджный поселок «Большие и Малые Кабаны», Лаишевский район, территория сельского поселения Большие Кабаны	76 440.00	2011-2013гг.
4	Микрорайон «Замелекесье», г. Набережные Челны	755 643.2	До 2015 г.
5	Коттеджный комплекс Джукетау, г. Чистополь	240 000.00	2010-2015 гг.
6	Жилой микрорайон «Алсу», Альметьевский район	189 110.00	2012-2015 гг.
7	Жилой дом «49й квартал» г. Набережные Челны	7 350.00	2009 г.
8	Жилой дом по ул. Мебельная, г. Чистополь	5 321.68	-
9	Жилой дом по ул. Урицкого, г. Чистополь	600.00	-
	Всего	3 070.304.88	

Показатели ввода по годам в разрезе объектов инвестиционно-строительной деятельности ОАО «Ипотечное агентство РТ» (2008г.-2015г.)



План работы в строительном направлении ОАО «Ипотечное Агентство РТ» на 2008 г.:

- Обеспечить ввод жилья в 2008 г. в объеме не менее 500 тыс. кв. м.
- Обеспечить соблюдения графиков производства работ по текущим объектам.
- Разработать схему реализации объектов недвижимости, повышающую привлекательность проектов для физических лиц и банков.
- Обеспечить проектную и предпроектную подготовку по земельным участкам предназначенным, как для реализации инвесторам, так и для собственного строительства.
- Продолжить работу по обеспечению будущих объектов инженерной и социальной инфраструктурой в рамках национальных проектов.

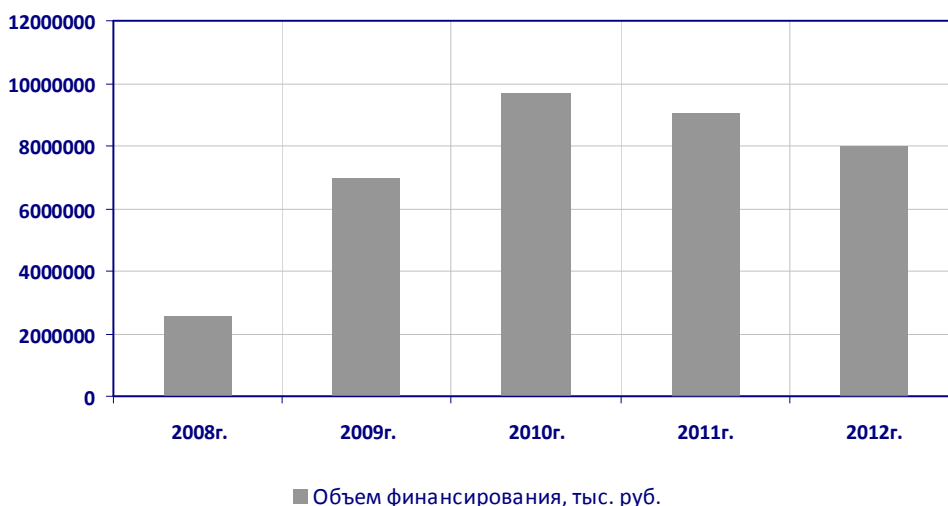
Стратегические планы в области развития строительной деятельности:

Занята доля рынка по вводу жилья в год в размере 10% от общего ввода многоэтажного жилья в РТ и в размере 50% рынка малоэтажного жилья к 2012 году.

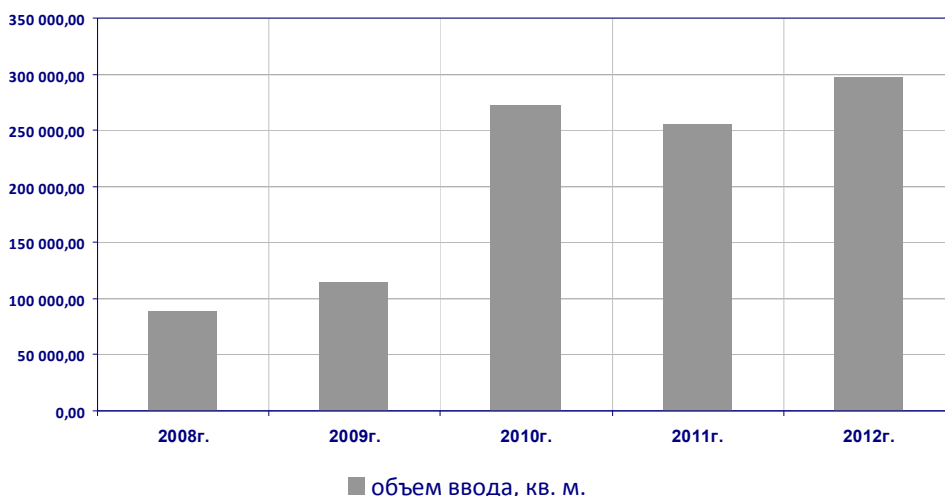
Обеспечен экономический результат ОАО «Ипотечное агентство РТ» за выполнение функций Заказчика-Застройщика в размере 10% за счет применения передовых технологий, новых материалов и рационализации строительства как на стадии проектирования, так и на стадии выполнения СМР⁵.

Осуществлено строительство комфортного, экологичного, качественного жилья и объектов инфраструктуры с совокупным вводом за пять лет 1 027 927,92 кв. м. (с ежегодным объемом ввода в среднем 101 536,44 кв. м в 2008 -2009 гг.; 274 951,68 кв. м в 2010-2012гг.) и совокупным объемом финансирования в объекты строительства за пять лет 36,21 млрд. руб.

Показатели ввода жилья по годам ОАО "Ипотечное агентство РТ" (2008г.-2012г.)



Объем финансирования объектов недвижимости



Основные задачи развития

- Сформирован достаточный объем и перечень земельных участков под застройку - 5 тыс. га (500 га – многоэтажная застройка, 4,5 тыс. га – малоэтажная застройка) - (2008-2009гг.).
- Разработана комплексная система управления инвестиционно-строительными проектами, приведёнными в Приложении №1 (июнь 2008г.; корректировки по мере формирования объёма земельных участков - п. 4.1.).
- Разработаны концепции и бизнес-планы застройки земельных участков согласно проектам, приведённым в Приложении №1 (2008-2009гг.).
- Разработаны и согласованы схемы договорных и гражданско-правовых отношений в рамках новых проектов комплексной застройки (Приложение №1) (до декабря 2008г., с проведением корректировки по мере формирования объёма земельных участков - п. 4.1.).
- Осуществлено участие в разработке территориального планирования в рамках отведённых участков застройки (согласно п. 4.1.).
- Обеспечено участие не менее 8-ми крупных проектов в федеральных и территориальных целевых программах поддержки строительства по мере их разработки и внедрения, в т.ч. участие в подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, как основного механизма реализации национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России».

Основные приоритеты развития

- Географическое направление – Зеленодольский район РТ (проект «Зелёный Дол»);
- Функциональное назначение зданий – жильё;
- Вид застройки – комплексная смешанная застройка (малоэтажные и многоэтажные здания);
- Класс жилья – жильё улучшенной планировки эконом-класса;
- Категория жилья – жильё для постоянного проживания.
- Показатели стратегического развития строительного направления
- Объём строительства 118 тыс. кв. м - основные показатели объектов строительной деятельности ОАО «Ипотечное агентство РТ» в г. Казани (2008-2010гг.) – Приложение №2;
- Объём строительства 2 838 тыс. кв. м - основные показатели объектов строительной деятельности ОАО «Ипотечное агентство РТ в районах и городах РТ (искл. Казань) (2008-2025гг.)– Приложение №1;

- Объём строительства 1 028 тыс. кв. м - показатели ввода по годам в разрезе объектов строительной деятельности ОАО «Ипотечное агентство РТ» (2008-2012гг.) - Приложение №3;
- Список проектов ОАО «Ипотечное агентство РТ» в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы - Приложение №4.

Тактика развития строительного направления

Для обеспечения возможности строительства необходимым условием является сдача незавершенного строительством жилья в 2008-2009гг., что обеспечит частичное финансирование новых строительных проектов в городах и районах РТ за счёт собственных средств.

Задачи направления на ближайшие пять лет:

- внедрить систему управления инвестиционно-строительными проектами;
- сформировать достаточный объем и перечень земельных участков под застройку;
- разработать концепции и бизнес-планы застройки земельных участков;
- обеспечить необходимый объем финансирования проектов (сформировать портфель инвестиционных контрактов).

4. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

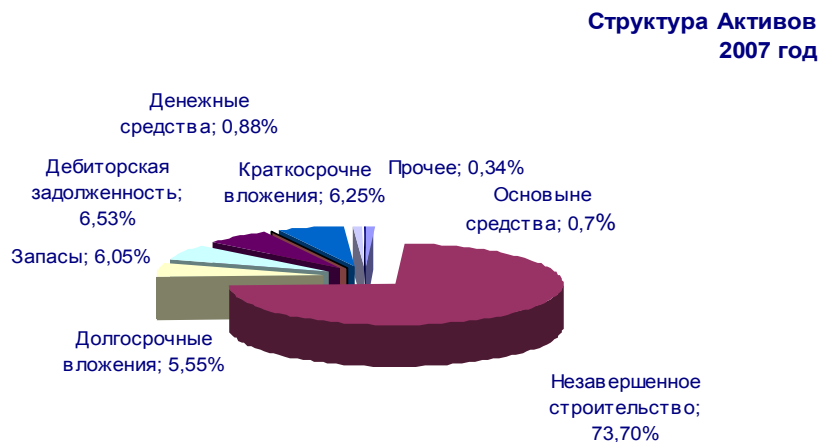
В таблице приведен баланс ОАО «ИАРТ» в аналитическом виде за все время деятельности. Представлены наиболее значимые в процентном соотношении статьи.

Анализ Активов					
Статья (млн. руб.)	2003	2004	2005	2006	2007
Основные средства	0,7	1,8	1,7	2,9	35
Незавершенное строительство	-	-	37,2	485,6	3 702,3
Долгосрочные вложения	-	-	51,9	153,3	278,7
Запасы	-	0,75	2,19	19	304
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	109,3	107,43	75,6	120,2	328,3
Краткосрочные вложения	7,3	460,2	619,9	1043,9	314,17
Денежные средства	-	5,1	22,9	60,6	44
Всего Активов	117,8	575,6	812,4	1932,6	5024
Уставной капитал	117	117	117	117	117
Нераспределенная прибыль	0,6	0,4	1	2,68	6,1
Добавочный капитал					1 959
Капитал	117,6	117,4	118	119,7	2 083
Долгосрочные обязательства					
Займы и кредиты	-	448,5	286,1	131,3	1752,3
Краткосрочные обязательства					
Займы и кредиты	-	3	395	1265,2	390,6
Кредиторская задолженность	-	2,2	13	318,3	715,7
Резервы предстоящих расходов	-	-	-	97,8	82,1

За последние 3 года средний рост активов (CAGR) составил 83,55 %. Рост незавершенного строительства на балансе как в абсолютном, так и в относительном значении свидетельствует о расширении масштабов самостоятельной строительной деятельности.

4.1. СТРУКТУРА АКТИВОВ

На диаграмме представлена структура активов ИАРТ по окончании 2007 года:



В структуре активов по результатам 2007 года преобладает Незавершенное строительство (73,70 %), что свидетельствует о большом потенциале роста выручки от строительного направления. Значительную долю баланса также составляют долгосрочные и краткосрочные вложения. Их структура представлена ниже:

Долгосрочные финансовые вложения, 2007	тыс. руб.
Уставной капитал Елабуга	80
Закладные	201 004
Займы ТД "Загородный клуб" (п. Ореховка)	46 613
Долговые ценные бумаги	31 017
Итого	278 714

Строка «Уставной капитал Елабуга» представляет собой вложения в уставной капитал ООО «Елабужское Ипотечное Бюро». Статья «Займы ТД Загородный клуб» содержит в себе займы физическим лицам на покупку объектов недвижимости в коттеджном комплексе «Загородный Клуб». Долговые бумаги представляют собой, в основном, векселя банков АК Барс и Сбербанк, которые ИАРТ использует в залоговых схемах

Краткосрочные финансовые вложения, 2007	тыс. руб.
Закладные	194118
Вложения в Строительство	96727,5
Прочие	23331,2
Итого	314 176,7

В статье Вложения в строительство находятся проекты, в которых ИАРТ выступает в качестве инвестора. Это вложения в прочие объекты с целью диверсификации портфеля недвижимости. Объекты недвижимости, в которые производятся вложения, могут быть реализованы на любой стадии строительства, так как рынок данных объектов довольно ликвидный. Таким образом, у ИАРТ имеется возможность конвертировать данные объекты незавершенного строительства в денежные средства в течение 12 месяцев, поэтому финансирование данных объектов отражено в статье «Краткосрочных финансовые вложения». Закладные, находящиеся в краткосрочных вложениях должны быть рефинансированы в течение ближайших 12 месяцев.

В 2007 году 63,3% роста активов пришлось на переоценку незавершенного строительства по рыночной стоимости. Если исключить эффект переоценки, то наибольшие темпы роста также приходятся на Незавершенное строительство (+258,8 %), при этом средний темп роста активов составляют +58,5 % (без учета переоценки). Превышение темпов роста Незавершенного строительства над средними темпами роста активов связано с длительным производственным циклом производства, характерным для строительной отрасли. Проблемы для эмитента могут возникнуть при задержке сдачи объектов. Следствием этому могут быть как снижение рентабельности, так и увеличение рисков ликвидности.

4.2. АНАЛИЗ ПАССИВОВ

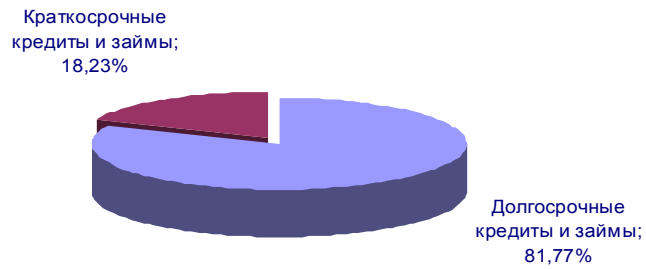
На диаграмме представлена структура пассивов ИАРТ:



Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан», расчеты Линк Капитал

Из диаграммы видно, что структура пассивов ИАРТ сбалансирована. Однако если исключить добавочный капитал, который возник из-за переоценки незавершенного строительства по рыночной стоимости, то преобладать будут заемные средства.

Срочность портфеля кредитов



Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан», расчеты Линк Капитал

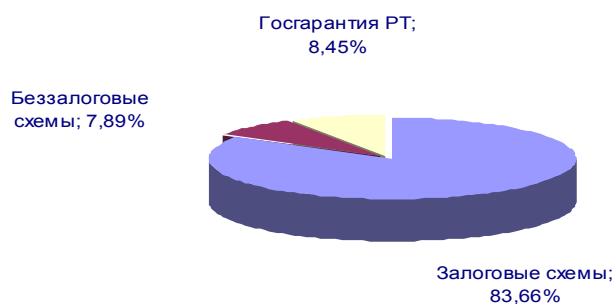
Из диаграммы сверху видно, что большую часть в портфеле кредитов ИАРТ составляют долгосрочные заемные средства. Это, безусловно, положительный факт для строительных компаний, имеющих относительно длинный производственный цикл. Большая часть кредитов ИАРТ получено от банка АК Барс.

Банк	Доля в портфеле, %
АК Барс	79,52
Внешторгбанк	5,60
Интехбанк	6,69
ТФБ	2,40
Прочее	5,79
Всего	100,00

Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан», расчеты Link Capital

Большая часть кредитов в портфеле ИАРТ является обеспеченной (83,66%). Также в портфеле есть кредиты, выданные по гарантии Правительства Республики Татарстан.

Обеспеченность кредитов



Источник: ОАО «Ипотечное Агентство Республики Татарстан», расчеты Линк Капитал

4.3. АНАЛИЗ ОТЧЕТА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

В таблице ниже представлен отчет о прибылях и убытках в аналитическом виде.

Показатель (млн. руб.)	2006	2007
Выручка	115,6	1401,2
Себестоимость	94	1380,1
Валовая прибыль	21,57	21,1
Прибыль от продаж	17,4	6,6
Проценты к получению	25,9	75,1
Проценты к уплате	25,4	68,1
Прочие доходы	1115,3	72,8
Прочие расходы	1130,7	80,6
Прибыль до налогов	2,56	5,79
Чистая прибыль	1,86	4,16

Резкий рост выручки в 2007 году является следствием того, что в ней по новым правилам учета теперь содержится статья «выбытие закладных», которая раньше входила одновременно в статьи «прочие доходы» и «прочие расходы». Тем же самым обусловлен значительный рост себестоимости.

Особенностью отчета о прибылях и убытках ОАО «ИАРТ» является то, что данный отчет включает в себя результаты как строительной, так и финансовой деятельности. Выручка учитывается при подписании договора купли-продажи квартиры

4.4. ВЫРУЧКА

Структура выручки за 2007 года ОАО «ИАРТ» представлена в таблице:

Статьи выручки	Млн. руб.	% от общей выручки
Выбытие закладных	1163,96	82,21
Продажа коттеджей	136,33	9,63
Перепродажа стройматериалов	63,36	4,47
Вознаграждение за обслуживание закладных	15,24	1,08
Продажа квартир, офисов, гаражей	20,84	1,47
Сопровождение сделок	8,08	0,57
Аренда оборудования	6,72	0,47
Агентское вознаграждение	0,96	0,07
Прочее	1,17	0,08
Итого (с учетом НДС)	1415,90	100,00

Если отчистить выручку от операций по перепродаже закладных, то наибольший вес будет иметь деятельность по продаже коттеджей (54,11%). В целом реализация жилья составляет 11,05% от общей выручки и 62% от «отчищенной» от операций с закладными выручки. Также значительную долю в выручке составляет перепродажа

стройматериалов. Данный вид деятельности был организован с целью контроля цен, списываемых подрядными организациями при строительстве объектов ИАРТ. Статья вознаграждение за обслуживание закладных представляет собой доходы, которые ИАРТ получает от организаций, которым переуступает закладные. Статья «сопровождение сделок» представляет собой вознаграждение от банков за консультации и сбор документов по формированию ипотечных сделок. Аренда оборудования представляет собой плату сторонних организаций за пользование электросетями в пунктах строительства ИАРТ.

4.5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

Структура себестоимости за 2007 год представлена в таблице:

Структура себестоимости		
Статьи себестоимости	млн. руб.	% от себестоимости
Выкуп закладных	1163,96	84,34
Себестоимость строительства	152,04	11,04
Перепродажа стройматериалов	46,09	3,34
Зарплата	9,19	0,67
Вознаграждение банкам	4,17	0,30
Расходы на филиалы	2,59	0,19
Прочее	1,70	0,12
Итого	1380,13	100,00

В себестоимости преобладает статья «Выкуп закладных», которая эквивалента статье «Выбытие закладных» в выручке. Целесообразно рассмотреть также структуру себестоимости, «очищенной» от статьи, связанной с выкупом закладных.

Структура «очищенной» себестоимости		
Статьи себестоимости	млн. руб.	% от себестоимости
Себестоимость строительства	152,04	70,46
Перепродажа стройматериалов	46,09	21,32
Зарплата	9,19	4,26
Вознаграждение банкам	4,17	1,93
Расходы на филиалы	2,59	1,20
Прочее	1,70	0,79
Итого	216,16	100,00

Из таблицы видно, что основными статьями себестоимости, исключая выкуп закладных, является себестоимость строительства, а также затраты по перепродажи стройматериалов. Статья «вознаграждения банкам» содержит в себе выплаты банкам, которые являлись первичными ипотечными кредиторами, переуступившими закладные на баланс ИАРТ. Основным риском для ИАРТ, как и для всех других строительных организаций, является увеличение себестоимости строительства при длинном операционном цикле. Структура себестоимости отражает данный риск. Однако этот риск компенсируется соразмерным ростом цен на рынке недвижимости, который напрямую зависит от себестоимости строительства (на текущий момент).

4.6. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Ниже в таблице представлена структура процентных доходов и расходов за 2007 год:

Проценты к получению	млн. руб.
По ипотечным кредитам	8,43
По займам юр. лицам	41,56
По займам физ. лицам	24,07
По долевым кредитам	0,54
Прочее	0,52
Итого	75,119
Проценты к уплате	млн. руб.
По договору займа	5,97
По кредитам	62,19
Итого	68,16

Доходы от финансирования покупки недвижимости содержатся в статьях проценты по ипотечным кредитам и проценты по займам физическим лицам. Проценты по займам юридическим лицам представляют собой доходы от займов дочерним организациям.

4.7. РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

На сегодняшний день ИАРТ имеет низкие показатели рентабельности, однако ожидается значительное улучшение данных показателей по мере увеличения объемов сдачи жилой недвижимости. В 2007 году объекты не были сданы в связи с запланированным увеличением производственного цикла. При этом было обеспечено 80% работ по объектам, подлежащим сдаче в 2008 году. Таким образом, уже в этом году ожидается улучшение показателей рентабельности ИАРТ.

	2006	2007*
Валовая рентабельность, %	18,66	8,90
Операционная рентабельность, %	15,05	2,78
Рентабельность EBIT, %	24,19	31,15
Чистая рентабельность, %	1,61	1,75
Процентные доходы/Процентные расходы	1,02	1,10

**Примечание: при расчетах рентабельности из выручки за 2007 год исключен оборот закладных*

Такое снижение рентабельности продаж по сравнению с 2006 г. обусловлено как внешними так и внутренними факторами. Внешние факторы: в 2006 г. темпы роста цен были значительными (до 80-100% за год) при относительно низкой (по сравнению с 2007 г.) себестоимости строительства, в 2007 же году цены на жилье росли с меньшими темпами, но выросла себестоимость строительства. Внутренние факторы: в 2007 г. было принято решение реализовывать жилье на заключительных этапах строительства жилых домов – это послужило причиной невысоких объемов реализации жилья. Вышеперечисленные факторы в совокупности послужили причиной снижения рентабельности продаж.

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Территория Республики граничит с 4 областями: Кировская, Ульяновская, Самарская, Оренбургская и 4 республиками: Башкортостан, Удмуртия, Чувашия и Марий Эл. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв.км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. Почвы отличаются большим разнообразием - от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики (32% площади).

Главным богатством недр Татарстана является нефть. Республика располагает 800 миллионами тонн извлекаемой нефти. Размер прогнозируемых запасов составляет свыше миллиарда тонн. Вместе с нефтью добывается попутный газ - около 40 куб.м. на 1 тонну нефти. Республика располагает также промышленными запасами известняка, доломитов, строительного песка, глины для производства кирпича, строительного камня, гипса, песчано-гравийной смеси, торфа. Имеются перспективные запасы нефтебитумов, бурого и каменного угля, горючих сланцев, цеолитов, меди, бокситов.

Крупнейшие реки - Волга и Кама, а также два притока Камы - Вятка и Белая. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах - Куйбышевском и Нижнекамском. В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод - от сильно минерализованных до слабосоленых и пресных.

Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Республика Татарстан обладает богатыми природными ресурсами, мощной и диверсифицированной промышленностью, высоким интеллектуальным потенциалом и квалифицированной рабочей силой.

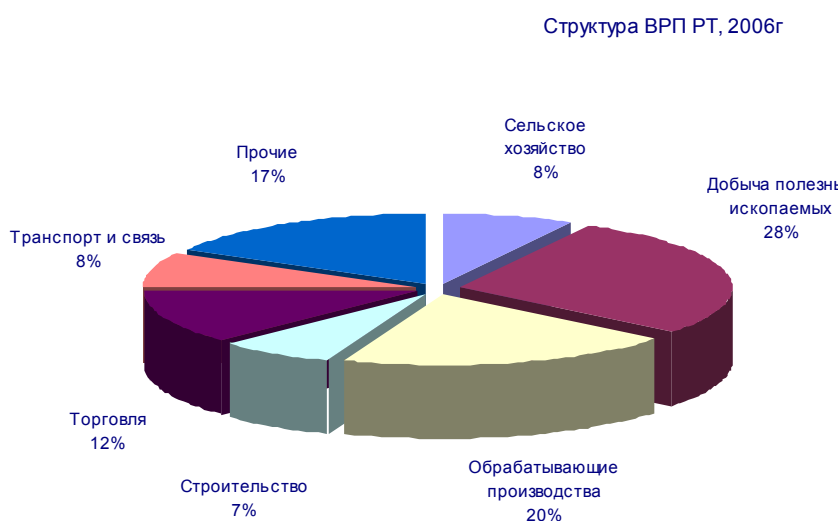
По оценке федеральных органов в общем рейтинге экономического развития республика занимает второе место (после Москвы) и третье место в рейтинге социального развития (после Москвы и Санкт-Петербурга).

В 2007 году были показаны высокие темпы экономического роста Республики Татарстан. Валовой региональный продукт в РТ по итогам 2007 года составил 740 млрд. рублей при прогнозном значении в 680 млрд. руб. По сравнению с 2006 годом ВРП в сопоставимых ценах вырос на 8.7%. ВРП региона составляет более 2,5% от суммарного ВРП по России.

В объеме промышленной продукции Российской Федерации доля Татарстана составляет 3,8%, в объеме сельскохозяйственной продукции – 4,7%, в объеме инвестиций в основной капитал – 3,2%. При этом доля республиканских трудовых ресурсов составляет лишь 1,9% от общероссийских. Достигнутые результаты позволили республике по объемам ВРП, промышленного производства и инвестиций в основной капитал уверенно занимать в течение последних лет первое место среди регионов Приволжского федерального округа и пятое в Российской Федерации. А по объему производства сельхозпродукции Татарстан входит в первую тройку среди всех регионов страны.

Макроэкономические показатели развития республики в последние годы выше аналогичных федеральных показателей.

Основу экономики Республики Татарстан составляет промышленность. Доля данной отрасли в объеме ВРП составляет порядка 50%. Другие отрасли представлены в структуре ВРП в примерно равных долях (см. график)



В 2007 году объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами достиг 743,2 млрд. рублей. Индекс промышленного производства с досчетом на малое предпринимательство и неформальную экономику составил 108,8 % к уровню 2006 года.

В разрезе видов экономической деятельности объем отгруженных товаров составил:

- по предприятиям, занимающимся добычей полезных ископаемых — 227,3 млрд. рублей,
- в обрабатывающих производствах — 460,8 млрд. рублей,
- в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 55,0 млрд. рублей.

Индекс промышленного производства по видам деятельности составил:

- «Добыча полезных ископаемых» 102,1%,
- «Обрабатывающие производства» — 116,3%,
- «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» — 99,8%.

По сравнению с 2006 годом значительный прирост производства в обрабатывающей промышленности достигнут в производстве, электронного и оптического оборудования на 29,1%, химическом производстве — на 28,5%, производстве транспортных средств — на 26%, производстве нефтепродуктов — на 6,3%.

Снижение показателей произошло в текстильном и швейном производстве на 17,7%, производстве машин и оборудования — на 13,7%, обработке древесины и производстве изделий из дерева — на 8,1%, целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности — на 4,3%.

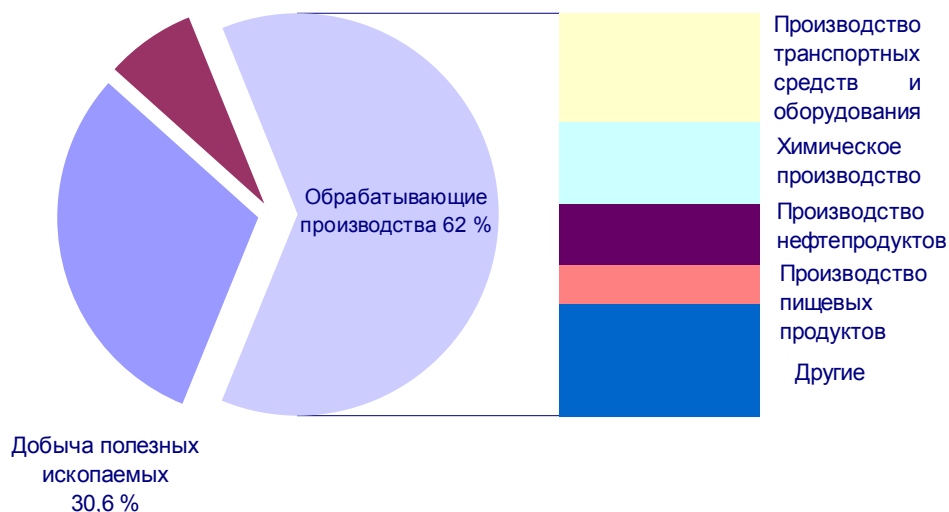
Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (вертолеты, самолеты и авиадвигатели, тяжелые грузовики, компрессоры и нефте-газо перекачивающее оборудование), развитое электро- и радио- приборостроение.

В структуре промышленности наибольший удельный вес приходится на обрабатывающие производства — 62%. Добыча полезных ископаемых составляет 30,6%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 7,4%.

В обрабатывающих производствах наибольший удельный вес занимают производство транспортных средств и оборудования — 27,3%, химическое производство — 19,9%, производство нефтепродуктов — 15,3%, производство пищевых продуктов — 9,6%.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды 7,4 %

Структура промышленности РТ



На территории Республики Татарстан функционируют многие крупные предприятия различных отраслей промышленности.

Крупнейшие предприятия Татарстана	
Предприятие	Отрасль
Татнефть	Нефтяная промышленность
Нижнекамскнефтехим	Нефтехимическая промышленность
Казаньоргсинтез	Химическая промышленность
КМПО	Машиностроение
КАМАЗ	Машиностроение
Северсталь-авто	Машиностроение
Альметьевский Трубный Завод (ОМК)	Черная металлургия
Татэнерго	Энергетика
Таттелеком	Телекоммуникации
АК БАРС	Банковская деятельность

5.3. КРУПНЕЙШИЕ ОТРАСЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

5.3.1. НЕФТЯНАЯ ОТРАСЛЬ

Запасы нефти республики Татарстан оцениваются в 800 млн. тонн. Также добывается попутный газ. На нефтяную отрасль приходится около трети промышленного производства и налоговых платежей. Основным предприятием нефтяной отрасли в Татарстане является ОАО «Татнефть», занимающая 6-ое место в России по объему добычи нефти. В 2007 году на территории республики нефтяными компаниями добыто 31,9 млн. тонн нефти, что на 2,5% больше по сравнению с 2006 годом. При этом ОАО «Татнефть» добыто около 25,5 млн. тонн нефти. Поддержанию роста объемов добычи в текущем году способствовал ускоренный ввод в эксплуатацию новых добывающих скважин. За 2007 год ОАО «Татнефть» введены 323 новые скважины.

Нефтяные месторождения на территории Республики Татарстан находятся на поздней стадии разработки, поэтому компаниям приходится изыскивать различные возможности для увеличения добычи

нефти. ОАО «Татнефть» ведет постоянную работу по увеличению собственной ресурсной базы. Доказанные запасы нефти компании по оценке аудиторской фирмы составляют 830 млн. тонн. За прошедший год компанией открыто два месторождения.

Наряду с ОАО «Татнефть» на территории республики добычу нефти осуществляют еще 33 малые нефтедобывающие компании (МНК), годовая добыча которых варьируется от 7,6 до 710 тыс. тонн. МНК республики добыто свыше 6 млн. тонн нефти. По сравнению с 2006 годом добыча нефти малыми нефтедобывающими компаниями выросла на 4,3%. Среди малых нефтедобывающих компаний, годовой объем добычи которых составляет свыше 100 тыс. тонн, наибольший рост объемов добычи обеспечили такие компании, как ОАО «СМП-Нефтегаз» (108,1%), ЗАО «Троицкнефть» (106,1%), ЗАО «Алойл» (106%), ОАО «Татнефтеотдача» (104,5%).

В 2007 году доля добычи нефти малыми нефтедобывающими компаниями в общей добыче нефти по республике составила 19,3 % (в 2006 г. эта доля составляла 19%).

5.3.2. МАШИНОСТРОЕНИЕ

Машиностроение Республики является стратегически важной отраслью не только в региональном масштабе: на территории Татарстана производится около 50% дизельных грузовиков и 90% газовых турбин России.

По итогам 2007 года предприятиями машиностроительного комплекса произведено товарной продукции на сумму 188,5 миллиардов рублей, индекс промышленного производства по отрасли составил 113,8%, удельный вес которой составляет 25,4% от общего объема произведенной продукции в промышленности. Автомобильная промышленность является одной из ведущих отраслей машиностроительного комплекса. Ядром автомобильного кластера являются ОАО «КАМАЗ» и ОАО «Северсталь-авто».

В 2007 году ОАО «КАМАЗ» и ОАО «Северсталь-авто» значительно нарастили объемы выпускаемой продукции. За прошедший год объем произведенной и реализованной товарной продукции по предприятиям группы ОАО «КАМАЗ» достиг 81,8 миллиарда рублей. Акционерным обществом реализовано 52,7 тысячи грузовых автомобилей КАМАЗ на сумму 59,5 миллиарда рублей (рост на 22% к уровню 2006 года в сопоставимых ценах). Наряду с конкурентоспособными большегрузами, компанией произведено и реализовано запасных частей на 10,1 миллиарда рублей (рост на 21%), продукции диверсификации на 12,2 миллиарда рублей (рост на 28 %).

В страны ближнего и дальнего зарубежья реализовано почти 13,5 тысяч грузовых автомобилей, что в 1,2 раза превышает уровень предшествующего года.

Компанией «Северсталь-авто» разработан и успешно реализуется бизнес-план организации на площадях ОАО «ЗМА» современных легковых автомобилей FIAT и SSANG YONG. В прошедшем году на этом заводе начат полномасштабный режим производства корейских внедорожников и автомобилей FIAT Albea и FIAT Doblo, включая сварку, покраску кузовов и сборочные операции. Совместно с фирмой SSANG YONG проведено обновление моделей Rexton II и Kyron FL, производство которых начато одновременно в ОАО «ЗМА» и на корейских заводах. В 2007 году на площадях Завода микролитражных автомобилей выпущено 21,6 тысячи легковых автомобилей на общую сумму 10,3 миллиарда рублей, в том числе корейских автомобилей на 7,2 миллиарда и итальянских на 3,1 миллиарда рублей.

Помимо автомобильного машиностроения в отрасли широко представлены предприятия изготавливающие оборудование, технику и комплектующие для промышленности (в том числе оборонной) и сельского хозяйства. В 2007 году рост оборонно-промышленного кластера превысил средние темпы роста промышленной отрасли.

5.3.3. ХИМИЯ И НЕФТЕХИМИЯ

Развитие химической и нефтехимической промышленности Республики Татарстан остается одним из приоритетов реализуемой в республике промышленной политики. Сегодня отрасль обеспечивает более 17% республиканского промышленного производства, более четверти нефтехимической продукции, производимой предприятиями Приволжского федерального округа, и порядка 11% его общероссийского объема.

По отдельным видам нефтехимической продукции республика занимает лидирующие позиции в Российской Федерации. Сегодня республиканскими предприятиями производится порядка 40% российского полистирола, полиэтилена и полипропилена, треть каучуков и шин, около 70% продукции нефтепромысловой химии.

Индекс промышленного производства в сопоставимых ценах к соответствующему периоду прошлого года составил 114,1%.

Объемы произведенной предприятиями нефтехимического комплекса продукции по видам экономической деятельности составили:

- Химическое производство - произведено продукции на сумму 91,9 млрд. рублей (ИПП - 128,5%).
- Производство резиновых и пластмассовых изделий - на сумму 35,9 млрд. рублей (ИПП - 102,1%).

Доля инновационной продукции в объеме товарной продукции возросла с 24,4% в 2006 году до 26,8% в 2007 году. Более 35% продукции нефтехимического комплекса отгружалось на экспорт.

Наиболее высокие объемы производства имеют акционерные общества «Нижнекамскнефтехим» - 54,8 млрд. рублей, «Казаньоргсинтез» - 21,7 млрд. рублей, «Нижнекамскшина» - порядка 21 млрд. рублей.

Химическая и нефтехимическая отрасль по-прежнему является одним из наиболее инвестиционно привлекательных секторов экономики Татарстана. Совокупные инвестиции в основной капитал в химическую и нефтехимическую промышленность Татарстана за 2000–2007 годы оцениваются в 75,7 млрд. рублей.

5.4. СВОБОДНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА В РАЙОНЕ ЕЛАБУГИ

В настоящий момент на территории промышленной площадки «Алабуга» осуществляют производственную деятельность более 30 предприятий. Из них 16 предприятий являются субъектами инвестиционной деятельности, реализующими инвестиционные проекты и получающими льготы по налогам, в соответствии с законодательством Республики Татарстан об инвестиционной деятельности и бюджете республики.

За последние 5 лет предприятиями промышленной площадки инвестировано в развитие своих производств и инфраструктуру около 3 млрд. руб. Совокупный объем реализации промышленной продукции предприятий промплощадки по предварительным итогам 2007 года составил свыше 9,5 млрд. руб., что на 37,4% превысит уровень 2006 года.

К 2011 году на территории ОЭЗ «Алабуга» запланировано открытие производств 40 компаний-резидентов, выпускающих легковые автомобили, автобусы, автокомпоненты, тепловые насосы, строительную технику, высокотехнологическое электронное оборудование, авиационные компоненты, продукты переработки нефти, полимеры, строительные материалы, бытовую химию, фармацевтическую продукцию и др. Размещение перечисленных выше производств на территории ОЭЗ «Алабуга» создаст около 30 тыс. новых рабочих мест и принесет в экономику страны инвестиций в объеме не менее 2 млрд. долл. США. Объем промышленной продукции выпускаемый резидентами составит не менее 400 млрд. руб. в год. Начиная с 2011 года объемы реализации товаров и услуг составят свыше 39 млрд. рублей в год, налоговые поступления в различные уровни бюджетов - свыше 4,5 млрд. рублей в год.

Торгово-экономические связи Татарстана с зарубежными странами и регионами Российской Федерации имеют большое значение для его экономики. Сегодня можно говорить о наличии широкого диапазона международных связей республики. Существенно возрос их объем, расширилась география, обогатилось содержание.

Внешнеторговый оборот Татарстана по итогам 2007 г. Оценивается в 14,7 млрд. долл. США (в т. ч. 13,2 млрд. долл. — экспорт, 1,5 млрд долл. — импорт), что на 15,9% превышает ВТО 2006 года. Сальдо внешнеторгового баланса Республики Татарстан традиционно положительно и имеет тенденцию к росту своего абсолютного значения. По предварительным итогам 2007 года сальдо ВТБ превысит 11,7 млрд. долл. США.



На долю стран дальнего зарубежья приходится около 70% ВТО РТ (против 70,5 % в январе-сентябре 2006 года). При этом доля стран дальнего зарубежья в объеме экспорта снизилась на 2,4 %, составив 68,0%, и значительно возросла в объеме импорта (на 10,3 %), достигнув 81,7%. Одними из главных факторов увеличения объемов экспорта и ВТО РТ по-прежнему являются: высокий уровень спроса на сырьевые товары на внешних рынках (прежде всего, на нефть и нефтепродукты), а также рост объемов экспортных поставок продукции высокой степени переработки (машино-технической продукции, пластмасс, каучуков, шин и др.). По объемам экспортных поставок Республика Татарстан на протяжении последних трех лет входит в пятерку лидеров среди регионов Российской Федерации и занимает 1-е место в Приволжском федеральном округе Российской Федерации.

С 2005 года Республика Татарстан активно участвует в федеральных программах финансовой поддержки предприятий-экспортеров. Один из проектов - это стимулирование экспорта промышленной продукции с высокой добавленной стоимостью.

Республика Татарстан является одним из наиболее благоприятных для инвестирования регионов Российской Федерации, что подтверждается данными международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's, которое повысило в июле 2007 года долгосрочный кредитный рейтинг Татарстана до «BB-» прогноз «позитивный», Fitch присвоило в апреле 2008 года долгосрочный рейтинг Республике Татарстан в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» — прогноз «стабильный». Согласно результатам рейтинга российского еженедельника «Эксперт» по итогам 2006–2007 гг. в общем рейтинге российских регионов Республика Татарстан относится к числу «опорных регионов-лидеров» и занимает 13 место, входит также в десятку субъектов России по нескольким категориям, включая первое место «за минимальный интегральный инвестиционный риск в Приволжском федеральном округе, третье место «за высокую эффективность управления регионом», седьмое место «за минимальный инвестиционный риск в 2006–2007 гг.», а также пятое место «за стабильно низкий инвестиционный риск» в течение двенадцати последних лет.

По итогам 2006–2007 гг. по инвестиционному риску Татарстан занимает 7-е место (в 2005–2006 гг. - 9-е место) в Российской Федерации, по инвестиционному потенциалу 10-е место. В составе Приволжского федерального округа республика остается одним из самых «безопасных» регионов для иностранных инвесторов. Этому во многом способствует создание в республике благоприятной для инвесторов нормативно-правовой базы, стабильный экономический рост на протяжении последних пяти лет в среднем на 6,8% в год и высокая политическая стабильность.

2007 год отмечен высоким притоком иностранных инвестиций в Республику Татарстан. Всего республика привлекла по оценке Министерства промышленности и торговли Республики Татарстан в 2007 году 726 млн. долл. США, причем из них — рекордный приток прямых иностранных инвестиций по предварительным итогам составил порядка 452,6 млн. долл. США. Данный объем инвестиций стал одним из результатов проводимой Правительством РТ активной внешнеэкономической деятельности и развитием сотрудничества с ведущими зарубежными компаниями и финансово-экономическими институтами.



Согласно официальным данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан, за 9 месяцев 2007 года в экономику Республики Татарстан поступило 675,9 млн. долл. США иностранных инвестиций, что в 2,7 раза больше, чем за тот же период 2006 года (по данному показателю Республика Татарстан среди регионов Российской Федерации занимает 9-е место). На долю прямых инвестиций приходится - 59,5% (402,5 млн. долл. США) от общего объема поступивших инвестиций, на долю портфельных - 3,8% (25,6 млн. долл. США). Объем прочих иностранных инвестиций составил - 36,7% (247,8 млн. долл. США). Структура поступления иностранных инвестиций в республику за 9 месяцев 2007 года по видам экономической деятельности представлена следующим образом: обрабатывающие производства 73,4 % (496,3 млн. долл. США), в торговлю - 12,3 % (83,5 млн. долл. США), в добычу полезных ископаемых - 10 % (67,2 млн. долл. США), в операции с недвижимым имуществом - 4,3 % (28,9 млн. долл. США).

5.7. СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

По данным Всероссийской переписи населения 2002 года общая численность населения Республики Татарстан составила 3 779,3 тыс. человек. К началу 2007 года численность постоянного населения в республике составила 3 758,8 тыс. человек. Республика Татарстан занимает восьмое место в России по численности населения после городов Москва и Санкт-Петербург, Краснодарского края, Республики Башкортостан, Московской, Свердловской и Ростовской областей. В Приволжском федеральном округе республика – вторая по численности населения после Башкортостана.

Большая часть населения республики – около 74% проживает в городах и поселках городского типа. Лидирует по числу жителей столица республики – г. Казань, которая входит в число 13 крупнейших городов России с численностью населения 1 млн. человек и более (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград и Пермь).

Демографические данные Республики Татарстан						
№	Год	2004	2005	2006	2007	Прогноз 2008
1	Общая численность населения, чел.	3 768 400	3 763 800	3 758 500	3 754 300	3 751 000
2	Родившиеся, чел.	38 815	40 038	40 872	41 739	42 532
3	Умершие, чел.	51 250	50 984	52 053	52 608	53 053
4	Естественный прирост (убыль), чел.	-12 436	-10 946	-11 181	-10 869	-10 521
5	Миграционный прирост (убыль), чел.	4 220	4 300	5 900	6 600	7 300
6	Баланс населения, чел	-8 216	-6 646	-5 281	-4 269	-3 221

Татарстан является одной из самых многонациональных территорий России – представители свыше 115 национальностей проживают на территории республики, в том числе 8 национальностей, численность населения которых превышала 10 тысяч человек: татары, русские, чуваша, удмурты, украинцы, мордва, марийцы и башкиры. Среди народов, населяющих Татарстан, преобладающие по численности населения – татары (более 2 млн. чел. или 52,9% от общей численности населения республики). На втором месте русские – около 1,5 млн. чел. или 39,5%, на третьем – чуваша (126,5 тыс. чел. или 3,4%). В последние годы выросло число азербайджанцев, армян, таджиков, узбеков, постоянно проживающих в республике.

По данным переписи населения 2002 года в Татарстане лица моложе трудоспособного возраста составляют 754,0 тыс. человек, лица старше трудоспособного возраста - 753,1 тыс. человек. В Республике Татарстан 892,3 тыс. мужчин и 897,5 тыс. женщин в возрасте 16 лет и старше состоят в браке.

Образовательный уровень достаточно высок: из 1000 жителей республики в возрасте 15 лет и старше 435 имели среднее профессиональное образование и выше. Традиционными для республики конфессиями являются ислам и православие. Татары и башкиры (т.е. около половины населения республики) исповедуют ислам. Другая часть населения: русские, чуваша, марийцы, удмурты, мордва – христиане, исповедующие православие. В Татарстане также представлены католицизм, протестантство, иудаизм и другие конфессии.

Соблюдение баланса интересов двух крупнейших для республики конфессий и равенства всех религий перед законом лежит в основе межконфессионального согласия в республике.

К стратегическим приоритетам социально-экономической политики Республики Татарстан относится задача постепенного доведения качества жизни населения до международных стандартов. При этом на первое место выходит рост благосостояния населения, повышения уровня жизни, как работающего населения, так и пенсионеров, составляющих более четверти населения республики.

Богатые природные ресурсы Татарстана, многоотраслевая экономика, многоуровневая система образования, высокий культурный и научный потенциал являются базисом стабильного развития общества.

ВВП на душу населения, руб.									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Татарстан	17 366,3	28 593,4	49 139,3	56 479,2	66 298,7	80 811,1	103 724,2	128 222,0	161 013,0
по РФ	15 371,1	26 200,6	39 532,3	49 474,8	60 611,4	74 884,9	97 864,8	126 014,2	156 452,2

Источник: ФСГС

В 2007 году реальные денежные доходы населения увеличились на 15,8 процента (до 11470 руб. в месяц в среднегодовом исчислении), реальная заработная плата – на 17,5 процента (до 11334 руб.). План на 2008 год – рост в 8,9 процента (до 13615 руб.) и в 9,7 процента (до 13555 руб.) соответственно. Среди субъектов РФ по степени покупательной способности доходы татарстанцев отстают лишь от Москвы и Санкт-Петербурга, т.е. РТ занимает 3 место. Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2008г. 6,5 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с данными на 1 декабря 2007г. на 1,5 млн. рублей (на 18,4%).

Среднемесячная начисленная зарплата, руб.					
	2002	2003	2004	2005	2006
Российская Федерация	4360.3	5498.5	6739.5	8554.9	10633.9
Республика Татарстан	3735.6	4530	5452.8	7067.8	8849.9

Источник: ФСГС

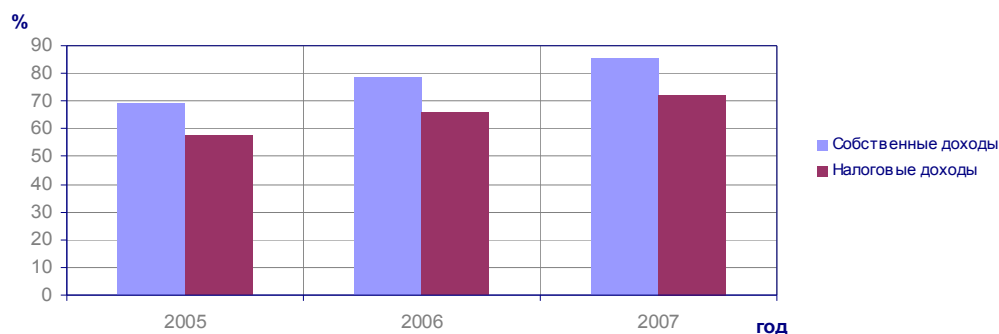
5.8. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Правительство Республики Татарстан в последние годы отличается довольно консервативной бюджетной политикой. Фактические бюджетные показатели в 2005 и 2006 году оказывались лучше плановых. Закон об исполнении бюджета за 2007 год еще не опубликован, однако согласно предварительным данным доходы бюджета Республики Татарстан составили 86,5 млрд. руб., а профицит бюджета около 25,5 млрд.руб. Собственные доходы составили 72,8 млрд.руб., что составляет 85,15% совокупных доходов бюджета республики.

статьи (млн. руб.)	2005			2006		
	Факт	План	Отклонение, %	Факт	План	Отклонение, %
Доходы	75023,95	74971,50	0,07	73 755,43	63 145,67	16,80
Расходы	73687,62	74052,50	-0,49	71 218,84	64 938,56	9,67
Профицит	1336,33	919,00	45,41	2 536,59	-1 792,90	241,48
Налоговые доходы, %	57,63	57,66	-0,06	65,94	66,62	1,02
Собственные доходы, %	69,19	69,17	0,03	78,38	76,14	-2,95

2007	
Статьи (млн. руб.)	План
Доходы	58778,06
Расходы	62158,86
Профицит	-3380,81
Налоговые доходы, %	72,30

Также отметим растущий уровень налоговых и собственных доходов, что придает бюджету большую гибкость.



Ниже в таблице представлена структура собственных доходов Республики Татарстан.

Структура Собственных доходов						
Статья, млн. руб.	2005 (Факт)	%	2006 (Факт)	%	2007 (План)	%
Налог на прибыль	23155826	44,61	23 045 095,90	39,86	18 274 000,00	36,26
Налог на доходы физ. лиц	9956008,3	19,18	11 356 435,10	19,64	12 353 782,70	24,52
Акцизы	3932869,7	7,58	3 642 430,40	6,30	3 205 000,00	6,36
Налог на совокупный доход	853905	1,65	1 213 267,10	2,10	1 145 000,00	2,27
Налог за пользование природными ресурсами	2742472,6	5,28	3 561 436,20	6,16	2 884 000,00	5,72
Налог на имущество	2593801,4	5,00	5 816 943,60	10,06	4 632 000,00	9,19
Доход от имущества	730977	1,41	1 119 972,10	1,94	938 552,80	1,86
Прочие неналоговые доходы	7941103,5	15,30	8 056 777,90	13,94	6 958 246,00	13,81
Доходы Собственные, всего	51 906 963,50	100,0	57 812 358,60	100,0	50 390 581,50	100,00

Показатели исполнения бюджета свидетельствуют об устойчивом текущем профиците, а также о значительном превышении доходов над текущими расходами, что, безусловно, является положительным фактом.

Исполнение бюджета Республики Татарстан.		
Статьи бюджета (млн. руб.)	2005	2006
Текущие доходы	61906963,50	62255000,00
Текущие расходы	37675000,00	48693303,10
Текущий баланс	24231963,50	13561696,90
Доходы/Текущие расходы	1,99	1,51

Крупнейшими налогоплательщиками Республики Татарстан являются такие предприятия как Татнефть, КАМАЗ, Татэнерго, Таттелеком, Казаньоргсинтез. По данным агентства Fitch доля 10 крупнейших налогоплательщиков в бюджетных поступлениях снизилась с 56% совокупных доходов в 2005 году до 48% в 2007 году.

5.9. ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Республика Татарстан имеет низкую собственную долговую нагрузку. Исходя из плановых показателей на 2007 год, прямой долг составляет чуть больше 4% от собственных доходов, а выплаты процентов около 1,20% от общих расходов. Поскольку фактические показатели доходов бюджета значительно выше плановых, то коэффициенты собственной долговой нагрузки Республики по итогам 2007 года оказались ниже. Полный долг, на конец 2007 года, составил по данным агентства Fitch 40% доходов бюджета. Значительный объем условных обязательств является одним из потенциальных рисков для бюджета Республики. Однако собственный сильный кредитный профиль многих компаний с участием Правительства Республике в капитале снижает данный риск.

Статьи (млн.руб.)	2005	2006	2007
Кредиты	658,49	316,33	2000,00
Задолженность третьих лиц, переоформленная в госдолг	374,64	214,08	53,52
Всего	1033,14	530,42	2053,52
Процентные расходы	30,17	2,50	745,00
Прямой долг/Собственные доходы,%	1,99	0,92	4,08
Процентные расходы/Расходы,%	0,04	0,00	1,20
Полный долг/Доходы,%	27,20	25,90	40,00

Источник: Минфин РТ, Fitch, расчеты Link Capital

5.10. БЮДЖЕТ 2008

В проекте бюджета на 2008 года Правительство Республики Татарстан заложило доходы в размере 70 636 744,3 тыс. руб. и расходы в размере 74 660 765,6 тыс. руб.. Таким образом, запланированный дефицит составляет около 4 млрд. руб., что составляет около 5,5% плановых доходов. Исходя из того, что Минфин республики отличается консервативностью в своих прогнозах, можно ожидать профицита бюджета в этом году.

Проект застройки территории Казань-Зеленодольск «Зеленый Дол»

Цели проекта и проектные возможности

Цель проекта создание города-спутника с социальной инфраструктурой, организацией комфортного массового проживания населения, учитывающего перспективы и все возможные варианты развития:

- неизбежное расширение территории города в будущем;
- увеличение численности населения;
- увеличение транспортных потоков;
- развитие производства.

Краткое описание проекта

Концепция проекта предполагает создание уникального города-спутника, первого в Татарстане и России «Города разумного» с целью объединения людей нового поколения и создания и поддержания условий для развития гражданского общества.

Миссия города: стать примером разумной организации массового проживания и взаимодействия людей.

Задачи города:

- постоянное улучшение качества жизни;
- развитие национальных проектов РФ для создания условий для молодых семей, бизнес-сектора, пенсионеров, ученых (жилье, образование, здравоохранение, спорт);
- поддержание и развитие интеллектуального потенциала Татарстана и России путем создания необходимых бытовых, технических технологических, лабораторных условий;
- создание необходимых условий для всестороннего развития личности.

С целью обеспечения социальной и жилой инфраструктурой предполагается строительство жилых массивов и общественно-бытовых объектов различной категории, ориентированных на удовлетворение потребностей жителей города.

Реализация проекта обеспечит строительство 4,14 млн. кв.м. жилых и 0,5 млн. кв.м. нежилых помещений, создание дополнительных 30 тыс. рабочих мест и условия для постоянного проживания 101 тыс. человек в целом по проекту, в части земель ОАО «Ипотечное агентство РТ» 0,89 млн. кв.м. и 0,25 млн. кв.м. нежилых помещений

Стоимость проекта с НДС (в тыс. руб.) 31 120 273,44 тыс. руб. (по проектам ИА РТ)

Предлагаемый план финансирования проекта (в том числе доля участия местных партнеров в проекте в %)

Предполагаемый план финансирования проекта	(тыс. руб.)
Профинансировано до 2008г.	583 074,43
2008 г.	1 200 000,00
2009 г.	3 200 000,00
2010 г.	4 400 000,00
2011 г.	4 400 000,00
2012 г.	4 400 000,00
2013 г.	4 400 000,00
2014 г.	4 220 273,44
2015 г.	2 800 000,00
2016 г.	2 100 000,00
Итого	31 120 273,44

Срок реализации проекта - 9 лет

Эффективность проекта

Срок окупаемости (лет) - 8,5 лет при ставке дисконтирования 15%

Чистая приведенная стоимость NPV – 2 404 836,59 тыс. руб.

Внутренняя норма рентабельности (в %) – IRR - 20,22%

Текущее состояние проекта:

По проекту: разработана концепция и схема застройки территорий, прилегающих к автодороге «Казань-Зеленодольск», находится на стадии разработки проект планировки, проект прошел конкурсный отбор Росстроя в рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, включен в программу финансирования автодорог и объектов соцкультбыта за счет средств бюджетов разных уровней, получены тех.условия на подведение внешних инженерных сетей, ведутся инженерно-изыскательские работы (топосъемка трассы).

По переводу земель в категорию населенных пунктов: правила землепользования разработаны ГУП РТ «Головная территориальная проектно-изыскательная научно-производственная фирма «Татинвестгражданпроект» и переданы в муниципальное образование, общественное слушание по этим правилам в сельских поселениях проведены, на сегодняшний день согласованы правила землепользования, идет процесс утверждения схемы территориального планирования.

В рамках реализации проекта «Зеленый Дол» на сегодняшний день осуществляется подпроект строительства первого организованного коттеджного поселка с развитой инфраструктурой в Республике Татарстан («Загородный Клуб», п.Ореховка, Зеленодольский район). Первая очередь введена и полностью реализована (83 дома), начато строительство и реализация второй очереди (застройка предполагается на 124 участках: на стадии строительства находятся 65 домов, реализовано 21 участок).

В 2007 г. коттеджный поселок «Загородный Клуб» признан лучшим региональным коттеджным поселком по итогам четвертого ежегодного

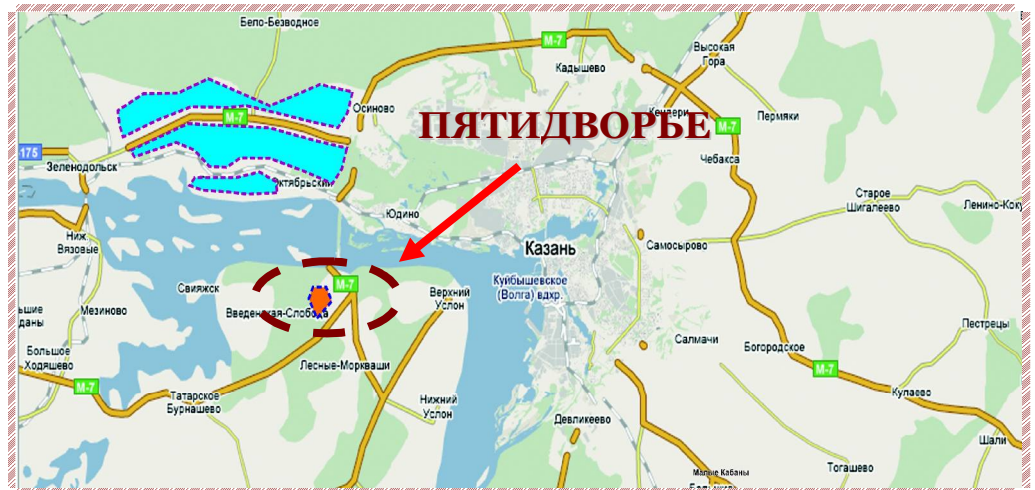
национального конкурса «Поселок года-2007».

Сайт проекта «Загородный Клуб»: <http://www.zagorod-club.ru/>

Завершается разработка бизнес-плана с необходимыми расчетами и детальной проработкой таких его разделов как обеспечение конкурентоспособности, оценка рынка сбыта, план маркетинга, план производства, финансовый план, оценка рисков и пр.

«Пятидворье»

Проект «Пятидворье» представляет собой строительство жилого коттеджного поселка «бизнес класса» на территории Республики Татарстан, в уникальном месте Верхнеуслонского района (Рис.1), окруженного лесным массивом и рекой Волга, вблизи федеральной трассы М-7. Площадка, отведенная под строительство жилого поселка находится всего в 10 км от границы г. Казани. Площадь участка в границах работ составляет 202 га.



Месторасположение проекта «Пятидворье»

Основные цели и концепция проекта

Концепция проекта заключается в строительстве домов «бизнес» и «эконом» класса в экологически чистом районе на собственном индивидуальном участке.

Коттеджный комплекс «Пятидворье» - организованная малоэтажная застройка с развитой инфраструктурой. Так в рамках проекта предусмотрено размещение следующих объектов и инженерных коммуникаций:

- малоэтажные индивидуальные жилые дома, рассчитанные на 1 семью;
- блокированные дома – таунхаусы, рассчитанные на 2 и более семей;
- начальная школа и дошкольное детское учреждение;
- кооперированное здание с предприятиями обслуживания;
- предприятие по сервисному обслуживанию автомашин с автомойкой;

- предприятия торговли;
- централизованные коммуникации.

Таким образом, поселок представляет собой законченное жилое образование со всей необходимой инфраструктурой. На въезде в поселок будут расположены учреждения повседневного обслуживания населения. Начальная школа, спортивные и детские площадки располагаются в центре поселка.

Предусмотрено также полное инженерное обеспечение поселка, включающее водоснабжение (от подземного водозабора), газоснабжение, электроснабжение, канализация и уличное освещение.

Таким образом, поселок будет иметь уровень комфорта, соответствующий городским требованиям. Все улицы и проезды запроектированы с твердым покрытием, территория жилой зоны огораживается. Все дороги будут увязаны в единую транспортную сеть, учитывающую как противопожарные требования, так и требования инженерной защиты территории.

Главными преимуществами данного строительного проекта свидетельствующие о высоком уровне организации проживания являются:

- География: «Пятидворье» находится в живописном месте Верхнеуслонского района. В самой высшей точке поселка открывается уникальный вид на город Казань и Волгу. «Пятидворье» - всего в 10 км. от границы г. Казани (до центра города 30-40 минут).
- Экология: Отсутствие промышленных предприятий и экологичность проживания в данном поселке положительно влияет на здоровье и самочувствие людей, позволяет воспитывать молодое здоровое поколение.
- Активная жизненная позиция: В относительной близости от поселка расположен горно-спортивный оздоровительный комплекс «Казань». Близость Волги и лесных массивов открывает перед поклонниками рыбалки и охоты возможность проводить за любимым делом больше времени. Недалеко от поселка находится Камское устье, где вы сможете и поохотиться.
- Развитая социально-коммерческая инфраструктура: Начальная школа, дошкольное детское учреждение, торговый комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс (фитнес – центр, стадион, теннисный корт, баскетбольная площадка, 4 детские и игровые площадки), ресторан, офис врача, станция технического обслуживания автомобилей с автомойкой, представительство банка, сервисная служба.
- Безопасность: Огороженная и круглосуточно охраняемая территория.
- Коммуникации: Подведенные централизованные коммуникации.
- Транспортная доступность: высококачественное дорожное покрытие и освещённость трассы, ведущей к комплексу, а так

же живописное окружение позволяет наиболее комфортно добраться до поселка за 30-40 минут.

Инвестиционная привлекательность проекта

На основе предварительного анализа оценки эффективности проект признан экономически эффективным и рекомендован к реализации.

Инвестиционная привлекательность проекта оценивалась на основе общепринятых, как в зарубежной так и в отечественной практике показателей.

При оценке инвестиционной привлекательности проекта были приняты следующие сроки строительства и реализации:

Общие показатели проекта:

- начало проекта - 4 квартал 2007 года,
- окончание проекта –2 квартал 2014 года.
- срок реализации домов – 4 квартал 2008 года по 2 квартал 2014 года.
- Ориентировочно стоимость проекта составляет – 5 225 565 000,00 руб. (себестоимость строительства 1 кв.м средняя 33 530,00 руб.)
- Общая жилая площадь к реализации – 155 840,00 кв.м.
- Средняя цена реализации 1 кв.м. жилья – 40 000,00 руб.
- Сумма инвестиций, необходимых для реализации проекта 1 865 534 000,00 руб.
- Общая сумма выручки от реализации – 6 233 600 000,00 руб.
- Прибыль после налогообложения (планируемая) 649 292 230,00 руб.
- NPV (при ставке дисконтирования -15%) – 587 596 000,00 руб.
- IRR – 33,90%

Коттеджный комплекс Джукетау

Микрорайон Джукетау расположен в Северо-Восточном районе г. Чистополь. На Севере проектируемый жилой массив выходит на Куйбышевское водохранилище. Параллельно ул. Вотякова микрорайон пересекает дубовая роща. По ул. Мебельной, с противоположной стороны от Ледового дворца, проектируется Торгово-развлекательный комплекс и Дворец культуры. Здание управляющей компании микрорайона располагается рядом в офисном центре. Спортивная зона, детские площадки и зона отдыха включены в структуру микрорайона. Предусмотрено полное инженерное обеспечение, включающее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, канализацию с собственными очистными сооружениями и уличное освещение. Таким образом, микрорайон имеет уровень комфорта, соответствующий городским требованиям. Все улицы и проезды запроектированы с твердым покрытием, в единую транспортную сеть, учитывающую как противопожарные, так и требования инженерной защиты территории.

Строительство микрорайона предполагается осуществлять в отведенных под них участках, дифференцированных по площади и конструктивным особенностям.

Параметры застройки:

- Срок реализации проекта: 2008 - 2025 годы.
- Общая площадь застройки: 342 га.
- Общая площадь застройки предполагает деление на три зоны - «люкс», «бизнес» и «эконом» - исходя из площади участков, домов и комплекса, предоставляемых жителям услуг по обслуживанию и содержанию.
- Общее количество домов: около 2000.
- Многоквартирные секционные дома на 12-24 квартиры.
- Таунхаусы (малоэтажные дома на 4-8 квартир с прилегающим земельным участком).
- Дома класса «эконом»: 80-135 кв.м. (земельный участок 6-12 соток).
- Дома класса «бизнес»: 150-200 кв.м. (земельный участок 12-20 соток).
- Дома класса «люкс»: от 250 кв.м. и выше (земельный участок от 20 соток).

г. Набережные Челны, "Замелекесье"

Проект планировки жилого района «Замелекесье» разработан ГУП «Татинвестгражданпроект» по заказу «Главинвестстроя» Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ и администрации г. Набережные Челны в соответствии с архитектурно-планировочным заданием.

Проектируемый жилой район является составным элементом крупного планировочного района Юго-Западной части г. Набережные Челны. Особенностью жилого района «Замелекесье» является то, что освоение района предполагается на свободной от застройки территории в границах разработки генерального плана города.

Краткая характеристика местоположения и градостроительных условий района:

Жилой район «Замелекесье» расположен в юго-западной части г. Набережные Челны в границах: р. Мелекеска, Сармановский тракт, автодорога № 1, проспект Казанский.

Проект планировки охватывает территорию площадью 370 га. ОАО «Ипотечное агентство РТ» выделяется участок общей площадью 28,5482 га.

Жилой район решается как единое селитебное образование, органично увязанное с общегородской планировочной структурой.

Настоящим проектом завершается общее формирование Юго-Западного планировочного района, включающего также жилые образования «КамГЭС» и «ЗЯБ».

Все основные проектные решения исходят из положений генерального плана города, учитывая специфические градообразующие особенности территории проектирования.

Проектом предлагается линейная структура жилых образований. Микрорайоны и жилые комплексы располагаются вдоль основной магистрали проектируемого района (автодороги Ш-2), образуя единую селитебную структуру. В качестве дублирующей магистрали служит проспект Мусы Джалиля, с которым организованы пешеходные и транспортные связи по ул. Студенческая и Сармановскому тракту.

Параметры застройки:

- Срок реализации проекта: 2008 - 2025 годы.
- Общая площадь застройки: 28,55 га.
- Предполагаемая площадь жилья: 352 000 кв.м.

Концепция загородного поселка (близ с. Большие и Малые Кабаны)

Месторасположение: Лаишевский район близ с. Большие и Малые Кабаны

Общая площадь застройки: 84 га

Предполагаемое количество домов и квартир: 577

Дома, квартиры: Таунхаусы, индивидуальные дома коттеджного типа

Классность объектов: «эконом»

Общая площадь под объекты социальной инфраструктуры: 5-8 га

Площадь домов класса «эконом»: 80- 120 кв.м. и выше.

Площадь земельного участка класса «эконом»: 8-15 соток

Предполагаемое количество жителей: 2000 человек

Строительный материал: быстровозводимые технологии, кирпич, пенобетон, возможно использование сэндвич панелей, ячеистых бетонных блоков, брус, монолитный каркас.

Местоположение:

Поселок находится в 20 км. от центра города Казани (в направлении Сорочьих гор). Участок расположен вдоль федеральной трассы Казань-Оренбург - скоростной магистрали с высококачественным дорожным покрытием, прекрасным освещением. Промышленных предприятий в непосредственной близости нет. Лесная зона не выражена, однако рядом находятся сельскохозяйственные угодья. В непосредственной близости находится международный аэропорт, возводится крупнейший логистический центр.

Инженерные коммуникации:

Централизованное электроснабжение, водоснабжение, газ, канализация, телефонизация, Internet.

Социальная инфраструктура:

- Общеобразовательная школа на 364 человек (доп. стадион)
- 2 дошкольных детских учреждения на 50 мест каждый
- торговые комплексы
- банный комплекс, включающие в себя весь спектр услуг
- салон красоты, SPA – салон, ресторан
- офис врача
- представительство банка
- парковые зоны

Исходя из близости международного аэропорта рекомендовано возведение крупного гостевого комплекса с бизнес-центром и офисами компаний, гостевыми домами гостиничного типа, объектами придорожного сервиса, оздоровительным комплексом, а так же кафе и ресторанами, охотничий клуб.

Основные показатели объектов инвестиционно-строительной деятельности ОАО "Ипотечное агентство РТ", подлежащих строительству в районах и городах (искл. Казань) РТ (2008-2025г.)							
Наименование объекта	Инвестор (функции инвестора)	Застройщик	Заказчик	Генподрядчик	Общая площадь	кол-во домов	Планируемая дата сдачи
"Зелёный Дол" в т.ч.	ИА РТ	ИА РТ	не опр.*		1 810 991,00	не опр.	до 2025г.
Загородный Клуб	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	73 020,00	353	до 2010г.
1-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	17 020,00	73	2006г.
2-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	24 600,00	123	2008г.
3-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	31 400,00	157	2009г.
4-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ	ИА РТ			
3 квартал (Канаш)	не опр.	не опр.	не опр.		30 000,00	не опр.	до 2010г.
1-на очередь	не опр.	не опр.	не опр.		30 000,00	не опр.	2010г.
6 квартал (Урняк-запад)	не опр.	не опр.	не опр.		44 620,00	не опр.	2013-2014гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		22 310,00	не опр.	2013г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		22 310,00	не опр.	2014г.
7 квартал (Урняк -восток)	не опр.	не опр.	не опр.		62 560,00	не опр.	2010-2014гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		20 853,33	не опр.	2010г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		20 853,33	не опр.	2012г.
3-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		20 853,33	не опр.	2014г.
11а квартал (Венгерский парк)	не опр.	не опр.	не опр.		93 903,00	не опр.	2010-2014гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		31 301,00	не опр.	2010г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		31 301,00	не опр.	2011г.
3-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		31 301,00	не опр.	2014г.
11 квартал (Золотые Ключи)	не опр.	не опр.	не опр.		15 520,00	не опр.	до 2010г.
1-на очередь	не опр.	не опр.	не опр.		15 520,00	не опр.	2010г.
14 квартал (Новая Тура)	не опр.	не опр.	не опр.		142 655,00	не опр.	2012-2017гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		40 000,00	не опр.	2012г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		42 655,00	не опр.	2015г.
3-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		60 000,00	не опр.	2017г.
15 квартал (Новая Тура)	не опр.	не опр.	не опр.		285 088,00	не опр.	2012-2015гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		142 544,00	не опр.	2013г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		142 544,00	не опр.	2015г.
16 квартал (Новая Тура)	не опр.	не опр.	не опр.		265 253,00	не опр.	2014-2016гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		132 626,50	не опр.	2014г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		132 626,50	не опр.	2016г.
25 -25а квартал (Осиново)	не опр.	не опр.	не опр.		798 372,00	не опр.	2011-2025гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		50 000,00	не опр.	2011г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		65 000,00	не опр.	2012г.
3-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		90 000,00	не опр.	2015г.
4-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		100 000,00	не опр.	2017г.
5-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		123 343,00	не опр.	2018г.
6-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		123 343,00	не опр.	2022г.
7-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		123 343,00	не опр.	2023г.
8-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.		123 343,00	не опр.	2025г.

* Участники не определены или участники определены, но отношения между участниками не закреплены документально

Основные показатели объектов инвестиционно-строительной деятельности ОАО "Ипотечное агентство РТ", подлежащих строительству в районах и городах (искл. Казань) РТ (2008-2025г.)							
Наименование объекта	Инвестор (функции инвестора)	Застройщик	Заказчик	Генподрядчик	Общая площадь	кол-во домов	Планируемая дата сдачи
"Пятидворье"	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		155 840,00	974	4кв 2013
1-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		20 800,00	130	2009г.
2-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		35 200,00	220	2010г.
3-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		46 400,00	290	2011г.
4-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		33 600,00	210	2012г.
5-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		19 840,00	124	2013г.
г.Набережные Челны, "Замелекесье"	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		352 000,00	25	до 2015г.
1-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		88 000,00	4	до 2011г.
ж/д № 1	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		27 640,00	1	2010г.
ж/д № 2	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		7 680,00	1	2009г.
ж/д № 3	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		7 680,00	1	2009г.
ж/д № 4	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		45 000,00	1	2011г.
2-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		54 500,00	4	до 2014г.
ж/д № 5	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2010г.
ж/д № 6	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2010г.
ж/д № 7	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2010г.
ж/д № 8	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		35 000,00	1	2014г.
3-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		64 500,00	4	до 2012г.
ж/д № 9	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2010г.
ж/д № 10	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2011г.
ж/д № 11	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2011г.
ж/д № 12	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		45 000,00	1	2012г.
4-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		63 000,00	6	до 2013г.
ж/д № 13	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2012г.
ж/д № 14	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2013г.
ж/д № 15	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2013г.
ж/д № 16	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2012г.
ж/д № 17	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2013г.
ж/д № 18	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2013г.
5-я очередь	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		82 000,00	7	до 2015г.
ж/д № 19	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2013г.
ж/д № 20	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2014г.
ж/д № 21	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2015г.
ж/д № 22	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2014г.
ж/д № 23	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		12 500,00	1	2015г.
ж/д № 24	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		6 500,00	1	2015г.
ж/д № 25	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		25 000,00	1	2015г.

* Участники не определены или участники определены, но отношения между участниками не закреплены документально

**Основные показатели объектов инвестиционно-строительной деятельности ОАО
"Ипотечное агентство РТ", подлежащих строительству в районах и городах (искл. Казань)
РТ (2008-2025г.)**

Наименование объекта	Инвестор (функции инвестора)	Застройщик	Заказчик	Генподрядчик	Общая площадь	Кол-во домов	Планируемая дата сдачи
г. Набережные Челны "49 квартал"	ИА РТ	ИА РТ	МУП "Служба градостроительного развития"	ООО "Волга-Евро-Строй"	7 350,00	1	2009г.
г. Чистополь "Джукитау"	не опр.	ИА РТ	не опр.		240 000,00	958,33	2010-2015гг.
1-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		15 000,00	125	2010г.
2-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		15 000,00	125	2011г.
3-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		20 000,00	167	2012г.
4-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		20 000,00	167	2013г.
5-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		20 000,00	167	2014г.
6-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2015г.
7-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2016г.
8-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2017г.
9-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2018г.
10-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2019г.
11-я очередь	не опр.	ИА РТ	не опр.		25 000,00	208	2020г.
"Большие и малые кабаны"	ИА РТ	ИА РТ	не опр.		76 440,00	509	2010-2012гг.
1-я очередь		не опр.	не опр.		16 440,00	109	2010г.
2-я очередь		не опр.	не опр.		30 000,00	200	2011г.
3-я очередь		не опр.	не опр.		30 000,00	200	2012г.
г. Альметьевск, "Алсу"	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	189 110,00	не опр.	2009-2015гг.
1-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	20 000,00	не опр.	2009г.
2-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	20 000,00	не опр.	2010г.
3-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	24 555,00	не опр.	2011г.
4-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	30 000,00	не опр.	2012г.
5-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	47 277,50	не опр.	2013г.
6-я очередь	не опр.	не опр.	не опр.	не опр.	47 277,50	не опр.	2015г.
г. Чистополь, ж/д по ул. Мебельная	ИА РТ	ИА РТ	не опр.	не опр.	5 321,68	1	не опр.
г. Чистополь, ж/д по ул. Урицкого	ИА РТ	ИА РТ	не опр.	не опр.	600,00	1	не опр.
всего по проектам в районах РТ:					2 837 652,68		2006-2025гг.

* Участники не определены или участники определены, но отношения между участниками не закреплены документально

6.2. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.

	Выручка от реализации						
	2 квартал 2008	3 квартал 2008	4 квартал 2008	1 квартал 2009	2 квартал 2009	3 квартал 2009	4 квартал 2009
Айвазовского	20 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	50 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00
Гоголя	20 000 000,00	45 000 000,00	35 000 000,00	30 000 000,00	45 000 000,00	40 000 000,00	30 000 000,00
Калинина	6 090 000,00	12 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	15 000 000,00
Некрасова	13 000 000,00	19 000 000,00	19 000 000,00	15 000 000,00	11 000 000,00		
Серова	68 060 615,29	27 000 000,00	-				
М-57	49 304 532,51	90 000 000,00	70 000 000,00	50 000 000,00	20 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
Сумма выручки	176 455 147,80	223 000 000,00	184 000 000,00	175 000 000,00	166 000 000,00	145 000 000,00	120 000 000,00

	Выручка от реализации (окончание)				
	1 квартал 2010	2 квартал 2010	3 квартал 2010	4 квартал 2010	1 квартал 2011
Айвазовского	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	28 000 000,00	428 000 000,00
Гоголя	30 000 000,00	30 000 000,00	-	-	305 000 000,00
Калинина	15 000 000,00	-	-	-	168 090 000,00
Некрасова	-	-	-	-	77 000 000,00
Серова	-	-	-	-	95 060 615,29
М-57	-	-	-	-	309 304 532,51
Сумма выручки	75 000 000,00	60 000 000,00	30 000 000,00	28 000 000,00	1 382 455 147,80

Ипотечное агентство Республики Татарстан



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Хуснуллин Марат Шакирзянович

Министр Республики Татарстан, Председатель Совета Директоров ОАО «ИА РТ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Симаков Андрей Анатольевич

ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР

Малков Дмитрий Анатольевич

ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан»

Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Большая Красная, д. 15/9
Тел.: +7 843 299 1965

www.ipotekart.ru

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «СОЮЗ» (Открытое Акционерное Общество)



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

Рукавишников Алексей Михайлович

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНДЕРРАЙТИНГА

Деспотули Леонид Александрович

ДОЛГОВОЙ РЫНОК КАПИТАЛА

Васильев Алексей

ПРОДАЖИ И СИНДИКАЦИЯ

**Макеев Станислав
Лукьянов Павел**

АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

**Леонцев Максим
Панасенкова Дарья**

АКБ «СОЮЗ» (ОАО)

127006, Москва, Россия
ул. Долгоруковская, 34 стр.1
Тел.: +7 495 729 5500
Факс: +7 495 729 5505

www.is.ru

Генеральная лицензия Банка России № 2307 от 03.03.2004 г.

Линк Капитал

ГРУППА ДОЛГОВЫХ ПРОДУКТОВ



РУКОВОДСТВО

Алекс Фидельман
Управляющий директор

ПРОДАЖИ

Владимир Куцев
Вице-президент

Георгий Айвазов

Алексей Егоров

Вячеслав Мезенцев

АНАЛИТИКА

Дмитрий Богословский
Вице-президент

Андрей Золотов

ЗАО «ЛИНК КАПИТАЛ»

119435 Москва, Россия
Саввинская набережная, 11
Тел.: +7 495 786 6661
Факс: +7 495 786 6662

www.lcib.ru

Лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг, выданы ФСФР России на осуществление:

Брокерской деятельности: номер 077-10342-100000

Дилерской деятельности: номер 077-10347-010000

Доверительного управления: номер 077-10354-001000

© ЗАО «ЛИНК КАПИТАЛ», 2008 г.