

- КБ «МИА» (ОАО) – гос. банк (100% Правительство Москвы)
- Городские программы
- Ломбард ЦБ
- Ba2 (Moody's)
- Рыночные оферты



### Основная информация о КБ «МИА» (ОАО)

- КБ «МИА» (ОАО) полностью принадлежит Правительству г. Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.
- Банк участвует в реализации социально значимого проекта по развитию системы ипотечного кредитования в г. Москве, поэтому обеспечен значительной поддержкой со стороны Правительства Москвы.
- С приходом нового президента России приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» будет продолжать активно развиваться, что придает деятельности КБ «МИА» (ОАО) особую актуальность и гарантирует поддержку Банку в перспективе.
- Прогнозируемый рост рынка ипотечного кредитования и увеличение масштаба социальных ипотечных программ Правительства Москвы позволит КБ «МИА» значительно увеличить объем деятельности в ближайшие годы.
- КБ «МИА» имеет высокий кредитный рейтинг Moody's – кредитные рейтинги по международной шкале в иностранной и национальной валюте на уровне **Ba2**, долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале на уровне **Aa2.ru**.
- Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования – 4 место ипотечного рынка Москвы в 2007 г. (опережает Сбербанк по количеству выданных кредитов).
- Рост кредитного портфеля - за 2004 - 1 кв. 2008 г. объем ипотечного портфеля вырос в **5,5 раз** по причине активного расширения деятельности, совершенствования ипотечных продуктов и роста количества выданных кредитов.
- Низкий размер просроченной задолженности по ипотечному портфелю: 0,004% по состоянию на 01.01.08 г.
- За 2002-2007 г. уставный капитал КБ «МИА» увеличился в **6,6 раз** за счет инвестиций со стороны Правительства Москвы. В бюджете г. Москвы на 2008 г. заложено увеличение капитала банка на 650 млн. рублей. В ближайшие годы планируются дополнительные эмиссии.
- КБ «МИА» имеет положительную кредитную историю, а также большой опыт осуществления заимствований на фондовом рынке – Банк успешно разместил уже 4 облигационных займа. Облигации 1-3 выпусков Банка включены в перечень бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России. Выпуски облигаций 2, 3 и 4 переведены в котировальный список «A1».
- Положительная оценка кредитного качества КБ «МИА» западным банком **WauegnLB.**: 13.05.08 г. КБ «МИА» привлек необеспеченный кредит в размере 20 млн. долл. под LIBOR+1.75% сроком на 3 года.
- Стабильный рост показателей эффективности: ROE до 8,62% в 2007 г., ROA – до 1,3%
- Банк эффективно управляет своими издержками - отношение общехозяйственных расходов к активам снизилось с 2,7% 2003 г. до 1,7% в 2007 г.

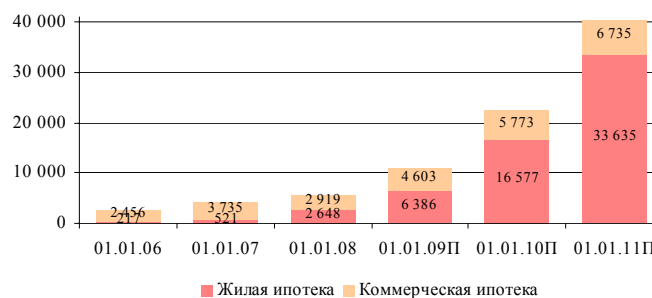
### Показатели финансовой отчетности КБ «МИА» (ОАО)

#### Показатели финансовой отчетности по РСБУ, млн. руб.

Показатель	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Показатели отчета о прибылях и убытках</b>					
Чистый процентный доход	63,6	102,2	98,6	227,4	287,4
Операционные доходы	77,1	160,8	177,4	254,8	294,5
Чистая прибыль	6,6	30,9	39,7	54,2	86,0
<b>Показатели баланса</b>					
	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08
Совокупные активы	1 819,0	2 938,0	3 600,2	4 756,8	6 641,9
Чистая ссудная задолженность	1 357,0	2 444,2	3 382,1	4 515,5	5 906,0
Всего обязательства	1 315,1	2 097,1	2 731,0	3 842,2	5 644,1
в т. ч. выпущенные долговые обяз-ва	967,9	1 760,0	2 540,0	3 787,5	5 433,0
Собственные средства	503,9	840,9	869,2	914,5	997,8
<b>Показатели эффективности</b>					
ROE, %	1,31%	3,67%	4,57%	5,92%	8,62%
ROA, %	0,36%	1,05%	1,10%	1,14%	1,30%
REP, %	3,50%	3,48%	2,74%	4,78%	4,33%

Источник: данные КБ «МИА» (ОАО), расчет Банка Москвы

### Динамика объема портфеля ипотечных кредитов КБ «МИА» (ОАО) (факт и прогноз), млн. руб.



Источник: данные и прогноз КБ «МИА» (ОАО)

- ✓ За 2007 г. КБ «МИА» (ОАО) выдал 2,4 тыс. кредитов на приобретение жилья. По количеству зарегистрированных договоров ипотеки в г. Москве в 2007 г. КБ «МИА» вышел на 4-ое место, обогнав по этому показателю Сбербанк.

## SWOT - анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. КБ «МИА» (ОАО) полностью принадлежит Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.</li> <li>2. КБ «МИА» (ОАО) участвует в реализации социально значимого проекта по развитию системы ипотечного кредитования в г. Москве. Поэтому Банку обеспечена значительная поддержка со стороны Правительства Москвы, что, помимо прочего, выражается и в проведенных и планируемых допэмиссиях.</li> <li>3. КБ «МИА» (ОАО) имеет высокий кредитный рейтинг Moody's.</li> <li>4. Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования – 4 место ипотечного рынка Москвы в 2007 г. с долей ипотечного рынка столицы 7,5% (превосходит Сбербанк РФ, занимающий 5,7% ипотечного рынка).</li> <li>5. КБ «МИА» (ОАО) входит в число кредитных организаций, поручительство которых принимается в обеспечение по кредитам ЦБ РФ.</li> <li>6. Низкая доля просроченной задолженности по всему ипотечному портфелю КБ «МИА» (0,004% по состоянию на 01.01.08 г.) свидетельствует о налаженной системе контроля кредитоспособности заемщиков.</li> <li>7. Наличие положительной кредитной истории, а также значительного опыта заимствований на фондовом рынке.</li> <li>8. Эффективное управление издержками – снижающееся соотношение административных и общехозяйственных расходов к активам – с 2,7% 2003 г. до 1,7% в 2007 г.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. По состоянию на 01.04.08 г. на 20 крупнейших заемщиков приходится 34,1% выданных кредитов, что является достаточно высоким показателем и повышает кредитные риски. <i>Наблюдается снижение зависимости от крупнейших заемщиков Банка: по состоянию на 01.07.07 г. на 20 крупнейших заемщиков приходилось 58,1% выданных кредитов. Следует также учитывать, что кредитоспособность всех клиентов Банка тщательно проверяется, каждый кредит застрахован определенной страховой компанией. Кроме того, в ближайшие годы Банк планирует значительно увеличить объем кредитного портфеля за счет привлечения новых клиентов. Поэтому ожидается дальнейшее снижение доли крупнейших заемщиков в составе ссудного портфеля.</i></li> <li>2. Низкая диверсификация основной деятельности (специализация на ипотечном кредитовании). Ипотечное кредитование обеспечено залогом недвижимости и поэтому является одним из наиболее надежных видов кредитования. <i>Также следует отметить, что высокие значения коэффициента покрытия задолженности обеспечением и взвешенная консервативная политика Банка в оценке заемщиков дополнительно снижают риски инвесторов по приобретению планируемым выпускам ценных бумаг.</i></li> </ol>
Возможности	Угрозы
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. С приходом нового президента приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» будет продолжать активно развиваться. Благоприятные перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России создают для КБ «МИА» (ОАО) значительные возможности для дальнейшего расширения основной деятельности.</li> <li>2. Нарастание капитальной базы за счет планируемых допэмиссий.</li> <li>3. Строгие критерии отбора клиентов КБ «МИА» повышают качество ипотечного портфеля Банка и снижают риски невозврата кредитов.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Снижение показателей эффективности в результате прогнозируемого в долгосрочном периоде постепенного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.</li> <li>2. Рост конкуренции на рынке ипотечного кредитования г. Москвы.</li> <li>3. Замедление темпов роста объемов строительства, что может привести к увеличению дефицита предложения и дальнейшему росту цен на жилье. Это может негативно сказаться на объеме платежеспособного спроса на недвижимость и приведет к снижению спроса на ипотечное кредитование. <i>КБ «МИА» (ОАО) в значительной степени застрахован от этого риска участием в программе кредитования очередников города по Программе Правительства г. Москвы, так как объем таких кредитов стабильно высок, а цены, по которым Правительство предоставляет жилье очередникам, значительно ниже рыночных.</i></li> </ol>

**Основные направления деятельности**

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

КБ «МИА» был зарегистрирован ЦБ РФ в качестве кредитной организации 20.01.00 г., банковская лицензия № 3344. Основной целью, которая ставилась перед КБ «МИА» (ОАО) при создании, являлось развитие ипотечного кредитования в г. Москве, в частности – создание и поддержка в городе вторичного рынка ипотечных кредитов. За КБ «МИА» закреплялась роль организатора и координатора системы жилищного кредитования в г. Москве.

**Основными целями деятельности КБ «МИА»** является обеспечение граждан доступными ипотечными жилищными кредитами, в т.ч. для осуществления ремонта и благоустройства жилья, а также предоставление кредитов льготным категориям граждан.

**Законодательно за КБ «МИА» закреплены следующие функции:**

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

Сегодня КБ «МИА» (ОАО) – это специализированный ипотечный банк, предоставляющий широкий перечень услуг по кредитованию физических и юридических лиц. Банк предлагает физическим лицам более 30 видов кредитных ипотечных продуктов, в числе которых жилищные ипотечные кредиты на приобретение квартир, индивидуальных жилых домов, кредиты под залог имеющейся недвижимости. Существенное количество выданных ипотечных кредитов приходится на кредиты, предоставленные физическим лицам в рамках социальных программ Правительства г. Москвы. **В 2007 г. КБ «МИА» (ОАО) выдал более 2000 ипотечных кредитов в столичном регионе на сумму более 2,1 млрд. руб.** (800 договоров в 2006 г.) и вошел в **ТОП-5 лидеров рынка ипотечного кредитования** по этому показателю.

Стратегической задачей КБ «МИА» является создание и поддержание в г. Москве вторичного рынка ипотечных кредитов. С этой целью Банк создал и совершенствует технологии выкупа у коммерческих банков Москвы прав требования по договорам ипотечного кредитования на рыночных условиях. В дальнейшем, приобретенные права требования могут выступать обеспечением по ипотечным долговым инструментам, выпускаемым КБ «МИА». Первый облигационный заем с ипотечным покрытием был успешно размещен КБ «МИА» в октябре 2007 г.

**КБ «МИА» тщательнейшим образом подходит к анализу кредитоспособности своих заемщиков, что выражается в низком уровне просроченной задолженности.** По состоянию на 01.01.08 г. размер просроченной задолженности по всему ипотечному портфелю Банка составлял всего 0,004 %. Жесткие критерии отбора заемщиков защищают Банк от рисков неплатежей со стороны клиентов и выгодным образом выделяют его среди прочих ипотечных банков. Например, доля просроченной задолженности у АИЖК по итогам 2007 г., по данным газеты «Ведомости» от 14.05.08 г., составила 5,7 %

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

**Уставный капитал**

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

**100% акций Банка принадлежит единственному учредителю и акционеру – Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.** Представители Правительства Москвы входят в состав Совета директоров КБ «МИА».

**Рейтинги**

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

*Источник: www.moody's.com*

В 2007 г. международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО) рейтинги по долгосрочным и краткосрочным депозитам в иностранной и национальной валюте на уровне, соответственно, Ba2 и Not Prime (NP), и рейтинг финансовой устойчивости (РФУ) на уровне E+. Одновременно Moody's Interfax Rating Agency подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг банка по национальной шкале на уровне Aa2.ru, который был присвоен в феврале 2006 г.

КБ «МИА» входит в список кредитных организаций, поручительство которых принимается в обеспечение кредитов, выданных Центральным Банком РФ.

**Ценные бумаги КБ «МИА» включены в ломбардный список Центрального Банка РФ.**

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

Рейтинг Aa2.ru по национальной шкале подтверждает относительную кредитоспособность КБ «МИА» по сравнению с другими российскими банками. Высокий кредитный рейтинг банка обусловлен тем, что КБ «МИА» полностью контролируется Правительством г. Москвы, то есть Эмитенту обеспечена стабильная поддержка со стороны города. Подтверждением высокой заинтересованности Правительства г. Москвы в стабильной работе КБ «МИА» является неоднократное пополнение капитала банка со стороны Правительства г. Москвы, а также присутствие в Совете директоров КБ «МИА» высокопоставленных чиновников.

Кроме того, в рейтинге, подготовленном агентством «Интерфакс-ЦЭА» для ИА «Банки.ру», КБ «МИА» занимает следующую позицию:

- 138 место среди крупнейших российских банков по активам-нетто на 01.01.08 г.

### Опыт заимствований на фондовом рынке

КБ «МИА» имеет положительную кредитную историю, а также большой опыт осуществления заимствований на фондовом рынке – Банк успешно разместил уже 4 облигационных займа.

**Облигации КБ «МИА» 1-3 выпусков включены в перечень бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России.**

**Облигации 1-го выпуска входят в котировальный список «Б» ФБ ММВБ. Облигации 2, 3 и 4 выпуска переведены из котировального списка «А2» в котировальный список «А1» ФБ ММВБ.**

Включение облигаций Банка в котировальный список первого уровня делает возможным вложения в данные ценные бумаги средств пенсионных накоплений негосударственных пенсионных фондов, собственных средств и средств страховых резервов страховых компаний, что значительно расширяет круг потенциальных инвесторов в облигации КБ «МИА» (ОАО).

### Информация об облигационных выпусках КБ «МИА»

Показатель	КБ МИА (ОАО), 1	КБ МИА (ОАО), 2	КБ МИА (ОАО), 3	КБ МИА (ОАО), 4	КБ МИА (ОАО), 5	КБ МИА (ОАО), 6
Объем, млн. руб.	2 200	1 000	1 500	2 000	2 000	2 000
Дата размещения	12.11.02 г.	09.08.05 г.	02.03.06 г.	11.10.07 г.	2008	2008
Дата погашения	20.09.12 г., ежегодная амортизация 10%	09.08.08 г.	24.02.12 г.	01.10.15 г.	2014	2016
Купонный период	91 день	91 день	91 день	91 день	91 день	91 день
Купон	10% годовых + индексация к доллару США	1-6 купон – 9,5%; 7-12 купон – 8,6%	1-6 купон – 9,4%; 7-12 купон – 7,95%, 13-24 купон -устанавливается эмитентом	1-8 купон – 9%, 9-32 – купон - устанавливается эмитентом	1 -24 купон – согласно эмиссионным документам	1-32 купон – согласно эмиссионным документам
Оферта	05.05.04; 27.10.05 гг.	06.02.07 г.	10.09.07, 09.03.09 гг.	22.10.09 г.	Ориентировочно 1-2 года	Ориентировочно 1-2 года
Обеспечение	-	Поручительство ООО «Норд»	Поручительство ООО «Норд»	Облигации с ипотечным покрытием, поручительство ЗАО «АТ-КАПИТАЛ»	Поручительство ЗАО «АТ-КАПИТАЛ»	Поручительство ЗАО «АТ-КАПИТАЛ»
Статус	В обращении	В обращении	В обращении	В обращении	Планируется	Планируется

Источник: <http://www.cbonds.ru>

Настоящий документ предоставлен исключительно в порядке информации и не является предложением о проведении операций на рынке ценных бумаг, и, в частности, предложением об их покупке или продаже. Настоящий документ содержит информацию, полученную из источников, которые Банк Москвы рассматривает в качестве достоверных. Однако Банк Москвы, его руководство и сотрудники не могут гарантировать абсолютные точность, полноту и достоверность такой информации и не несут ответственности за возможные потери клиента в связи с ее использованием. Оценки и мнения, представленные в настоящем документе, основаны исключительно на заключениях аналитиков Банка в отношении анализируемых ценных бумаг и эмитентов. Вознаграждение аналитиков не связано и не зависит от содержания аналитических обзоров, которые они готовят, или от существования даваемых ими рекомендаций.

Банк Москвы, его руководство и сотрудники не несут ответственности за инвестиционные решения клиента, основанные на информации, содержащейся в настоящем документе. Банк Москвы, его руководство и сотрудники не несут ответственности в связи с прямыми или косвенными потерями и/или ущербом, возникшим в результате использования клиентом информации или какой-либо ее части при совершении операций с ценными бумагами. Банк Москвы не берет на себя обязательства регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящем документе или исправлять возможные неточности. Сделки, совершенные в прошлом и упомянутые в настоящем документе, не всегда являются индикативными для определения результатов будущих сделок. На стоимость, цену или величину дохода по ценным бумагам или производным инструментам, упомянутым в настоящем документе, могут оказывать неблагоприятное воздействие колебания обменных курсов валют. Инвестирование в российские ценные бумаги несет значительный риск, в связи с чем клиенту необходимо проводить собственный анализ рынка и исследование надежности российских эмитентов до совершения сделок.

Настоящий документ не может быть воспроизведен, полностью или частично, с него нельзя делать копии, выдержки из него не могут использоваться для каких-либо публикаций без предварительного письменного разрешения Банка Москвы. Банк Москвы не несет ответственности за несанкционированные действия третьих лиц, связанные с распространением настоящего документа или любой его части.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

WWW.MMBANK.RU

+7 (495) 925-80-00

<b>Инвестиционный Блок</b>		<b>Суханов Игорь</b>	
Заместитель руководителя Инвестиционного Блока	Гаевский Денис	Gaevski@mmbank.ru	46-96
Продажи	Харлампович Сергей	Harlampovich_SI@mmbank.ru	14-21
Продажи	Круть Богдан	Krut_BV@mmbank.ru	14-21
<b>Организация выпусков облигаций</b>			
Начальник Управления рынков долгового капитала	Фроловский Игорь	Frolovsky_IN@mmbank.ru	45-77
Начальник отдела Управления подготовки операций на рынках капиталов	Ручкин Денис	Ruchkin_DA@mmbank.ru	42-38
<b>Аналитический департамент</b>		<b>Тремасов Кирилл</b>	
<u>Анализ долговых рынков</u>			
Начальник отдела	Федоров Егор		
Стратегия/Кредитный анализ	Федоров Егор	Fedorov_EY@mmbank.ru	42-33
Кредитный анализ	Залеская Анастасия	Zaleskaya_AV@mmbank.ru	44-68
Стратегия	Ковалева Наталья	Kovaleva_NY@mmbank.ru	17-51
Стратегия	Чупрына Татьяна	Chupryna_TV@mmbank.ru	42-81
<u>Отдел кредитного анализа</u>			
Начальник отдела	Горбунова Екатерина		
Кредитный анализ	Горбунова Екатерина	Gorbulnova_EB@mmbank.ru	47-01
Кредитный анализ	Аверьянова Любовь	Averyanova_LN@mmbank.ru	44-06
Кредитный анализ	Золотарев Павел	Zolotarev_PV@mmbank.ru	47-08