



ОАО «Банк Москвы»

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



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ
Облигационный заем
2 000 000 000 рублей

Ограничения ответственности**Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство»
(Открытое Акционерное Общество)****ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ**

Июнь 2008 г.

Облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 05 с обязательным централизованным хранением, с обеспечением, без возможности досрочного погашения, в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 2 184 (Две тысячи сто восемьдесят четвертый) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещаемые по открытой подписке.

Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) (КБ «МИА» (ОАО)), учрежденный в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее «**Эмитент**»), осуществляет размещение неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя серии 05 с обязательным централизованным хранением, с государственным регистрационным номером 4-05-03344-В (далее «**Облигации**»), на сумму 2 млрд. руб., со сроком погашения в 2 184-й день с даты начала размещения облигаций, процентная ставка первого купона определяется на конкурсе в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг, зарегистрированными решением Банка России от 25.04.08 г. (далее «**Решение о выпуске**» и «**Проспект**» соответственно).

Купонный доход подлежит выплате в конце каждого из двадцати четырех купонных периодов («**Купонный период**»), начиная с даты начала размещения Облигаций («**Дата начала размещения**») и заканчивая 2 184 дн. с Даты начала размещения Облигаций («**Дата погашения**»), при условии, что Облигации не были выкуплены или погашены досрочно. Облигации подлежат погашению в Дату погашения.

Целью эмиссии является привлечение денежных средств для финансирования ипотечного кредитования. Размещения кредитной организацией - эмитентом ценных бумаг с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции не предусмотрено.

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

*Настоящий Инвестиционный Меморандум («**Инвестиционный Меморандум**») предоставляется исключительно в информационных целях. Он не является составной частью документов, подлежащих предоставлению в какие-либо регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе. При ознакомлении с Инвестиционным Меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется также ознакомиться с Решением о выпуске и Проспектом Облигаций, зарегистрированными решением Банка России от 25.04.08 г. с присвоением Облигациям государственного регистрационного номера 4-05-03344-В.*

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

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением Облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Инвестиционном Меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте Облигаций. Если такая информация была предоставлена или

такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом, Организатором или Финансовым консультантом.

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

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

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

Организатор и Финансовый консультант не проверяли информацию, содержащуюся в Инвестиционном Меморандуме, и ни одно из вышеуказанных лиц не делает никаких заверений, прямых или косвенных, и не принимает на себя никакой ответственности в отношении точности или полноты какой-либо информации, содержащейся в Инвестиционном Меморандуме. Целью Инвестиционного Меморандума и любой прилагаемой к нему финансовой документации не является создание основы для проведения кредитной или иной оценки, и эти документы не следует рассматривать как рекомендацию Организатора или Финансового консультанта по приобретению Облигаций. Любое лицо, получившее настоящий Инвестиционный Меморандум, подтверждает, что такое лицо не полагалось на Организатора или Финансового консультанта относительно полноты и точности Инвестиционного Меморандума и решения о приобретении Облигаций. Каждое такое лицо должно самостоятельно определить для себя значимость информации, содержащейся в Инвестиционном Меморандуме, и при покупке Облигаций должно опираться на исследования и иные проверки, которые сочтет необходимым провести.

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

« 07 » июня 2008 г.

Настоящим Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) («**Эмитент**») подтверждает, что Эмитент рассмотрел инвестиционный меморандум («**Инвестиционный Меморандум**») по организации размещения облигаций №4-05-03344-В, зарегистрированных решением Банка России 25.04.08 г., серии 05 на сумму 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей со сроком погашения в 2 184-й день с даты начала размещения («**Облигации**»), организатором которого является ОАО «Банк Москвы» («**Организатор**»), и путем подписания настоящего письма, безусловно и безотзывно соглашается и заверяет о нижеследующем:

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

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

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

С уважением,

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


М.П. «Московское ипотечное агентство» /Краснов А.В./



Содержание

ОГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	2
РЕЗЮМЕ	6
ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ	8
КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ИНЫХ УЧАСТНИКАХ РАЗМЕЩЕНИЯ И ОБРАЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ.....	12
ДОКУМЕНТЫ, ИМЕЮЩИЕСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ	13
КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА.....	14
ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	14
СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА	15
РЕЙТИНГИ	15
АНАЛИЗ РЫНОЧНОГО ОКРУЖЕНИЯ.....	17
ТЕНДЕНЦИИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	17
ПОЗИЦИИ КБ «МИА» НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ	20
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ	21
АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ КБ «МИА».....	24
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА АКТИВОВ	24
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПАССИВОВ	26
СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	29
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	31
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ КБ «МИА» И ПРОГНОЗ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	32
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ	32
ПРОГНОЗ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ 2008-2011 Г.	32
СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	36

Резюме

- 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 избранием нового Президента России приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» будет продолжать активно развиваться, что придает деятельности КБ «МИА» (ОАО) особенную 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 «А1».
- Положительная оценка кредитного качества КБ «МИА» западным банком BayernLB: 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: ROAE до 9,0% в 2007 г., ROAA – до 1,5%.
- Банк эффективно управляет своими издержками - отношение общехозяйственных расходов к активам снизилось с 2,7% в 2003 г. до 1,7% в 2007 г.

**КБ «МИА» -
100% госбанк**

**Городские
программы**

Ломбард ЦБ

Ba2 (Moody's)

**Лидер рынка
ипотечного
кредитования**

**Низкий процент
просрочки (0,004%)**

Показатели финансовой отчетности КБ «МИА» (ОАО) по РСБУ, млн. руб.

Показатели отчета о прибылях и убытках	2004	2005	2006	2007	1 кв. 2008
Чистый процентный доход	102,2	98,6	227,4	287,4	62,5
Операционные доходы	160,8	177,4	254,8	294,5	64,7
Чистая прибыль	30,9	39,7	54,2	86,0	12,3
Показатели баланса	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.04.08
Совокупные активы	2 938,0	3 600,2	4 756,8	6 641,9	6 703,5
Чистая ссудная задолженность	2 444,2	3 382,1	4 515,5	5 906,0	5 866,3
Всего обязательства	2 097,1	2 731,0	3 842,2	5 644,1	5 646,3
<i>в т. ч. выпущенные долговые обязательства</i>	<i>1 760,0</i>	<i>2 540,0</i>	<i>3 787,5</i>	<i>5 433,0</i>	<i>5 507,6</i>
Собственные средства	840,9	869,2	914,5	997,8	1 057,3
Показатели эффективности	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.04.08
ROAE, %	4,59%	4,65%	6,07%	9,00%	4,78%
ROAA, %	1,30%	1,22%	1,30%	1,51%	0,74%
REP, %	3,48%	2,74%	4,78%	4,33%	3,73%

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

**Основные
показатели
финансовой
отчетности по
РСБУ**

SWOT - анализ

Сильные стороны

- КБ «МИА» (ОАО) полностью принадлежит Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.
- 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.
- КБ «МИА» (ОАО) имеет высокий кредитный рейтинг Moody's.
- 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).
- КБ «МИА» (ОАО) входит в число кредитных организаций, поручительство которых принимается в обеспечение по кредитам ЦБ РФ.
- 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.
- Наличие положительной кредитной истории, а также значительного опыта заимствований на фондовом рынке.
- Эффективное управление издержками – снижающееся соотношение административных и общехозяйственных расходов к активам – с 2,7% 2003 г. до 1,7% в 2007 г.

Возможности

- 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.
- Нарращивание капитальной базы за счет планируемых допэмиссий.
- Строгие критерии отбора клиентов КБ «МИА» повышают качество ипотечного портфеля Банка и снижают риски невозврата кредитов.

Слабые стороны

- 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. 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.
- Низкая диверсификация основной деятельности (специализация на ипотечном кредитовании). Ипотечное кредитование обеспечено залогом недвижимости и поэтому является одним из наиболее надежных видов кредитования. Также следует отметить, что высокие значения коэффициента покрытия задолженности обеспечением и взвешенная консервативная политика Банка в оценке заемщиков дополнительно снижают риски инвесторов по приобретению планируемых выпусков ценных бумаг.

Угрозы

- Снижение показателей эффективности в результате прогнозируемого в долгосрочном периоде постепенного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам.
- Рост конкуренции на рынке ипотечного кредитования г. Москвы.
- Замедление темпов роста объемов строительства, что может привести к увеличению дефицита предложения и дальнейшему росту цен на жилье. Это может негативно сказаться на объеме платежеспособного спроса на недвижимость и приведет к снижению спроса на ипотечное кредитование. КБ «МИА» (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.

Основные условия размещения облигаций

Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое акционерное общество), далее по тексту «КБ «МИА» (ОАО)», «КБ «МИА»», «Банк» или «Эмитент».

Эмитент

Поручительство ЗАО «АТ-КАПИТАЛ» в размере номинальной стоимости Облигаций, составляющей 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, и совокупного купонного дохода по Облигациям.

Обеспечение

Облигации КБ «МИА» (ОАО), выпускаемые в форме неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя с обязательным централизованным хранением в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, общей номинальной стоимостью выпуска 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, с двадцатью четырьмя купонными периодами и датой погашения в 2 184 (Две тысячи сто восемьдесят четвертый) день с даты начала размещения Облигаций.

Размещаемые ценные бумаги

Дата оферты определяется перед размещением

Оферта

Исполнение обязательств по облигациям будет осуществляться за счет получения доходов по ипотечным кредитам, а также от погашения сумм основного долга по ипотечным кредитам, выданным кредитной организацией.

Источники погашения

Указанные источники будут в наличии на весь период обращения облигаций. Выдача ипотечных кредитов является основной деятельностью КБ «МИА» (ОАО), объем выданных ипотечных кредитов стабильно растет. Вследствие этого, риск отсутствия указанных источников за весь период обращения облигаций отсутствует.

Процентная ставка по первому купону определяется в ходе конкурса по определению процентной ставки по первому купону, проводимого на ЗАО «ФБ ММВБ» в дату начала размещения Облигаций. Порядок и условия проведения конкурса по определению процентной ставки по первому купону указаны в п.9.3.1. Решения о выпуске ценных бумаг. Одновременно с определением даты начала размещения Облигаций Эмитент может принять решение о приобретении Облигаций у их владельцев в течение последних 5 (Пяти) дней j -го купонного периода ($j=1,2,\dots,23$).

Купонные выплаты

В случае если такое решение Эмитентом не принято процентные ставки по 2,3,4,...,24 купонам устанавливаются равными процентной ставке по первому купону.

В случае если Эмитент принимает такое решение, процентные ставки по купонам, порядковый номер которых меньше или равен j , устанавливаются равными процентной ставке по первому купону.

Указанная информация, включая порядковые номера купонов, процентная ставка по которым устанавливается равной процентной ставке по первому купону, а также порядковый номер купонного периода (j), в котором владельцы Облигаций могут требовать приобретения Облигаций Эмитентом, доводится до потенциальных приобретателей Облигаций путем раскрытия информации в соответствии с порядком, определенным Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, указанном в Решении о выпуске ценных бумаг и Проспекте ценных бумаг.

Процентная ставка по купонам, размер (порядок определения) которых не был установлен Эмитентом до даты начала размещения Облигаций ($i=(j+1),\dots,24$), определяется Эмитентом в числовом выражении после регистрации Отчета об итогах выпуска ценных бумаг в Дату установления i -го купона, которая наступает не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты выплаты ($i-1$)-го купона. Эмитент имеет право определить в Дату установления i -го купона ставки любого количества следующих за i -м купоном неопределенных купонов (при этом k - номер последнего из определяемых купонов). Размер процентной ставки по i -му купону доводится Эмитентом до сведения владельцев Облигаций в порядке и сроки, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

В случае если после объявления ставок купонов, у Облигации останутся неопределенными

ставки хотя бы одного из последующих купонов, тогда одновременно с сообщением о ставках *i*-го и других определяемых купонов по Облигациям Эмитент обязан обеспечить право владельцев Облигаций требовать от Эмитента приобретения Облигаций в течение последних 5 (пяти) дней *k*-го купонного периода (в случае если Эмитентом определяется ставка только одного *i*-го купона, $i=k$). Указанная информация, включая порядковые номера купонов, процентная ставка по которым определена в Дату установления *i*-го купона, а также порядковый номер купонного периода ($k+1$), в котором будет происходить приобретение Облигаций, доводится до потенциальных приобретателей Облигаций путем публикации в порядке и сроки, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

Расчет суммы выплат по каждому из купонов на одну Облигацию производится по следующей формуле:

$$K_j = C_j * N * ((T_j - T_{j-1}) / 365) / 100 \% ; \text{ где:}$$

j - порядковый номер купонного периода, $j=1,2, \dots, 24$;

K_j - сумма купонной выплаты по каждой Облигации, руб.;

N – номинальная стоимость одной Облигации, руб.;

C_j - размер процентной ставки *j*-того купона, в процентах годовых;

T_{j-1} - дата начала *j*-того купонного периода;

T_j - дата окончания *j*-того купонного периода.

Сумма выплаты по купонам в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5 - 9).

**Сумма
купонной
выплаты**

Выпуск всех Облигаций оформляется одним сертификатом, подлежащим обязательному централизованному хранению в Некоммерческом партнерстве «Национальный депозитарный центр» (далее «НДЦ»). Выдача отдельных сертификатов Облигаций на руки владельцам Облигаций не предусмотрена. Владельцы Облигаций не вправе требовать выдачи сертификатов на руки.

Учет и удостоверение прав на Облигации, учет и удостоверение передачи Облигаций, включая случаи обременения Облигаций обязательствами, осуществляется НДЦ, выполняющим функции Депозитария, и депозитариями, являющимися депонентами по отношению к НДЦ (далее именуемые совместно – «Депозитарии»).

Права собственности на Облигации подтверждаются выписками по счетам депо, выдаваемыми НДЦ и Депозитариями – депонентами НДЦ владельцам Облигаций. Право собственности на Облигации переходит от одного лица к другому в момент внесения приходной записи по счету депо приобретателя Облигаций в НДЦ и депозитариях – депонентах НДЦ. Списание Облигаций со счетов депо при погашении производится после исполнения Эмитентом всех обязательств перед владельцами Облигаций по выплате доходов и номинальной стоимости Облигаций. Погашение сертификата Облигаций производится после списания всех Облигаций со счетов депо.

**Сертификат и
система учета
прав на
Облигации**

Дата начала размещения будет определена *единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, Председателем Правления эмитента*, после государственной регистрации выпуска Облигаций, в порядке и сроки, предусмотренные Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

Размещение Облигаций начинается не ранее, чем через 2 (Две) недели после раскрытия информации о государственной регистрации выпуска Облигаций и обеспечения всем потенциальным приобретателям возможности доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг, которая должна быть раскрыта в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» от 22.04.96 № 39-ФЗ и нормативными актами Федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Указанный двухнедельный срок исчисляется с даты опубликования Сообщения о государственной регистрации выпуска ценных бумаг и порядке доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг, в газете «Тверская, 13».

**Дата начала
размещения
Облигаций**

Информация о дате начала размещения ценных бумаг раскрывается кредитной организацией - эмитентом путем опубликования в форме «Сообщения о дате начала размещения ценных бумаг» в следующие сроки:

- в ленте новостей уполномоченного информационного агентства - не позднее чем за 5 (пять) дней до даты начала размещения ценных бумаг;
- на странице в сети «Интернет» по адресу www.mia.ru - не позднее чем за 4 (четыре) дня до даты начала размещения ценных бумаг.

Дата начала размещения Облигаций, определенная единоличным исполнительным органом кредитной организации - эмитента, может быть изменена решением того же органа управления кредитной организации - эмитента, при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении даты начала размещения Облигаций, определенному законодательством Российской Федерации и Сертификатом.

В случае принятия кредитной организацией – эмитентом решения об изменении даты начала размещения ценных бумаг, раскрытой в вышеуказанном порядке, кредитная организация - эмитент публикует Сообщение об изменении даты начала размещения ценных бумаг в ленте новостей уполномоченного информационного агентства и на странице в сети «Интернет» по адресу www.mia.ru не позднее 1 (одного) дня до наступления такой даты.

При этом публикация в сети «Интернет» осуществляется после публикации в ленте новостей уполномоченного информационного агентства.

Датой окончания размещения Облигаций выпуска является более ранняя из следующих дат:

- седьмой рабочий день с даты начала размещения Облигаций или
- дата размещения последней Облигации выпуска.

При этом дата окончания размещения Облигаций не может быть позднее одного года со дня государственной регистрации выпуска Облигаций.

Облигации размещаются по цене 1 000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию (100% от номинальной стоимости Облигации).

Начиная со второго дня размещения Облигаций, покупатель при приобретении Облигаций также уплачивает накопленный купонный доход за соответствующее число дней. Накопленный купонный доход (далее - НКД) на одну Облигацию рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НКД} = C_1 * N * (T - T_0) / 365 / 100 \%, \text{ где}$$

N - номинальная стоимость одной Облигации, руб.,

C₁ - величина процентной ставки 1-го купонного периода,

T₀ - дата начала размещения Облигаций,

T – дата размещения Облигаций.

Величина НКД рассчитывается с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 (Ноля) до 4 (Четырех), и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна от 5 (Пяти) до 9 (Девяти).

Датой погашения Облигаций выпуска является 2 184-й (Две тысячи сто восемьдесят четвертый) день с даты начала размещения Облигаций.

Облигации размещаются посредством подписки путем проведения торгов специализированной организацией - организатором торговли на рынке ценных бумаг. Размещение Облигаций осуществляется путем заключения сделок купли-продажи Облигаций в Секции фондового рынка ММВБ с использованием торговой и клиринговой систем ММВБ в соответствии с регламентом и правилами ММВБ, действующими на дату размещения Облигаций.

Размещение Облигаций осуществляется с привлечением посредника при размещении. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, оказывающим Эмитенту услуги по размещению Облигаций выпуска, является Акционерный коммерческий банк «Банк

**Дата
окончания
размещения
Облигаций**

**Цена
размещения**

**Дата
погашения**

**Порядок
размещения
облигаций**

Москвы» (открытое акционерное общество) (далее «Андеррайтер» или «Банк Москвы»).

В случае если потенциальный покупатель не является участником торгов Биржи, он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов Биржи, и дать ему поручение на приобретение Облигаций.

Потенциальный покупатель Облигаций, являющийся участником торгов Биржи, действует самостоятельно. Потенциальный покупатель Облигаций обязан открыть соответствующий счет депо в Депозитарии или в Депозитариях. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих Депозитариев.

Торги при размещении Облигаций будут проводиться в форме конкурса по определению ставки первого купона Облигаций (далее «Конкурс»), а после подведения итогов Конкурса и удовлетворения заявок, поданных в ходе Конкурса, в случае наличия неразмещенного остатка Облигаций, - путем заключения сделок на основании адресных заявок, выставляемых участниками торгов Биржи в адрес Андеррайтера, удовлетворяющего их путем подачи встречных адресных заявок.

Заключение сделок по размещению Облигаций начинается после подведения итогов Конкурса и заканчивается в дату окончания размещения Облигаций.

Конкурс начинается и заканчивается в дату начала размещения Облигаций. В день проведения Конкурса Участники торгов подают заявки на покупку Облигаций с кодом расчетов Т0 с использованием системы торгов Биржи как за свой счет, так и за счет и по поручению клиентов. Время и порядок подачи заявок на Конкурс по определению процентной ставки по первому купону устанавливается ФБ ММВБ.

Облигации допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках. Нерезиденты РФ могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством РФ. Сделки купли-продажи Облигаций после их размещения допускаются не ранее даты государственной регистрации отчета об итогах выпуска Облигаций.

На биржевом рынке Облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

На внебиржевом рынке Облигации обращаются без ограничений до даты погашения Облигаций.

См. главу «Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения Облигаций».

В соответствии с п. 3.4. Проспекта, целью эмиссии является привлечение денежных средств для выдачи ипотечных кредитов.

Привлеченные денежные ресурсы будут направлены на финансирование жилищного ипотечного кредитования в соответствии с программой Правительства г. Москвы, финансирование жилищной и коммерческой ипотеки, выкуп ипотечных закладных.

Размещения кредитной организацией - эмитентом ценных бумаг с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции не предусмотрено.

Облигации выпускаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Вторичное
обращение**

**Участники
размещения и
обращения
Облигаций
Использование
средств от
размещения**

**Регулирующее
право**

Краткая информация об Эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигаций

Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) (КБ «МИА» ОАО)

Место нахождения: РФ, 107045, г. Москва, Селиверстов пер., д. 4, стр. 1.
ИНН 7703247043.

Эмитент

Закрытое акционерное Общество «АТ-КАПИТАЛ» (ЗАО «АТ-Капитал»)
Место нахождения: 121596, Россия, Москва, ул. Горбунова, д. 7, корп. 2
ИНН 7731536664

Поручитель

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (ОАО «Банк Москвы»)

Место нахождения: 107996, Россия, г. Москва, ул. Рождественка 8/15, стр.3
Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления брокерской деятельности №177-03211-100000, выданная ФКЦБ России 29.11.00 г., без ограничения срока действия

**Организатор,
андеррайтер
(агент при
размещении),
платежный
агент**

Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)

Место нахождения: 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4.
Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления депозитарной деятельности № 177-03431-000100, выданная ФКЦБ России 04.12.00 г., без ограничения срока действия

Депозитарий

ЗАО «Фондовая биржа Московская Межбанковская Валютная Биржа» (ЗАО «ФБ ММВБ»)

Место нахождения: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13.
Лицензии на право осуществления деятельности профессионального участника рынка ценных бумаг в качестве организатора торговли и клирингового центра № 077-05870-000001 и № 077-05869-000010 соответственно, выданные ФКЦБ России 26.02.02 г.

**Место
размещения и
обращения
облигаций**

Документы, имеющиеся в распоряжении

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

**Контактные
данные**

Эмитент: КБ «МИА» (ОАО) (www.mia.ru), тел. (495) 380-20-38, 380-30-40

Организатор: ОАО «Банк Москвы» (www.mmbank.ru), тел. (495) 925-80-00

Краткое описание деятельности банка

Основные сведения

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

КБ «МИА» был зарегистрирован ЦБ РФ в качестве кредитной организации 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

КБ «МИА» входит в ТОП-5 лидеров ипотечного кредитования г. Москвы

Просроченная задолженность в ипотечном портфеле всего 0,004%

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.

Структура акционерного капитала

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

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

Представители Правительства Москвы входят в состав Совета директоров Эмитента.

**100% участия
Правительства
Москвы**

Состав Совета директоров КБ «МИА»

№ п/п	ФИО	Занимаемые должности
1	Акулинин Д.В.	Первый Вице – Президент Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы»
2	Коростелев Ю. В.	Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента финансов г. Москвы
3	Краснов А.В.	Генеральный директор, Председатель Правления КБ «МИА» (ОАО)
4	Оглоблина М.Е.	Руководитель Департамента экономической политики и развития г. Москвы
5	Орлов С.В.	Депутат Московской городской Думы
6	Росляк Ю. В.	Первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководитель Комплекса экономической политики и развития г. Москвы
7	Сапрыкин П. В.	Руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Председатель Совета Директоров КБ «МИА» (ОАО)
8	Силкин В.Н.	Заместитель Мэра г. Москвы в Правительстве Москвы, Руководитель Департамента имущества г. Москвы
9	Стебенкова Л. В.	Депутат Московской городской Думы
10	Федосеев Н.В.	Первый заместитель Руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы
11	Хандруев А.А.	Генеральный директор Консалтинговой группы «Банки.Финансы Инвестиции»

**Состав Совета
директоров**

Источник: данные Банка

Рейтинги

Рейтинги КБ «МИА» от Moody's

Ba2 (Moody's)

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

Источник: данные ОАО «Леноблгаз»

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. В 3 кв. 2008 г. планируется увеличение уставного капитала Банка на 650 млн. руб.

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.

Анализ рыночного окружения

Тенденции на российском рынке ипотечного кредитования

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

Российский рынок ипотечного кредитования в период с 2003 г. бурно развивался и, несмотря на негативное влияние кризиса на западных финансовых площадках, показал хороший результат и по итогам 2007 г. и в 1 кв. 2008 г. По сравнению с 2003 г. рынок вырос в 45 раз (с 500 млн. долл. в 2003 г. до 22 250 млн. долл. в 2007 г.)

По данным ЦБ РФ, объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 кв. 2008 г. почти вдвое превышает аналогичный показатель 2007 г.

В России сохраняется значительный неудовлетворенный спрос населения на ипотечное кредитование.

Объемы рынка ипотечного кредитования в РФ

Годы	2003	2004	2005	2006	2007	1 кв. 2008
Объем рынка, млн. долл. США	500	1 400	2 900	9 430	22 500	6 400*

Источник: РБК, ЦБ РФ, *данные Минрегионразвития

Объем рынка в 2007 г. вырос более, чем в 2 раза

Сегодня можно констатировать, что количество ипотечных банков в России растет несмотря на начавшийся в середине 2007 г. кризис ликвидности и, при этом, продолжается концентрация рынка. По данным АИЖК, в 2006 г. ипотечных банков было 450, в 2008 г. – уже 586. При том, что ряд банков отказываются от собственных ипотечных программ, в игру вступают все новые участники рынка.

Число ипотечных банков в России растет

Структура ипотечного рынка России на 01.01.08 г. по объему портфеля ипотечных кредитов



Источник: данные РБК, портала Realestate

Лидирующие позиции по объемам выданных кредитов в России уже несколько лет остаются за госбанками. При этом рынок продолжает консолидироваться, а доля трех крупнейших банков выросла с 41,16% в 2006 г. до 45,80% по итогам 2007 г.

Крупнейшим банком по объемам выданных ипотечных кредитов является «Сбербанк»,

Основные участники рынка

который нарастил за год показатели выдаваемых кредитов на 69,00% (до 191,3 млрд. руб.) Второе место занимает ВТБ 24, объёмы кредитования которым за год увеличились на 259,36% (до 73,9 млрд. руб.) Третье место принадлежит Банку «Кит Финанс», показавшему наилучший результат прироста в первой десятке ипотечных банков (рост за 2007 г. составил 342,60%, до 32,5 млрд. руб.).

Основные тенденции рынка ипотеки 2007 г.

В первой половине 2007 г. наблюдалось активное развитие рынка ипотечных кредитов, а банки продолжали совершенствовать свои кредитные программы. Однако после начала кризиса на иностранных финансовых рынках эта тенденция переломилась - многие банки стали более тщательно подходить к оценке своих заёмщиков, некоторые банки повысили ставки по своим кредитам.

Осенью кредитный рынок начал испытывать на себе воздействие кризиса ликвидности, выразившегося в возросшей стоимости ресурсов для игроков рынка и сложностях с привлечением внешних заимствований, на которые в последние годы приходился достаточно большой объем рефинансирования. Как следствие, банки были вынуждены поднять ставки по ипотечным кредитам, некоторые скорректировали свои подходы к андеррайтингу заемщиков. Еще одним следствием кризиса ликвидности стала более тщательная оценка заемщиков, что позволит банкам формировать более качественные кредитные портфели. Ипотечный кризис в США, несомненно, отразился на итоговых результатах банков 2007 г., которые могли быть ещё более впечатляющими.

Несмотря на негативное влияние кризиса, ипотечные программы по итогам 2007 г. оказались более выгодными, чем в начале. По данным ЦБ средневзвешенный срок кредитования вырос и составил более 190 месяцев (в начале года не более 182 месяцев), а средневзвешенная процентная ставка находилась на уровне 13% (в начале года лишь 14%). Процентные ставки в первом полугодии падали почти у всех банков, но из-за кризиса ликвидности часть из них осенью вновь повысила стоимость ипотечных кредитов. Наибольшая доля жилищных кредитов, как и год назад, выдавалась в рублях. За 2007 г. она увеличилась, и по данным ЦБ составила 80,60% (годом ранее - 71,57%).

Перспективы ипотечного рынка в России

В 2007 г. основные точки роста рынка переместились из крупнейших городов в регионы, а развитие региональной сети стало залогом устойчивого развития.

По данным ЦБ, динамика роста объёмов выданных жилищных кредитов в регионах (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга) была больше, чем в общем по рынку и составила 96,57%, а доля таких кредитов увеличилась с 75,62% в 2006 г. до 79,36% в 2007 г. В 2007 г. банки начали активную экспансию в регионы, это связано с тем, что до 2007 г. весь рынок был сосредоточен в Москве и других крупных городах, в результате чего условия конкуренции здесь стали очень жесткими. Соответственно молодые развивающиеся банки начали открывать свои филиалы в регионах, где рынок почти не охвачен сетями крупных игроков.

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

Удельный вес выданных банками РФ ипотечных жилищных кредитов вырос за 2007 г. с 12,5 до 20,6% от общего объема кредитования населению (данные ЦБ), однако их доля в активах банковского сектора по-прежнему невелика – всего 3,0% активов банковской системы РФ по состоянию на 01.01.08 г. или 3,3% на 01.04.08 г.

Несмотря на то, что сегодня доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в среднем по России составляет 15% от общего числа сделок с недвижимостью (в отдельных регионах – до 20% (Москва)), доля ипотечного кредитования составила в России по итогам 2007 г. в текущих ценах всего 1,85% от ВВП по сравнению с 10-15% ВВП в Польше, Венгрии и Чехии. Общий объем ипотечных кредитов, выданных в РФ, в 150 раз меньше, чем в Великобритании, и в тысячу раз меньше, чем в США.

Всего российские банки пока выдали гражданам чуть более 1,4 млн. кредитов на покупку жилья, или 10 кредитов на тысячу жителей – микроскопический уровень проникновения

**Основные
тенденции 2007 г.**

**В России
существуют
благоприятные
условия для
значительного
роста
ипотечного
кредитования**

жилищных кредитов по меркам стран с развитым ипотечным рынком. Однако, по данным НАФИ, за прошедший год наблюдается увеличение количества россиян, готовых воспользоваться услугой ипотечного кредитования, - в целом по России данная группа населения за год выросла на 4% и теперь составляет 17%.

Ипотека пока не сильно влияет на цены на недвижимость, однако при дальнейшем росте доли в сделках купли-продажи оно будет усиливаться. В ближайшие 3-5 лет ипотека может стать практически единственным эффективным способом решения квартирного вопроса. Следовательно, в среднесрочной перспективе, при увеличении объемов кредитования, налаживании системы кредитных бюро, и, главное, – стабилизации ситуации на мировых финансовых рынках, влияние ипотеки на рынок недвижимости может существенно усиливаться.

Оценивая влияние ипотечного кризиса США на дальнейшее развитие кредитования в России, многие эксперты предположили, что в этом случае следует ожидать продолжения роста ставок по кредитам и уменьшения высокорискованных, таких, как кредиты без первоначального платежа и справок о доходах.

Вследствие кризиса на мировом ипотечном рынке доступ российских банков к долгосрочным ресурсам, привлекаемым с западных рынков, в ближайшее время будет весьма затруднен. Стоимость таких ресурсов в ближайшие несколько лет будет выше на 1-3%. Соответственно, повысятся ставки по ипотечным кредитам для заемщиков, особенно, для тех, кто не имеет полностью подтвержденных доходов. Это, однако, не помешает дальнейшему росту рынка, так как сейчас банки обладают очень хорошим по качеству кредитным портфелем, который может привлечь интерес западных инвесторов к рефинансированию ипотеки в середине этого года. При этом в наименьшей степени кризис коснется банков мало зависимых от заимствований на зарубежных финансовых рынках, что будет способствовать росту их доли на рынке. К таким банкам в первую очередь относятся госбанки, а также дочки иностранных компаний, успешная работа которых во многом будет зависеть от поддержки материнского банка. **В целом, аналитики сходятся во мнении, что в краткосрочной перспективе рост рынка продолжится, хотя его темпы снизятся.** Уже произошли и будут еще происходить изменения в расстановке участников рынка: **сегодняшняя ипотечная элита – это государственные банки и банки, в составе международных финансовых групп.**

Сегодняшняя элита ипотечных банков – это государственные банки и банки в составе международных групп.

В целом, развитие рынка ипотечного кредитования обусловлено следующими факторами:

- Государственная политика. Развитие ипотеки объявлено приоритетом государственной политики. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ нацелена на формирование нормативно-правовой базы, создания условий для активного участия банков на рынке, развитие вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов. Государственная поддержка способствует повышению доступности ипотечного кредитования для населения путем субсидирования, обеспечивает эффективное функционирование рынков жилья и финансовой инфраструктуры.
- Макроэкономические факторы. Повышение уровня стабильности в стране в целом, рост ВВП на душу населения, увеличение располагаемых доходов, и, как следствие, увеличение платежеспособного спроса. Повышение финансовой грамотности населения и рост использования банковских продуктов. Рост цен на недвижимость, отставание роста доходов населения от роста цен на недвижимость.
- Банковская система. Дефицит среднесрочных и долгосрочных пассивов, необходимых для обслуживания кредитного портфеля.

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

Позиции КБ «МИА» на региональном рынке

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

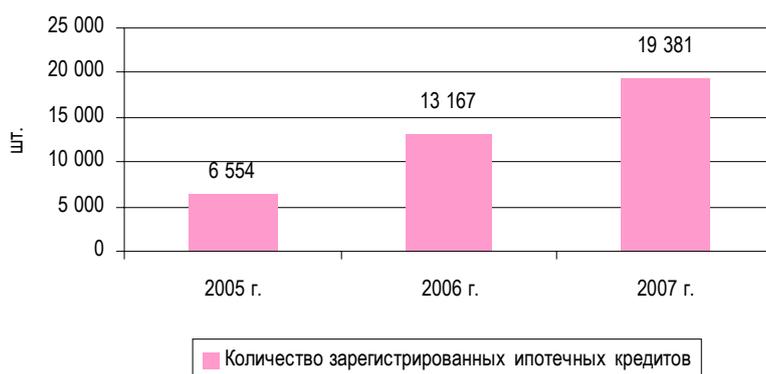
Банк постоянно стремится, с одной стороны, к увеличению доли жилищных ипотечных кредитов в структуре своих активов, а с другой – к увеличению доли ресурсов от размещения долгосрочных облигационных займов в структуре пассивов.

Отечественный рынок ипотечного кредитования отличается **высокой степенью географической концентрации** - на Москву и Московскую область приходится около 60% кредитов. В самой же столице примерно на 10 банков приходится около 60% всех зарегистрированных в г. Москве ипотечных сделок, на 5 банков приходится 40% ипотечных кредитов в Москве.

На ТОП-5 банков приходится 40% ипотечных кредитов в Москве.

В 2007 г. в Москве было заключено 19,4 тыс. ипотечных договоров, что в 1,5 раза больше, по сравнению с аналогичным показателем 2006 г. и в 3 раза больше, чем в 2005 г. В том числе с использованием социальной ипотеки приобрели квартиры у города по льготным ценам 2,5 тыс. семей очередников общей площадью 135,8 тыс. кв. В ходе выполнения программы переселения в новые квартиры переехали 20 тыс. семей из более чем 300 домов.

Динамика ипотечных кредитов, зарегистрированных в г. Москве



Количество зарегистрированных ипотечных кредитов в г. Москве за 2007 г. увеличилось в 1,5 раза.

Источник: ИА REGNUM, данные КБ «МИА»

Динамика выданных ипотечных кредитов крупнейшими участниками ипотечного рынка г. Москвы в 2005-2007 гг.

Наименование банка	2005 год		2006 год		2007 год	
	Количество, шт.	Количество, шт.	Место	Количество, шт.	Место	Доля рынка, %
Банк внешней торговли (ВТБ)	883	1 237	3	2 237	1	11,50%
Москоммерцбанк	2	1 524	1	1 521	2	7,80%
КБ Дельтакредит	951	1 137	4	1 462	3	7,50%
КБ «МИА» (ОАО)	48	775	5	1 448	4	7,50%
Сбергательный банк РФ	705	1 260	2	1 114	5	5,70%
Всего по московским банкам	6 554	13 167		19 381		100,00%

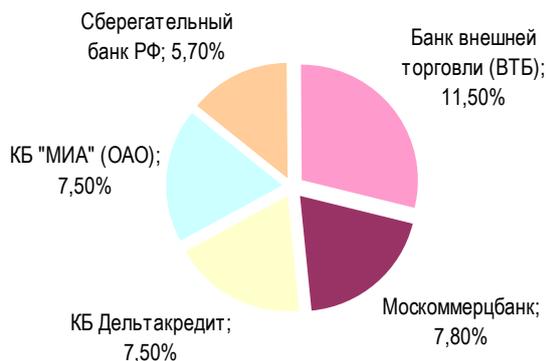
Источник: ИА REGNUM, данные КБ «МИА»

За 2007 г. КБ «МИА» выдал гражданам около 2 427 кредитов на приобретение жилья. По количеству зарегистрированных договоров ипотеки в городе Москве в 2007 г. Банк поднялся на одну позицию и вышел на 4-ое место, обойдя по этому показателю Сбербанк.

КБ «МИА» занимает 4-е место по количеству зарегистрированных договоров ипотеки в г. Москве

Доля КБ «МИА» на 01.01.08 г. составила 7,5%. Значительно опережает КБ «МИА» по количеству зарегистрированных ипотечных договоров только ВТБ. Разница в количестве ипотечных кредитов Москоммерцбанк, Дельтакредит и КБ «МИА» составляет менее 5%.

Структура ипотечного рынка г. Москвы в 2006 г. (по числу зарегистрированных за год договоров)



Источник: ИА REGNUM, данные КБ «МИА»

Конкурентная позиция Банка по второму основному виду деятельности – выкупу ипотечных кредитов, выданных другими банками, сталкивается с доминирующей позицией АИЖК в этом сегменте. Сейчас чужие ипотечные портфели, за исключением АИЖК, скупает крайне ограниченный круг игроков, крупнейшие из которых: ВТБ-24, Абсолют-банк, КИТ-Финанс и Русский ипотечный банк.

Высокие темпы прироста ипотечного портфеля АИЖК в 2007 г. сопровождались существенным снижением качества его кредитного портфеля. По данным АИЖК, просрочка платежей в портфеле агентства выросла с 0,93% по итогам 2006 г. до 4,18% в 2007 г. и 5,34% в 1 кв. 2008 г. С целью улучшения качества кредитного портфеля с 01.02.08 г. АИЖК установил более строгие требования к своим партнерам.

Следует отметить, что КБ «МИА» всегда тщательно подходил 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 КБ «МИА» 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.

Доля просроченной задолженности КБ «МИА» 0,004% на 01.01.08 г.

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

Динамика показателей ипотечного кредитного портфеля

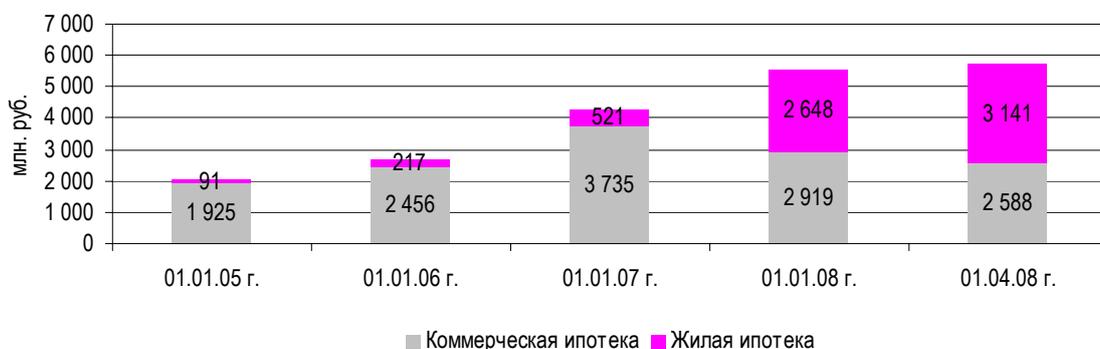
КБ «МИА» (ОАО) является специализированным ипотечным банком. По состоянию на 01.04.08 г. объем портфеля ипотечных кредитов составляла 5 728,9 млн. руб., в том числе:

- жилая ипотека – 3 141,1 млн. руб. (в том числе 68,2 млн. руб. – выкупленные ипотечные кредиты) или 54,8% всей задолженности по ипотечным кредитам;
- коммерческая ипотека – 2 587,8 млн. руб. (45,2% совокупной задолженности по ипотечным кредитам).

Динамика объема ипотечного портфеля КБ «МИА» и его структура

Показатель	01.01.05 г.	01.01.06 г.	01.01.07 г.	01.01.08 г.	01.04.08 г.
Жилая ипотека					
Число заемщиков, чел.	77	159	799	2 994	3 636
Задолженность по выданным кредитам, млн. руб.	69,3	196,4	511,4	2 604,0	3 072,9
Задолженность по выкупленным кредитам, млн. руб.	21,6	20,1	9,7	43,8	68,2
Итого жилая ипотека, млн. руб.	90,9	216,5	521,1	2 647,8	3 141,1
в том числе:					
- рублевые кредиты, %	37,0%	73,6%	92,8%	98,2%	98,6%
- долларовые кредиты, %	63,0%	26,4%	7,2%	1,8%	1,4%
- кредиты в евро, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммерческая ипотека					
Число заемщиков - юридических лиц, организаций	44	61	73	45	45
Задолженность по коммерческой ипотеке, млн. руб.	1 925,20	2 455,50	3 734,6	2 919,1	2 587,8
в том числе:					
- рублевые кредиты, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- долларовые кредиты, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- кредиты в евро, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Всего ипотечных кредитов, млн. руб.	2 016,1	2 671,9	4 256,0	5 566,9	5 728,9

Источник: данные КБ «МИА»

Динамика объема портфеля ипотечных кредитов КБ «МИА»

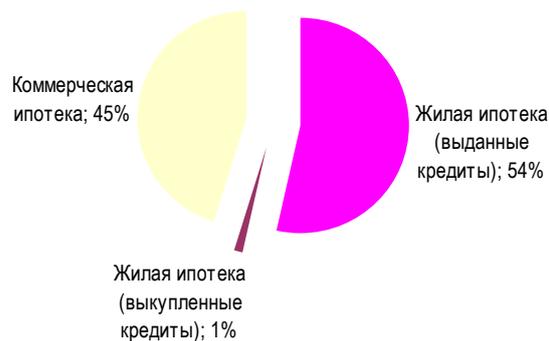
Источник: данные КБ «МИА»

Вся коммерческая ипотека КБ «МИА» представлена рублевыми кредитами. В составе жилой ипотеки по состоянию на 01.04.08 г. только задолженность по 1,4% кредитов является долларовой. Следует заметить, что доля задолженности по кредитам, выданным в долл. США, на протяжении всего анализируемого периода снижалась – если на 01.01.05 г. 63% обязательств по жилой ипотеке было номинировано в данной валюте, то по состоянию на 01.04.08 г. – только 1,4%.

За 2005 – 1 кв. 2008 г. объем ипотечного портфеля вырос в 2,8 раза по причине активного расширения деятельности, совершенствования предлагаемых ипотечных продуктов в соответствии с тенденциями рынка, а также роста среднего объема ипотечного кредита в результате роста цен на жилую и коммерческую недвижимость.

За 2005 – 1 кв. 2008 г. существенно возросло число клиентов по жилой ипотеке (в 47,2 раз) и объем задолженности по жилой ипотеке (в 34,6 раза). Тем не менее, объем задолженности по жилой ипотеке на протяжении 2005-2007 гг. оставался меньше задолженности по коммерческой ипотеке по причине значительно более высокой стоимости единицы коммерческой недвижимости, приобретаемой с использованием ипотечного кредита. По состоянию на 01.01.08 г. доли задолженности по жилой и коммерческой ипотеке сравнялись. За 1 кв. 2008 г. произошло смещение структуры кредитного портфеля КБ «МИА» в пользу жилой ипотеки, доля которой на конец анализируемого периода составила 55%.

Структура ипотечного портфеля КБ «МИА» на 01.04.08 г.



Источник: данные КБ «МИА»

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

Анализ финансового состояния КБ «МИА»

Анализ финансового состояния КБ «МИА» проводился на основе публикуемых форм официальной отчетности Банка за 2004-2007 гг., 1 кв. 2008 г., а также расшифровок, предоставленных Банком.

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

Показатель	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.04.08
Денежные средства и счета в ЦБ РФ	407 972	190 586	72 079	16 551	8 487	20 672
Средства в кредитных организациях за вычетом резервов	585	13 705	11 125	8 266	10 100	5 306
Чистые вложения в торговые ценные бумаги	43 414	43 720	21 537	21 245	464 113	536 118
Чистая ссудная и приравненная к ней задолженность	1 357 021	2 444 233	3 382 116	4 515 522	5 905 970	5 866 266
Проценты начисленные	4 118	1 397	5 229	7 941	50 065	0
Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги	0	200 000	0	0	0	0
Основные средства	3 031	29 932	67 052	107 190	166 886	163 690
Прочие активы за вычетом резерва	2 864	14 411	41 068	80 042	36 284	111 474
Всего активы	1 819 005	2 937 984	3 600 206	4 756 757	6 641 905	6 703 526
Средства кредитных организаций	14 727	13 874	14 391	0	116 717	47 328
Средства клиентов	546	280 814	120 598	1 225	351	5 417
Выпущенные долговые обязательства	967 860	1 760 000	2 540 000	3 787 499	5 432 978	5 507 558
Обязательства по уплате процентов	16 993	42 056	55 353	51 083	85 354	0
Прочие обязательства	315 015	366	629	2 419	8 657	85 954
Всего обязательств	1 315 141	2 097 110	2 730 971	3 842 226	5 644 057	5 646 257
Акционерный капитал	456 000	790 224	790 224	790 224	790 224	790 224
Эмиссионный доход	57 556	57 556	57 556	57 556	57 556	57 556
Фонды и прибыль, оставленная в распоряжении организации	2 010	7 843	37 354	60 887	82 555	12 285
Нераспределенная прибыль	6 622	31 147	39 742	54 169	86 037	197 204
Расходы и риски, влияющие на собственные средства	18 324	45 896	55 641	48 305	18 524	
Всего собственные средства	503 864	840 874	869 235	914 531	997 848	1 057 269
Всего пассивов	1 819 005	2 937 984	3 600 206	4 756 757	6 641 905	6 703 526

Источник: данные КБ «МИА»

Структура и динамика активов

За период с 01.01.04 г. по 01.04.08 г. активы КБ «МИА» выросли в 3,7 раза и по состоянию на 01.04.08 г. составили 6 704 млн. руб.

В структуре активов высока доля приносящих доход активов: на 01.04.08 г. - 95,6%.

Основу активов КБ «МИА» составляют ипотечные кредиты физическим и юридическим лицам. По состоянию на 01.04.08 г. на них приходится 87,5% активов, причем эта величина на протяжении 2004-2007 гг. устойчиво росла в денежном выражении, что отражает как расширение объемов деятельности Банка, так и формирование его «зрелой» структуры баланса как специализированного ипотечного банка. За 1 кв. 2008 г. величина ипотечных кредитов Банка незначительно изменилась (менее 1%) и составила на 01.04.08 г. 5 866 млн. руб.

В 2007, 1 кв. 2008 г. Банк существенно увеличил свои чистые вложения в торговые ценные бумаги, стоимость которых на конец анализируемого периода составила 536 млн. руб. (8% совокупных активов).

Показатели структуры активов

Показатели структуры баланса	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.04.08
Доля доходных активов в активах	77,2%	92,0%	95,0%	95,7%	96,8%	95,6%
Доля ссудной задолженности в активах	74,6%	83,2%	93,9%	94,9%	88,9%	87,5%
Доля финансовых вложений в активах	2,4%	8,3%	0,6%	0,4%	7,0%	8,0%

Источник: отчетность КБ «МИА», расчет ОАО «Банк Москвы»

**Валюта
баланса
выросла в 3,7
раза за 4 года
до 6,7 млрд.
руб.**

Ожидаемые высокие темпы роста рынка ипотеки в России в целом и в г. Москве в частности дают возможность Банку продолжить наращивать объемы основной деятельности. Это приведет к дальнейшему увеличению ипотечной задолженности как в абсолютном, так и относительном значении, что согласуется со стратегическими планами КБ «МИА». В соответствии с бизнес-планом Банка, к концу 2011 г. кредитный портфель возрастет в 7,3 раза по сравнению с 2007 г. и превысит 40 млрд. руб., доля ссудной задолженности в активах составит около 93% (подробнее план по финансовым показателям КБ «МИА» приведен ниже).

Кроме ссудной задолженности, наиболее весомой статьей в составе активов являются вложения в ценные бумаги и другие финансовые вложения, традиционно менее доходные, но значительно более ликвидные. Доля финансовых вложений в активах КБ «МИА» несколько ниже по сравнению со средними для отрасли показателями (8% по сравнению с 13% в целом по России), однако вложения в данный вид активов за 2007-1 кв. 2008 г. были значительно увеличены и, согласно, прогнозируемому балансу на конец 2008 г. составят 9,5%. К 2011 г. планируется снижение доли финансовых вложений в валюте баланса в соответствии со стратегией КБ «МИА» как ипотечного банка.

По состоянию на 01.04.08 г. портфель ценных бумаг Банка равнялся 536 млн. руб. и состоял из высоконадежных активов:

- ОФЗ – 40,4 млн. руб.;
- ценные бумаги банков из котировальных списков А1 и А2 ФБ ММВБ – 189 млн. руб.;
- корпоративные ценные бумаги, торгуемые на биржевых площадках – 306,3 млн. руб.

Кроме того, в составе прочих активов КБ «МИА» отражены вложения в ликвидные банковские векселя на общую сумму 80 млн. руб. по состоянию на 01.04.08 г.

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

Диверсификация кредитного портфеля по клиентам

По состоянию на 01.04.08 г. на 10 крупнейших заемщиков приходилось 25,1% выданных кредитов, а на 20 крупнейших заемщиков – 34,1% выданных кредитов, что является достаточно высоким показателем и повышает кредитные риски Банка.

Однако, следует отметить, что за период с 01.07.07 по 01.04.08 гг. диверсификация кредитного портфеля заметно повысилась. Так, за прошедшие 9 месяцев, доля кредитов, выданных 10 крупнейшим заемщикам, снизилась на 16,3%, доля 20 крупнейших – на 24%.

Повышение диверсификации кредитного портфеля за прошедшие 9 месяцев свидетельствует о значительном снижении рисков КБ «МИА» по данному показателю.

Показатели качества активов

Показатель	01.01.04 г.	01.01.05 г.	01.01.06 г.	01.01.07 г.	01.01.08 г.	01.04.08 г.
Доля проблемных ссуд в общем объеме ссуд, %	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,004%	0,0026%
Резервы по ссудам, млн. руб.	10,50	47,20	67,00	160,20	202,60	198,70
Резервы по ссудам к объему ссудной задолженности, %	0,77%	1,93%	1,98%	3,54%	3,40%	3,39%

Источник: данные КБ «МИА»

Доля проблемных ссуд в общем объеме ссуд КБ «МИА» (ОАО) очень низка. За период с 01.01.07 по 01.04.08 гг. данный показатель равнялся нулю. По состоянию на 01.04.08 г. он составлял всего 0,003%. В то время, как у АИЖК доля просроченной задолженности у АИЖК по итогам 2007 г., по данным газеты «Ведомости» от 14.05.08 г., составила 5,7%.

Низкая доля просроченной задолженности = высокое качество

Исключением является начало 2006 г., когда доля проблемных ссуд КБ «МИА» составила 4%. Однако в течение года за счет реализации залога был погашен основной долг заемщика,

требования по процентам и пени.

активов

Низкая величина просроченной задолженности банка объясняется традиционно тщательным анализом кредитоспособности заемщиков.

Кроме того, Банк не занимается деятельностью, приводящей к формированию портфелей, традиционно имеющих повышенные риски (скоринговое кредитование, кредитование в торговых точках для приобретения потребительских товаров).

При низкой величине проблемных ссуд и высоких показателях возвратности кредитов объемы резервируемых средств под невозврат кредитов КБ «МИА» (ОАО) незначительны (по состоянию на конец 2007 г. и на 01.04.08 г. у КБ «МИА» отношения резервов по ссудам к совокупному объему ссудной задолженности составляло 3,4%.

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

Покрытие ссудной задолженности КБ «МИА» (ОАО) обеспечением

Показатель	01.01.04 г.	01.01.05 г.	01.01.06 г.	01.01.07 г.	01.01.08 г.	01.04.08 г.
Ссудная задолженность и проценты начисленные, млн. руб.	1 361	2 446	3 387	4 523	5 956	5 866
Обеспечение по ссудной задолженности, млн. руб.	1 548	2 978	3 107	8 411	12 342	13 717
Покрытие ссудной задолженности, %	114%	122%	92%	186%	207%	234%

Источник: данные КБ «МИА»

Общая стоимость обеспечения за период с 01.01.04 по 01.04.08 г. непрерывно повышалась и на конец периода составила 14 млрд. руб., показав почти 9-ти кратный рост за анализируемый период.

Процент покрытия задолженности обеспечением в период с 2004 по 2007 г. увеличивался в среднем на 24% в год – со 114% на 01.01.04 г. до 207% на 01.01.08 г. За 1 кв. 2008 г. покрытие ссудной задолженности достигло максимального уровня за весь анализируемый период и составило 234%, рост за квартала составил 27%.

Таким образом, **по состоянию на 01.04.08 г. объем обеспечения размещенных средств в 2,3 раза превышает величину ссудной задолженности КБ «МИА».**

Обеспечение по ссудам в 2,3 раза превышает размер выданных Банком ссуд

Структура и динамика пассивов

Показатели структуры пассивов

Показатели структуры баланса	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.04.08
Собственные средства / Активы	27,7%	28,6%	24,1%	19,2%	15,0%	15,8%
Доля платных источников средств в пассивах	55,0%	71,4%	75,8%	80,7%	84,8%	82,9%
Доля размещенных долговых ценных бумаг в пассиве	53,2%	59,9%	70,6%	79,6%	81,8%	82,2%
Доля текущих счетов и депозитов клиентов в пассивах	0,8%	10,0%	3,7%	0,0%	1,8%	0,8%

Источник: данные КБ «МИА»

В структуре источников фондирования КБ «МИА» на 01.04.08 г. преобладают выпущенные долговые обязательства (82%) и собственные средства (16%).

Изменение структуры источников фондирования



Источник: отчетность КБ «МИА», анализ ОАО «Банк Москвы»

Собственные средства

На 01.04.08 г. величина собственных средств КБ «МИА» (ОАО) составила 1 057 млн. руб., из них акционерный капитал – 790 млн. руб.

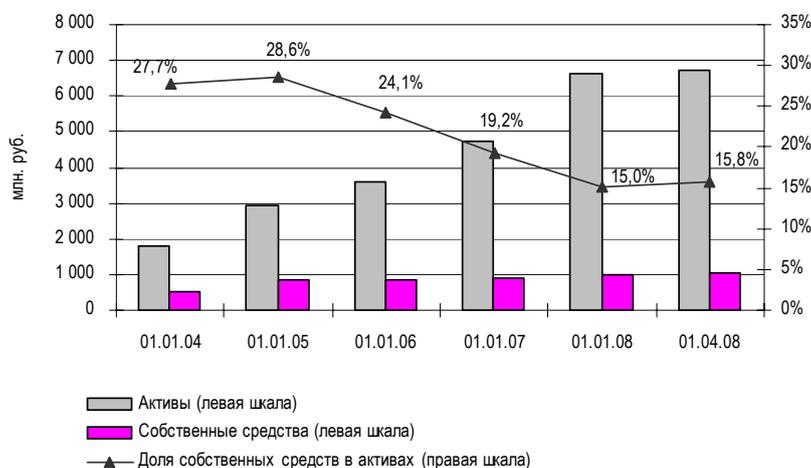
За 2004- 1 кв. 2008 г. наблюдался более, чем двукратный рост собственных средств КБ «МИА». Основными факторами роста послужили:

- проведенная в 2004 г. допэмиссия, в результате которой акционерный капитал вырос в 1,7 раза – с 456 млн. руб. до 790,2 млн. руб.;
- накопления нераспределенной прибыли и фондов, находящихся в распоряжении Банка (в 2,9 раза).

В результате, доля собственного капитала в активах заметно выросла по состоянию на 01.01.05 г., а в дальнейшем начала постепенно снижаться (на 4-5% в год), поскольку расширение основной деятельности Банка происходило преимущественно за счет заемных средств.

При этом, величина капитала, рассчитываемая в соответствии с Инструкцией Банка России от 31.03.04 г. №110-И, поддерживается на уровне, достаточном для удовлетворения требований ЦБ РФ по нормативу Н1.

Изменение доли собственных средств в активах КБ «МИА» (ОАО)



Источник: данные КБ «МИА»

Опыт заимствований на фондовом рынке

КБ «МИА» имеет положительную кредитную историю, а также большой опыт осуществления заимствований на открытом 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 выпусков переведены из котировального списка «А2» в котировальный список «А1» ФБ ММВБ.

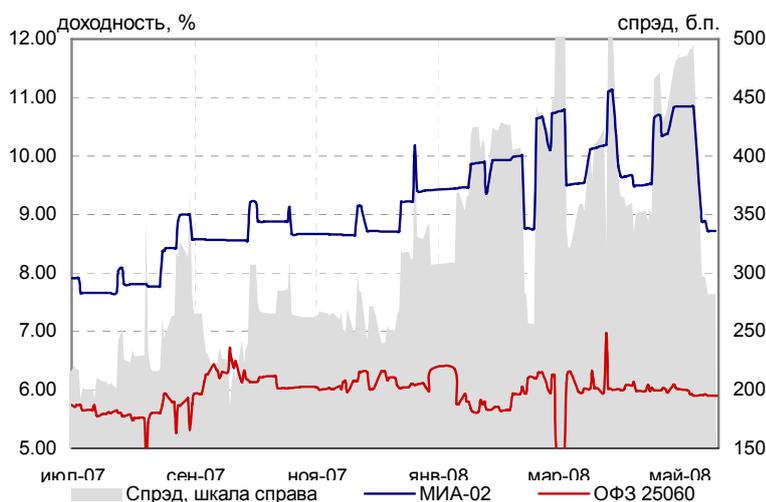
Включение облигаций Банка в котировальный список первого уровня делает возможным вложения в данные ценные бумаги средств пенсионных накоплений негосударственных пенсионных фондов, собственных средств и средств страховых резервов страховых компаний, что значительно расширяет круг потенциальных инвесторов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

МИА-01, размещенный в конце 2002 г., имеет необычную для текущих условий структуру - при выплате купонов предусмотрена индексация в долларах США. В связи с этим выпуск существенно выбивается из кривой облигаций МИА, поэтому, оценивая новый выпуск, с нашей точки зрения не следует учитывать как торгуется данная бумага. Кроме того, в отличие от других выпусков банка, он не включен в список А1.

Четвертый выпуск МИА также имеет отличие от 2-го и 3-го – бумага имеет обеспечение в виде ипотечного покрытия. Однако доходность МИА-04 (с учетом поправки на премию за срок) вполне сопоставима в уровнями доходности по 2-му и 3-му выпуску.

Новый выпуск МИА будет иметь структуру, аналогичную 2-му и 3-му выпуску – он выпускается без ипотечного покрытия. По бумаге предусмотрена оферта исполнением через 1 или 2 года (рассматриваются оба варианта). Также планируется включение выпуска в список А1 ММВБ и ломбардный список ЦБ (рейтинг эмитента позволяет). Несмотря на меньшую дюрацию, 2-й выпуск МИА более ликвиден, чем 3-ий.

Информация о торгах МИА-02 представлена на рисунке ниже.

Доходность облигаций КБ «МИА» (ОАО) на 20.05.08 г.**Доходность и спред за 20 торгов. дней ***

	ср.знач	ст.откл.	min	max
МИА-02	10.13	0.80	8.72	10.85
ОФЗ 25060	5.98	0.06	5.90	6.09
Спрэд	415	78	282	495

Источники: REUTERS, Банк Москвы

*По состоянию на: 20.05.08

**Успешный
опыт
публичных
заимствований**

**Ломбардный
список ЦБ РФ**

**Котировальный
список
«А1» ФБ ММВБ**

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	-	Поручительств о ООО «Норд»	Поручительств о ООО «Норд»	Облигации с ипотечным покрытием, поручительство ЗАО «АТ- КАПИТАЛ»	Поручительств о ЗАО «АТ- КАПИТАЛ»	Поручительств о ЗАО «АТ- КАПИТАЛ»
Статус	В обращении	В обращении	В обращении	В обращении	Планируется	Планируется

Источник: <http://www.cbonds.ru>**Структура доходов и расходов****Отчеты о прибылях и убытках КБ «МИА» (ОАО) за 2003- 1 кв. 2008 гг.– публикуемые формы**

Показатель	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	1 кв. 08 г.
Процентные доходы	193 032	283 772	375 651	581 424	721 922	185 819
Процентные расходы	129 414	181 601	277 072	354 047	434 497	123 300
Чистый процентный доход	63 618	102 171	98 579	227 377	287 425	62 519
Комиссии полученные	2	691	2 429	5 795	16 315	4 664
Комиссии уплаченные	379	459	487	322	298	1 935
Чистый комиссионный доход	-377	232	1 942	5 473	16 017	2 729
Чистый доход от операций с ценными бумагами	16 927	61 905	76 419	-10 316	-5 324	-3 774
Чистый доход от операций с валютой, включая курсовые разницы	-1 613	-2 344	2 461	-3 892	-713	-97
Чистый доход от прочих операций	-1 443	-1 157	-1 216	-2 550	-4 242	3 338
Чистые доходы от разовых операций	-37	-7	-786	38 675	1 334	0
Чистые доходы операций	13 834	58 397	76 878	21 917	-8 945	-533
Операционные доходы	77 075	160 800	177 399	254 767	294 497	64 715
Административно-управленческие расходы	49 949	63 712	78 426	97 409	111 704	39 844
Резервы на возможные потери	6 083	52 671	18 488	75 511	77 028	2 634
Прибыль до налогообложения	21 043	44 417	80 485	81 847	105 765	27 505
Начисленные налоги (включая налог на прибыль)	14 421	13 526	40 743	27 678	19 728	15 220
Чистая прибыль	6 622	30 891	39 742	54 169	86 037	12 285

Источник: данные КБ «МИА»

За 2003-2007 гг. операционные доходы КБ «МИА» увеличились в 3,8 раза по причине расширения объемов предоставленных ипотечных кредитов.

Динамика операционных доходов

Источник: отчетность КБ «МИА», анализ ОАО «Банк Москвы»

В составе операционных доходов на протяжении всего рассматриваемого периода доминировали чистые процентные доходы. Так в 2007 и 1 кв. 2008 гг. чистые процентные доходы составили соответственно 98% и 97% от совокупных операционных доходов, не только обеспечив основную часть дохода по операционной деятельности, но и компенсировав отрицательную переоценку валютных активов и расходов по собственным ценным бумагам (отражаемым в форме отчетности №807 по строке «Чистый доход от операций с ценными бумагами»).

Высокая доля чистых процентных доходов в составе операционных доходов обусловлена спецификой деятельности Банка –ипотечным кредитованием.

Показатели структуры доходов и расходов

Показатели структуры доходов и расходов	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	1 кв. 08 г.
Доля чистых процентных доходов в операционной прибыли	82,5%	63,5%	55,6%	89,2%	97,6%	96,6%
Доля чистых комиссионных доходов в операционной прибыли	-0,5%	0,1%	1,1%	2,1%	5,4%	4,2%
Доля чистых доходов по операциям с финансовыми инструментами в операционной прибыли	22,0%	38,5%	43,1%	-4,0%	-1,8%	-5,8%
Коэффициент покрытия процентных расходов процентными доходами	149,2%	156,3%	135,6%	164,2%	166,2%	150,7%
Коэффициент покрытия комиссионных расходов комиссионными доходами	0,5%	150,5%	498,8%	1799,7%	5474,8%	241,0%
Административные расходы / Активы	2,7%	2,2%	2,2%	2,0%	1,7%	2,4%
Административные расходы / Операционная прибыль	64,8%	39,6%	44,2%	38,2%	37,9%	61,6%

Источник: данные КБ «МИА»

Средняя процентная ставка банка по выданным кредитам – основной активной статье КБ «МИА» – по итогам 2007 г. составила 11,71% по кредитам для физических лиц, несколько снизившись по сравнению с 2006 г. (12,62%).

По данным ЦБ, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в России в 2007 г. находилась на уровне 13%. Ставки, по выданным КБ «МИА» в 2007 г. кредитам несколько ниже среднерыночных ставок других банков в связи с тем, что Банк выдавал, в том числе, социальные ипотечные кредиты населению Москвы.

Процентная политика КБ «МИА» опирается на рыночные ориентиры, соответствует действующим условиям рыночного ипотечного кредитования и условиям конкуренции с другими участниками ипотечного рынка. С учетом своих стратегических приоритетов в области активных и пассивных операций Банк стремится поддерживать маржу по жилищным ипотечным кредитам и по выкупаемым кредитам в пределах 0,5% – 1,5%, по рыночным

ипотечным жилищным кредитам в пределах 1,5% - 2,5%, по коммерческим ипотечным кредитам в пределах 2,5% – 3,5%.

Банк проводит взвешенную процентную политику, основными особенностями которой являются учет сложившихся на рынке ипотеки тенденций, формирование небольшой маржи в пределах рыночных ставок и стремление удешевить кредиты для заемщиков.

Соотношение административных расходов и операционных доходов Банка в 2007 г. составило 37,9%, причем этот показатель заметно снизился за последние годы (с 64,8% в 2003 г. или 44,2% в 2005 г.), что является положительной тенденцией.

Обращает на себя внимание **сдержанный рост административных расходов и их снижающаяся величина по отношению к активам** – в 2005 г. они составили 2,2% активов, в 2006 г. – 2,0%, по итогам 2007 г. – 1,7%.

Таким образом, отмечается повышение эффективности управления Банком своими издержками.

Эффективность управления издержками повышается

Динамика показателей эффективности деятельности

На протяжении рассматриваемого периода показатели эффективности Банка постепенно улучшались:

- по итогам 2007 г. рентабельность собственного капитала (ROAE), рассчитываемая как отношение чистой прибыли к средней величине активов, возросло с 4,59% до 9%;
- рентабельность активов, рассчитываемая как соотношение чистой прибыли к средней величине активов (ROAA) выросло с 1,3% до 1,51%;
- REP (recurring earning power), рассчитываемый как процентный доход до вычета резервов под обеспечение к совокупному объему активов вырос с 3,48% до 4,33%.

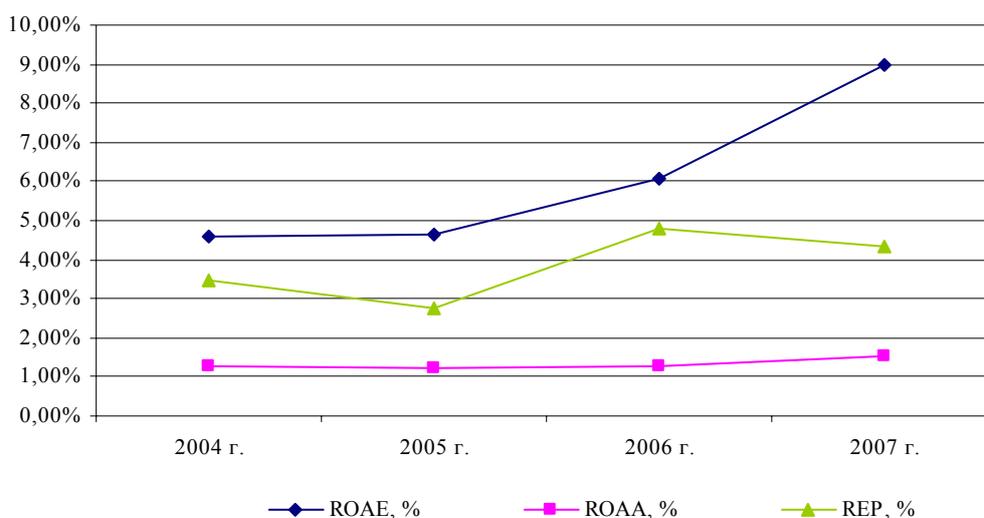
Эффективность деятельности повышается

Показатели эффективности

Показатель	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	1 кв. 2008 г.
ROAE, %	4,59%	4,65%	6,07%	9,00%	4,78%
ROAA, %	1,30%	1,22%	1,30%	1,51%	0,74%
REP, %	3,48%	2,74%	4,78%	4,33%	3,73%

Источник: расчет ОАО «Банк Москвы»

Динамика показателей эффективности



Источник: расчет ОАО «Банк Москвы»

Увеличение показателей рентабельности свидетельствует о повышении эффективности деятельности КБ «МИА» (ОАО)

Стратегия развития КБ «МИА» и прогноз финансовых показателей

Приоритетные направления развития

Главными целями КБ «МИА» являются:

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

Для достижения своих главных целей Банк решает три основные задачи:

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

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

Прогноз финансовых показателей 2008-2011 г.

Прогнозная динамика объемов основной деятельности

В соответствии со стратегией развития, в ближайшие годы КБ «МИА» будет активно развивать жилищное финансирование. План по объему выдачи жилищных ипотечных кредитов основан на данных прогноза, заложенного в «Среднесрочную программу жилищного строительства в г. Москве на период 2006-2008 гг. и заданиях до 2010 года...», которая утверждена постановлением Правительства Москвы от 18.04.06 г. №268-ПП.

В соответствии с планом, в 2010 г. будет выдано в 2,3 раз больше, чем в 2008 г.

Прогноз Правительства Москвы по выполнению ипотечной городской программы (всего за год)

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

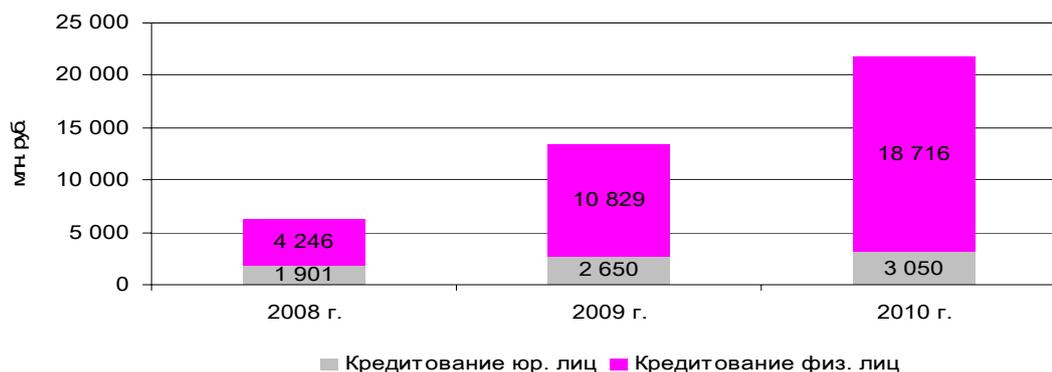
Источник: данные КБ «МИА»

Прогноз роста кредитного портфеля КБ «МИА» (ОАО) на 2008-2010 гг.

Название статьи	2008 г.		2009 г.		2010 г.	
	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.
Кредитование юр. лиц	51	1 901 000	53	2 650 000	55	3 050 000
Кредитование физ. лиц	3 870	4 245 884	10 590	10 829 400	17 130	18 716 050
Итого размещение ресурсов:	3 921	6 146 884	10 643	13 479 400	17 185	21 766 050

Источник: данные КБ «МИА»

План по ежегодному приросту кредитного портфеля КБ «МИА» (ОАО) на 2008-2010 гг., млн. руб.



План по привлечению источников финансирования

В целях выполнения планов увеличения объемов ипотечного кредитования Банк планирует увеличить **объем заимствований на финансовых рынках на 40,4 млрд. руб. к концу 2010 г.** путем:

- размещения облигационных займов на общую сумму 33 млрд. руб.;
- привлечения долгосрочных межбанковских кредитов на общую сумму 2,5 млрд. руб.;
- использования средств, размещенных на срочных депозитах на общую сумму 4,9 млрд. руб.

План КБ «МИА» (ОАО) по привлечению ресурсов на 2008-2011 гг.

Название статьи	2008 г.		2009 г.		2010 г.	
	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.	Количество, шт.	Сумма, тыс. руб.
Привлеченные долгосрочные МБК	2	1 347 500	1	600 000	1	600 000
Выпущенные облигации	2	4 000 000	3	11 000 000	4	18 000 000
Срочные депозиты	4	400 000	412	1 900 000	612	2 580 000
Депозиты юр. лиц	4	400 000	12	1 800 000	12	2 400 000
Депозиты физ. лиц	0	0	400	100 000	600	180 000
Итого привлечение ресурсов:	8	5 747 500	416	13 500 000	617	21 180 000

Источник: данные КБ «МИА»

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

- в 3-ем кв. 2008 г. – на 650 млн. руб. (до 1 440 млн. руб.);
- в 2010 г. – на 576 млн. руб. (до 2 016 млн. руб.).

Собственные средства Банка будут также увеличиваться за счет **накопления прибыли**.

Прогнозные балансы КБ «МИА» на 2008-2011 гг., млн. руб.

Название статьи	01.01.08 г. (факт)	01.01.09 г.	01.01.10 г.	01.01.11 г.
Активы				
Денежные средства и расчеты	14	20	43	94
Размещенные МБК	364	80	230	360
Портфель ценных бумаг	652	540	1 000	2 000
Кредитный портфель	5 566	10 987	22 349	40 369
Имобилизация	241	302	366	434
Обязательные резервы в ЦБ РФ (ФОР)	5	69	119	143
Имущество и кап. вложения (остаточная стоимость)	167	164	157	151
Нематериальные активы	0	0	0	0
Прочие активы	69	69	90	140
Итого активов:	6 836	11 929	23 988	43 257
Обязательства				
Средства до востребования и расчеты	2	62	133	204
Привлеченные МБК	117	1 372	1 972	1 592
Выпущенные облигации	5 433	8 305	19 085	36 865
Срочные депозиты	0	200	550	1 380
Прочие обязательства	86	86	120	220
Итого обязательств:	5 638	10 025	21 861	40 262
Собственные средства				
Капитал и фонды	936	1 617	1 661	2 343
Уставный капитал	790	1 440	1 440	2 016
Эмиссионный доход	58	58	58	58
Фонды	88	120	163	269
Прибыль	90*	98	231	352
Прибыль/убыток текущего года (+/-)	118	138	304	463
Использование прибыли (-)	-28*	-40	-73	-111
Сформированные резервы на возможные потери	201	220	263	326
Доходы/расходы будущих периодов (+/-)	-18	-31	-27	-25
Итого собственных средств:	1 198	1 904	2 128	2 996
Итого пассивов:	6 836	11 929	23 988	43 257

*С учетом перерасчета налога на прибыль за 2007 г., который будет произведен в марте 2008 г.

Увеличение объема активов в 2008-2011 гг. будет обеспечено ростом кредитного портфеля в 7,3 раза за три года. При этом доля кредитного портфеля в совокупных активах на протяжении прогнозного периода будет постепенно увеличиваться и на 01.01.11 г. составит 93%. Совокупный кредитный портфель Банка увеличится на конец периода до 40,4 млрд. руб. в основном благодаря росту объемов кредитования физических лиц.

В составе источников финансирования опережающими темпами будут расти заемные средства, основой которых выступят облигационные займы. КБ «МИА» рассчитывает, что по состоянию на 01.01.11 г. в обращении будет находиться облигаций на сумму 36,9 млрд. руб., что составит 85% всех пассивов.

Требования к капитализации коммерческих банков определяются нормативами ЦБ РФ и ограничивают объем активов в зависимости от размера капитала. Несмотря на то, что КБ «МИА» планирует увеличение уставного капитала в 3-ем квартале 2008 г. и в 2010 г., для удовлетворения нормативам, Банку потребуется в 2009 и 2010 гг. часть активов передать дочерней компании. А именно, в 2009 г. на баланс SPV будет перенесен кредитный портфель на сумму 6 млрд. руб. (26,8;% от консолидированного портфеля КБ «МИА»). На 01.01.11 г. совокупный кредитный портфель SPV составит 16 млрд. руб. (39,6% в консолидированном портфеле КБ «МИА»).

Доля собственных средств в источниках финансирования КБ «МИА» будет поддерживаться на требуемых уровнях в течение 2008-2011 гг. и составит не менее 10%. Доля же совокупных собственных средств в пассивах Банка и SPV составит на конец периода 6,9%.

Прогноз изменения уставного капитала КБ «МИА» на 2008-2011 гг., млн. руб.

Показатель	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11
Уставный капитал	790 224	1 440 000	1 440 000	2 016 000
<i>Увеличение уставного капитала</i>		649 776	0	576 000
Капитал по нормативу ЦБ РФ	991 431	1 678 392	1 854 940	2 646 765
Активы*	6 836 066	11 929 003	17 988 430	27 257 266
Активы, взвешенные по риску**	6 343 528	11 490 217	17 466 243	26 562 384
Норматив достаточности капитала** (Н1 > 10%)	15,6%	14,6%	10,6%	10,0%

*По балансу КБ «МИА» (без консолидации с SPV)

Источник: данные КБ «МИА»

В соответствии с бизнес-планом КБ «МИА» за период с 01.01.08 по 01.01.11 г. совокупные активы Банка увеличатся в 5,3 раза и составят 43,3 млрд. руб. При этом активы на балансе SPV составят 16 млрд. руб.

Прогнозные отчеты о прибылях и убытках КБ «МИА» на 2008-2011 гг., млн. руб.

Название статьи	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Итого за 2008-2011 гг.
Операционные доходы				
Процентные доходы	1 038	2 006	3 536	6 581
Доходы по ценным бумагам	75	68	128	270
Комиссионные доходы	36	95	165	295
Нетто-доходы по операциям с валютой	-21	-28	-22	-72
Итого операционных доходов:	1 127	2 141	3 807	7 075
Операционные расходы				
Процентные расходы	-703	-1 351	-2 611	-4 665
Комиссионные расходы	-46	-107	-221	-375
Нетто-расходы по созданию резервов	-18	-43	-63	-125
Итого операционных расходов:	-768	-1 502	-2 895	-5 165
Операционный результат:	359	639	912	1 910
Неоперационные расходы	0	0	0	0
Итого неоперационных расходов:	-195	-296	-395	-887
Налоги	0	0	0	0
Налоги, относимые на расходы	-26	-38	-53	-118
Прибыль/убыток до налогообложения	138	304	463	905
Налоги, уплачиваемые из прибыли	-40	-73	-111	-224
Финансовый результат (чистая прибыль):	98	231	352	681

Источник: данные КБ «МИА» (ОАО)

В соответствии с прогнозом КБ «МИА» к 2011 г. операционные доходы Банка (с учетом доходов на SPV) увеличатся в 3,1 раза по сравнению с уровнем 2007 г. и составят 912 млн. руб. Рост показателя будет обусловлен ростом чистых процентных доходов в результате увеличения объема ипотечного портфеля.

Следует отметить, что темпы роста как чистых процентных доходов, так и операционных доходов в целом, будут отставать от темпов роста активов, поскольку КБ «МИА» сосредотачивает свое внимание, в том числе, и на социальной ипотеке, по которой в среднесрочной перспективе не планируется существенного повышения процентных ставок.

К 2010 г. прибыль до налогообложения КБ «МИА» (с учетом показателей SPV) возрастет по сравнению с 2007 г. в 4,4 раз (до 463 млн. руб.), чистая прибыль – в 4,1 раза (до 352 млн. руб.) за счет роста объема доходов и планомерной работы Банка по снижению эффективной ставки налогообложения.

Прогнозная динамика финансовых показателей КБ «МИА» на 2008-2010 гг., млн. руб.

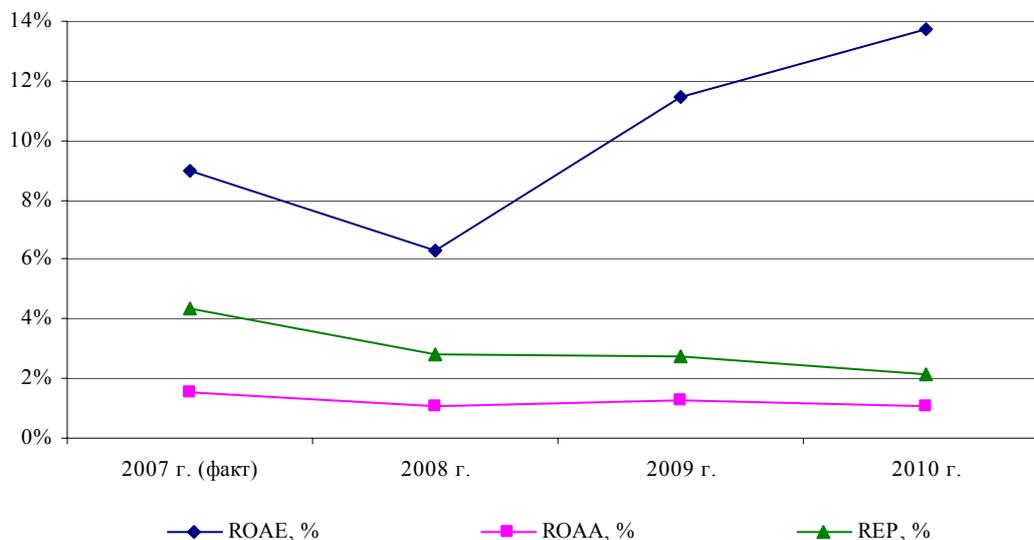
Плановые показатели	2007 г. (факт)	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Показатели структуры активов (на конец года)				
Доля доходных активов в активах	97%	97,3%	98,3%	98,8%
Доля ссудной задолженности в объеме активов	89%	92,1%	93,2%	93,3%
Показатели структуры пассивов (на конец года)				
Доля платных источников средств в пассивах	85%	84,0%	91,1%	93,1%
Доля размещенных долговых ценных бумаг в пассиве	82%	82,8%	87,3%	91,6%
Собственные средства / Активы (с учетом SPV)	15%	17,5%	16,0%	8,9%
Показатели эффективности				
ROAE, %	9,00%	6,29%	11,48%	13,75%
ROAA, %	1,51%	1,04%	1,29%	1,05%
REP, %	4,33%	2,81%	2,73%	2,14%

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

В 2008 г. планируется некоторое снижение показателя ROAE (рентабельности собственного капитала) в связи запланированным на 3 кв. 2008 увеличением уставного капитала. В 2009-2011 г. опережающие темпы роста чистой прибыли обеспечат приближение ROAE к 14%.

На фоне прогнозируемого снижения средних процентных ставок по ипотечным кредитам показатель REP будут уменьшаться.

Прогноз изменения показателей эффективности КБ «МИА» на 2008-2010 гг.



Источник: расчет «Банк Москвы»

Существенные изменения и ограничения

Существенные изменения

Кроме того, что было сообщено в Инвестиционном Меморандуме, Решении о выпуске и Проспекте ценных бумаг, зарегистрированных в ФСФР России, никаких существенных неблагоприятных изменений в финансовом положении Эмитента до 07.06.08 г. не произошло.

Уведомления

Все уведомления и изменения в официальных юридических документах (за исключением документов, подлежащих государственной регистрации) считаются внесенными с момента доведения их до сведения неограниченного круга лиц в порядке, предусмотренном Проспектом Облигаций для раскрытия информации о регистрации выпуска Облигаций.

Изменения и дополнения в Решении о выпуске и Проспекте ценных бумаг вступают в силу с момента уведомления ФСФР России о вносимых изменениях и дополнениях, при этом Эмитент заявляет, что он раскроет информацию о таких изменениях в порядке, установленном законодательством РФ, а также доведет их до сведения неограниченного круга лиц в порядке, предусмотренном Проспектом ценных бумаг, для раскрытия информации о регистрации выпуска Облигаций.

Контактная информация

+7 (495) 925-8000

Инвестиционный Блок		Суханов Игорь	
Заместитель руководителя Инвестиционного Блока	Гаевский Денис	Gaevski@mmbank.ru	46-96
Продажи	Харлампович Сергей	Harlampovich_SI@mmbank.ru	13-16
	Круть Богдан	Krut_BV@mmbank.ru	14-21
Организация выпусков облигаций			
Начальник Управления рынков долгового капитала	Фроловский Игорь	Frolovsky_IN@mmbank.ru	45-77
	Ковалев Александр	Kovalev_AG@mmbank.ru	42-85
	Романов Антон	Romanov_AN@mmbank.ru	47-53
	Сотников Дмитрий	Sotnikov_DI@mmbank.ru	28-73
	Ручкин Денис	Ruchkin_DA@mmbank.ru	42-38
Аналитический департамент		Тремасов Кирилл	
<u>Анализ рынка акций</u>			
Начальник Управления	Веденеев Владимир		
Экономика/Стратегия	Тремасов Кирилл	Tremasov_KV@mmbank.ru	45-92
Стратегия/Нефть и Газ/Нефтехимия	Веденеев Владимир	Vedeneev_VY@mmbank.ru	28-17
Металлы/Электроэнергетика	Скворцов Дмитрий	Skvortsov_DV@mmbank.ru	28-32
Телекоммуникации	Мусяенко Ростислав	Musienko_RI@mmbank.ru	47-12
Транспорт/Машиностроение	Лямин Михаил	Lyamin_MY@mmbank.ru	28-44
Химия	Волов Юрий	Volov_YM@mmbank.ru	11-89
Потребительский сектор	Мухамеджанова Сабина	Muhamedzhanova_SR@mmbank.ru	11-62
Строительство/ Девелопмент	Попов Андрей	Popov_AY@mmbank.ru	46-81
Банки	Хамракулов Дмитрий	Hamrakulov_DE@mmbank.ru	12-92
<u>Анализ долговых рынков</u>			
Начальник отдела	Федоров Егор		
Стратегия/Кредитный анализ	Федоров Егор	Fedorov_EY@mmbank.ru	42-33
Кредитный анализ	Залесская Анастасия	Zallesskaya_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	Gorbunova_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