

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного Банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество)

за 2007 год

Оглавление

РАЗДЕЛ I. ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ.....	4
РАЗДЕЛ II. АКЦИОНЕРЫ, СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ, ПРАВЛЕНИЕ.....	5
2.1. АКЦИОНЕРЫ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО).....	5
2.2. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО).....	5
2.3. СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО).....	6
2.4. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ПРАВЛЕНИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО).....	7
РАЗДЕЛ III. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ БАНКА НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ РОССИИ.....	7
3.1. РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	7
3.2. КОРПОРАТИВНАЯ СЕТЬ БАНКА.....	9
3.3. МЕСТО АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО) В СООБЩЕСТВЕ БАНКОВ РФ.....	10
РАЗДЕЛ IV. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО) О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ БАНКА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2007 ГОДУ	10
4.1 ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ АКТИВОВ - ПАССИВОВ БАНКА.....	11
4.2. РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ – ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА.....	15
4.3. ДРУГИЕ ПОДДЕРЖИВАЕМЫЕ БАНКОМ ОПЕРАЦИИ.....	19
4.4. АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА.....	21
4.5. ДИНАМИКА ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА.....	21
4.6. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.....	24
РАЗДЕЛ V. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО), ПЛАНЫ НА 2008 ГОД...	26
РАЗДЕЛ VI. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ.....	27
6.1. КРЕДИТНЫЕ РИСКИ.....	28
6.2. РИСК ЛИКВИДНОСТИ.....	30
6.3. РЫНОЧНЫЕ РИСКИ.....	32
6.3.1. ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК.....	32
6.3.2. ВАЛЮТНЫЙ РИСК.....	34
6.3.3. ЦЕНОВЫЕ (ФОНДОВЫЕ) РИСКИ.....	34
6.3.4. ЦЕНОВЫЕ РИСКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
6.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ.....	35
6.5. ПРОЧИЕ РИСКИ.....	36
6.5.1. СИСТЕМНЫЙ РИСК.....	36
6.5.2. УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ РИСК.....	37
6.5.3. РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК.....	38
РАЗДЕЛ VII. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.....	38
7.1. АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	38
7.2. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС.....	42
7.3. ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ.....	42
7.4. ОТЧЕТ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, ВЕЛИЧИНЕ РЕЗЕРВОВ НА ПОКРЫТИЕ СОМНИТЕЛЬНЫХ ССУД И ИНЫХ АКТИВОВ.....	45

РАЗДЕЛ VIII. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	47
8.1. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ.....	47
8.2. СДЕЛКИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.	47
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ БАНКА.....	48
8.4. ЛИЦЕНЗИИ, КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	48

Раздел I. Обращение Председателя Правления

АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) (Банк) в 2005 г. при поддержке ГПБ (ОАО), в рамках реструктуризации и перепрофилирования деятельности, выразившейся в переходе от универсализации к специализации в области ипотечного кредитования, обеспечил запуск собственной программы рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов).

Руководствуясь утвержденным Правлением ГПБ (ОАО) в марте 2005 года долгосрочным бизнес-планом развития, АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) продолжил деятельность по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов) в соответствии с основными показателями указанного бизнес-плана на 2007 год.

Значимым событием для рынка ипотечного кредитования в РФ в 2007 году стал кризис, возникший на рынке ипотечных облигаций США, повлекший за собой кризис ликвидности на мировых и российском финансовых рынках. Данный факт привел к росту стоимости ресурсов, ограничению и фактически полной остановке сделок секьюритизации, сокращению объемов рынка ипотечного кредитования, приостановке ипотечных программ значительным числом участников рынка ипотечного кредитования в РФ, а также к росту процентных ставок по ипотечным продуктам.

В этих условиях Банк продолжил бесперебойную работу по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов). Для финансирования текущей деятельности Банком были использованы ресурсы, привлеченные с рынка при осуществлении сделки секьюритизации, ресурсы при организации warehouse во второй половине года, а также средства ГПБ (ОАО).

Особое внимание в течение года АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) уделял доработке информационной системы и поддержанию качества ипотечных продуктов, приобретаемых Банком в соответствии с требованиями Стандартов Банка и пожеланиями инвесторов в ипотечные облигации.

В качестве основных достижений Банка в 2007 году можно отметить:

- В первой половине 2007 года Банком совместно с ГПБ (ОАО) была проведена повторная трансграничная сделка секьюритизации ипотечных активов на сумму около 7 млрд. рублей. По стоимости заимствования данная сделка стала одной из лучших среди всех выпусков облигаций с ипотечным покрытием, осуществленных российскими финансовыми институтами. Спрос институциональных инвесторов на ипотечные облигации Банка более чем в 3 раза превысил предложение;

- В конце 2007 года Банк предложил рынку новый вид услуг – оказание функций запасного сервисного агента по сделке финансирования ОАО «УРСА Банк» посредством организации warehouse. Указанная услуга, по сути, является уникальной для российского рынка и планируется Банком в дальнейшем как одно из основных направлений развития бизнеса АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО);

- Корпоративная сеть Банка в настоящее время оказывает сервисные услуги по 3-м выпускам ипотечных облигаций, международным акцептом сервиса которых являются рейтинговые оценки, присвоенные ипотечным покрытиям от ведущих международных рейтинговых организаций Moody's и Standard & Poors. Таким образом, корпоративная сеть

АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в состоянии оказывать уникальные услуги сервиса не только по собственным выданным, но и по принадлежащим другим кредиторам ипотечным активам;

- Банк совместно с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» приступил к созданию единых Стандартов сервиса на базе существующих в АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) Стандартов и правил, подтвержденных международными и российскими инвесторами в ипотечные облигации;

- Рост активов Банка за отчетный год на 45%, чистой прибыли Банка на 90%, размера собственных средств более, чем на 200%. Рентабельность акционерного капитала по методу начисления составила около 11% годовых.

Таким образом, в 2007 году Банк:

- *упрочил свои позиции на региональном рынке выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов) за счет развития собственной разветвленной сети корпоративных операторов, обеспечивающих бесперебойный и качественный поток ипотечных и жилищных кредитов (займов) в Банк;*

- *заложил основы для лидирующих позиций на рынке обслуживания ипотечных и жилищных кредитов (займов) в ближайшие годы;*

- *несмотря на возникший кризис на мировых финансовых рынках, затормозивший развитие ипотеки в РФ, имеет устойчивый и рентабельный бизнес с ежегодным ростом финансовых показателей.*

Раздел II. Акционеры, Совет Директоров, Правление

2.1. Акционеры АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)

№	Наименование акционера	Доля в Уставном капитале АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) по состоянию на 01.01.2008г.
1	ГПБ (ОАО)	72,2712%
2	ООО «Новфинтех»	13,3335%
3	ООО «Газпром экспорт»	11,7648%
4	ООО «Газторгпромстрой»	2,3734%
5.	ООО «Брента»	0,0880%
6.	ЗАО «АВК Эксима»	0,0865%
7.	ОАО «АВТОВАЗ»	0,0428%
8.	ЗАО «Мосрыбхоз»	0,0388%
9.	ОАО «Совкомфлот»	0,0004%
10.	ООО «Сельхозпромэкспорт»	0,0004%
11.	Агропромбанк	0,0002%

2.2. Состав Совета Директоров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)

1. Муранов Александр Юрьевич
Председатель Совета директоров

Дата рождения: 1958 г.

Образование высшее: Львовский ордена Ленина политехнический институт

Занимаемая должность: заместитель Председателя Правления ГПБ (ОАО).

2. Казанская Ольга Александровна
Заместитель Председателя Совета директоров

Дата рождения: 1963 г.

Образование высшее: Ленинградский государственный университет им. А.А.Жданова

Занимаемая должность: Первый Вице – Президент, член Правления ГПБ (ОАО).

3. Медведев Александр Иванович
Заместитель Председателя Совета директоров

Дата рождения: 1955 г.

Образование высшее: Московский физико-технический институт

Занимаемая должность: заместитель Председателя Правления ОАО «Газпром», Генеральный директор ООО «Газпром экспорт».

4. Кац Юрий Семенович
Член Совета директоров

Дата рождения: 1949 г.

Образование высшее: Оренбургский политехнический институт; Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации

Занимаемая должность: Исполнительный Вице - Президент - начальник Департамента регионального бизнеса ГПБ (ОАО).

5. Обозинцев Алексей Александрович
Член Совета директоров

Дата рождения: 1964 г.

Образование высшее: Московский государственный институт международных отношений (университет)

Занимаемая должность: заместитель Председателя Правления ГПБ (ОАО).

6. Соболев Александр Иванович
Член Совета директоров

Дата рождения: 1969 г.

Образование высшее: Московский государственный авиационный институт.

Занимаемая должность: заместитель Председателя Правления ГПБ (ОАО).

7. Серегин Валерий Александрович
Член Совета директоров

Дата рождения: 1966 г.

Образование высшее: Тихоокеанское высшее военно-морское училище им. С.О. Макарова

Занимаемая должность: Председатель Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

2.3. Состав Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)

1. Серегин Валерий Александрович
Председатель правления

Дата рождения: 1966 г.

Образование: высшее. Тихоокеанское высшее военно-морское училище им. Макарова
В настоящее время занимает должность Председателя Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

2. Егоров Александр Викторович

Член Правления

Дата рождения: 1962 г.

Образование: Московский институт нефтехимической и газовой промышленности им. Губкина

В настоящее время занимает должность заместителя Председателя Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

3. Жуков Дмитрий Викторович

Член Правления

Дата рождения: 1964 г.

Образование: высшее. Всесоюзный заочный политехнический институт, Московский Государственный Открытый университет

В настоящее время занимает должность заместителя Председателя Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

4. Левченков Валерий Иванович

Член Правления

Дата рождения: 1948г.

Образование: высшее. Высшая школа КГБ им. Дзержинского

В настоящее время занимает должность Начальника службы режима и информационного обеспечения АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

2.4. Критерии определения вознаграждения членов Совета Директоров и Правления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)

Размер и порядок выплаты вознаграждения членам Совета директоров определяется Общим собранием акционеров Банка в соответствии с Федеральным законом № 208-ФЗ от 26.12.1995г. «Об акционерных обществах». Выплата вознаграждения осуществляется один раз в год по итогам деятельности Банка.

Размер компенсационных пакетов Председателя Правления Банка и членов Правления, а так же порядок его выплаты определяется Советом директоров Банка и указывается в заключаемых с ними трудовых соглашениях. Общая сумма выплат в 2007 году Председателю Правления и членам Правления Банка составила 47 943 тыс. рублей.

Раздел III. Позиционирование Банка на финансовом рынке России

3.1. Рынок ипотечного жилищного кредитования

В первой половине 2007 года рынок ипотечного кредитования продолжил свое бурное развитие, оправдывая прогнозы аналитиков по удвоению ежегодных объемов рынка ипотечного кредитования в 2007 году в сравнении с 2006 годом. Так, если в 2006 году объем рынка выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов) составил немногим менее 300 млрд. рублей, то уже по итогам 1-го полугодия 2007 года объемы выданных и рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов) составили более 250 млрд. рублей.

На фоне продолжающегося снижения общего уровня процентных ставок по ипотечным и жилищным кредитам (займам), упрощения требований к заемщикам и предмету ипотеки, а также значительного увеличения общего количества участников рынка ипотечного кредитования РФ, совокупные объемы рынка значительно превысили возможности инфраструктуры.

Негативным последствием такого роста стало значительное ухудшение общего качества выдаваемых ипотечных и жилищных кредитов (займов).

АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в этой ситуации пошел по пути контроля сохранения и даже повышения качества рефинансируемых ипотечных активов, в соответствии с обозначенными требованиями иностранных и российских инвесторов в ипотечные облигации, за счет некоторого сокращения доли Банка на рынке ипотечного кредитования.

События второго полугодия 2007 года подтвердили правильность выбранного Банком курса. Так, разразившийся в середине 2007 года кризис на мировых финансовых рынках, спровоцированный кризисом на рынке ипотечных облигаций в США, привел, среди прочего, к кризису доверия на финансовом рынке РФ, что, в свою очередь, привело к значительному сокращению операций по кредитованию (в том числе практически полностью остановлены операции по кредитованию на срок свыше 1 года) и увеличению стоимости ресурсов. Кроме того, российские банки и финансовые компании оказались в условиях, когда привлечение средств посредством осуществления сделок секьюритизации оказалось крайне затруднительным.

Реакцией на поведение рынка стало повышение уровня процентных ставок по ипотечным продуктам или полной остановке программы ипотечного кредитования значительной долей банков и финансовых институтов (по данным из регионов РФ от 40 до 60% организаций остановили или временно заморозили ипотечные программы). Рост объемов рынка ипотечного кредитования существенно замедлился (до кризиса объемы выданных и рефинансированных кредитов за 2007 год планировались на уровне 600 млрд. рублей, после начала кризиса – 450 млрд. рублей).

Произошедшее ограничение финансирования на западных финансовых рынках сопровождаемое ростом уровня процентных ставок в среднем на 2-2,5% позволяет говорить об общем среднесрочном росте уровня процентных ставок, в том числе и по ипотечным продуктам.

По состоянию на 01.01.2008 года практически всеми основными участниками рынка были повышены процентные ставки по ипотечным продуктам (рост составил от 1,5 до 2,5%).

В целом, в 2007 году в АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) осуществлялись поставки ипотечных и жилищных кредитов (займов) из 54 регионов РФ, обладающих наибольшим потенциалом с точки зрения развития ипотечного кредитования. По состоянию на 01 января

2008 года осуществляли поставки 34 корпоративных оператора и 43 региональных операторов (РО), действующих в рамках унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Таким образом, по итогам 2007 года Банком было рефинансировано ипотечных и жилищных кредитов (займов) накопленным итогом на общую сумму 31,3 млрд. рублей (в том числе 14 млрд. рублей за 2007 год).

3.2. Корпоративная сеть Банка

В условиях конкурентного, динамичного и быстро развивающегося ипотечного рынка в РФ качество выдаваемых и рефинансируемых ипотечных активов, а также качество их обслуживания становятся определяющими факторами. Банк, приняв в 2005 году решение о создании собственной сети региональных корпоративных операторов, осуществляющих деятельность по андеррайтингу, экспертизе, выдаче и обслуживанию ипотечных и жилищных кредитов (займов), к 2007 году создал, на базе корпоративных операторов, одну из крупнейших сетей обслуживания ипотечных активов как принадлежащих Банку, так и принадлежащих третьим лицам.

Подтверждением качества деятельности корпоративной региональной сети являются высокие оценки международными рейтинговыми агентствами созданной Банком системы сервиса. В середине 2007 года одним из международных рейтинговых агентств был проведен выездной аудит деятельности корпоративного оператора АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) по Новосибирской области на предмет соответствия деятельности оператора требованиям, предъявляемым инвесторами в ипотечные облигации и рейтинговыми агентствами. Результатом проведенного аудита стала положительная оценка деятельности оператора.

В течение 2007 года, по мере увеличения объемов ипотечных кредитов в РФ, ряд крупных участников ипотечного рынка стали проявлять интерес к созданной Банком сети корпоративных региональных операторов ввиду отсутствия собственных инфраструктурных возможностей по обслуживанию собственных ипотечных портфелей.

В конце 2007 года АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) принял участие в сделке финансирования ОАО «УРСА Банк» в качестве запасного сервисного агента, по которой сеть корпоративных региональных операторов является гарантом непрерывности обслуживания ипотечных активов, находящихся в покрытии, в случае возникновения сложностей у основного сервисного агента.

Наличие собственной сети позволяет Банку надеяться на достижение значительной доли рынка сервиса ипотечных активов, принадлежащих третьим лицам.

В течение 2007 года Банком создано 13 корпоративных региональных операторов, общее число достигло 38 компаний.

По состоянию на 01.01.2008 года на сопровождении в АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) находилось около 40 тыс. ипотечных и жилищных кредитов (займов). Общий портфель ипотечных и жилищных кредитов (займов), находящийся на обслуживании КО по состоянию на 01.01.2008 года составляет около 17 млрд. рублей (с учетом фактора погашения основного долга).

3.3. Место АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в сообществе банков РФ

По состоянию на 01.01.2008 года размер активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) составил 13 793 млн. рублей (по данным портала www.bankir.ru АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) занимает 133 место по величине активов).

Величина собственных средств (капитала) Банка по состоянию на 01.01.2008 года составила 3 559 млн. рублей.

Раздел IV. Отчет Совета директоров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) о результатах развития Банка по приоритетным направлениям деятельности в 2007 году

В соответствии с рекомендациями акционеров Банка, принятыми на общем собрании акционеров в апреле 2004 года, Советом директоров (Протокол № 2 от 15 июля 2004г.) было принято решение об изменении стратегии развития АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), его перепрофилировании из универсального банка в ипотечный.

Основными стратегическими задачами, поставленными перед Банком на период 2005-2009 годы, являются:

- Формирование на базе Банка одного из основных в России центров рефинансирования кредитов и займов, предоставленных населению первичными кредиторами в целях приобретения или строительства ими объектов жилой недвижимости;
- Создание структуры ипотечных активов, обеспечивающих рентабельность деятельности Банка и максимальную прозрачность его бизнеса в целях привлечения инвесторов;
- Создание эффективно работающей сети корпоративных операторов, осуществляющих деятельность по выдаче, рефинансированию и обслуживанию ипотечных и жилищных кредитов (займов) как эксклюзивную;
- Разработка и внедрение стандартов и правил ипотечного жилищного кредитования и рефинансирования;
 - Автоматизация ипотечного бизнес-процесса;
 - Секьюритизация ипотечных активов Банка;
 - Увеличение капитализации Банка.

2007 год стал, во многом, переломным для всей ипотечной системы РФ. Если до середины 2007 года в основном деятельность финансовых организаций была направлена на увеличение портфелей ипотечных активов во многом за счет ухудшения качества, то после появления кризисных явлений, акцент был смещен в сторону повышения качества ипотечных активов и сокращение объемов выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов). Ввиду ограниченности финансовых ресурсов на мировых и российском финансовых рынках, значительная часть финансовых институтов, осуществляющих выдачу и рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов (займов)

либо заморозили собственные ипотечные программы, либо повысили уровень процентных ставок. АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в этих условиях продолжил в течение всего года бесперебойную деятельность по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов), попутно решая следующие основные задачи, поставленные акционерами:

- Банк в течение отчетного года упрочил свои позиции в качестве одного из основных центров рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов);
- АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) продолжил формирование региональной сети корпоративных операторов (компании, входящие в Группу ГПБ (ОАО) и контролируемые АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)), доведя их число до 38 компаний в 36 регионах РФ;
- Рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов (займов) осуществляется в соответствии с разработанными в Банке Стандартами и правилами рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов);
- В 2007 году Банк продолжил внедрение разработанной информационной системы в регионах РФ. По итогам 2007 года Банком совместно с корпоративными операторами был внедрен единый ИТ-блок, позволяющий обрабатывать и передавать всю необходимую в процессе совершения ипотечной сделки информацию от корпоративных операторов в центральную базу АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО);
- АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) по состоянию на 01.01.2008 года осуществил уже 3 сделки секьюритизации ипотечных активов (1 внутреннюю сделку и 2 трансграничные) на общую сумму 15,6 млрд. рублей, что позволило Банку занять около 50% рынка ипотечной секьюритизации российскими финансовыми институтами.

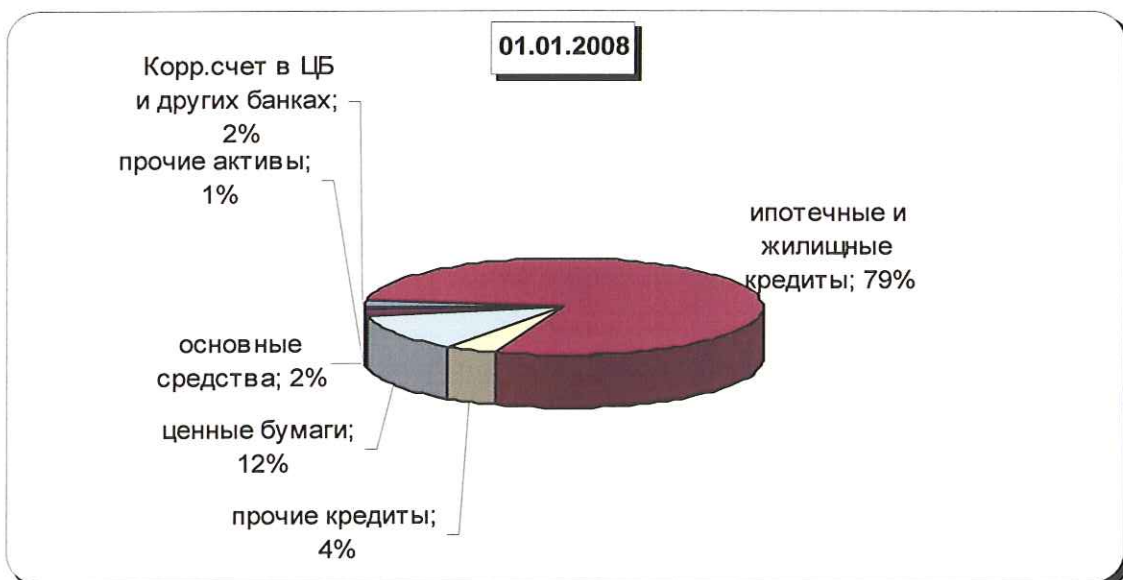
Таким образом, Банк продолжил реализацию поставленных акционерами задач даже в условиях нестабильного рынка в течение 2007 года, в целях построения к 2009-2010 году эффективного, с динамично увеличивающейся стоимостью, бизнеса, к которому будет проявлен интерес стратегических, институциональных и частных инвесторов.

4.1 Изменение структуры активов - пассивов Банка

В связи с расширением деятельности Банка (в первую очередь увеличение объемов рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов)) в течение 2007 года происходил постепенный рост валюты баланса.

Структура активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) (в тыс.руб.)

	01.01.2007	01.01.2008
Корреспондентский счет в ЦБ и других банках	1 241 891	296 241
ипотечные и жилищные кредиты	6 411 984	10 832 511
прочие кредиты	653 162	608 494
ценные бумаги	809 512	1 660 302
основные средства	311 554	313 942
прочие активы	79 367	81 018
ИТОГО:	9 507 470	13 792 508



Суммарные активы Банка за 2006 год увеличились на 45%.

Рост активов Банка в течение 2007 года был обусловлен, в первую очередь, рефинансированием ипотечных и жилищных кредитов (займов). При этом, принимая во внимание суть бизнеса Банка, направленного на периодическую продажу части сформированных активов (посредством секьюритизации либо прямых продаж новым владельцам), такой показатель структуры активов, как «доля ипотечных активов» имеет некоторую волатильность. Так, по состоянию на 01.01.2008 года доля ипотечных и жилищных кредитов в структуре активов значительно возросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что вызвано снижением доли ипотечных активов по состоянию на 01.01.2007 года за счет продажи в конце 2006 года портфеля ипотечных активов на специализированную компанию, с баланса которой осуществлялся выпуск облигаций с ипотечным покрытием. Данный факт привел к значительному увеличению доли средств, находящихся на корреспондентском счете в ЦБ и других банках (13% по состоянию на

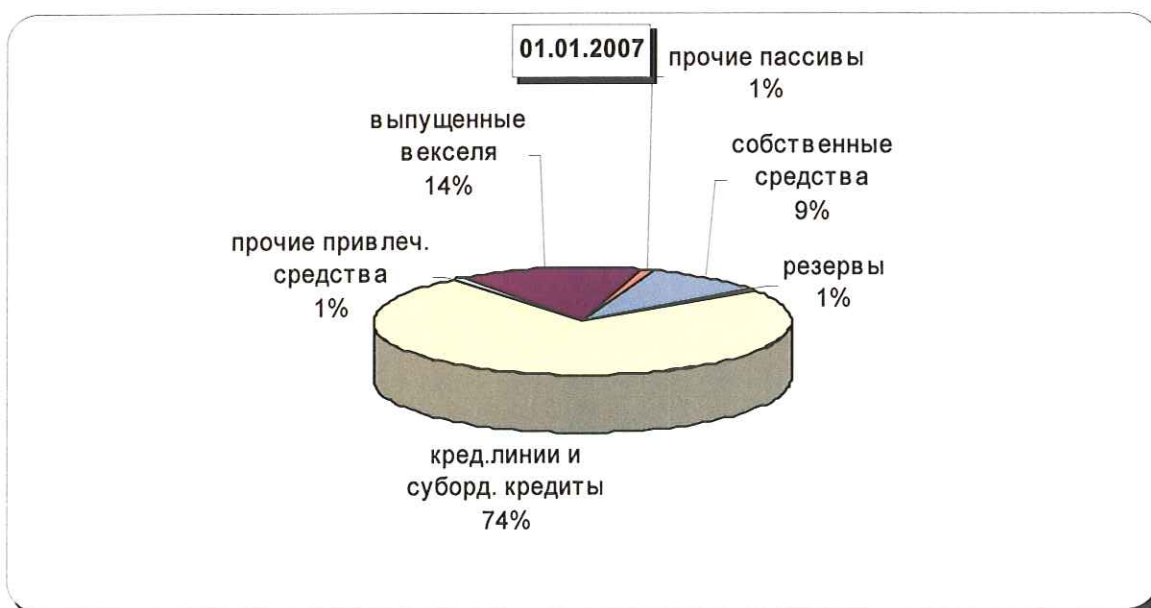
01.01.2007 года) в сравнении с показателями отчетного периода (2% по состоянию на 01.01.2008 года).

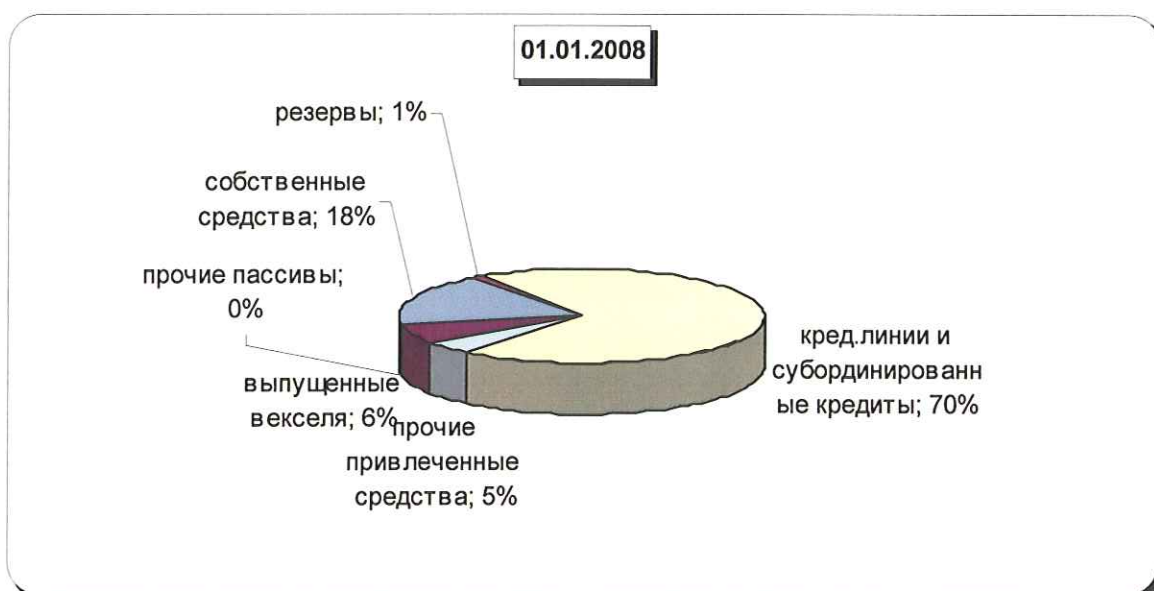
Осуществление в течение 2007 года Банком сделок секьюритизации ипотечных активов и финансирования текущей деятельности посредством warehouse (предварительное финансирование последующей сделки секьюритизации ипотечных активов) от Standart Bank привело к увеличению вложений АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в ценные бумаги – облигации младших траншей осуществленных сделок.

Вложения Банка в облигации младших траншей Da и Dz по сделке секьюритизации ипотечных активов составили 592 млн. рублей. Вложения в облигации младших траншей B и C по сделке финансирования посредством организации warehouse от Standart Bank составили около 240 млн. рублей.

Структура пассивов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) (в тыс. руб.)

	01.01.2007	01.01.2008
собственные средства	856 745	2 443 269
резервы	75 761	115 344
Кредитные линии и субординированные кредиты	7 052 432	9 666 877
прочие привлеченные средства	69 285	637 005
выпущенные векселя	1 340 814	872 914
прочие пассивы	112 433	57 099
ИТОГО:	9 507 470	13 792 508





Структура привлеченных средств Банка в 2007 году претерпела некоторые изменения по сравнению с 2006 годом в связи с увеличением в середине 2007 года уставного капитала АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на 1,425 млрд. рублей. Таким образом, доля собственных средств в структуре пассивов Банка увеличилась в 2 раза до 18% по сравнению с аналогичной датой прошлого года.

Основную долю в структуре пассивов Банка занимают целевые кредитные линии и субординированный кредит от ГПБ (ОАО). По состоянию на 01.01.2008 года объем привлеченных от ГПБ (ОАО) средств составил 9,7 млрд. рублей, что на 2,7 млрд. рублей больше, чем по состоянию на 01.01.2007 года. При этом в течение года Банком были полностью погашены три кредитные линии, ранее привлеченные от ГПБ (ОАО) за счет средств, полученных от выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Данное погашение было замещено вновь открытыми кредитными линиями на Банк. Таким образом, средневзвешенный срок привлеченных Банком ресурсов, оставшийся до погашения по состоянию на 01.01.2008 года остается значительным (в среднем около 3 лет), что благоприятно отражается как на выполнении Банком нормативов ликвидности, так и общей стабильности ресурсной базы.

За прошедший год в структуре пассивов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) сократилась доля выпущенных Банком векселей за счет досрочного погашения в течение 2007 года 2-х векселей на общую сумму 500 млн. рублей.

В 2007 году Банк стал привлекать средства в депозиты от страховых компаний. За счет появления такого источника финансирования ипотечной деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) значительно выросла доля прочих привлеченных средств в структуре пассивов (с 1% по состоянию на 01.01.2007 года до 5% по состоянию на 01.01.2008 года).

Сокращение срока дюрации портфеля ипотечных активов, удерживаемых на балансе Банка за счет использования механизма секьюритизации, а именно, выпуска ипотечных ценных бумаг с баланса специализированных компаний, позволяет на протяжении последних лет поддерживать сбалансированность структуры активов-пассивов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

Увеличение абсолютной величины созданных резервов обусловлено ростом ипотечного портфеля на балансе Банка в течение 2007 года. При этом, можно отметить, что доля созданных резервов в структуре пассивов не увеличилась.

4.2. Рефинансирование ипотечных кредитов – основное направление деятельности Банка

Формирование ипотечных активов

По итогам 2007 года Банком было рефинансировано ипотечных и жилищных кредитов (займов) накопленным итогом на общую сумму 31,3 млрд. рублей (в том числе 14 млрд. рублей за 2007 год). По состоянию на 01.01.2008 года остаток ссудной задолженности по рефинансированным ипотечным и жилищным кредитам (займам) с учетом осуществленных сделок секьюритизации и финансирования посредством warehouse с соответствующей продажей ипотечных активов на баланс специализированных компаний, составил 10,8 млрд. рублей.

Основная часть портфеля Банка (в том числе с учетом проданных на специализированные компании) представлена ипотечными кредитами (займами) (около 95%), еще 5% приходится на жилищные кредиты (займы).

Портфель рефинансированных Банком ипотечных кредитов (займов) в 2007 году (с учетом секьюритизированного портфеля) имел следующие характеристики:

Количество кредитов (займов)	12 625 штук
Объем выкупленных кредитов (займов) (в тыс. рублей)	13 350 440
Средневзвешенная процентная ставка	13,17
Соотношение долга к стоимости залога	68,7
Платежи по кредиту к доходу семьи	36,5
Средний размер кредита (в тыс. рублей)	1 051
Средняя площадь жилья в залоге	53,3
Средняя стоимость жилья в залоге (в тыс. рублей)	1 708
Средний возраст заемщика	35
Средние ежемесячные аннуитетные платежи по одному кредиту (в тыс. рублей)	13,4
Средний ежемесячный доход семьи заемщика (в тыс. рублей)	43,9

Все кредиты и займы, выкупленные Банком в 2007 году, были предоставлены заемщикам в соответствии с действующими требованиями Банка.

Активное развитие рынка ипотечного кредитования вплоть до середины 2007 года вынуждало банки и финансовые институты, работавшие на ипотечном рынке, смещать акценты в сторону постепенного упрощения требований к потенциальному заемщику при получении кредита(займа) в ущерб качеству. Так, за предыдущие 3-4 года значительно был расширен круг лиц, имеющих возможность получить кредит, облегчены требования для заемщиков, не имеющих или имеющих незначительные первоначальные накопления, упрощены требования к подтверждению заемщиками доходов и др.

Банк в этой ситуации работал в условиях с более консервативными требованиями по отношению к среднерыночным в целях получения более качественного портфеля ипотечных активов, удовлетворяющих требованиям потенциальных инвесторов в ипотечные ценные бумаги.

Тем не менее на протяжении 2006 – начала 2007 года, АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) также проводил работу по расширению продуктового ряда продуктов, в том числе в части размера первоначального взноса, что было обусловлено статистикой стабильного роста цен на недвижимость по регионам РФ.

В течение 2007 года, когда рост цен на недвижимость в РФ замедлился, а в ряде субъектов РФ даже несколько снизился, Банк отреагировал изменением условий выдачи ипотечных и жилищных кредитов (займов) в части увеличения минимальной величины первоначального взноса.

Возникшие кризисные явления во второй половине 2007 года на финансовом и ипотечном рынках РФ подтвердили направленность руководства Банком на приоритет качества ипотечных активов над количеством. Продолжение развития кризиса побудило руководство Банка еще больше ужесточить требования к потенциальному заемщику и предмету ипотеки, внося с начала 2008 года изменения в продуктовую линейку.

По итогам 2007 года Банк выкупал портфель ипотечных кредитов (займов) с средневзвешенным значением КЗ (размер долга по кредиту к стоимости залога) на уровне 68,7%. Указанные параметры позволяют Банку рассчитывать на осуществление сделок секьюритизации рефинансированных ипотечных активов не только на зарубежном рынке, имеющему облегченные требования к величине КЗ, но и на внутреннем рынке, где значение коэффициента КЗ по каждому из кредитов (займов) в покрытии не может превышать 70%.

Также Банк продолжает работать по программе кредитования приобретения прав в строящихся объектах недвижимости (жилищные кредиты). За время реализации АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) ипотечной программы, обоснованность вложений в жилищные кредиты подтверждается как повышенной доходностью в сравнении с ипотечными продуктами, так и высокой надежностью и обеспеченностью кредита стоимостью залога.

Наличие положительной кредитной истории по закладным – приемникам жилищных кредитов (займов) является положительным моментом для потенциальных инвесторов при выпуске ипотечных ценных бумаг.

Портфель рефинансированных Банком жилищных кредитов и займов в 2007 году имел следующие характеристики:

Количество кредитов (займов)	426
Объем выкупленных кредитов (займов)	660 005
Средневзвешенная процентная ставка	15,26
Платежи по кредиту к доходу семьи	37,8
Средний размер кредита (в тыс. рублей)	1 538
Средний возраст заемщика	35
Средние ежемесячные аннуитетные платежи по одному кредиту (в тыс. рублей)	21,1
Средний ежемесячный доход семьи заемщика (в тыс. рублей)	75

Основными факторами, обеспечивающими доступность жилья для потенциальных покупателей, являются цена этого жилья и доходы (в том числе будущие) покупателя. Финансовым продуктом, который позволяет учесть будущие доходы потенциального покупателя, является ипотечный и жилищный кредит (заем).

Параметрами, влияющими на доступность ипотечного и жилищного кредита, и, следовательно, спрос на кредитный продукт Банка являются: (1) ставка кредитования, (2) срок, на который предоставляются кредиты, (3) структура погашения кредита (аннуитетные платежи), влияющая на сумму кредита, (4) первоначальный взнос. В 2008 году Банк, несмотря на общий рост уровня процентных ставок (в том числе и по программе АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)) будет стремиться сохранить привлекательность кредитного продукта Банка для потенциального заемщика в условиях реалий рынка ипотечного кредитования в течение года, одновременно обеспечивая необходимый уровень рентабельности (процентной маржи) для экономики Банка.

Формирование ресурсов под выкуп ипотечных активов

Как отмечалось выше, 2007 год фактически можно разделить на 2 половины (до кризиса и после появления кризисных явлений). Если первая половина года может быть отмечена продолжением снижения общего уровня стоимости денежных ресурсов вкупе с ростом объемов сделок секьюритизации ипотечных активов российскими финансовыми институтами, то второе полугодие 2007 года напротив, характеризовалось общим ростом стоимости денежных ресурсов и полной остановкой сделок секьюритизации ипотечных активов. Данный факт в значительной мере повлиял на структуру и стоимость финансирования Банка в течение всего года.

Учитывая, что АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) успел провести сделку по выпуску облигаций с ипотечным покрытием в первой половине 2007 года, значительная часть ресурсов, необходимых Банку в 2007 году для рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов) была профинансирована указанной сделкой.

Финансирование начала 2007 года осуществлялось за счет средств от выпуска облигаций с ипотечным покрытием, осуществленного в декабре 2006 года.

В конце 2007 года Банком была организована сделка по финансированию ипотечной деятельности конца 2007 года-первой половины 2008 года посредством привлечения

warehouse от Standart Bank. Данная сделка является, по сути, предварительным финансированием будущего выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Помимо вышеуказанных источников денежных средств в 2007 году, продолжил финансирование основной акционер АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) – ГПБ (ОАО) за счет предоставления Банку кредитных линий и дополнительного вложения в уставный капитал на сумму 1,425 млрд. рублей.

Таким образом, основными источниками привлечения финансирования Банка в 2007 году стали:

- Кредитные линии, привлекаемые Банком от ГПБ (ОАО);
- Секьюритизация ипотечных активов Банка;
- Увеличение уставного капитала Банка;
- Организация сделки warehouse;
- Прочее финансирование Банка.

Стоимость заимствования в 2007 году менялась по мере изменения рыночной конъюнктуры. Так, сделка секьюритизации ипотечных активов, осуществленная АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в первой половине года стала одной из лучших по стоимости заимствования среди всех сделок ипотечной секьюритизации российских финансовых институтов, и полностью соответствовала заложенным Банком параметрам на 2007 год, то декабрьская сделка финансирования посредством warehouse оказалась на 2% дороже (с учетом значительно меньшего срока warehouse в сравнении со сроком выпуска ипотечных облигаций). При этом, стоимость сделки организации warehouse оказалась дешевле аналогичных, проведенных российскими финансовыми институтами в течение второго полугодия 2007 года.

Аналогичным образом изменялась стоимость кредитных линий для Банка, открытых ГПБ (ОАО) (в первой половине года стоимость ресурсов была ниже, чем во второй половине года). По линиям, открытым Банку во второй половине 2007 года процентная ставка составляла 9,5% годовых.

Общая процентная маржа от деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) осталась на сопоставимом уровне в сравнении с процентной маржой в 2006 году.

Возможное дальнейшее развитие кризиса ликвидности на мировых и российском финансовых рынках могут привести к некоторому сокращению процентной маржи за счет продолжения роста уровня процентных ставок по заимствованию и не столь быстрому росту процентных ставок по ипотечным продуктам в целях сохранения спроса со стороны заемщиков. Отдельное опасение вызывает в сложившихся условиях поведение государственных рефинансирующих и выдающих ипотеку организаций, таких как Сбербанк и банк ВТБ, имеющих доступ к более дешевым государственным средствам и, как следствие, имеющим возможность демпинговать на рынке.

Тем не менее, Банк рассчитывает в 2008 году в соответствии с утвержденным Бизнес-планом поддерживать маржу на приемлемом уровне для выполнения запланированных показателей.

4.3. Другие поддерживаемые Банком операции

Кредитный портфель

В настоящее время кредитный портфель АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) представлен в основном целевыми кредитами, выданными под оборотные средства для выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов).

Кроме того, на балансе находятся вложения Банка в краткосрочные межбанковские кредиты за счет временно свободных средств в целях получения дополнительного дохода.

Структура кредитного портфеля представлена ниже:

Портфель кредитов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) по состоянию на 01.01.2008 года (в тыс. рублей)	
Межбанковские кредиты	350 101
Кредиты юридическим лицам	253 958
Кредиты физическим лицам	38 689
ИТОГО	642 748

В течение 2007 года качество кредитного портфеля оставалось на стабильном уровне с преимущественным отношением кредитов к 1-ой или 2-ой категориям качества в соответствии с нормативными требованиями ЦБ РФ при формировании резервов.

Кроме того, в течение года Банку удалось согласовать с ЦБ РФ реклассификацию кредитов, предоставляемых корпоративным операторам на пополнение оборотных средств, из 3-ей категории качества, в целях определения резерва, в более низкую (в зависимости от финансового положения заемщика).

По существующим на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) проблемным кредитам – Банк имеет обеспечение, удовлетворяющее требованиям ЦБ РФ, что позволяет формировать незначительную величину резерва.

На цели, непрофильные основной деятельности, Банк в 2007 году кредитов не выдавал.

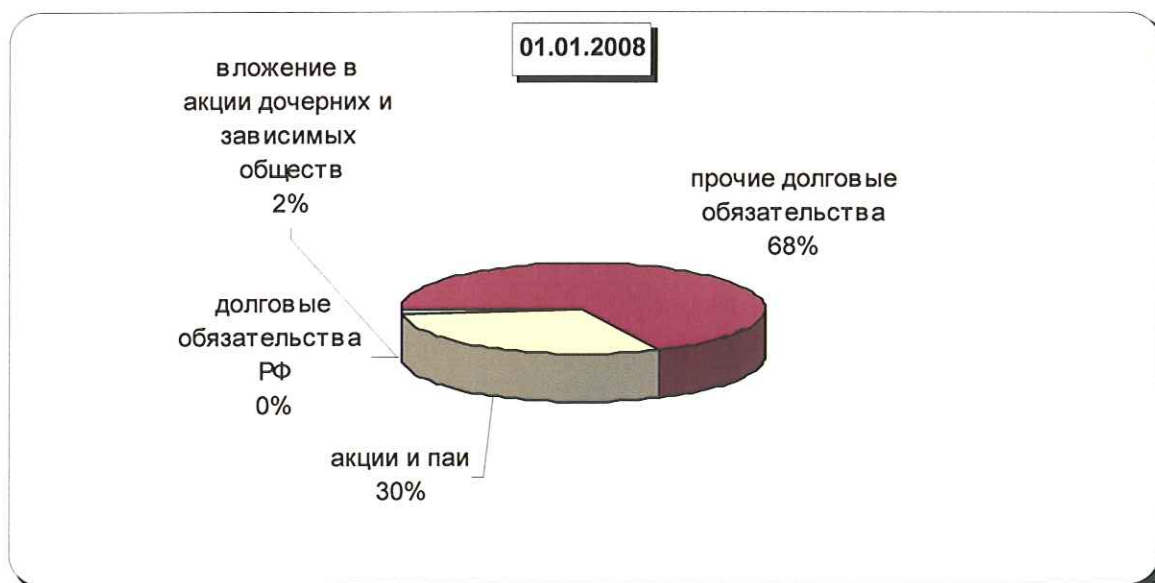
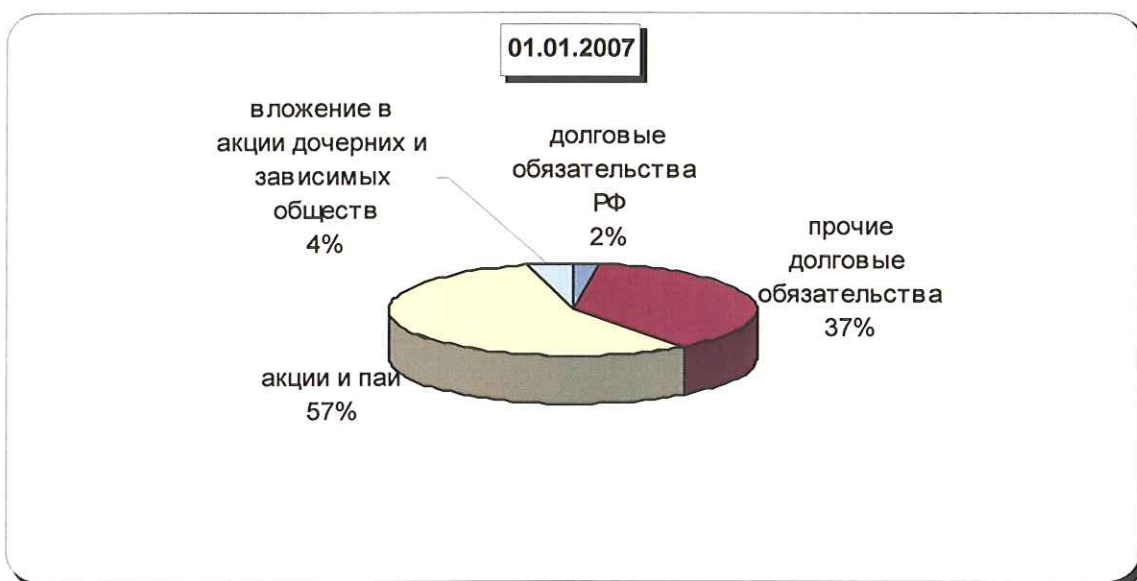
Деятельность на межбанковском кредитном рынке (рынок МБК) в 2007 году заключалась в размещении средств, временно неиспользуемых для целей рефинансирования ипотечных кредитов, а также привлечении недостающих ресурсов с целью регулирования платежной позиции банка. Спекулятивных операций на рынке МБК Банк не осуществлял.

Операции с ценными бумагами

В результате осуществления в 2007 году сделок секьюритизации ипотечных активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на международном рынке, а также финансирования посредством warehouse, Банк стал владельцем облигаций младших траншей как по международному выпуску облигаций с ипотечным покрытием, так и по сделке warehouse. Таким образом, объем вложений АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в ценные бумаги в 2007 году значительно возрос.

Структура вложений АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в ценные бумаги (в тыс.руб.)

	01.01.2007	01.01.2008
долговые обязательства РФ	17 809	658
прочие долговые обязательства	302 726	1 129 587
акции и паи	455 998	500 594
вложения в акции дочерних и зависимых обществ	32 979	29 463
ИТОГО:	809 512	1 660 302



В основном, изменения в структуре портфеля ценных бумаг коснулись вложений в прочие долговые обязательства. Это вызвано дополнительными вложениями Банка в облигации младших траншей июньского выпуска облигаций с ипотечным покрытием и

декабрьской сделки warehouse. Таким образом, доля прочих долговых обязательств увеличилась с 37% в структуре вложений в ценные бумаги по состоянию на 01.01.2007 года до 68% по состоянию на 01.01.2008 года.

За отчетный год АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) были практически полностью погашены долговые обязательства РФ.

В середине 2007 года Банком была продана 100% доля участия в ООО «Регион ипотека» (номинальная стоимость 3 млн. рублей).

4.4. Анализ динамики собственного капитала

Размер собственных средств (капитала) банка, определяемый в соответствии с Положением Банка России от 10.02.2003г. № 215-П (то есть с учетом привлеченного субординированного займа), за отчетный год возрос более чем в 3 раза и составляет на 01.01.2007г. 3 558 972 тыс. рублей. Основными факторами, повлиявшими на изменение капитала, были следующие события:

1) Приобретение в июне 2007 года ГПБ (ОАО), ООО «Новфинтех» и ООО «Сельхозпромэкспорт» 142 500 000 обыкновенных бездокументарных акций АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на сумму 1 425 000 000 рублей. Данная сделка позволила Банку увеличить размер уставного капитала с 824 959 440 рублей до 2 249 959 440 рублей.

2) Рентабельная деятельность Банка на протяжении 2007 года, позволяющая увеличивать размер собственных средств за счет прибыли текущего года.

Размер собственных средств (капитала) АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)

согласно Положению Банка России № 215-П (в тыс. рублей)

	01.01.2007	01.01.2008
капитал	1 179 528	3 558 972

4.5. Динамика финансово – хозяйственных показателей деятельности Банка

Проведя в 2005 году реструктуризацию собственной деятельности, Банк в 2006 году начал планомерную работу, направленную на рост финансовых показателей АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на долгосрочную перспективу.

В течение отчетного года наблюдался устойчивый рост процентных доходов Банка, связанный с ростом объемов рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов), удерживаемых на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

Несколько уменьшилась разница между процентными доходами и процентными расходами АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) за 2007 год в сравнении с 2006 годом, что вызвано, при общем росте объемов ипотечных и жилищных кредитов (займов) на обслуживании, изменением порядка учета в банковской системе и переходе с кассового метода учета доходов-расходов на метод начислений. Таким образом, Банк в 2007 год отразил все ранее

начисленные, но не уплаченные расходы, имеющие отношения к прошлым периодам (2006 год).

С 2007 года одной из самых существенных и основных статей доходов является комиссия, получаемая Банком по проданным портфелям ипотечных и жилищных кредитов (займов) в ПИФ или на баланс ипотечных агентов. Общий комиссионный доход за год практически равен процентной марже Банка. В ближайшие годы данная статья доходов станет для Банка главной, т.к. большая часть рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов) планируется секьюритизировать на внутреннем и международном рынках с выделением соответствующей комиссии Банку за обслуживание проданных ипотечных портфелей и получением Банком плавающего дохода по младшим траншам ипотечных облигаций.

В 2007 году Банком дополнительно было создано резервов на сумму около 43 млн. рублей, что, в первую очередь, связано с увеличением портфеля ипотечных и жилищных кредитов (займов) на балансе Банка, а также с предоставлением кредитных линий операторам для пополнения оборотных средств под выдачу и рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов (займов) с формированием соответствующего требованиям ЦБ РФ резерва на возможные потери по ссудам.

Восстановление резервов в отчетном году, в первую очередь, связано с погашением ряда проблемных кредитов (займов), а также продажей пулов ипотечных активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) (специализированные компании - ипотечные агенты) с соответствующим расформированием резервов.

Значительно выросли за отчетный год комиссии (несмотря на снижение среднего уровня комиссионного вознаграждения в середине 2007 года по корпоративным операторам), которые Банк уплатил корпоративным и региональным операторам за обслуживание ипотечных и жилищных кредитов (займов), находящихся на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) или находящихся на обслуживании Банка и проданных третьим лицам (ипотечные агенты и др.). Указанные расходы по мере роста бизнеса будут продолжать увеличиваться.

Рост расходов на организацию выпусков ипотечных ценных бумаг, административно-хозяйственные нужды, а также на содержание аппарата Банка несколько выросли в 2007 году в сравнении с 2006 годом, что обусловлено общим ростом объемов ипотечного бизнеса АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО). При этом Банк структурировал в 2007 году сделку секьюритизации ипотечных активов и сделку warehouse таким образом, что основная часть расходов по организации сделок легла на баланс SPV с фактической амортизацией сумм расходов навесь срок выпусков. Т.е. учитывая сложности со списанием аналогичных расходов в соответствии с российским законодательством (сложности с амортизацией понесенных расходов), Банк оптимизировал расходы в части расходов по ИЦБ.

Структура доходов расходов Банка по состоянию на 01.01.2008 года представлена ниже:

**Структура доходов расходов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)
в 2007 году (в тыс. рублей)**

	на 01.01.2008
Процентные доходы	1 349 323
Процентные расходы	879 532
Расходы по формированию РВПС (сальдо)	43 389
Чистые процентные доходы после формирования РВПС	426 402
Комиссии, полученные по проданному портфелю	421 348
Комиссии, уплаченные региональным операторам	343 952
Расходы по депозитарным услугам	28 962
Расходы на организацию выпусков ИЦБ, АХР и заработную плату	477 759
Прочие доходы / -расходы (сальдо)	161 491
Прибыль до налогообложения годовая	158 568
Прибыль после налогообложения	78 052

Динамика основных показателей деятельности Банка за 2007 год, в тыс.руб.

	норма	01.01.2007	01.01.2008
Уставный фонд		824 959	2 249 959
Капитал		1 179 528	3 558 972
Прибыль		101 802	158 568
Валюта баланса		9 760 658	13 966 192
Норматив достаточности капитала (Н1)	min 10%	14,9%	28,1%
Норматив мгновенной ликвидности (Н2)	min 15%	1562,0%	87,9%
Норматив текущей ликвидности (Н3)	min 50%	772,7%	418,8%
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4)	max 120%	86,4%	94,3%
Норматив максимального размера риска на одного заемщика (Н6)	max 25%	19,3%	14,2%
Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7)	max 800%	86,0%	43,1%
Норматив совокупной величины кредитного риска по акционерам (Н9.1)	max 50%	13,6%	2,6%
Норматив совокупной величины кредитного риска по инсайдерам (Н10.1)	max 3%	0,9%	0,5%
Норматив максимального размера вложений в акции юридических лиц (Н12)	max 25%	0,0%	0,0%

Норматив достаточности капитала (Н1) является одним из основных нормативов, применяемых как Банком России, так и международным банковским сообществом (Базельский комитет по банковскому надзору) для регулирования деятельности кредитных организаций.

В течение отчетного года Банком не допускалось нарушений установленных ограничений норматива достаточности капитала. Вместе с тем следует отметить, что в первой половине 2007 года, по мере роста портфеля ипотечных и жилищных кредитов (займов) на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), норматив Н1 имел тенденцию к снижению, приближаясь к пороговому значению 10%. В этот период Банком принимались меры по недопущению возникновения нарушения посредством контроля деятельности и продажи портфелей ипотечных активов на баланс третьих лиц с последующей организацией сделки секьюритизации. После увеличения уставного капитала Банка в июне 2007 года значение норматива Н1 превысило отметку в 40%.

По состоянию на 01.01.2008 года значение указанного норматива составило 28,1%, что позволяет Банку иметь значительный запас по увеличению валюты баланса.

В отчетном году также Банком не допускалось нарушений нормативов ликвидности (Н2, Н3, Н4). При этом наиболее актуальным для Банка является норматив долгосрочной ликвидности, т.к. значительный объем активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) представлен долгосрочными ипотечными и жилищными кредитами (займами), учитываемыми в данном нормативе.

4.6. Корпоративное управление

Корпоративное управление АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), являясь одной из главных составляющих развития Банка в условиях реструктуризации и перепрофилирования его деятельности, включает общее руководство деятельностью Банка, осуществляемое Общим собранием акционеров и Советом директоров и обеспечение их эффективного взаимодействия с Председателем, Правлением Банка и иными лицами в части:

- Реализации утвержденного в марте 2005 года Правлением ГПБ (ОАО) долгосрочного бизнес-плана развития в АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)
- Создания грамотной мотивационной политики для достижения целей, стоящих перед Банком;
- Соблюдения баланса интересов акционеров, органов управления Банка и иных заинтересованных лиц.

Органы управления Банка: Общее собрание акционеров, Совет директоров, Председатель и Правление представляют собой систему принятия и реализации решений, необходимых для обеспечения жизнедеятельности и развития Банка.

В 2007 году было проведено 5 (пять) Общих собраний акционеров Банка, 9 (девять) заседаний Совета директоров и 22 (двадцать два) заседания Правления Банка.

На заседания Совета директоров Банка было вынесено 33 (актуальных вопроса) актуальных вопроса. Общим собранием акционеров среди прочего было принято решение о переименовании Банка, увеличении уставного капитала Банка, внесении изменений в учредительные документы. Кроме того, общим собранием акционеров были одобрены

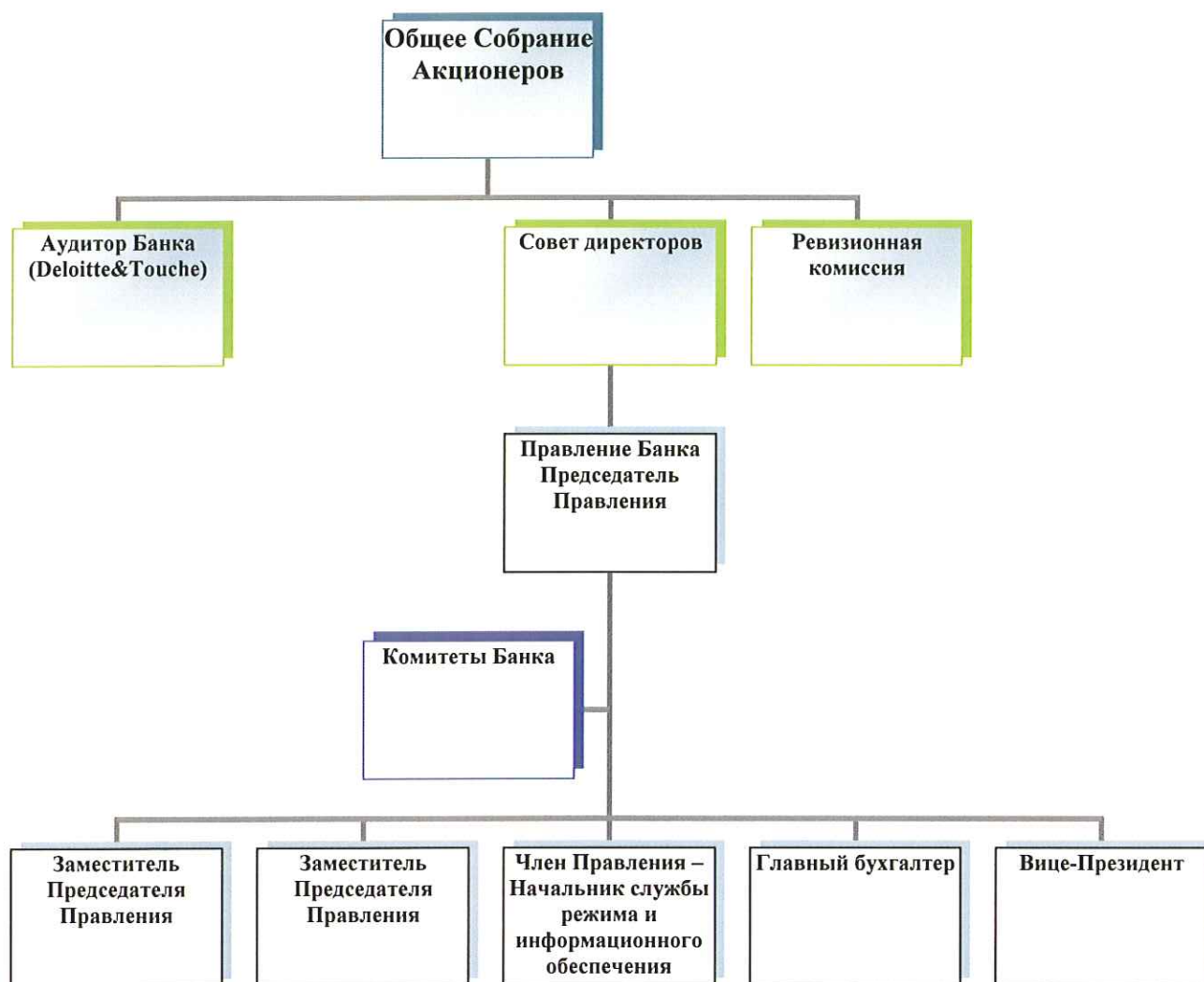
сделка по секьюритизации и финансирования посредством warehouse, совершение которых было успешно проведено банком на международных рынках капитала.

Правление Банка, кроме решения текущих вопросов банковской деятельности, финансовой политики и определения приоритетов в управлении активами и пассивами, предварительного рассмотрения вопросов, выносимых на Совет директоров, регулярно рассматривало вопросы, касающиеся развития собственной региональной сети, управление которой осуществляется через ООО «Регион Ипотека».

Действующие Комитеты Банка (Кредитный, Тендерный, Экспертный) на протяжении всего отчетного года обеспечивали коллегиальность принятия решений по актуальным текущим вопросам и перспективным задачам для конкретных направлений бизнеса и его развития.

Ориентируясь на достигнутые результаты, Банк, в качестве одной из актуальных задач на 2007 год определил усовершенствование существующей системы корпоративного управления, в том числе построение более эффективной системы взаимодействия органов управления Банка с акционерами и иными заинтересованными лицами и утверждение новых нормативно-организационных документов, регулирующих деятельность органов управления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО).

Структура органов управления АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)



Раздел V. Перспективы развития АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), планы на 2008 год

Как отмечалось выше, 2008 год по прогнозам (подтверждаемым ситуацией в течение 1-го квартала 2008 года) пройдет под знаком кризиса ликвидности на мировых и российском финансовых рынках и, как следствие, на российском ипотечном рынке.

В этих условиях, а также учитывая поставленные акционерами перед руководством Банка цели, АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) в качестве приоритетной задачи видит сохранение Банка в качестве ведущих центров рефинансирования в РФ, предоставляющих корпоративным операторам и ряду независимых партнеров бесперебойный поток финансовых ресурсов на выкуп ипотечных активов, а также продолжение работы в части сохранения и повышения качества рефинансируемых ипотечных активов и сохранения рентабельности деятельности Банка в кризисный период.

Таким образом, основными задачами АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на 2008 год являются:

- Удержание в течение 2008 года 10-12% доли рынка ипотечных активов, подлежащих секьюритизации с последующим увеличением доли до 13-15%;

В соответствии с бизнес-планом, объем рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов) в 2008 году составит около 24 млрд. рублей при появлении возможности организации сделок секьюритизации на внутреннем или внешнем рынках в течение года. В случае продолжения существующих проблем с рыночным финансированием, объем рефинансированных ипотечных активов может сократиться до 15 млрд. рублей при незначительном снижении рентабельности бизнеса.

Ожидаемая структура планируемого к выкупу объема кредитов: более 90% - ипотечные и менее 10% жилищные кредиты (займы).

- По возможности организация сделок секьюритизации ипотечных активов на внутреннем или внешнем рынках или финансирования посредством warehouse с последующей организацией секьюритизации;

- Проведение работы по дальнейшему повышению качества рефинансируемых ипотечных активов с целью соответствия требованиям инвесторов в облигации с ипотечным покрытием, в том числе работа по ужесточению требований в процессе проведения андеррайтинга потенциального заемщика, работа с просроченной задолженностью и др.

- Дальнейшее повышение финансовых показателей деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), в том числе по рентабельности активов и капитала, величине чистой прибыли, размеру собственных средств (капитала) Банка.

В соответствии с бизнес-планом, размер чистой прибыли по итогам 2008 года составит около 250 млн. рублей. Рентабельности акционерного капитала составит более 17% годовых.

Эффективное выполнение задач, поставленных перед Банком на 2008 год во многом будет зависеть от:

- Развития макроэкономической ситуации в РФ;
- Перспектив в части осуществления сделок по финансированию с рынка посредством секьюритизации или warehouse;
- Продолжения финансирования Банка посредством кредитных линий от ГПБ (ОАО);
- Продолжения финансирования под оборотные средства корпоративной сети АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) филиалами ГПБ (ОАО).

Раздел VI. Анализ деятельности по управлению рисками

Деятельность по управлению рисками в Банке направлена на создание саморегулирующегося механизма (системы управления рисками), обеспечивающего поддержание допустимого уровня рисков Банка для максимизации стоимости Банка в интересах его акционеров в долгосрочной перспективе.

Основные цели организации управления рисками в деятельности Банка:

- защита интересов Банка, а также его акционеров, кредиторов, инвесторов и клиентов;
- снижение вероятности появления рисков и минимизация их проявления;

- обеспечение управления рисками, отвечающего общим подходам, принятым в рамках группы ГПБ (ОАО);
- урегулирование конфликтов интересов между подразделениями Банка, между Банком и его партнерами, между партнерами Банка;
- соблюдение сотрудниками Банка законодательства, нормативных актов и стандартов профессиональной деятельности;
- обеспечение надлежащего уровня надежности деятельности Банка на финансовом рынке;
- обеспечение высокого качества банковских продуктов (ипотечные и жилищные ссуды).
- Управление рисками в Банке осуществляется на основе единых методологических подходов в рамках комплексной системы анализа, управления и контроля рисков.
- Система управления рисками Банка организуется по следующим основным направлениям:
 - управление кредитными рисками;
 - управление риском ликвидности;
 - управление рыночными рисками;
 - управление операционными рисками;
 - учет прочих рисков.

В связи со специализацией в сфере ипотечного кредитования и жилищного финансирования система управления рисками Банка имеет соответствующую специфику.

6.1. Кредитные риски

Риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентом Банка (заемщиком) финансовых обязательств в соответствии с условиями договора.

Банк принимает на себя кредитный риск в отношении следующих групп лиц:

- заемщики по ипотечным и жилищным кредитам – физические лица - основная категория заемщиков;
- региональные операторы, осуществляющие обслуживание ипотечных и жилищных кредитов и несущие обязательство обратного выкупа кредитов в случае дефолта;
- корпоративные операторы – аффилированные организации, контролируемые Банком (региональные партнеры), которым Банк предоставляет кредиты на развитие и осуществление текущей деятельности, также осуществляющие обслуживание ипотечных и жилищных кредитов;
- прочие контрагенты, входящие в инфраструктуру ипотечного кредитования (страховые компании, оценочные компании).

Основные действия Банка по управлению кредитным риском:

- определение пределов осуществляемых инвестиций, выдачи ипотечных кредитов и займов;
- стандартные требования к заемщику, предмету залога, условиям кредитования;
- создание резервов на возможные потери по кредитным рискам;
- диверсификация портфеля ипотечных и жилищных кредитов и займов;
- расчет величины кредитного риска и его учет в процентной ставке;
- контроль за выданными кредитами и займами;
- разграничение полномочий сотрудников.

Определение пределов (лимитов) требований

Банк соблюдает предельный уровень кредитного риска по всей совокупности активов по соотношению к собственному капиталу, а также максимальный риск в отношении одного заемщика или группы заемщиков (действующие требования Банка России по исполнению нормативов Н1 и Н6). На постоянной основе осуществляется мониторинг фактического размера накопленных рисков в сравнении с установленными нормативами.

В целях минимизации кредитного риска, вызванного ошибочными (некомпетентными) действиями работников Банка и его региональных партнеров, Банком введены ограничения на максимальную сумму выкупаемых ипотечных и жилищных кредитов и займов, начиная с которой помимо решения кредитных комитетов (отчета по андеррайтингу) региональных партнеров и первичных кредиторов требуется согласование сделки Банком (Кредитным комитетом).

На основе проведенного предварительного анализа кредитоспособности контрагентов Банка, входящих в инфраструктуру ипотечного кредитования, Банк использует возможность установления лимитов на принятие риска в отношении этих контрагентов. Предусмотрено требование страхования профессиональной ответственности организаций, осуществляющих оценку предмета залога.

Стандартные требования к заемщику, предмету залога, условиям кредитования

По ипотечным и жилищным кредитам установлены стандартные требования к заемщикам и предметам залога («Стандарты Банка», на основе которых выдаются кредиты и займы региональными партнерами Банка и первичными кредиторами).

В Банке разработан комплекс внутренних процедур по проведению анализа финансового состояния контрагентов Банка входящих в инфраструктуру ипотечного кредитования (страховые компании, банки)

Для снижения проявления кредитного риска (минимизации возможных убытков) по кредитам и займам, предоставленным физическим лицам, используются следующие механизмы, заложенные в основу Кредитных договоров с заемщиком, Стандартной процедуры проведения андеррайтинга ссуд, а также в Договорные отношения с Региональными операторами:

- обеспечение кредитов залогом недвижимого имущества (ипотека), прав требований на строящийся объект недвижимости, стоимость которого должна превышать остаток ссудной задолженности (используется коэффициент «К/З», «кредит к залого»);

- ограничение по соотношению платежей по обслуживанию долга и уровня доходов заемщика (коэффициент «П/Д», «платеж к доходу»);
- обязанность Регионального оператора выкупить у Банка ипотечный кредит с реализовавшимся кредитным риском;
- страхование предмета залога; жизни и утраты платежеспособности заемщика.

Создание резервов на возможные потери по ссудам

В целях учета принятого на себя кредитного риска, определения достаточности собственного капитала для принятия такого объема кредитного риска, Банк формирует и на ежемесячной основе регулирует резервы на возможные потери по портфелю ипотечных кредитов и займов, а также по кредитам, предоставленным региональным партнерам Банка, другим контрагентам, входящим в инфраструктуру ипотечного рынка. Данные действия Банка регулируются соответствующими внутренними процедурами.

Контроль за выданными кредитами и займами

В плановые платежные периоды заемщиков по ипотечным и жилищным кредитам и займам проводится мониторинг изменения уровня кредитного риска, на ежемесячной основе формируются соответствующие профессиональные суждения, регулируются размеры сформированных резервов.

По предоставленным кредитам региональным партнерам Банка, другим контрагентам производится ежеквартальный мониторинг их финансового состояния, исполнения бизнес-плана (для региональных партнеров), проводится постоянный контроль обслуживания долга этими заемщиками. При необходимости, регулируются размеры сформированных резервов.

Расчет величины кредитного риска и его учет в процентной ставке

В Банке используется внутренняя процедура, основанная на методологии, позволяющей определять величину кредитного риска, порождаемого ипотечными кредитными продуктами и учитывать его в структуре процентной ставки по кредиту. Данная величина определяется на ежемесячной основе с учетом накопленной статистики полученных убытков вследствие реализации кредитного риска. При необходимости регулируется величина создаваемого резерва либо активизируется решение об изменении величины процентной ставки по вновь выдаваемым кредитам.

Диверсификация портфеля ипотечных и жилищных кредитов и займов

Деятельность Банка ориентирована на выкуп ипотечных кредитов и займов во всех регионах РФ, обладающих потенциалом с точки зрения ипотечного кредитования. При выкупе ипотечных кредитов учитывается экономическая и иная взаимозависимость заемщиков.

6.2. Риск ликвидности

Риск потерь в результате возникновения ситуации, при которой Банк не будет иметь возможности осуществлять платежи по своим обязательствам или текущие платежи по

поручению клиентов без реструктуризации активов и/или мобилизации необходимых средств.

В качестве специфического фактора риска ликвидности ипотечного бизнеса Банк рассматривает досрочное погашение ссуд.

Банк рассматривает риск ликвидности в разрезе двух составляющих:

6.2.1. Риск потери текущей ликвидности – риск неспособности Банка обеспечить исполнение своих текущих обязательств (проведение необходимых платежей) в связи с отсутствием требуемого объема денежных средств на корреспондентском счете, иных высоколиквидных активов;

6.2.2. Риск утраты ликвидности баланса – риск получения значительных убытков и/или необратимой потери текущей ликвидности в результате существенной несбалансированности активов и пассивов Банка по срокам возврата (и в частности, выкупаемых ипотечных и жилищных кредитов и займов и привлеченных Банком ресурсов).

Риск потери текущей ликвидности

Основные действия Банка по управлению риском текущей ликвидности:

- установление ограничений на риск текущей ликвидности и его показатели;
- определение путей снижения риска ликвидности, в том числе на основе:
 - ✓ регулирования сроков предстоящих поступлений и списаний по операциям с региональными и корпоративными операторами, другими контрагентами, входящими в инфраструктуру ипотечного рынка;
 - ✓ заблаговременного формирования покупательского (инвестиционного) спроса на предлагаемые пулы ипотечных кредитов;
 - ✓ разработки эффективных процедур, позволяющих оперативно, без потери рыночной стоимости реализовывать (продавать на рынке) сформированные пулы ипотечных кредитов.
- определение условий проведения операций влияющих на ликвидность.

Инструментом управления текущей ликвидностью являются кредитные линии от основного акционера – ГПБ (ОАО), которые Банк активирует еженедельными траншами.

При этом используемый механизм контрактования выкупа ипотечных обязательств позволяют достаточно точно планировать потребность Банка в фондировании (в частности, выкуп ипотечных кредитов осуществляется в форме предварительно согласуемых пакетов).

В целях снижения зависимости риска текущей ликвидности исключительно от ГПБ (ОАО), Банк имеет встречные открытые лимиты МБК с рядом коммерческих банков.

Риск утраты ликвидности баланса

Основные действия Банка по управлению риском утраты ликвидности баланса:

- корректировка продуктовой линейки Банка в части изменения значения параметра «срок предоставления кредита» по вновь выдаваемым кредитам;
- изменение длительности сроков, на которые привлекаются новые заемные ресурсы (изменение срочности фондирования);
- использование инструмента секьюритизации активов, в том числе в виде продажи части портфеля специализированным ипотечным агентам;

- структурирование производимых привлечений таким образом, чтобы погашение (в том числе выплаты процентных платежей) по срокам и по суммам не концентрировалось в каком-то одном временном интервале, а были равномерно распределены в течение прогнозного периода;
- регулирование фактора досрочного погашения по ипотечным и жилищным кредитам и займам;
- расчет текущей величины риска ликвидности ипотечных активов и ее учет в процентной ставке ипотечного кредита;
- обеспечение соответствия структуры активов и пассивов Банка установленным ЦБ РФ обязательным нормативам ликвидности, а также дополнительным ограничениям, самостоятельно устанавливаемым Банком.

Процедура анализа и прогнозирования рисков ликвидности предусматривает:

- расчет и анализ обязательных нормативов банков Н2, Н3, Н4;
- анализа разрывов в сроках погашения (ГЭП-анализ в рамках выполнения требований Банка России (по форме №125 Указания №1376-У);
- ГЭП-анализ, скорректированный с учетом дополнительных факторов, влияющих на ликвидность (планируемые операции, досрочное погашение, возможное изменение категории кредитного риска, ожидаемые изъятия привлеченных ресурсов и т.п.);
- расчет на основе скорректированного ГЭП-анализа показателей избытка (дефицита) ликвидности:
 - построение модели досрочного погашения ипотечных кредитов (на основе статистического анализа закономерностей поведения заемщиков) и учет фактора его влияния на ликвидность.

6.3. Рыночные риски

Риск потерь в результате неблагоприятного изменения рыночных риск-факторов.

Включает:

- Процентный риск;
- Валютный риск;
- Ценовой риск фондового рынка;
- Ценовой риск рынка недвижимости.

Банк организует управление рыночными рисками на комплексной основе в соответствии с характером проявления рисков, их потенциальным влиянием на деятельность Банка и спецификой подходов к управлению

6.3.1. Процентный риск

Связан с влиянием на финансовое состояние Банка неблагоприятного изменения процентных ставок по ипотечным кредитам и по привлекаемым Банком заемным средствам, что может привести к возникновению у Банка существенных финансовых потерь.

Этот риск находит свое отражение в изменении:

- процентных доходов Банка при реинвестировании денежных средств, возвращаемых заемщиками ипотечных и жилищных кредитов в ходе планового и досрочного погашения долга;
- динамики досрочного погашения;
- рыночной стоимости ипотечных активов;
- стоимости финансирования Банка.

Для управления процентным риском Банком применяется:

- согласование активов и пассивов по срокам их возврата (соответствие дюрации активов и пассивов);
- установление ограничений на структуру операций, в том числе в форме лимитов (ориентиров), предельных значений процентных ставок, допустимого спектра инструментов;
- обеспечение соблюдения всех пруденциальных норм, установленных Банком России, а также требований, установленных действующим законодательством, договорными отношениями с партнерами Банка и традициями деловых обычаев в отношении стандартных для финансовых рынков операций и сделок;
- определение путей снижения рисков, включая:
 - ✓ диверсификацию операций по видам процентных ставок (плавающих / фиксированных);
 - ✓ хеджирование позиций (в случае необходимости);
- секьюритизация активов с амортизацией основного долга по эмитируемым ипотечным облигациям;
- расчет возможного убытка, порождаемого процентным риском, и учет компенсирующей надбавки в структуре процентной ставки;
- учет рисков при планировании, в т.ч. на уровне бизнес-планов и стратегии Банка.

Плановая дюрация ипотечного кредита составляет примерно 30% от срока, за счёт амортизации основного долга в течение срока жизни кредита. В то же время, ожидаемый срок жизни портфеля ипотечных кредитов, за счёт досрочного погашения (частичного и полного), более чем в 2 раза ниже первоначального. Таким образом, ожидаемая дюрация портфеля среднего 20-летнего ипотечного кредита составляет порядка 3 лет, что сопоставимо с дюрацией пассивов Банка.

Мировой кризис ликвидности, вызванный ипотечным кризисом 2007 года на американском рынке, спровоцировал рост стоимости фондирования российских финансовых институтов, как внутри страны, так и на международных финансовых рынках. В этих условиях Банк поднял ставки по ипотечным кредитам адекватно росту стоимости собственного финансирования, а также предложил иным кредитным организациям, осуществлявшим ипотечное кредитование в 2007 году, реализовывать (продавать Банку) имеющиеся на их балансе портфели ипотечных кредитов с дисконтом к их номинальной стоимости. В свою очередь фондирование Банка (под объем кредитов, выданных по ставкам

2007 года) обеспечено ранее заключенной сделкой по привлечению кредитных ресурсов с фиксированной ставкой.

6.3.2. Валютный риск

Связан с вероятными убытками при конвертировании денежных средств (денежных потоков от активов), выраженных в одной валюте, для выполнения Банком денежных обязательств, выраженных в другой валюте.

Основные способы управления валютными рисками:

- уравнивание своих активов и пассивов, выраженных в иностранной валюте;
- хеджирование валютных рисков – страхование от валютного риска путем создания встречных требований и обязательств в иностранной валюте.

Поскольку рефинансируемые Банком ипотечные кредиты и привлекаемые заимствования выражены в рублях РФ, можно сказать, что валютный риск в деятельности Банка практически отсутствует.

6.3.3. Ценовые (фондовые) риски

Операции Банка с ценными бумагами (за исключением закладных) осуществляются в рамках размещения временно свободных ресурсов от инвестиций в ипотечные активы.

Операции осуществляются в рамках лимитов на ценные бумаги, установленных исходя из уровня кредитных рисков на эмитентов / векселедателей.

При этом использование лимитов осуществляется исключительно в целях управления ликвидностью, что определяет минимальные доли использования лимитов.

В рамках текущей стратегии, специализации и структуры своей деятельности Банк оценивает текущее влияние ценового риска фондового рынка как ограниченное, организует управление рисками по упрощенным процедурам, обеспечивая при этом на постоянной основе идентификацию рисков и риск-факторов, мониторинг их потенциального воздействия и предусматривая, в случае изменения ситуации, оперативный пересмотр подходов к управлению рисками.

6.3.4. Ценовые риски рынка недвижимости

Существует опасность падения цен на жилую недвижимость, по сравнению с рыночной стоимостью на момент приобретения жилья, или снижение ее ликвидности, что может привести к ухудшению обеспечения ипотечных кредитов.

Основное влияние риск оказывает на последствия, вызываемые кредитным риском (неплатежеспособностью заемщиков). В критических случаях (при значительном снижении цен) данный риск может вызвать нежелание заемщика выполнять свои обязательства по кредитному договору даже при сохранении платежеспособности.

По мере погашения кредита влияние данного риска сокращается. Учитывая долгосрочный рост цен на недвижимость и досрочное погашение ипотечных кредитов реальное соотношение остатка задолженности к стоимости залога по выданным кредитам снижается еще быстрее. Также следует отметить обязательное страхование предмета залога от различных факторов, снижающих его стоимость.

В то же время, снижение темпа роста цен на недвижимость в 2007 г. по сравнению с 2006 г. в большинстве крупных городов России заставляет более тщательно подходить к оценке вероятного снижения цен на жилье. В зависимости от конъюнктуры рынка Банк осуществляет следующие мероприятия:

- введение дополнительных ограничений на соотношение кредит/залог (в т.ч. по отдельным регионам, сегментам рынка жилья, крупным кредитам);
- изменение величины процентной ставки по кредиту в зависимости от значения текущего соотношения кредит/залог;
- регулирование формируемых резервов на возможные потери по кредитным рискам;
- проведение выборочной экспертизы результатов оценки объектов недвижимости.

6.4. Операционные риски.

Риск возникновения убытков в результате несоответствия характеру и масштабам деятельности кредитной организации и (или) требованиям действующего законодательства, внутренних порядков и процедур проведения банковских операций и других сделок, их нарушения служащими кредитной организации и (или) иными лицами (вследствие некомпетентности, непреднамеренных или умышленных действий или бездействия), несоразмерности (недостаточности) функциональных возможностей (характеристик) применяемых кредитной организацией информационных, технологических и других систем и (или) их отказов (нарушений функционирования), а также в результате воздействия внешних событий.

В целях контроля и снижения операционного риска Банком начато внедрение системы информационного обеспечения управления операционным риском, фиксирующей факты реализации операционного риска.

Система управления операционным риском в Банке предполагает в качестве ограничений на операционные риски следующие принципы управления операционными рисками, применяемые при принятии бизнес-решений:

- разработка и утверждения стандартов деятельности Банка по различным направлениям бизнеса и в рамках отдельных бизнес-процессов, контроль исполнения утвержденных стандартов;
- контроль подбора и достаточности квалификации работников Банка; эффективная расстановка кадров и распределение полномочий в Банке, обеспечивающие недопущение конфликта интересов отдельных работников и структурных подразделений;
- надлежащее документирование основных полномочий, обязанностей и функций, обеспечивающих деятельность Банка, и в том числе положений (инструкций) о

подразделениях и коллегиальных органах, об управлении операционными рисками, о порядке совершения банковских операций, об установлении лимитов (полномочий), об обеспечении безопасности деятельности Банка, о порядке сопровождения, поддержания и развития ИТ-систем, о порядке документооборота и процедурах доступа к информации;

- реализация многоуровневой системы полномочий и принятия решений.

Банк реализует комплекс мер минимизации операционных рисков, включающий:

- меры по минимизации операционных рисков корпоративной сети региональных операторов, и в т.ч.:

- ✓ стандартизацию бизнеса на основе единообразных для всех региональных операторов бизнес-планов и систему контроля их исполнения;

- ✓ контроль соблюдения Стандартов андеррайтинга на основе единой информационной системы;

- ✓ применение единой учётной политики для всей сети, а также контроля её соблюдения.

- процедуру вторичного андеррайтинга, в результате которого ипотечные кредиты, не соответствующие требованиям Банка, не подлежат выкупу;

- систему автоматизации банковских технологий, минимизирующую ручную (неавтоматизированную) обработку документов;

- меры по минимизации информационно-технологических рисков:

- ✓ разработка и внедрение системы контроля за целостностью базы данных и её содержания;

- ✓ защита в виде системы кодов и паролей от несанкционированного доступа к операционной системе и базе данных;

- ✓ создание резервных копий базы данных 2 раза в день на магнитных носителях, постоянное хранение еженедельных копий.

В настоящий момент Банк разрабатывает и внедряет систему управления операционным риском, позволяющую комплексно оценить вероятный предельный размер операционных убытков Банка и сформировать необходимые резервы.

По итогам отчетного периода деятельность Банка характеризовалась умеренным уровнем операционного риска, факты реализации существенных операционных убытков в Банке отсутствовали.

6.5. Прочие риски

6.5.1. Системный риск.

Связан с опасностью возникновения у Банка убытков вследствие экономических колебаний в стране, политической нестабильностью и институциональными изменениями.

Макроэкономический риск – риск общего ухудшения ситуации в экономике страны, выражающегося в следующих явлениях:

- снижение общей экономической активности;

- резкие колебания уровня процентных ставок на долговом рынке;
- резкие колебания курса национальной валюты;
- ускорение темпов инфляции.

Данные факторы могут привести к негативным последствиям в основной сфере деятельности Банка:

- снижение платежеспособности значительной части заемщиков;
- снижение ликвидности залогового обеспечения (недвижимости).

Негативное влияние макроэкономических факторов на динамику рынка недвижимости нивелируется повышенным фундаментальным спросом на недвижимость в стране. Стоимость жилой недвижимости в меньшей степени зависит от уровня деловой активности, чем стоимость коммерческой недвижимости. Возможны конъюнктурные колебания цен, но в целом жилье в большинстве регионов останется ликвидным залоговым обеспечением.

Ипотечный кризис 2007 года на американском рынке, спровоцировавший мировой кризис ликвидности, и последующий рост ставок по ипотечным продуктам не оказали негативного влияния на ликвидность жилой недвижимости в стране, не привели к снижению спроса на ипотечные продукты, предлагаемые банками – кредиторами.

Политический риск – связан с деятельностью законодательных и исполнительных органов страны.

Деятельность Банка не зависит напрямую от государственной поддержки, поэтому опасность политических рисков для Банка, относительно других участников рынка, невелика. Кроме того, Банк регулярно отслеживает и приводит свою деятельность в соответствие с тенденциями в мировой практике банковского регулирования, в русле которых движется политика регулирования ЦБ РФ.

Региональный риск – связан, прежде всего, с экономической ситуацией в отдельных регионах, а также деятельностью региональных властей.

Деятельность Банка распространяется на значительное количество регионов, поэтому в целом, можно считать, что региональный риск Банка достаточно диверсифицирован. На долю 5 крупнейших регионов на отчетную дату приходилось порядка 48% остатков ссудной задолженности, находящейся на балансе Банка (в т.ч. 16% - Самарская область, 14% - Республика Татарстан, 8% - Иркутская область) и порядка 46% остатков ссудной задолженности по закладным, обслуживаемым Банком по поручению инвесторов (в т.ч. 14% - Республика Татарстан, 12% - Республика Башкортостан, 7% - Новосибирская область).

В дальнейшем Банк планирует придерживаться принципа географической диверсификации кредитного портфеля, снижая степень концентрации риска в отдельных регионах.

6.5.2. Управленческий риск

Стратегический риск – риск возникновения убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Банка. Выражается:

- в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности;
- в невозможности достижения преимуществ перед конкурентами;
- в нехватке необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, человеческих) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Банка.

Тактический риск – риск возникновения убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии отдельных решений, определяющих тактику поведения Банка на рынках, выборе из имеющихся альтернатив. Выражается:

- в потере эффективности вследствие принятых решений, недостаточном использовании имеющегося потенциала;
- в потере целевой части рынка, клиентов;
- в нехватке необходимых ресурсов и организационных мер для реализации тактических планов Банка.

В целях снижения управленческих рисков, долгосрочный бизнес-план развития АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) утверждался Правлением основного учредителя – ГПБ (ОАО). В Банке организована работа коллегиальных органов управления (Правление, Кредитный комитет, Тендерный комитет, Экспертный комитет), предусмотрены процедуры бизнес-планирования, бюджетирования, внутреннего контроля.

6.5.3. Репутационный риск

Банк определяет репутационные риски как общие риски Группы ГПБ, связанные, в т.ч., с функционированием региональной сети.

В качестве механизмов предотвращения возникновения репутационных рисков предусматриваются:

- соблюдение действующего законодательства и нормативных требований Банка России;
- строгое исполнение взятых на себя договорных отношений с заемщиками и контрагентами;
- анализ изменения конъюнктуры финансовых рынков и ситуации в экономике;
- подбор квалифицированных специалистов.

Раздел VII. Финансовая отчетность

7.1. Аудиторское заключение.

АУДИТОР: ЗАО «ДЕЛОЙТ И ТУШ СНГ»

Юридический адрес: Россия, 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2, Деловой центр «Моховая».

Местонахождение: Россия, 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2, Деловой центр «Моховая».

Тел.: +7 (495) 787 0600.

Лицензия на осуществление аудиторской деятельности № Е 002417 выдана 6 ноября 2002 года по решению Министерства финансов Российской Федерации сроком на пять лет, продлена приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31 октября 2007 года № 676 сроком на 5 лет с 6 ноября 2007 года за тем же номером.

Сертификат о регистрации ЗАО «Делойт и Туш СНГ» в качестве члена Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России и территориального института профессиональных бухгалтеров № 00698/00 от 23 ноября 2005 года.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, № 1027700425444. Выдано 13 ноября 2002 года межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

Свидетельство о государственной регистрации Закрытого акционерного общества «Делойт и Туш СНГ» № 018.482. Выдано Московской регистрационной палатой 30 октября 1992 года.

Расчетный счет в российских рублях № 40702810000000100378 в ООО «Эйч-эс-би-си Банк (РР)

115054, Москва, Павелецкая пл., дом 2, стр. 2, 18 этаж.

БИК 044525351, кор.сч. 30101810400000000351.

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:

Акционерный банк «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество).

Юридический адрес: 115446 Москва, Коломенский пр., д.14.

Местонахождение: 115446 Москва, Коломенский пр., д.14.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество)

№ 2077711008043 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 31 августа 2007 года.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету Директоров Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество) (далее «Банк»)

Мы провели аудит прилагаемого годового бухгалтерского отчета и публикуемой отчетности (далее «Отчетность») Банка за период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2007 года, включительно.

Годовой бухгалтерский отчет Банка состоит из:

- Годового бухгалтерского баланса Банка на 1 января 2008 года по форме оборотной ведомости за отчетный год;
- Отчета о прибылях и убытках на 1 января 2008 года с учетом событий после отчетной даты;
- Сводной ведомости оборотов по отражению событий после отчетной даты за 2007 год;
- Пояснительной записки к годовому отчету за 2007 год.

Публикуемая отчетность Банка состоит из:

- Бухгалтерского баланса на 1 января 2008 года;
- Отчета о прибылях и убытках за 2007 год;
- Отчета об уровне достаточности капитала, величине резервов на покрытие сомнительных ссуд и иных активов на 1 января 2008 года.

Ответственность за подготовку и представление этой Отчетности несет исполнительный орган Банка. Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях данной отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации на основе проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Федеральным законом от 7 августа 2001 года № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности»; федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, а также действующими правилами (стандартами) аудиторской деятельности, одобренными Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте Российской Федерации; внутрифирменными стандартами.

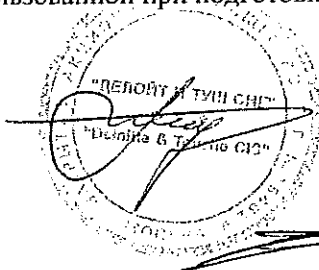
Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что Отчетность Банка не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели и раскрытие в отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности, оценку соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке отчетности, изучение основных оценочных значений, полученных руководством Банка при подготовке отчетности, а также оценку представления отчетности, качества управления и состояния внутреннего контроля кредитной организации в части, относящейся к подготовке этой Отчетности.

Мы полагаем, что проведенный аудит представляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности Отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

По нашему мнению, годовой бухгалтерский отчет и публикуемая отчетность Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество) отражают достоверно во всех существенных отношениях его финансовое положение на 31 декабря 2007 года, а также результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2007 года, включительно, уровень достаточности капитала, величину резервов на покрытие сомнительных ссуд и иных активов на 31 декабря 2007 года в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки бухгалтерской отчетности.

Не делая оговорки в аудиторском заключении, мы обращаем внимание на то, что как указано в пункте «Принципы подготовки публикуемой отчетности за 2007 год» Пояснительной записки к годовому бухгалтерскому отчету за 2007 год, отчетность Банка за 2007 год, подготовленная для публикации, содержит информацию за 2006 год, при подготовке которой использовалась учетная политика, отличная от учетной политики, использованной при подготовке отчетности за 2007 год.

Партнер



Тулин Дмитрий Владиславович
(доверенность от 15 августа 2006 года)

Руководитель аудиторской проверки

Родионова Светлана Николаевна

Аттестат в области банковского аудита
№ К013554, выдан 30 марта 2004 года
на неограниченный срок (выдан в порядке обмена)

16 апреля 2008 года

ЗАО «Делойт и Туш СНГ»

7.2. Бухгалтерский баланс.

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер (порядковый номер)	БИК
45296571000	4879035	1027739137843	2403	44525226

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на " 01 " января 2008г.

Кредитной организации	<u>Акционерный банк "ГПБ-Ипотека" (Закрытое акционерное общество)</u> <u>АБ "ГПБ-</u> <u>Ипотека" (ЗАО)</u>
Почтовый адрес	<u>115446, г. Москва, Коломенский проезд,</u> <u>14</u>

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату
1	2	3
I	АКТИВЫ	
1	Денежные средства	0
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	75 905
2.1.	Обязательные резервы	57 530
3	Средства в кредитных организациях	193 536
4	Чистые вложения в торговые ценные бумаги	10 277
5	Чистая ссудная задолженность	11 202 422
6	Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	0
7	Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1 649 900
8	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	313 942
9	Требования по получению процентов	152 419
10	Прочие активы	81 018
11	Всего активов	13 679 419
II	ПАССИВЫ	
12	Кредиты Центрального банка Российской Федерации	0
13	Средства кредитных организаций	9 500 473
14	Средства клиентов (некредитных организаций)	625 288
14.1.	Вклады физических лиц	869
15	Выпущенные долговые обязательства	750 000
16	Обязательства по уплате процентов	301 035
17	Прочие обязательства	57 099
18	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	2 255
19	Всего обязательств	11 236 150
III	ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ	
20	Средства акционеров (участников)	2 249 959
20.1.	Зарегистрированные обыкновенные акции и доли	2 249 959
20.2.	Зарегистрированные привилегированные акции	0
20.3.	Незарегистрированный уставный капитал неакционерных кредитных организаций	0

20.3.	Незарегистрированный уставный капитал неакционерных кредитных организаций	0	0
21	Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0
22	Эмиссионный доход	0	0
23	Переоценка основных средств	112 224	112224
24	Расходы будущих периодов и предстоящие выплаты, влияющие на собственные средства (капитал)	66 817	150290
25	Фонды и неиспользованная прибыль прошлых лет в распоряжении кредитной организации (непогашенные убытки прошлых лет)	69 851	28562
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	78 052	41290
27	Всего источников собственных средств	2 443 269	856745
28	Всего пассивов	13 679 419	9435854
IV	ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
29	Безотзывные обязательства кредитной организации	31 041	32711
30	Гарантии, выданные кредитной организацией	1 967	1967

не осуществлялись.

При подготовке годового бухгалтерского отчета за 2007 год применялись иные принципы формирования показателей отчета, чем при Банке Росни от 7 сентября 2007 года № 142-Т, которые применялись при подготовке отчета за 2007 год. (Более детальная информация

Председатель
Правления

 В.А. Сергеев

Главный бухгалтер

 В.И. Селиванова

7.3. Отчет о прибылях и убытках.

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филнала)			БИК
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регр. номер / (поряд.номер)	
45296571000	4879035	1027739137843	2403	44525226

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 2007 год

Кредитной организации Акционерный банк "ГПБ-Ипотека" (Закрытое акционерное общество)

АБ "ГПБ-Ипотека" (ЗАО)

115446, г. Москва, Коломенский проезд, 14

Почтовый адрес

Код формы
0409807
Квартальная
(тыс.руб.)

Номер п/п	Наименование статьи	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4
	Проценты полученные и аналогичные доходы от:		
1	Размещения средств в кредитных организациях	46 476	53655
2	Ссуд, предоставленных клиентам (некредитным организациям)	1 220 591	1052812
3	Оказание услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0
4	Ценных бумаг с фиксированным доходом	227 168	3536
5	Других источников	1 055	178
6	Всего процентов полученных и аналогичных доходов	1 495 290	1110181
	Проценты уплаченные и аналогичные расходы по:		
7	Привлеченным средствам кредитных организаций	672 536	552049
8	Привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций)	21 615	9222
9	Выпущенным долговым обязательствам	185 380	30065
10	Всего процентов уплаченных и аналогичных расходов	879 531	591336
11	Чистые процентные и аналогичные доходы	615 759	518845
12	Чистые доходы от операций с ценными бумагами	134 407	-29119
13	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	18	791
14	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами и прочими финансовыми инструментами	-64 631	-34250
15	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	-2 001	-5320
16	Комиссионные доходы	275 966	35065
17	Комиссионные расходы	248 272	97517
18	Чистые доходы от разовых операций	-2 170	118856
19	Прочие чистые операционные доходы	-40 563	-6632
20	Административно-управленческие расходы	398 889	281750
21	Резервы на возможные потери	-43 390	-16307
22	Прибыль до налогообложения	226 234	202662
23	Начисленные налоги (включая налог на прибыль)	148 182	161372
24	Прибыль (убыток) за отчетный период	78 052	41290

При подготовке годового бухгалтерского отчета за 2007 год применялись иные принципы формирования показателей отчета, чем при подготовке отчета за 2006 год, связанные с переходом с 1 января 2008 года на новые правила бухгалтерского учета и изложенные в письме Банка России от 7 сентября 2007 года № 142-Т, которые применялись при подготовке отчета за 2007 год. (Более детальная информация изложена в п. «Несопоставимость данных предыдущего периода» Пояснительной записки к годовому бухгалтерскому отчету за 2007 год.)

Председатель Правления

В.А. Серегин

Главный бухгалтер

В.И. Селиванова

7.4. Отчет об уровне достаточности капитала, величине резервов на покрытие сомнительных ссуд и иных активов.

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)			
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регр. номер (/поряд.номер)	БИК
45296571000	4879035	1027739137843	2403	44525226

**ОТЧЕТ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, ВЕЛИЧИНЕ РЕЗЕРВОВ
НА ПОКРЫТИЕ СОМНИТЕЛЬНЫХ ССУД И ИНЫХ АКТИВОВ**

на " 01 " января 2008г.

Кредитной организации Акционерный банк "ГПБ-Ипотека" (Закрытое акционерное общество)
АБ "ГПБ-Ипотека" (ЗАО)
115446, г. Москва, Коломенский проезд, 14

Код формы
0409808

Квартальная

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на соответствующую отчетную дату прошлого года
1	2	3	4
1	Собственные средства (капитал), тыс.руб.	3558972	1179528
2	Фактическое значение достаточности собственных средств (капитала), процент	28,10	14,9
3	Нормативное значение достаточности собственных средств (капитала), процент	10,0	10,0
4	Расчетный резерв на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, тыс.руб.	114742	64012
5	Фактически сформированный резерв на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, тыс.руб.	114742	64012
6	Расчетный резерв на возможные потери, тыс.руб.	602	11750
7	Фактически сформированный резерв на возможные потери, тыс.руб.	602	11750

При подготовке годового бухгалтерского отчета за 2007 год применялись иные принципы формирования показателей отчета, чем при подготовке отчета за 2006 год, связанные с переходом с 1 января 2008 года на новые правила бухгалтерского учета и изложенные в письме Банка России от 7 сентября 2007 года № 142-Т, которые применялись при подготовке отчета за 2007 год. (Более детальная информация изложена в п. «Несопоставимость данных предыдущего периода» Пояснительной записки к годовому бухгалтерскому отчету за 2007 год.)

Председатель Правления

В.А. Серегин

Главный бухгалтер

В.И. Селиванова

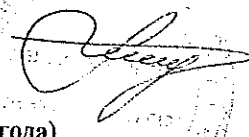
По мнению аудиторской организации ЗАО «Делойт и Туш СНГ» бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках и отчет об уровне достаточности капитала, величине резервов на покрытие сомнительных ссуд и иных активов Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество), подготовленные для публикации, отражают достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество) по состоянию на 31 декабря 2007 года в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части, относящейся к подготовке этой Отчетности.

Не делая оговорок в аудиторском заключении, мы обращаем внимание на то, что отчетность Банка за 2007 год, подготовленная для публикации, содержит информацию за 2006 год, при подготовке которой использовалась учетная политика, отличная от учетной политики, использованной при подготовке отчетности за 2007 год.

Развернутая информация о достоверности публикуемой отчетности Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество), включая информацию о приведенных выше данных, содержится в аудиторском заключении о достоверности годового бухгалтерского отчета и публикуемой отчетности Акционерного банка «ГПБ-Ипотека» (Закрытое акционерное общество), подготовленных по итогам деятельности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года.

- наименование аудиторской организации:
Закрытое акционерное общество «Делойт и Туш СНГ»
- лицензия № E002417
- дата выдачи лицензии 6 ноября 2002 года
- срок действия лицензии до 6 ноября 2012 года
- наименование органа, выдавшего лицензию:
Министерство финансов Российской Федерации
- свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года № 1027700425444
- дата выдачи свидетельства 13 ноября 2002 года
- наименование органа, выдавшего свидетельство:
Межрайонная инспекция Министерства по налогам и сборам Российской Федерации № 39 по г. Москве
- свидетельство о государственной регистрации Закрытого акционерного общества «Делойт и Туш СНГ» № 018.482.
- дата выдачи свидетельства 30 октября 1992 года
- наименование органа, выдавшего свидетельство:
Московская регистрационная палата
- членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении:
I Институт профессиональных бухгалтеров и аудиторов России
- фамилия, имя, отчество руководителя (или иного уполномоченного лица):
Туллин Дмитрий Владиславович, Партнер (доверенность от 15 августа 2006 года)

Место
Печати



16 апреля
2008 года

Данные лица, заверившего публикуемую отчетность:

- фамилия, имя, отчество, должность лица, заверившего публикуемую отчетность:
Родионова Светлана Николаевна

- должность: Партнер Закрытого акционерного общества «Делойт и Туш СНГ»,
руководитель аудиторской проверки
- дата документа, подтверждающего полномочия лица,
заверившего публикуемую отчетность: 30 марта 2004 года
- название документа, подтверждающего полномочия лица,
заверившего публикуемую отчетность: Аттестат аудитора в области банковского аудита
- номер документа, подтверждающего полномочия лица,
заверившего публикуемую отчетность: К 013554
- срок действия документа, подтверждающего полномочия лица,
заверившего публикуемую отчетность: неограничен

16 апреля
2008 года

Раздел VIII. Справочная информация

8.1. Крупные сделки.

Взаимосвязанные сделки от 20.12.2007г., связанные с отчуждением части портфеля закладных, промежуточным финансированием и последующей секьюритизацией портфеля закладных путем выпуска облигаций между, среди прочих АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), Газпромбанк Моргидж Фандинг 3 С.А. (Gazprombank Mortgage Funding 3 S.A.), Бэнк оф Нью-Йорк (The Bank of New York), БНЙ Корпорейт Трасти Сервисиз Лимитед (BNY Corporate Trustee Services Limited), ТМФ Менеджмент Люксембург С.А. (TMF Management Luxembourg S.A.) и ГПБ (ОАО) (Предварительно одобрены внеочередным Общим собранием акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 13.12.2007г., Протокол № 47).

8.2. Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность.

В отчетном году были совершены следующие одобренные общим собранием акционеров сделки, в совершении которых имеется заинтересованность:

С корпоративными операторами Банка:

Кредитные договоры/Договоры о предоставлении кредита в форме кредитной линии, договоры купли-продажи закладных/Договоры Уступки требования по кредитам (займам) на приобретение строящегося жилья; Договоры оказания услуг (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 18.06.2007г. (Протокол № 45)

С ООО «Регион Ипотека»:

Договоры Уступки требования по кредитам (займам), договоры купли-продажи закладных (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 18.06.2007г. (Протокол № 45);

С ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК»:

Договоры купли-продажи закладных (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 18.06.2007г. (Протокол № 45);

С ГПБ (ОАО) проводились сделки на межбанковском денежном рынке в пределах установленного лимита (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 18.06.2007г. (Протокол № 45)

Кроме того, Банком 20.12.2007 года были совершены взаимосвязанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, связанные с отчуждением части портфеля закладных, промежуточным финансированием и последующей секьюритизацией портфеля закладных путем выпуска облигаций между, среди прочих АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), Газпромбанк Моргидж Фандинг 3 С.А. (Gazprombank Mortgage Funding 3 S.A.), Бэнк оф Нью-Йорк (The Bank of New York), БНЙ Корпорейт Трасти Сервисиз Лимитед (BNY Corporate Trustee Services Limited), ТМФ Менеджмент Люксембург С.А. (TMF Management Luxembourg S.A.) и ГПБ (ОАО) (Предварительно одобрены внеочередным Общим собранием акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) 13.12.2007г., Протокол № 47).

8.3. Информация о выплате дивидендов по акциям Банка.

В отчетном периоде дивиденды по акциям АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) не выплачивались.

8.4. Лицензии, контактная информация

АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) зарегистрирован в Центральном банке Российской Федерации (Банке России) 29 августа 1994 года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027739137843

Лицензия Центрального банка РФ на осуществление банковских операций № 2403 от 18 июля 2005 года.

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-04334-001000 от 27 декабря 2000 года

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности №077-03928-000100 от 15 декабря 2000 года

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности №077-03375-010000 от 29 ноября 2000 года

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление
брокерской деятельности №077-03289-100000 от 27 декабря 2000 года

Место нахождения: 115446, г. Москва, Коломенский пр., д. 14

Почтовый адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 14

Председатель Правления
АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)


В.А. Серегин

Главный бухгалтер
АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)


В.И. Селиванова