

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

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

за 2008 год

Оглавление

РАЗДЕЛ I. ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ.....	3
РАЗДЕЛ II. АКЦИОНЕРЫ, СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ, ПРАВЛЕНИЕ.....	4
2.1. АКЦИОНЕРЫ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО)	4
2.2. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО).....	5
2.3. СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО).....	6
2.4. КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ПРАВЛЕНИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО).....	6
РАЗДЕЛ III. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ БАНКА НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ РОССИИ	7
3.1. РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	7
3.2. КОРПОРАТИВНАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ СЕТЬ БАНКА	8
3.3. МЕСТО АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО) В СООБЩЕСТВЕ БАНКОВ РФ	9
РАЗДЕЛ IV. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО) О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ БАНКА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2008 ГОДУ	10
4.1 ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ АКТИВОВ - ПАССИВОВ БАНКА	12
4.2. РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ.....	15
4.3. ДРУГИЕ ПОДДЕРЖИВАЕМЫЕ БАНКОМ ОПЕРАЦИИ	19
4.4. АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА	20
4.5. ДИНАМИКА ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА	20
4.6. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	23
РАЗДЕЛ V. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ОАО), ПЛАНЫ НА 2009 ГОД	26
РАЗДЕЛ VI. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ	26
6.1. КРЕДИТНЫЕ РИСКИ	27
6.2. РИСК ЛИКВИДНОСТИ	31
6.3. РЫНОЧНЫЕ РИСКИ	33
6.3.1. ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК	33
6.3.2. ВАЛЮТНЫЙ РИСК.....	34
6.3.3. ЦЕНОВЫЕ (ФОНДОВЫЕ) РИСКИ.....	34
6.3.4. ЦЕНОВЫЕ РИСКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	35
6.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ.	35
6.5. ПРОЧИЕ РИСКИ.....	37
6.5.1. СИСТЕМНЫЙ РИСК.	37
6.5.2. ПРАВОВОЙ РИСК.	37
6.5.3. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РИСК	38
6.5.4. РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК	39
РАЗДЕЛ VII. СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	40
7.1. СДЕЛКИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ.....	40
7.2. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПЛАТЕ ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ БАНКА.	40
7.3. ЛИЦЕНЗИИ, КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	41

Раздел I. Обращение Председателя Правления

АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) (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» (ОАО) продолжил деятельность по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов) в соответствии с основными показателями утвержденного бизнес-плана на 2008 год.

Значимым событием для рынка ипотечного кредитования в РФ стал кризис, возникший на рынке ипотечных облигаций США в середине 2007 года, 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.

На протяжении всего 2008 года финансовый кризис в РФ и за рубежом набирал обороты, что крайне серьезно отразилось на деятельности финансовых организаций, осуществляющих деятельность по выдаче, рефинансированию и обслуживанию ипотечных активов. С начала года все больше организаций стали приостанавливать выдачу или рефинансирование ипотечных активов, а оставшиеся игроки на рынке продолжили начатое в конце 2007 года повышение уровня процентных ставок. Совокупные объемы выдачи и рефинансирования значительно сократились в начале 2008 года в сравнении с показателями 2007 года.

В дальнейшем, по мере развития финансового кризиса, сложившаяся к началу 2008 года ситуация стала усугубляться, в том числе за счет:

- произошедшего во второй половине 2008 года кризиса ликвидности банковской системы РФ;
- появившихся тенденций к некоторому снижению стоимости недвижимости в ряде регионов РФ;
- начавшегося снижения уровня доходов населения РФ в связи с потерей работы или сокращением уровня заработных плат на предприятиях.

В этих условиях Банк еще с начала 2008 года в целях минимизации негативных последствий развивающегося финансового кризиса пошел по пути ужесточения требований к потенциальным заемщикам и предмету залога за счет увеличения требований к минимальному первоначальному взносу заемщика, ограничения кредитования на приобретение прав в строящихся объектах недвижимости, сокращения ряда ипотечных продуктов и др. Кроме того, АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) увеличил уровень процентных ставок по собственной продуктовой линейке в целях покрытия

кредитных и процентных рисков. По мере развития ситуации на финансовых рынках, Банк еще дважды изменял действующую продуктовую линейку, дополнительно ужесточая требования к заемщикам и увеличивая уровень процентных ставок. В конце 2008 года АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) приостановил рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов (займов) на неопределенный срок до момента стабилизации ситуации на финансовых рынках и выработки позиции Правительства РФ по механизмам поддержки временно неплатежеспособных заемщиков.

В течение отчетного года особое внимание было уделено работе по поддержанию качества ранее выданных ипотечных активов, находящихся на балансе или сервисе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) и его региональной сети.

Таким образом, указанные выше мероприятия позволили Банку в отчетном году:

- сохранить ликвидность баланса АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в условиях сложившейся ситуации на финансовых рынках (в частности кризис ликвидности в банковском секторе);
- сохранить качество сформированного ипотечного портфеля;
- улучшить финансовые показатели в сравнении с 2007 годом. Так, рост активов Банка за отчетный год составил около 34%, чистой прибыли Банка - около 77%, размера собственных средств более чем на 8%. Рентабельность акционерного капитала составила около 10% годовых.

Поставленная в 4-м квартале 2008 года основным акционером ГПБ (ОАО) задача по приему на обслуживание Банком и корпоративной региональной сетью портфеля ипотечных и жилищных кредитов (займов) банка КИТ Финанс, поставила перед АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) новые задачи в части доработки информационной банковской системы, внутренних процедур и изменения структуры бизнеса корпоративной региональной сети под особенности ипотечного портфеля КИТ Финанс. Прием на сервис указанного портфеля, в свою очередь, позволит Банку более чем в 2 раза увеличить объем ипотечных активов, находящихся на обслуживании АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) и его корпоративной региональной сети, а также повысить рентабельность бизнеса в целом.

Таким образом, в 2008 году Банк осуществлял деятельность, направленную на минимизацию последствий финансового кризиса, а также создание предпосылок для устойчивого развития бизнеса и финансового положения АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в долгосрочной перспективе.

Раздел II. Акционеры, Совет Директоров, Правление

2.1. Акционеры АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)

№	Наименование акционера	Доля в Уставном капитале
---	------------------------	--------------------------

		АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) по состоянию на 01.01.2009г.
1	ГПБ (ОАО)	72,2712%
2	ООО «Новфинтех»	13,3768%
3	ООО «Газпром экспорт»	11,7648%
4	ООО «Газторгпромстрой»	2,3734%
5.	ООО «Брента»	0,0880%
6.	ЗАО «АВК Эксима»	0,0865%
7.	ЗАО «Мосрыбхоз»	0,0388%
8.	ООО «Сельхозпромэкспорт»	0,0004%
9.	Агропромбанк	0, 0002%

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

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. 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».

3. 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).

4. 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).

5. Соболев Александр Иванович Член Совета директоров

Дата рождения: 1969 г.

Образование высшее: Московский государственный авиационный институт.

Занимаемая должность: заместитель Председателя Правления ГПБ (ОАО).

6. Русанов Игорь Валерьевич

Член Совета директоров

Дата рождения: 1970

Образование высшее: Московский физико-технический институт.

Занимаемая должность: Вице-Президент – начальник Департамента структурированного и синдицированного финансирования и корпоративных решений 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» (ОАО).

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

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» (ОАО).

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» (ОАО).

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» (ОАО).

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» (ОАО).

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

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 2008 году Председателю Правления и членам Правления Банка составила 55 855 тыс. рублей.

Раздел III. Позиционирование Банка на финансовом рынке России

3.1. Рынок ипотечного жилищного кредитования

Возникший в середине 2007 года кризис на рынке ипотечного кредитования США, в значительной степени изменил сложившуюся диспозицию на мировых финансовых рынках. Уже со второго полугодия 2007 года произошла переоценка рисков при инвестировании средств, в том числе, в облигации с ипотечным покрытием потенциальными инвесторами во всем мире. Таким образом, российские банки и финансовые организации (в том числе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)) оказались в условиях, когда проведение сделок секьюритизации ипотечных активов стало экономически не эффективным или вовсе невозможным. Начиная со второго полугодия 2007 года и до окончания 2008 года банки и финансовые организации, занимающиеся ипотечным кредитованием, не осуществили ни одной рыночной сделки секьюритизации ипотечных активов.

Международный финансовый кризис скорректировал в сторону понижения планы участников российского рынка ипотечного кредитования в части объемов выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов). Уже во втором полугодии 2007 года наметилось замедление темпов роста рынка ипотечного кредитования. Постепенное усиление влияния кризиса, а также рост уровня инфляции в РФ, уже к концу 2007 года привело к увеличению уровня процентных ставок большинством финансовых организаций РФ, занимающихся ипотечным кредитованием или полной остановке выдачи ипотечных кредитов (займов) по собственным ипотечным программам.

Начиная с 2008 года ситуация на мировых и российском финансовых рынках продолжила ухудшаться. В течение всего года происходило падение фондового рынка. Серьезные проблемы стали возникать с возможностью своевременного погашения ранее принятых обязательств. Данная ситуация произошла по причине значительного уровня краткосрочного долга у частных финансовых организаций (преимущественно небольшие и средние российские банки), имевших до момента наступления кризиса доступ к внешним и внутренним заимствованиям и ставших подверженными риску не рефинансирования после наступления кризисных явлений.

С середины 2008 года начались активные сокращения персонала как в финансовых структурах (банках, инвестиционных компаниях и др.), так и в крупных и средних промышленных предприятиях.

В этих условиях, практически все участники ипотечного рынка остановили деятельность по выдаче и рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов) ввиду невозможности привлечения долгосрочных и адекватных по стоимости пассивов для предоставления кредитов населению. Оставшиеся на рынке участники (преимущественно банки и финансовые компании с государственным участием, такие как Сбербанк, ВТБ, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)) неоднократно в течение 2008 года повысили уровень процентных ставок по собственным ипотечным продуктам.

Впервые с 2002 года, значительно сократилась динамика прироста ежегодных объемов выданных и рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов). Первоначальная оценка, заложенная ОАО «АИЖК» по ежегодному удвоению объемов выданных ипотечных активов, была скорректирована на состояние финансового рынка и привела к снижению объемов ипотечных и жилищных кредитов (займов) в 2008 году в сравнении с 2007 годом, а также к прогнозу дальнейшего снижения объемов ежегодно выдаваемой ипотеки в течение 2009 года.

Полная остановка сделок по выпуску облигаций с ипотечным покрытием также способствовала сокращению объемов рынка ипотечного кредитования в РФ в течение 2008 года, отказу большинства кредиторов от предоставления долгосрочных ипотечных кредитов, а также повышению общего уровня процентных ставок (в ряде случаев повышение уровня процентных ставок имело «заградительный» характер, т.е. банки декларировали условия кредитования по сильно завышенным условиям в сравнении с ранее действовавшими на рынке и действующими у оставшихся на рынке конкурентов в текущий момент времени).

В целом, в 2008 году в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) осуществлялись поставки ипотечных и жилищных кредитов (займов) из 42 регионов РФ, обладающих наибольшим потенциалом с точки зрения развития ипотечного кредитования. По состоянию на 01 января 2009 года осуществляли поставки 36 корпоративных операторов (КО) и 18 региональных операторов (РО), действующих в рамках действующих в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) Стандартов рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов) и продуктовой линейки.

Таким образом, по итогам 2008 года Банком было рефинансировано ипотечных и жилищных кредитов (займов) накопленным итогом на общую сумму 41,3 млрд. рублей (в том числе 10 млрд. рублей за 2008 год).

3.2. Корпоративная региональная 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 региональной сети 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.

Ситуация на финансовых рынках в течение 2008 года заставила по иному взглянуть на возможности корпоративной региональной сети. Так, в условиях значительного сокращения объемов выдачи и рефинансирования корпоративными операторами ипотечных и жилищных кредитов (займов) с последующим рефинансированием их в Банк, первостепенное значение приобрел накопленный за годы работы сети опыт по части сопровождения ранее выданных ипотечных активов.

Уже 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» (ОАО) принял участие в сделке финансирования ОАО «УРСА Банк» в качестве запасного сервисного агента, по которой сеть корпоративных операторов является гарантом непрерывности обслуживания ипотечных активов, находящихся в покрытии, в случае возникновения сложностей у основного сервисного агента.

С начала 2008 года по мере сокращения объемов выдаваемой ипотеки финансовыми организациями РФ, а также под влиянием кризиса ликвидности в банковском секторе РФ, все больше банков и иных финансовых организаций стали обращаться в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) с предложением о продаже собственных ипотечных портфелей. Во второй половине 2008 года в рамках решения политической задачи по оказанию поддержки банку КИТ Финанс, ГПБ (ОАО) было принято решение о приобретении ипотечного портфеля данного банка, объемом более 40 млрд. рублей, с передачей всех функций по приему и дальнейшему сервису ипотечного портфеля на АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) и его корпоративную сеть. Таким образом, объем ипотечных портфелей на сервисе у Банка и корпоративной сети в течение 2009 года увеличится более чем в 2 раза, что позволит значительно увеличить долю рынка сервиса ипотечных активов, выданных в РФ.

По состоянию на 01.01.2009 года сеть корпоративных операторов состоит из 37 компаний в 35 регионах РФ. Общий портфель ипотечных и жилищных кредитов (займов), находящийся на обслуживании корпоративных региональных операторов по состоянию на 01.01.2009 года составляет 25 млрд. рублей (с учетом фактора погашения основного долга).

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

По данным ЦЭА «Интерфакс» по состоянию на 01.01.2009г. АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) занимает 122 место в рейтинге российских банков по величине активов, размер активов составляет 18 015 млн. рублей.

Величина собственных средств (капитала) Банка по состоянию на 01.01.2009 года составила 3 751 млн. рублей.

Раздел IV. Отчет Совета директоров АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) о результатах развития Банка по приоритетным направлениям деятельности в 2008 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» (ОАО), его репрофилировании из универсального банка в ипотечный.

С момента начала ипотечной деятельности Банка, были сформулированы следующие основные задачи:

- 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 региональной 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 ипотечных бизнес-процессов;
- Формирование основного источника финансирования ипотечной деятельности посредством секьюритизации ипотечных активов Банка;
- Повышение капитализации Банка.

Уже к концу 2007 года АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) были решены большинство из поставленных акционерами задач. Так:

- Банк занял одну из лидирующих позиций на рынке рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов), входя в группу лидеров как по общему количеству, так и по общей сумме рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов) с начала деятельности;
- Банком сформирована региональная сеть корпоративных операторов, осуществляющих деятельность по экспертизе, выдаче, рефинансированию и

обслуживанию ипотечных и жилищных кредитов (займов) в большинстве потенциалоёмких с точки зрения ипотечного кредитования субъектах РФ;

- Корпоративная сеть Банка в настоящее время оказывает услуги основного сервиса по 3-м выпускам ипотечных облигаций, а также дополнительного сервиса по 1-му выпуску ипотечных облигаций, международным акцептом сервиса которых являются рейтинговые оценки, присвоенные ипотечным покрытиям от ведущих международных рейтинговых организаций Moody`s и Standard & Poors.;

- Рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов (займов) осуществляется в соответствии с разработанными в Банке Стандартами и правилами рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов);

- В течение 2007-2008 г.г. Банк осуществил внедрение разработанной информационной системы в регионах РФ (установка системы региональным первичным кредиторам, корпоративным операторам), учитывающей все особенности деятельности Банка и корпоративной региональной сети при выдаче, рефинансировании и обслуживании стандартных ипотечных активов;

- АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) стал первым в РФ финансовым институтом, успешно осуществившим секьюритизацию портфелей рублевых ипотечных кредитов (займов) как на внутреннем, так и на международном рынках.

Усилившееся влияние финансового кризиса с начала 2008 года, а также подготовка к приему на обслуживание ипотечного портфеля банка КИТ Финанс в значительной степени заставило Банк скорректировать планы долгосрочного развития. В частности, основными направлениями деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в 2008 году и на ближайшие несколько лет станут:

- Сохранение и повышение доходности ипотечного бизнеса АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в условиях сокращения объемов ипотечного кредитования в РФ, а также ухудшения макроэкономической ситуации, в том числе, платежеспособности заемщиков в РФ (в том числе заемщиков Банка);

- Переориентация бизнеса от выдачи/рефинансирования объемов ипотечных и жилищных кредитов (займов) в сторону оказания услуг сервиса как по собственным ипотечным активам, так и по ипотечным активам, принадлежащим третьим лицам;

- Поддержание рентабельности корпоративной региональной сети за счет перевода дополнительных объемов на сервис, а также оказания отдельных услуг по работе с ипотечными активами, находящимися на балансах третьих лиц (в частности, работа с просроченной задолженностью, судебные мероприятия по дефолтным заемщикам и др.);

- Расширения возможностей информационной системы Банка, учитывающей, при оказании услуг сервиса, особенности ипотечных продуктов, выданных по стандартам, отличным от Стандартов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО). Возможность учета реструктурированных кредитов заемщиков в системе Банка;

- Готовность Банка и корпоративной региональной сети, при изменении конъюнктуры мировых и российского финансовых рынков, к увеличению объемов

выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов) с последующим проведением секьюритизации балансовых ипотечных активов;

- Повышение капитализации Банка.

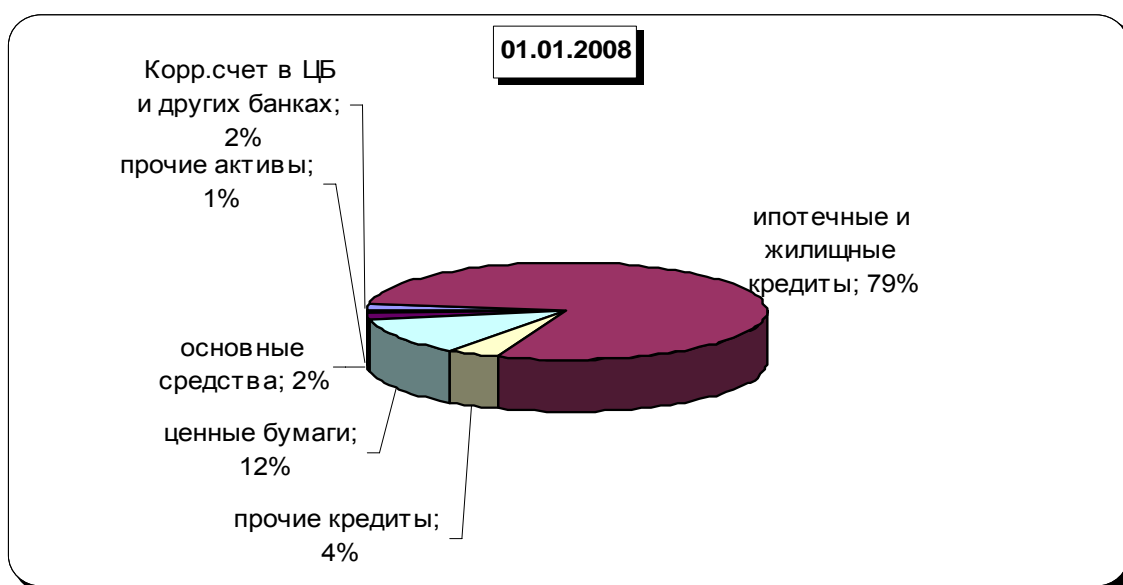
Таким образом, Банк, с учетом особенностей ситуации в финансовой сфере, продолжил реализацию поставленных акционерами задач в течение 2008 года, а также выделил приоритеты в собственной деятельности на ближайшие 2-3 года, направленные на поддержание и развитие ипотечного бизнеса АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в условиях нестабильной конъюнктуры рынка.

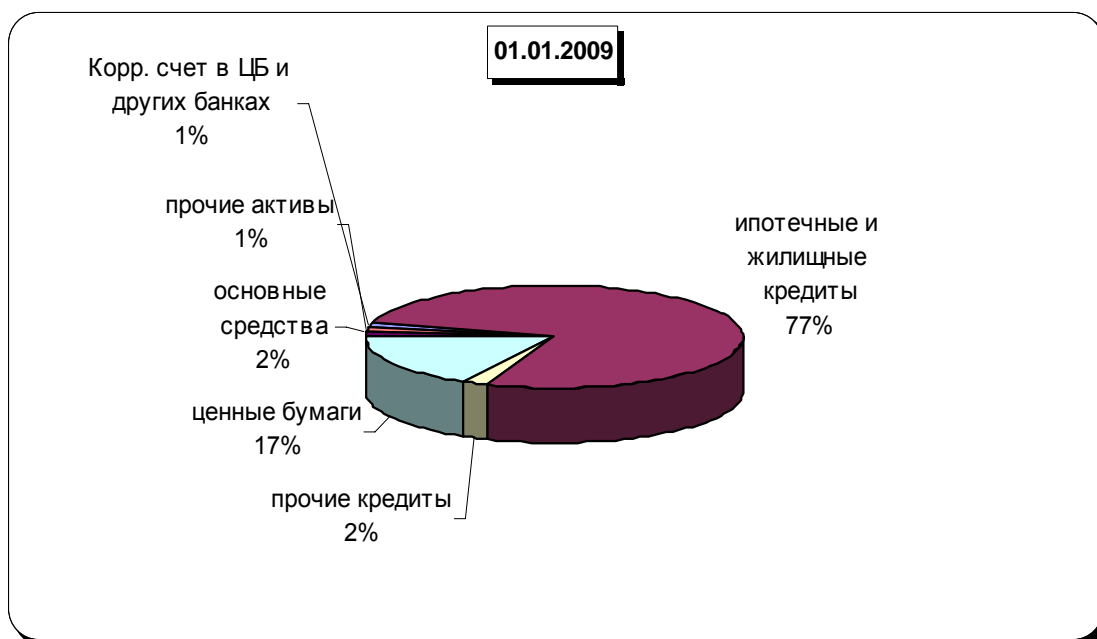
4.1 Изменение структуры активов - пассивов Банка

В связи с продолжением деятельности Банка по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов), а также отсутствием сделок секьюритизации ипотечных активов, в течение 2008 года происходил постепенный рост валюты баланса.

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

	01.01.2008	01.01.2009
Корреспондентский счет в ЦБ и других банках	296 241	236 841
ипотечные и жилищные кредиты	10 832 511	14 162 399
прочие кредиты	608 494	443 283
ценные бумаги	1 660 302	3 141 911
основные средства	313 942	313 034
прочие активы	81 018	169 099
ИТОГО:	13 792 508	18 466 567





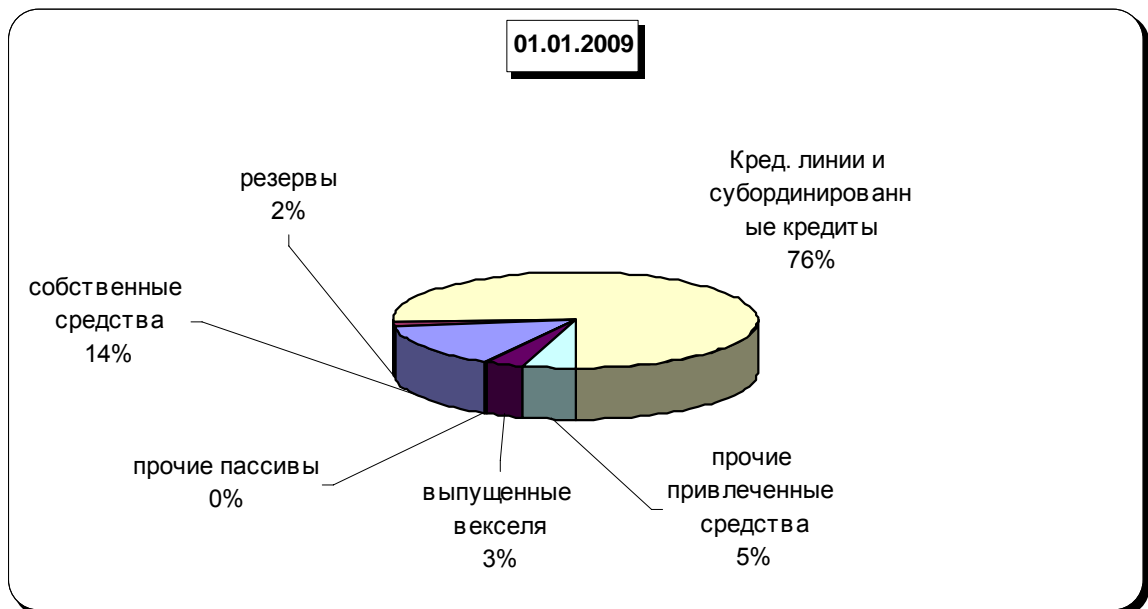
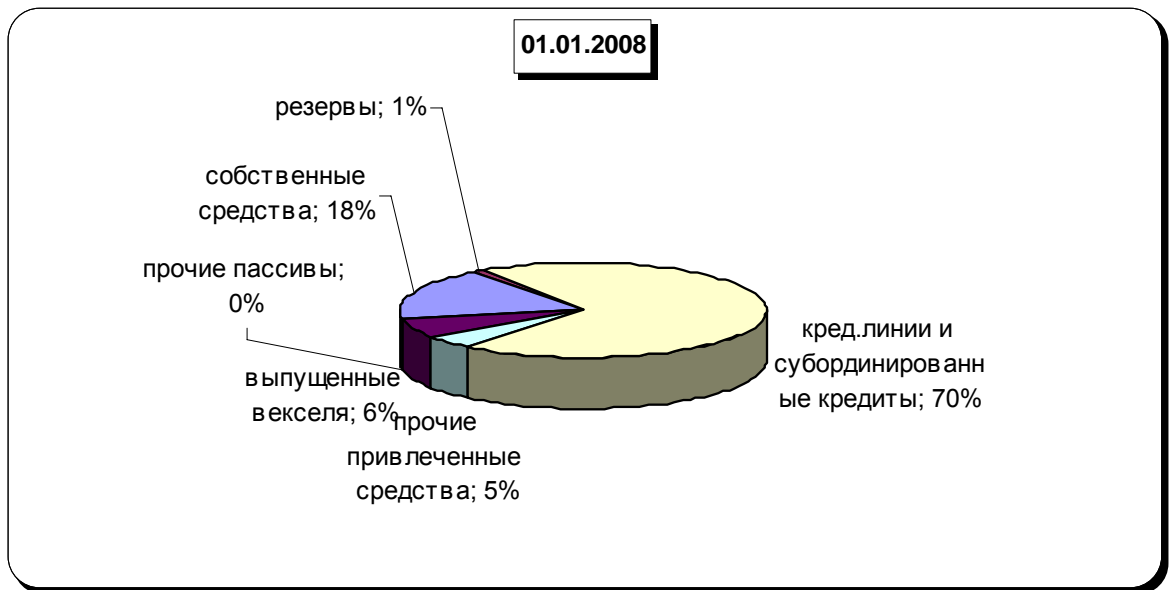
Суммарные активы Банка за 2008 год увеличились на 34%.

Рост активов Банка в течение 2008 года был обусловлен, в первую очередь, увеличением объема рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов) на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО). Ввиду того, что за отчетный год Банк осуществлял сделки по продаже ипотечных активов специализированным организациям в объеме значительно меньшем, чем объем рефинансированных кредитов (займов) за 2008 год, доля ипотечных активов в структуре балансе практически не изменилась. При этом, учитывая факт продажи ипотечных активов на специализированную организацию (в рамках сделки по привлечению финансирования через инструмент warehouse) в течение первого полугодия 2008 года, с соответствующим увеличением вложений Банка в облигации младших траншей (в соответствии с условиями структурирования сделки warehouse), за отчетный год существенно увеличилась доля вложений АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в ценные бумаги (с 12% по состоянию на 01.01.2008 года до 17% по состоянию на 01.01.2009 года).

В остальном, структура активов Банка практически не претерпела изменений в сравнении с показателями на начало 2008 года.

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

	01.01.2008	01.01.2009
собственные средства	2 443 269	2 648 409
резервы	115 344	357 469
Кредитные линии и субординированные кредиты	9 666 877	13 935 286
прочие привлеченные средства	637 005	840 515
выпущенные векселя	872 914	628 771
прочие пассивы	57 099	56 117
ИТОГО:	13 792 508	18 466 567



Структура привлеченных средств Банка в 2008 году претерпела некоторые изменения по сравнению с 2007 годом в связи с продолжением в течение отчетного года деятельности по рефинансированию ипотечных и жилищных кредитов (займов). Приобретение ипотечных активов на баланс Банка осуществлялось, помимо средств, высвободившихся от досрочного погашения по балансовым ипотечным и жилищным кредитам (займам), за счет средств дополнительно привлеченных от ГПБ (ОАО) в виде кредитных линий. Таким образом, доля кредитных линий и субординированных кредитов в структуре пассивов Банка увеличилась с 70% по состоянию на 01.01.2008 года до 76% по состоянию на 01.01.2009 года. В абсолютном выражении, объем выбранных средств по кредитным линиям ГПБ (ОАО) увеличился более чем на 4,2 млрд. рублей при общем росте пассивов на 4,7 млрд. рублей.

В течение 2008 года общая величина собственных средств Банка увеличилась более чем на 8%, в то время как в структуре пассивов доля собственных средств сократилась с 18% по состоянию на 01.01.2008 года до 14% по состоянию на 01.01.2009 года. Данное снижение в первую очередь вызвано ростом суммарной величины пассивов на 34% за отчетный год.

Несколько сократилась доля выпущенных векселей в структуре пассивов, что вызвано как общим ростом пассивов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), так и досрочным погашением одного из выпущенных Банком векселей на сумму 250 млн. рублей.

Увеличение абсолютной величины созданных резервов обусловлено как ростом ипотечного портфеля на балансе Банка в течение 2008 года, так и ситуацией, сложившейся на финансовых рынках. Так, начавшиеся во второй половине 2008 года сокращения работников в ряде организаций РФ вкупе с некоторым снижением стоимости недвижимости в ряде регионов РФ, привели к увеличению доли просроченных платежей в ипотечном портфеле АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО). При этом можно отметить, что рост доли просроченных платежей остается в запланированных Банком границах.

4.2. Рефинансирование ипотечных кредитов

Формирование ипотечных активов

По итогам 2008 года Банком было рефинансировано ипотечных и жилищных кредитов (займов) накопленным итогом на общую сумму 41,3 млрд. рублей (в том числе 10 млрд. рублей за 2008 год). По состоянию на 01.01.2009 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 14,2 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 2008 году (с учетом проданного портфеля) имел следующие характеристики:

Количество кредитов (займов)	6 884 штук
Объем выкупленных кредитов (займов) (в тыс. рублей)	8 824 187
Средневзвешенная процентная ставка	14,35
Соотношение долга к стоимости залога	65,1
Платежи по кредиту к доходу семьи	35,3
Средний размер кредита (в тыс. рублей)	1 273

Средняя площадь жилья в залоге (кв. метров)	56,2
Средняя стоимость жилья в залоге (в тыс. рублей)	2 133
Средний возраст заемщика	36
Средние ежемесячные аннуитетные платежи по одному кредиту (в тыс. рублей)	17,3
Средний ежемесячный доход семьи заемщика (в тыс. рублей)	53,9

Все кредиты и займы, выкупленные Банком в 2008 году, были предоставлены заемщикам в соответствии с действующими требованиями Банка.

В 2008 году произошло снижение объема выкупленных АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) ипотечных и жилищных кредитов (займов) с 14 млрд. рублей по итогам 2007 года до 10 млрд. рублей по итогам 2008 года (снижение около 30%), что вызвано ужесточением политики Банка в отношении кредитных, процентных и иных рисков при предоставлении/рефинансировании ипотечных активов. Неопределенность в дальнейшем развитии ситуации на финансовых рынках в РФ и в мире подтолкнула АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) к более консервативному подходу к оценке потенциальных рисков в сфере ипотечного кредитования в РФ в течение 2008 года, выразившихся в увеличении уровня процентных ставок по ипотечным продуктам, входящим в продуктовую линейку Банка, увеличении минимального размера первоначального взноса на случай возможной корректировки цен в ряде регионов РФ, ужесточении требований при кредитовании на приобретение прав в строящихся объектах недвижимости ввиду увеличившихся рисков недостроя объектов и др.

По мере ухудшения ситуации во втором полугодии 2008 года, Банк еще более ужесточил требования к рефинансируемым кредитам (займам), а в конце 2008 года приостановил выдачу новых ипотечных и жилищных кредитов корпоративными операторами с последующим рефинансированием их в Банк. Таким образом, объем рефинансирования во втором квартале 2008 года сократился более чем на 25% в сравнении с объемами рефинансирования в течение 1-го полугодия 2008 года.

Учитывая произошедшие изменения в части требований, предъявляемых к потенциальным заемщикам, предмету ипотеки и параметрам, в соответствии с которыми АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) рефинансировал ипотечные активы, можно отметить, что по рефинансируемым кредитам (займам) в течение 2008 года снизился размер коэффициента КЗ (отношение суммы выдаваемого кредита к стоимости предмета залога) с 69% до 65%, что вызвано увеличением минимально допустимого размера первоначального взноса заемщика до 30% от стоимости приобретаемой недвижимости. Указанные параметры позволяют Банку рассчитывать на осуществление сделок секьюритизации рефинансированных ипотечных активов (в момент появления такой возможности в связи с изменением конъюнктуры рынка) 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%.

По программе кредитования приобретения прав в строящихся объектах недвижимости (жилищные кредиты) Банк за 2008 год рефинансировал 1 190 млн. рублей. Рефинансирование всех жилищных кредитов осуществлялось только по тем недостроенным объектам, согласование предоставления кредитов (займов) в которых было получено в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО). За время реализации АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) 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 2008 году имел следующие характеристики:

Количество кредитов (займов)	804
Объем выкупленных кредитов (займов)	1 190 722
Средневзвешенная процентная ставка	15,26
Платежи по кредиту к доходу семьи	33,6
Средний размер кредита (в тыс. рублей)	1 442
Средний возраст заемщика	36
Средние ежемесячные аннуитетные платежи по одному кредиту (в тыс. рублей)	20,7
Средний ежемесячный доход семьи заемщика (в тыс. рублей)	78,5

В соответствии с планами, в 2009 году деятельность Банка будет направлена на поддержание качества сопровождения ранее рефинансированных ипотечных и жилищных кредитов (займов). Рефинансирование новых ипотечных активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) будет осуществлять при условии изменения ситуации на финансовых рынках.

Формирование ресурсов под выкуп ипотечных активов

Структура финансирования текущей деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в течение 2008 года во многом была предопределена сложившейся на финансовых рынках ситуацией. Так, если в предыдущие годы, одной из основных статей финансирования текущей деятельности была продажа ипотечных активов на баланс специализированных организаций с последующим выпуском облигаций с ипотечным покрытием, то в ситуации, когда проведение сделок секьюритизации стало экономически не

эффективным (в связи со значительным снижением спроса на ипотечные облигации как иностранных, так и российских эмитентов ипотечных облигаций, а также переоценкой ими потенциальных рисков от вложения в данный инструмент), Банк вынужден был финансировать приобретение ипотечных активов из других источников.

В частности, АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) использовал привлеченные в конце 2007 года средства от Standart Bank в рамках сделки по привлечению финансирования с использованием механизма warehouse. Суть сделки предусматривала предоставление финансовых ресурсов сроком до 1 года с последующим выпуском ипотечных облигаций с баланса специализированной организации. Учитывая отсутствие возможности проведения сделки секьюритизации в 2008 года, в конце 2008 года структура warehouse была рефинансирована ГПБ (ОАО) посредством привлечения нот старшего транша на сумму около 5 млрд. рублей.

Также, в отчетном году АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) были привлечены средства кредитных линий от ГПБ (ОАО) на сумму около 4,2 млрд. рублей для финансирования приобретения ипотечных и жилищных кредитов (займов).

Более 15% от всех рефинансированных в течение 2008 года ипотечных активов были приобретены на средства, высвободившиеся от планового и досрочного погашения по ипотечным и жилищным кредитам (займам), находящимся на балансе Банка.

Ситуация на финансовых рынках также отразилась и на стоимости заимствований АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) от ГПБ (ОАО). Так, если по состоянию на 01.01.2008 года, средневзвешенная доходность по открытым Банком кредитным линиям в ГПБ (ОАО) составляла немногим более 9%, то в первом полугодии 2008 года Банк привлек средства уже по ставке 10,5% годовых, а во втором полугодии 2008 года – по ставке 12% годовых. Данный рост обусловлен общим ростом стоимости финансовых ресурсов на рынке.

Аналогичным образом увеличилась стоимость для Банка финансирования части ипотечного портфеля посредством сделки warehouse, выкупленной ГПБ (ОАО). Если первоначальная стоимость финансирования от Standart Bank составляла около 10% годовых, то после рефинансирования ГПБ (ОАО) изменилась доходность нот старшего транша и общая стоимость ресурсов для АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) составила более 12,2% годовых.

Учитывая тот факт, что в течение 2008 года АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) последовательно увеличивал доходность ипотечных активов в собственной продуктовой линейке (в том числе и по причине увеличения процентных рисков и роста стоимости ресурсов), процентная маржа от деятельности Банка в 2008 году практически не сократилась.

С учетом прогноза деятельности АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) на 2009 год, объемы рефинансирования значительно сократятся по сравнению с предыдущими годами, в связи с чем, процентная маржа останется приблизительно на уровне 2008 года

4.3. Другие поддерживаемые Банком операции

Кредитный портфель

В настоящее время кредитный портфель АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) 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» (ОАО) по состоянию на 01.01.2009 года (в тыс. рублей)	
Межбанковские кредиты	90 000
Кредиты юридическим лицам	246 748
Кредиты физическим лицам	75 222
ИТОГО	411 970

В течение 2008 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.

Кредитование юридических лиц в основном осуществлялось для целей предоставления оборотных средств корпоративным региональным операторам АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) для выдачи и рефинансирования ипотечных и жилищных кредитов (займов).

На цели, непрофильные основной деятельности, Банк в 2008 году кредитов не выдавал.

Деятельность на межбанковском кредитном рынке (рынок МБК) в 2008 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 сделки по привлечению финансовых ресурсов с использованием инструмента warehouse, Банк, по мере осуществления продаж ипотечных активов в warehouse, по условиям сделки должен был приобретать ноты младших траншей (для кредитного усиления по сделке) на собственный баланс. Таким образом, объем вложений АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) в ценные бумаги в 2008 году значительно возрос.

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

	01.01.2008	01.01.2009
долговые обязательства РФ	646	0
прочие долговые обязательства, акции, паи	1 631 139	3 113 959
вложения в акции дочерних и зависимых обществ	29 463	29 463
ИТОГО:	1 661 248	3 143 423

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

4.4. Анализ динамики собственного капитала

Размер собственных средств (капитала) банка, определяемый в соответствии с Положением Банка России от 10.02.2003г. № 215-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций» (то есть с учетом привлеченного субординированного займа), за отчетный год возрос более чем на 5% и составляет на 01.01.2009г. 3 751 319 тыс. рублей. Основным фактором, повлиявшим на изменение капитала, была текущая рентабельная деятельность на протяжении всего 2008 года, позволяющая увеличивать размер собственных средств (капитала) АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) за счет прибыли текущего года.

Размер собственных средств (капитала) АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) согласно Положению Банка России № 215-П (в тыс. рублей)

	01.01.2007	01.01.2008
капитал	3 558 972	3 751 319

С 4-го квартала 2008 года срок до погашения субординированного кредита, предоставленного Банку от ГПБ (ОАО) составил менее 5-ти лет, что в соответствии с нормативными требованиями ЦБ РФ требует дисконтирования величины субординированного кредита при учете его в расчете собственных средств (капитала) в соответствии с Положением Банка России от 10.02.2003г. № 215-П. Таким образом, уже начиная с 2009 года, общая величина собственных средств (капитала) АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) будет корректироваться в меньшую сторону за счет влияния данного фактора.

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» (ОАО) 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» (ОАО). Совокупная величина процентных доходов за 2008 году увеличилась более чем на 30% по отношению к аналогичному показателю 2007 года. В структуре процентных доходов учтены также доходы, которые Банк получил в виде «плавающего дохода» по осуществленным сделкам секьюритизации ипотечных активов на внешнем рынке (общая величина таких доходов за год составила более 220 млн. рублей). Общий рост процентных доходов сопровождался ростом процентных расходов ввиду увеличения объема кредитных линий ГПБ (ОАО) и иных привлеченных средств на выкуп ипотечных и жилищных кредитов (займов) в течение 2008 года.

Таким образом, разница между процентными доходами и процентными расходами АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) увеличилась в 2008 году по отношению к 2007 году более чем на 20%. Во многом такой показатель роста обусловлен следующими факторами:

- ростом объема ипотечных активов, находившихся на балансе Банка в течение 2008 года;
- большим влиянием, которое оказали средства, внесенные в виде дополнительной эмиссии акций Банка в середине 2007 года, в течение 2008 года по сравнению с 2007 годом (использование средств дополнительной эмиссии на сумму 1 425 млн. рублей в течение всего 2008 года по сравнению с использованием этих средств только в течение второй половины 2007 года);
- ростом резервов на возможные потери по ссудам.

За отчетный год произошло увеличение объема дополнительно созданных АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) резервов на возможные потери по ссудам, что вызвано как ростом ипотечного портфеля на балансе Банка, так и общим незначительным ростом просроченных платежей по обслуживанию заемщиками своих обязательств по ипотечным и жилищным кредитам (займам) в связи с ухудшением макроэкономической конъюнктуры рынка, а также ростом среднего срока жизни ипотечного портфеля АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО).

Ввиду наличия значительной доли ипотечного портфеля, находящегося на балансе третьих лиц с одновременным обслуживанием указанных ипотечных активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) и корпоративной региональной сетью, все больший объем в структуре доходов приходится на комиссионные доходы, которые Банк получает в качестве сервисного агента по всем осуществленным сделкам секьюритизации ипотечных активов.

По мере осуществления дальнейших продаж (при наличии соответствующего потенциала финансовых рынков) портфеля ипотечных активов, находящихся на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), на балансы специализированных организаций для последующего выпуска облигаций с ипотечным покрытием, абсолютное значение доходов по данной статье будет увеличиваться. Учитывая приобретение на обслуживание в Банк и корпоративную региональную сеть ипотечного портфеля КИТ Финанс, можно прогнозировать существенный рост в сравнении с показателем 2008

года вплоть до превышения значений процентной маржи, получаемой Банком от удержания ипотечных активов на собственном балансе.

Одновременно с ростом объемов получаемых Банком комиссионных вознаграждений, происходит увеличение расходов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) на оплату услуг по оказанию сервиса корпоративными и региональными операторами Банка по ипотечным и жилищным кредитам (займам), находящимся на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) или находящимся на обслуживании Банка и проданным третьим лицам (ипотечные агенты и др.). Данный рост вызван увеличением общего объема ипотечных и жилищных кредитов (займов), находящихся на обслуживании Банка и корпоративной региональной сети. Указанные расходы по мере роста бизнеса будут продолжать увеличиваться.

Обращает на себя внимание снижение (хоть и незначительное) расходов на организацию выпусков ИЦБ, АХР и заработную плату, что вызвано как отсутствием в течение 2008 года расходов на организацию сделок секьюритизации ипотечных активов, так и очень умеренным ростом расходов на содержание аппарата Банка при росте объемов бизнеса.

Структура доходов расходов Банка по состоянию на 01.01.2009 года представлена ниже:

**Структура доходов расходов АБ «ГПБ-Ипотека»
(ОАО) в 2008 году (в тыс. рублей)**

	на 01.01.2009
Процентные доходы	2 007 741
Процентные расходы	1 052 552
Расходы по формированию РВПС (сальдо)	220 896
Чистые процентные доходы после формирования РВПС	734 294
Комиссии, полученные по проданному портфелю	351 944
Комиссии, уплаченные региональным операторам	369 010
Расходы по депозитарным услугам	22 121
Расходы на организацию выпусков ИЦБ, АХР и заработную плату	474 032
Прочие доходы - расходы (сальдо)	-2 776
Прибыль до налогообложения годовая	218 297
Прибыль после налогообложения	137 990

Динамика основных показателей деятельности Банка за 2008 год, в тыс.руб.

	норма	01.01.2008	01.01.2009
Уставный фонд		2 249 959	2 249 959
Капитал		3 558 972	3 751 319

Прибыль		158 568	218 297
Валюта баланса		13 966 192	18 520 137
Норматив достаточности капитала (Н1)	min 10%	28,1%	19,8%
Норматив мгновенной ликвидности (Н2)	min 15%	77,2%	42,2%
Норматив текущей ликвидности (Н3)	min 50%	390,9%	284,3%
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4)	max 120%	94,1%	86,7%
Норматив максимального размера риска на одного заемщика (Н6)	max 25%	14,2%	13,1%
Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7)	max 800%	42,4%	61,6%
Норматив совокупной величины кредитного риска по акционерам (Н9.1)	max 50%	2,6%	2,0%
Норматив совокупной величины кредитного риска по инсайдерам (Н10.1)	max 3%	0,4%	0,6%
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 течение всего 2008 года, по мере роста портфеля ипотечных и жилищных кредитов (займов) на балансе АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), норматив Н1 имел тенденцию к снижению (значение норматива за отчетный год снизилось с 28% до 20%). Тем не менее, текущий показатель норматива Н1 позволяет Банку с большим запасом выполнять нормативные требования ЦБ РФ и, при необходимости, существенно увеличить показатель валюты баланса без риска для нарушения.

В отчетном году также Банком не допускалось нарушений нормативов ликвидности (Н2, Н3, Н4). При этом наиболее актуальным для Банка является норматив долгосрочной ликвидности (Н4), т.к. значительный объем активов АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) представлен долгосрочными ипотечными и жилищными кредитами (займами), учитываемыми в данном нормативе. Для недопущения в будущем нарушения норматива Н4, АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) планирует в течение 2009 года завершить подготовку второй сделки секьюритизации ипотечных активов на внутреннем рынке.

4.6. Корпоративное управление

Корпоративное управление АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), 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 Правлением Банка, Председателем Правления, и иными лицами в части:

- Реализации долгосрочного бизнес-плана развития Банка и бизнес-плана Банка на 2008г., утвержденного Советом директоров (Протокол № 1 от 23.01.2008г.);
- 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, Правление и Председатель Правления Банка представляют собой систему принятия и реализации решений, необходимых для обеспечения жизнедеятельности и развития Банка.

В 2008 году было проведено 2 (два) Общих собрания акционеров Банка, 10 (десять) заседаний Совета директоров и 26 (двадцать шесть) заседаний Правления Банка.

На заседания Совета директоров Банка было вынесено 40 (сорок) актуальных вопросов. Общим собранием акционеров, среди прочего, было принято решение об изменении типа акционерного общества с закрытого на открытое и изменении наименования Банка с АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) на АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), о внесении изменений в учредительные документы. Кроме того, общим собранием акционеров были утверждены «Положение об исполнительных органах АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)», «Положение о Совете директоров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)», «Положение об Общем собрании акционеров АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)», «Положение о Ревизионной комиссии АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО)».

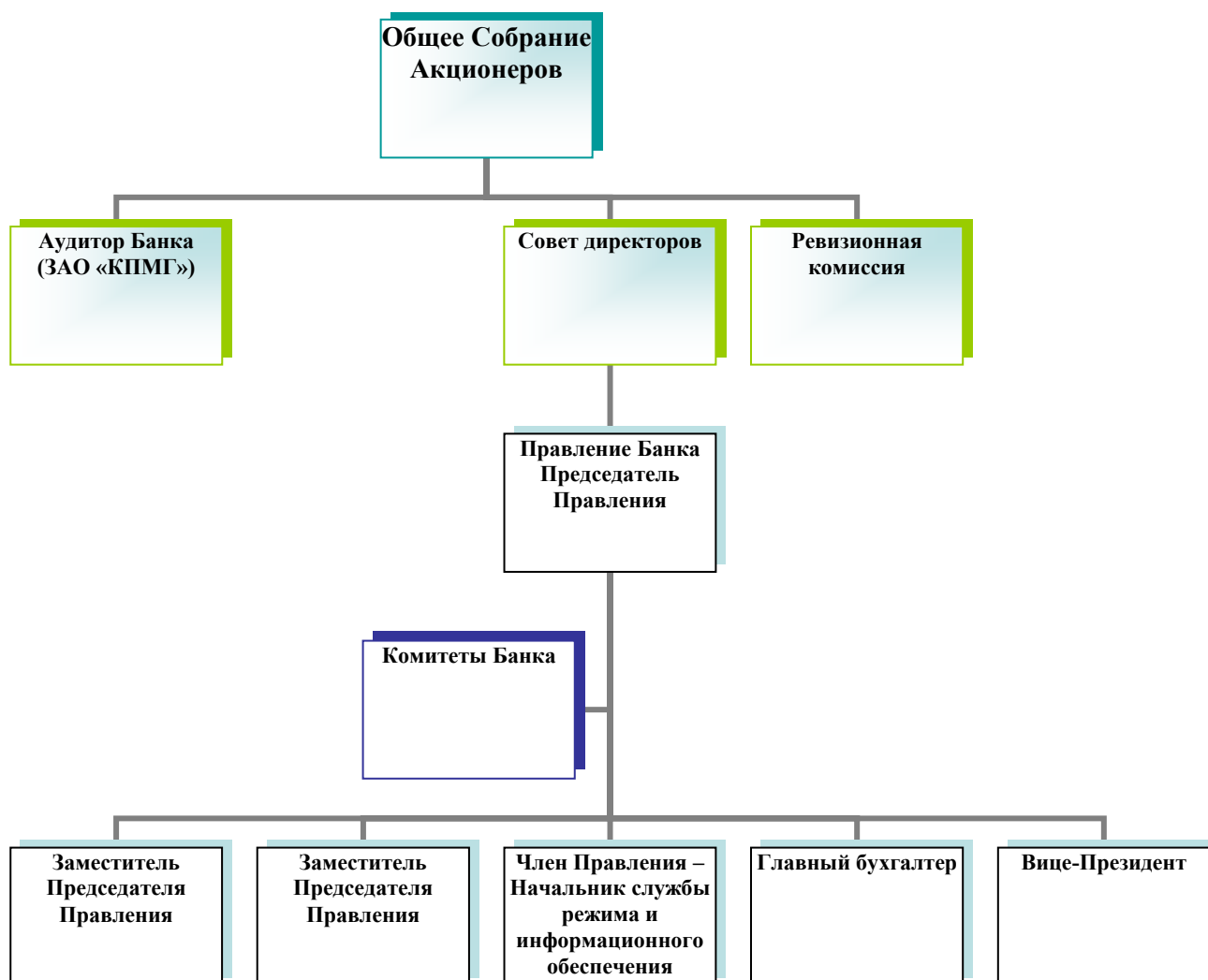
Правление Банка, кроме решения текущих вопросов банковской деятельности, финансовой политики и определения приоритетов в управлении активами и пассивами, предварительного рассмотрения вопросов, выносимых на Совет директоров, регулярно рассматривало вопросы, касающиеся развития собственной корпоративной 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.

В связи с изменением типа акционерного общества Банк обеспечил предусмотренное законодательством раскрытие информации на ленте новостей и сайте Банка <http://www.gpb-ipoteka.ru/>.

Ориентируясь на достигнутые результаты, Банк, в качестве одной из актуальных задач на 2009 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 актуализацию нормативно-организационных документов, регулирующих деятельность органов управления АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО).

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



Раздел V. Перспективы развития АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО), планы на 2009 год

Как отмечалось выше, деятельность Банка в течение 2009 года в основном будет зависеть от дальнейшей ситуации на финансовых рынках в России и в мире и, как следствие, ситуации на рынке ипотечного кредитования в РФ. Учитывая, что в соответствии с прогнозами, финансовый кризис носит среднесрочный характер, Банк сменит акценты в собственной деятельности, от рефинансирования новых ипотечных и жилищных кредитов (займов) к сервису ранее рефинансированных ипотечных активов или ипотечных активов, находящихся на обслуживании в Банке и корпоративной региональной сети операторов.

В значительной мере влияние на деятельность АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) окажет деятельность по приему ипотечного портфеля банка КИТ Финанс, сопоставимого по объему с портфелем, находящимся в настоящее время на обслуживании в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО).

В соответствии с этой задачей, а также необходимостью минимизации последствий влияния финансового кризиса на качество обслуживания заемщиками своих обязательств по ипотечным и жилищным кредитам (займам), Банк начал во второй половине 2008 года и продолжит в течение 2009 года решение задачи по оптимизации региональной структуры и действующих в Банке процедур под реалии времени.

Таким образом, основными задачами АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) на 2009 год станут:

- Поддержание и дальнейший рост достигнутых Банком результатов в части финансовых показателей деятельности;
- Поддержание качества ипотечных и жилищных кредитов, находящихся на обслуживании в Банке и корпоративной региональной сети;
- Оптимизации бизнес-процедур с учетом новых приоритетов в развитии ипотечного бизнеса;
- Прием на обслуживание ипотечного портфеля банка КИТ Финанс.

Раздел VI. Анализ деятельности по управлению рисками

Деятельность по управлению рисками в Банке в 2008 году была направлена на дальнейшее развитие 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).

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

Организационная структура управления рисками в АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) имеет следующий вид:

Стратегические цели по управлению рисками утверждаются Советом директоров Банка. При этом Банк рассматривает рекомендации ГПБ (ОАО), как своего основного акционера, в части вопросов управления рисками, а также синхронизации единых подходов по такому управлению.

Текущее управление рисками осуществляется Правлением Банка и Кредитным комитетом.

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.

:

6.1. Кредитные риски

В отчетном году Банк принимал 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 – экономически зависимые от Банка региональные операторы, в том числе финансируемые им на осуществление текущей

деятельности по выдаче ипотечных и жилищных кредитов, а также осуществляющие обслуживание сформированных ипотечных портфелей;

- прочие контрагенты, входящие в инфраструктуру ипотечного кредитования (страховые компании, оценочные компании).

Основные действия, осуществляемые Банком по управлению кредитным риском:

- предъявление и обеспечение исполнения стандартных требований к заемщикам по ипотечным кредитам, предметам залога, условиям кредитования;

- анализ финансового состояния контрагентов, установление лимитов на операции с контрагентами;

- расчет величины кредитного риска и его учет в процентной ставке;

- создание резервов на возможные потери по кредитным рискам;

- диверсификация портфеля ипотечных и жилищных кредитов и займов;

- установление предельных сумм и сроков осуществляемых инвестиций, выдачи ипотечных кредитов и займов;

- контроль и сопровождение выданных кредитов и займов, работа с просроченной задолженностью, обращение взыскания на предметы залога по дефолтным кредитам;

- разграничение полномочий сотрудников.

Стандартные требования к заемщику, предмету залога, условиям кредитования

По ипотечным и жилищным кредитам установлены стандартные требования к параметрам:

- выдаваемых кредитов,

- условиям проведения сделок,

- заемщикам

- предметам залога

- иному обеспечению по кредитам

Требования определены в Стандартах АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) (Версия 1.0.), утвержденных решением Правления от 24 декабря 2007 г. (Протокол № 20), на основе которых выдаются кредиты и займы региональными партнерами Банка и первичными кредиторами).

Для снижения проявления кредитного риска (минимизации возможных убытков) по кредитам и займам, предоставленным физическим лицам, в Стандартах Банка используются следующие механизмы:

- обеспечение кредитов залогом недвижимого имущества (ипотека), правами требований на строящийся объект недвижимости, стоимость которого должна превышать остаток ссудной задолженности (используется коэффициент «КЗ», «кредит к залому»);

- ограничение по соотношению платежей по обслуживанию долга и уровня доходов заемщика (коэффициент «П/Д», «платеж к доходу»);

- страхование предмета залога; жизни и утраты платежеспособности заемщика.

Принимая во внимание кризисные явления, которые начали проявляться в экономике страны во второй половине 2008 года, и нашедшие отражение в сокращении платежеспособности населения, Банком дополнительно ужесточены требования к потенциальным заемщикам по вновь выдаваемым кредитам. Так, в новой редакции Стандартов введено условие об обязательном учете всех расходов заемщика, при этом, максимальный платеж заемщика не может превышать его доходов, уменьшенных на все совокупные расходы, включая расходы на содержание семьи. Банком максимально сужены границы целевой группы заемщиков: исключены из рассмотрения индивидуальные предприниматели, заемщики без официальных документов, подтверждающих их доход. Процентная ставка по ипотечным кредитам увеличена за счет роста надбавки, компенсирующей кредитный риск.

Анализ финансового состояния контрагентов, установление лимитов

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

На основе проводимого анализа кредитоспособности контрагентов Банка, входящих в инфраструктуру ипотечного кредитования, Банк в отчетном году устанавливал лимиты на принятие риска в отношении этих контрагентов. Дополнительно предусмотрено требование страхования профессиональной ответственности организаций, осуществляющих оценку предмета залога.

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.

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.

Диверсификация портфеля ипотечных и жилищных кредитов и займов

Деятельность Банка ориентирована на выкуп ипотечных кредитов и займов во всех регионах РФ.

В качестве определяющих факторов кредитного риска Банк выделяет региональные и отраслевые риск – факторы (экономический потенциал региона, в котором проживает и работает заемщик, финансовые перспективы и конкурентоспособность работодателя заемщика, динамика цен на жилую недвижимость в региональном разрезе). Данные факторы приобретают решающее значение в условиях возможного кризиса. Банк проводит постоянный мониторинг градообразующих предприятий и монопродуктовых городов, цен на жилую недвижимость во всех субъектах РФ, при необходимости ограничивая рефинансирование кредитов в территориальном и отраслевом разрезе.

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).

Контроль и работа по сопровождению рефинансированных ипотечных кредитов и займов, а также предоставленных кредитов субъектам инфраструктуры

Банк на постоянной основе осуществляет комплекс мероприятий по профилактике возникновения просрочек по портфелю обслуживаемых кредитов. В соответствии с внутренними процедурами Банка предполагается предварительный телефонный обзвон заемщиков, ранее допускавших просрочки по кредитам. Также профилактика осуществляется в отношении заемщиков, имеющих кредиты с высокой величиной ОСЗ, повышенными значениями коэффициента кредит/залог, иными значимыми кредитными рисками.

При возникновении просрочек, уже на самой ранней стадии (первые 10 дней) осуществляется контакт с заемщиком, Банк уведомляет заемщика о допущенной просрочке, необходимости произвести скорейшее погашение возникшей задолженности. Если срок просрочки превышает 60 дней, такому заемщику направляется требование о необходимости в течение 30 дней произвести полное досрочное погашение кредита, при неисполнении данного требования Банк начинает процедуру обращения взыскания на предмет залога.

Учитывая развивающиеся в стране кризисные явления, затрагивающие в т.ч. платежеспособность населения, начиная с ноября 2008 года, Банк проводит работу с ОАО «АИЖК» по разработке совместных действий по оказанию финансовой помощи заемщикам, потерявшим платежеспособность.

По кредитам, предоставленным 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.

В целях учета принимаемого на себя кредитного риска, определения достаточности собственного капитала для принятия такого объема кредитного риска, Банк на постоянной основе составляет прогнозы просроченной задолженности и резервов на возможные потери по портфелю ипотечных и жилищных ссуд

6.2. Риск ликвидности

Банк рассматривает риск ликвидности в разрезе двух составляющих: потери текущей ликвидности и утраты ликвидности баланса.

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.

Основные действия Банка по управлению риском текущей ликвидности:

- управление платежной позицией Банка, в т.ч. 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 траншами, по мере необходимости.

При этом используемый механизм контрактования выкупа ипотечных обязательств у своих партнеров позволяет 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.

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 (в частности, выкупаемых ипотечных и жилищных кредитов и займов и привлеченных Банком ресурсов).

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;
- анализ разрывов в сроках погашения (ГЭП-анализ в рамках выполнения требований Банка России (по форме №125 Указания №1376-У от 16.01.2004г. «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный Банк Российской Федерации»);
- 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.

Специфическим риском, присущим долгосрочным ипотечным кредитам является риск досрочного погашения. Данный риск-фактор учитывается посредством прогнозирования темпов досрочного погашения ипотечных кредитов (закладных), исходя из накопленной статистической информации по обслуживаемому портфелю. Управление данным риском-фактором осуществляется путем введения моратория на досрочное погашение.

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 отношений при проведении 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.

В целях управления процентным риском, Банк также оценивает:

- 1) шоковое воздействие на открытую позицию.
- 2) процентный VaR по волатильности процентных ставок.

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.

В целях минимизации валютного риска, недопущения синергетического влияния на кредитный риск, продуктовая линейка Банка состоит исключительно из кредитов, номинированных в валюте РФ – определяющей характеристике доходов потенциальных заемщиков Банка.

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

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.

В 2008 в ряде регионов РФ была отмечена тенденция снижения цен на жилую недвижимость. При сохранении данной динамики и снижении цен ниже рыночной стоимости жилого помещения на момент его приобретения, у Банка возникнет риск ухудшения качества обеспечения ипотечных кредитов.

В тоже время по мере погашения кредита влияние данного риска сокращается. Учитывая 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 целях определения степени влияния ценового риска, Банк, исходя из методологии VAR, осуществляет расчет имеющегося запаса покрытия кредита залогом по сформированному портфелю с учетом волатильности цен на недвижимость. Несмотря на негативную динамику 4-го квартала 2008 года в целом за отчетный год данный показатель вырос. И на данный момент Банк (с вероятностью 95%) оценивает, что по всем субъектам РФ, в котором осуществлялось кредитование, имеется гарантированное покрытие кредитов имеющимся залогом.

6.4. Операционные риски.

В отчетном году Банк оценивал операционный риск в соответствии с требованиями Банка России, представленными в проекте «Положения о порядке расчета размера операционного риска». Учет величины операционного риска (определенного методом базового индикатора) в расчете обязательного норматива Н1 по состоянию на 1.01.09 снижает его значение всего на 1 п.п. и не ведет к риску нарушения достаточности капитала.

Основными факторами увеличения операционного риска являются:

- Несовершенство либо не достаточно четкое описание существующих бизнес-процессов в Банке, а также возможное несоответствие организационной структуры масштабам деятельности и требованиям законодательства;
- Нарушение персоналом порядков и процедур (*вследствие некомпетентности, непреднамеренных или умышленных действий или бездействий*);
- Влияние кризисных явлений на динамику операционной деятельности.

Система управления операционным риском Банка включает следующие компоненты и мероприятия, позволяющие Банку активно контролировать уровень, принимаемого риска:

- Система информационной безопасности:
 - 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 на магнитных носителях, постоянное хранение еженедельных копий.
- Процедура оперативного контроля региональных партнеров:
 - применение единых подходов в разработке бизнес-планов и контроля их исполнения;
 - контроль соблюдения Стандартов андеррайтинга на основе единой информационной системы;
 - применение единой учётной политики для всей сети, а также контроля её соблюдения.
- Мониторинг бизнес-процессов и информационных систем с целью минимизации возможный финансовых потерь;
- Мониторинг системы управления автоматизированной системой с целью предотвращения сбоев и неэффективного использования ресурсов;
- Работа с персоналом в целях повышения уровня его компетентности и мотивации для решения задач, поставленных акционером;
- Системы принятия решений на основе выработки эффективных процедур подготовки информации и управленческой документации.

Банк, осуществляющий монопродуктовую деятельность, фактически несет ограниченное количество операционных рисков, которые могут оказать существенные последствия на его деятельность. В отчетном году Банк сформировал карту основных операционных рисков с указанием подверженных риску бизнес-процессов с детализацией по их функциональному признаку, описанием риска и вызывающих его факторах, методов управления, ключевых индикаторов.

В своей деятельности Банк в 2008 году особо выделял операционные риски в следующих направлениях:

1) Расчетные функции в части бизнес-процесса организации сбора и приема аннуитетных платежей заемщиков по расчетной инфраструктуре Банка. Принятые

Банком в 2008 году меры по существенному сокращению количества расчетных банков снизили вероятность реализации данного риска.

2) Правовое обеспечение деятельности в части взыскания предмета залога по дефолтным кредитам.

6.5. Прочие риски

6.5.1. Системный риск.

Данный риск, связанный с опасностью возникновения у Банка убытков вследствие экономических колебаний в стране, политической нестабильностью и институциональными изменениями, нашел свое отражение в 2008 году в составе кризисных явлений в мировой экономике и финансах.

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).

Тем не менее, 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. В отчетном году наблюдалось колебание цен, в ряде регионов РФ была зафиксирована негативная динамика, особенно в IV квартале 2008 года. Однако, в целом жилье остается ликвидным залоговым обеспечением.

6.5.2. Правовой риск.

Внешний (по отношению к Банку) правовой риск – связан с деятельностью законодательных и исполнительных органов страны.

В целом, для Банка влияние данного риска не значительно. Однако, в условиях финансового и экономического кризиса существует риск возникновения неопределенности в части характера принимаемых на государственном уровне политических решений, в т.ч. неоднозначности их влияния на дальнейшее развитие ипотечного рынка. Так, в конце 2008 года на Российском правовом поле наблюдались тенденции по созданию искусственных препятствий ипотечным кредиторам при

отправлении правосудия. В частности, в условиях кризиса участились случаи, когда, в интересах «обеспечения социальной стабильности», суды без достаточных оснований не принимают иски о взыскании задолженности по ипотечным кредитам и обращения взыскания на предмет ипотеки, существенно затягивают судебные процессы, либо отказывают в удовлетворении требований ипотечных кредиторов.

Для минимизации проявления данного риска, Банк:

- отслеживает соблюдение действующего законодательства, правомерности совершаемых банковских операций и других сделок (в том числе за счет процедур правовой экспертизы / согласования договоров);
- изучает судебную практику по выселению заемщика и лишения его прав собственности на жилое помещение;
- осуществляет мониторинг изменений действующего законодательства (в том числе на стадии законопроектов) и обеспечение оперативного информирования работников и руководства Банка и принятия адекватных мер;
- производит сбор и анализ информации о фактах реализации правового риска;

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 конец 2008 г приходилось порядка 31% остатков ссудной задолженности по закладным, обслуживаемым Банком (в т.ч. 9,0% - Республика Татарстан, 7,9% - Новосибирская область, 5,1%- Республика Башкортостан).

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

6.5.3. Стратегический 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.

Собственный оборотный капитал Банка не позволяет на ежемесячной основе осуществлять рефинансирование ипотечных и жилищных кредитов и займов. Таким

образом, в части планируемого выкупа кредитов у РО и КО, Банк зависит от конъюнктуры рынка заимствования и оперативности оформления данных заимствований. Кризисные тенденции 2008 года, прежде всего, отразились на сокращении круга потенциальных инвесторов, готовых финансировать долгосрочные ипотечные проекты, что повлияло на стоимость рыночного финансирования. Стоимость фондирования Банка заметно увеличилась. Это, в свою очередь заставило Банк пересмотреть уровень процентных ставок по ипотечным и жилищным кредитам. При этом, динамика процентных ставок на российском рынке капитала в значительной степени опережает рост ставок по ипотеке, ставя под вопрос целесообразность дальнейшего предоставления (рефинансирования) ипотечных кредитов, исходя только из текущей стоимости заемного капитала. Если же в процентную ставку по ипотечным кредитам закладывать компенсацию покрытия возможных убытков от продолжения в будущем негативного тренда стоимости рыночного заимствования, то цена ипотечного продукта станет столь высокой для потенциального заемщика, что неминуемо отразится на росте числа дефолтов и объемах выдачи кредитов. Кроме того, Банк считает, что в ближайшие годы не сохранится тенденция предшествующих лет по опережающим темпам роста цен на жилую недвижимость.

В связи с указанными выше тенденциями, для минимизации стратегического риска в текущих кризисных условиях Банк считает целесообразным придерживаться консервативных решений в части принятия кредитных, процентных, рыночных рисков по вновь выдаваемым (рефинансируемым) кредитам. Кроме того, важной составляющей минимизации стратегического риска является ревизия действующих в Банке бизнес-процессов по сопровождению ранее рефинансированных кредитов, разработка механизмов по минимизации потерь в случаях реализации рисков по этим кредитам. Отдельным направлением анализа стратегического риска является разработка стресс-сценариев в следующих направлениях:

- рост просроченной задолженности в существенно более высоких темпах по сравнению с величиной, закладываемой в бизнес-план,
- падение цен на жилую недвижимость ниже остатка задолженности по кредитам и др.

В целях снижения управленческих рисков в Банке разработан Стратегический план развития до 2012 года, предусмотрены процедуры бизнес-планирования, бюджетирования, внутреннего контроля. Аналогичные процедуры предусмотрены в организациях (корпоративных операторах) – осуществляющих поставку Банку закладных. В целях снижения управленческих рисков, Стратегический план 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.

6.5.4. Репутационный риск

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

В качестве механизмов предотвращения возникновения репутационных рисков предусматриваются:

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

Раздел VII. Справочная информация

7.1. 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 об оказании услуг, Договоры залога имущественных прав (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров Банка (ЗАО) 03.06.2008г. (Протокол № 48)

С ООО «Регион Ипотека»:

Договоры Уступки требования по кредитам (займам), договоры купли-продажи закладных, договор об оказании услуг (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров Банка 03.06.2008г. (Протокол № 48);

С ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК»:

Договоры купли-продажи закладных (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров Банка 03.06.2008г. (Протокол № 48);

С ГПБ (ОАО) осуществлялись сделки на межбанковском денежном рынке в пределах установленного лимита (предварительно одобрены на годовом Общем собрании акционеров Банка 03.06.2008г. (Протокол № 48).

7.2. Информация о выплате дивидендов по акциям Банка.

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

7.3. Лицензии, контактная информация

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

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027739137843

Лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2403 от 20 марта 2008 г.;

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг ФСФР РФ на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-04334-001000 от 27 декабря 2000 г.;

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг ФСФР РФ на осуществление дилерской деятельности №077-03375-010000 от 29 ноября 2000 г.;

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг ФСФР РФ на осуществление брокерской деятельности №077-03289-100000 от 29 ноября 2000 г.;

Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг ФСФР РФ на осуществление депозитарной деятельности №077-03928-000100 от 15 декабря 2000 г.

Местонахождение АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО): 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д.14

**Председатель Правления
АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)**

В.А. Серегин

