


Открытое акционерное общество
**«Агентство по ипотечному
жилищному кредитованию»**



**Облигационные выпуски на общую сумму
16 000 000 000 (шестнадцать миллиардов) рублей,
обеспеченные государственными
гарантиями Российской Федерации**

Облигации неконвертируемые документарные купонные не предъявителя с обязательным централизованным хранением серии А10 в количестве 6 000 000 (Шести миллионов) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая на общую сумму 6 000 000 000 (Шесть миллиардов) рублей со сроками погашения: 50 (Пятидесяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.11.2014 года; 25 (Двадцати пяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.11.2016 года; 25 (Двадцати пяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.11.2018 года, размещаемые путем открытой подписки

Облигации неконвертируемые документарные купонные не предъявителя с обязательным централизованным хранением серии А11 в количестве 10 000 000 (Десяти миллионов) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая на общую сумму 10 000 000 000 (Десять миллиардов) рублей со сроками погашения: 30 (Тридцати) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2015 года, 20 (Двадцати) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2016 года, 20 (Двадцати) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2017 года, 10 (Десяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2018 года, 10 (Десяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2019 года, 10 (Десяти) % от номинальной стоимости облигаций 15.09.2020 года, размещаемые путем открытой подписки

Рейтинг Moody's по международной шкале в иностранной валюте Baa2(прогноз стабильный)

Рейтинг Moody's по международной шкале в национальной валюте A3(прогноз стабильный)

Рейтинг Moody's Interfax по национальной шкале Aaa.ru

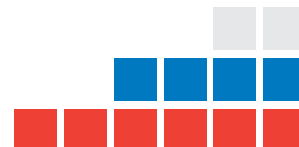
Организаторы

«Газпромбанк» (ОАО)

КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО)

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Ноябрь 2007 г.



ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - «Эмитент», «АИЖК», «Агентство») уполномочило АБ «Газпромбанк» (открытое акционерное общество) и КИТ Финанс Инвестиционный банк (открытое акционерное общество) (далее - «Организаторы») выступить в качестве организаторов выпусков корпоративных рублевых облигаций Эмитента серии А10 (государственный регистрационный номер 4-10-00739-А от 15 ноября 2007 г.) на сумму 6 млрд. рублей и серии А11 (государственный регистрационный номер 4-11-00739-А от 15 ноября 2007 г.) на сумму 10 млрд. рублей (далее - «Облигации»).

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

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

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

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

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

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

Выполненный в настоящем Информационном меморандуме, если выполнен, пересчет из одних единиц в другие или из одной валюты в другую произведен исключительно для удобства потенциального инвестора. Ни Эмитент, ни Организаторы, ни какое-либо иное лицо, причастное к подготовке, выпуску и/или размещению Облигаций, не делает заявлений о том, что указанные в настоящем Информационном меморандуме пересчитываемые суммы могли или могут в действительности быть пересчитаны по какому-либо определенному курсу или вообще могли или могут в действительности быть пересчитаны на какую-либо дату или период.

Ничто в настоящем Информационном меморандуме, равно как и сам факт его получения, не означает и не свидетельствует о наличии у Организаторов или какого-либо иного лица, причастного к подготовке, выпуску и/или размещению Облигаций, обязательств по анализу финансовой и/или другой информации об Эмитенте

или Облигациях, и/или предоставлению дополнительной информации, и/или обновлению информации, содержащейся в настоящем Информационном меморандуме. Сотрудники Организаторов или какого-либо иного лица, причастного к подготовке, выпуску и/или размещению Облигаций, не уполномочены предоставлять информацию, относящуюся к Эмитенту и/или Облигациям, не содержащуюся в настоящем Информационном меморандуме.

СОДЕРЖАНИЕ

СТРУКТУРА ЗАЙМА И НАПРАВЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ	5
Основные параметры выпуска облигаций серии А10	5
Основные параметры выпуска облигаций серии А11	6
Цели использования привлекаемых средств	7
РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	8
Общее описание рынка	8
Место АИЖК в системе ипотечного рынка	9
Основные тенденции рынка ипотечного жилищного кредитования	11
Доля АИЖК на ипотечном рынке	13
ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК	15
История АИЖК	15
Акционеры и организационная структура	16
Бизнес-модель	19
Текущий портфель активов	20
Текущие результаты деятельности	21
Планы и перспективы	21
Управление рисками	23
Кредитный рейтинг	25
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АИЖК	26
Ключевые финансовые показатели	26
Доходы	26
Расходы	27
Расшифровки к основным статьям	28
Заемные средства	29
Собственные средства	31
Дивидендная политика	33
ПРИЛОЖЕНИЕ	34
Государственная гарантия Российской Федерации по выпуску А10	34
Государственная гарантия Российской Федерации по выпуску А11	42
Приказ Министерства Финансов Российской Федерации	50
Пресс-релиз о кредитном рейтинге АИЖК рейтингового агентства Moody's Investors Service	52
Заключение о кредитном рейтинге АИЖК рейтингового агентства Moody's Investors Service	55
Финансовая отчетность ОАО «АИЖК» за отчетный период по состоянию на 30 июня 2007 года, 31 декабря 2006 года, 31 декабря 2005 года, 31 декабря 2004 года по Международным стандартам бухгалтерской отчетности (МСФО)	62
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	64

СТРУКТУРА ЗАЙМА И НАПРАВЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ**Основные параметры выпуска облигаций серии А10**

Эмитент	ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Государственная гарантия	Государственная гарантия Российской Федерации от 26.10.2007 г. по выплате частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости на сумму 6 млрд. рублей
Форма ценной бумаги	Неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А10 с обязательным централизованным хранением
Дата и номер государственной регистрации	4-10-00739-А от 15.11.2007 г.
Номинальный объем выпуска	6 000 000 000 (Шесть миллиардов) рублей
Номинальная стоимость	1 000 (Одна тысяча) рублей
Способ размещения	Открытая подписка, размещение с использованием системы торгов ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Предполагаемый срок обращения	до 15.11.2018 года
Сроки погашения	- 50 % от номинальной стоимости Облигаций 15.11.2014 года; - 25 % от номинальной стоимости Облигаций 15.11.2016 года; - 25 % от номинальной стоимости Облигаций 15.11.2018 года.
Досрочное погашение	По облигациям предусмотрено досрочное погашение в размере 50% номинальной стоимости облигаций 15 ноября 2016 года в случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении облигаций
Цена размещения	100% от номинальной стоимости (1 000 рублей)
Процентная ставка по купонам	Определяется на конкурсе
Продолжительность купонного периода	3 месяца
Торговая площадка	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр»
Организаторы	<ul style="list-style-type: none">• КИТ Финанс Инвестиционный банк (Открытое акционерное общество)• «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)
Андеррайтер	«Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)
Платежный агент	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)

Основные параметры выпуска облигаций серии А11

Эмитент	ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Государственная гарантия	Государственная гарантия Российской Федерации от 26.10.2007 г. по выплате частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости на сумму 10 млрд. рублей
Форма ценной бумаги	Неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А11 с обязательным централизованным хранением
Государственная регистрация	4-11-00739-А от 15.11.2007 г.
Номинальный объем выпуска	10 000 000 000 (Десять миллиардов) рублей
Номинальная стоимость	1 000 (Одна тысяча) рублей
Способ размещения	Открытая подписка, размещение с использованием системы торгов ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Предполагаемый срок обращения	до 15.09.2020 года
Сроки погашения	30 (Тридцать) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2015 года, 20 (Двадцать) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2016 года, 20 (Двадцать) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2017 года, 10 (Десять) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2018 года, 10 (Десять) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2019 года, 10 (Десять) % от номинальной стоимости Облигаций 15.09.2020 года.
Досрочное погашение	По облигациям серии А11 предусмотрено досрочное погашение: - 50% номинальной стоимости облигаций 15 сентября 2017 года в случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций; или - 30% номинальной стоимости облигаций 15 сентября 2018 года в случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций
Цена размещения	100% от номинальной стоимости (1 000 рублей)
Процентная ставка по купонам	Определяется на конкурсе
Продолжительность купонного периода	3 месяца
Торговая площадка	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный Депозитарный Центр»
Организаторы	<ul style="list-style-type: none">• КИТ Финанс Инвестиционный банк (Открытое акционерное общество)• «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)
Андеррайтер	«Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)
Платежный агент	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)

Цели использования привлекаемых средств

Средства, полученные от размещения Облигаций, предназначены для финансирования ипотечного кредитования в Российской Федерации, а именно для выкупа АИЖК закладных, удостоверяющих право законного владельца на получение исполнения по кредитным договорам и договорам займа и право залога на имущество, обремененное ипотекой.

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Общее описание рынка

Ипотечное жилищное кредитование стало составной частью государственной жилищной политики с 1990-х годов. После принятия федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», установившего основания возникновения ипотеки и ее регулирования, обязательств, обеспечиваемых ипотекой, и порядок заключения договоров об ипотеке, была одобрена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы (постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 года).

Свое активное развитие рынок ипотечного кредитования начал в 2002 году. В 2003 году был принят федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», который заложил предпосылки рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Также началась разработка Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) Агентства (далее – Стандарты), что послужило импульсом к активному развитию системы рефинансирования по всей стране. С этого момента рынок ипотечного кредитования начал активно развиваться в регионах. По обновленным данным Банка России, на конец 2004 года объем ипотечной задолженности составил 17,7 млрд. рублей, на конец 2005 года 52,8 млрд. рублей, на конец 2006 года этот показатель достиг величины 233 млрд. рублей. По итогам 3 квартала 2007 года объем ипотечной задолженности составил более 486 млрд. рублей. В случае сохранения существующих тенденций по итогам 2007 года данный показатель может возрасти до 500 млрд. рублей. Наиболее важными факторами, обуславливающими интенсивность развития ипотечного кредитования по регионам, выступают:

- Уровень доходов населения
- Объемы жилищного строительства и его стоимостные характеристики
- Развитость банковской и финансовой инфраструктуры
- Активность регионального оператора и/или сервисного агента Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России.

Согласно Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, одобренной Правительством Российской Федерации в июне 2005 года, ожидалось, что к концу 2006 года годовой объем ипотечного кредитования составит 108 млрд. рублей. Однако по итогам 2006 года объем выданных ипотечных кредитов составил более 260 млрд. рублей. При сохранении существующих тенденций, объем выдачи в 2007 году может превысить 400 млрд. рублей в год. Таким образом, показатели, заложенные в Федеральной целевой программе «Жилище», перевыполнены более чем в 1,5 раза.

Активное расширение рынка ипотеки сопровождается увеличением количества кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования: по уточненным данным Центрального банка Российской Федерации в 2003 году количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, составило 141, в 2004 году – 257, в 2005 году – 432. По итогам 2006 года эта цифра составила уже 498 банков. По итогам первого полугодия 2007 года количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, составило 531.

При этом следует отметить две основные тенденции расширения рынка: активное включение небольших банков в действующие на региональных рынках структуры рефинансирования и выход крупных банков с российским и зарубежным капиталом на рынок ипотеки. Также довольно распространенным явлением стала покупка либо поглощение иностранными банками небольших российских банков. Примечательным является тот факт, что в настоящее время многие мелкие банки сами активно идут на поглощение их крупными финансовыми структурами. Особенной популярностью среди российских и зарубежных инвесторов пользуются региональные банки с крупной филиальной сетью. Дополнительной причиной повышения их привлекательности для западных финансовых структур стал окончательный переход российских кредитных организаций на МСФО, в связи, с чем повысилась прозрачность их деятельности. Также был значительно облегчен порядок покупки долей в капитале банков нерезидентами.

Рост рынка ипотеки отразился на работе рынка недвижимости. Доля сделок на рынке жилья с использованием ипотечного кредитования составляет до 12% в зависимости от региона (в некоторых регионах до 25%). Все большее количество риэлтерских компаний привлекают покупателей с заемными ресурсами, предлагают услуги по подбору жилья, в том числе среди новостроек, при покупке которого можно пользоваться ипотечными средствами. На рынке усиливается специализация: развивается бизнес ипотечных брокеров, коллекторских агентств, кредитных бюро, экспертов, кондуитов, паевых ипотечных фондов.

Место АИЖК в системе ипотечного рынка

В сентябре 1997 года для выполнения задач по развитию ипотечного жилищного кредитования Правительство Российской Федерации создало ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», основной целью которого является формирование и развитие системы рефинансирования долгосрочных жилищных кредитов и внедрение стандартизации в сферу ипотечной деятельности.

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» — акционерная компания, действующая в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов (займов), 100% акций которой принадлежит Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Основной деятельностью Агентства является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, небанковских кредитных организаций и иных организаций, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты (займы) населению, за счет покупки закладных, удостоверяющих права залогодержателя по ипотечным кредитам (займам). Рынком сбыта услуг Агентства является вторичный ипотечный рынок Российской Федерации. По состоянию на 30 сентября 2007 года объем выкупленных Агентством закладных составил 70,08 млрд. рублей.

Основными участниками российской системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования, помимо АИЖК, являются региональные операторы, первичные кредиторы (банки и иные организации, предоставляющие ипотечные кредиты (займы)), сервисные агенты, агенты по сопровождению, агенты по накоплению, агенты по взысканию, оценочные и страховые компании.

Региональный оператор - юридическое лицо, действующее от своего имени, а по сопровождаемым ипотечным кредитам (займам, закладным), переданным Агентству, также и от имени Агентства, осуществляющее привлечение инвестиций в сферу ипотечного кредитования и рефинансирующее ипотечные кредиты (займы) как за счёт собственных, так и привлечённых средств с последующей передачей их Агентству.

Сервисный агент - юридическое лицо, выполняющее функции Агента по сопровождению и Агента по взысканию, не являющееся Региональным оператором, заключившее с Агентством Договор об оказании услуг и принявшее на себя обязательство перед Агентством по сопровождению поставленных Агентству Закладных, выкупу дефолтных закладных, обращению взыскания на предмет ипотеки и отселению бывших Заёмщиков в случае обращения взыскания на предмет ипотеки.

Сервисный агент может выполнять также функции первичного кредитора, если самостоятельно выдаёт ипотечные кредиты (займы), удостоверяемые закладными.

Агент по сопровождению - юридическое лицо, заключившее с Агентством договор об оказании услуг по контролю за исполнением физическими лицами, являющимися должниками по Кредитным договорам (или Договорам займа) и залогодателями по Договорам об ипотеке жилого помещения (или Договорам купли-продажи и ипотеки жилого помещения или договорам, влекущим возникновение ипотеки в силу закона) (далее - Заемщик), взятых на себя обязательств.

Агент по взысканию - юридическое лицо, заключившее с Агентством договор об оказании услуг по осуществлению обращения взыскания на предмет ипотеки и его реализации в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также отселению бывших Заёмщиков (Залогодателей) и членов его семьи из предмета ипотеки.

Агент по накоплению - юридическое лицо (банковская или небанковская кредитная организация), заключившее с Агентством договор по обслуживанию Счета сопровождения и передаче Агентству в определенном формате информации по принятым на указанный счет платежам.

Первичный кредитор - юридическое лицо, заключившее с Агентством в соответствии со Стандартами соглашение о сотрудничестве и принявшее обязательство по поставке закладных.

Функции Первичного кредитора может принимать на себя Сервисный агент в случае непосредственной выдачи ипотечных кредитов (займов).

Страховые компании - юридические лица любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, созданные для осуществления страховой деятельности (страховые организации и общества взаимного страхования) и получившие в установленном законодательством Российской Федерации порядке лицензию на осуществление страховой деятельности на территории Российской Федерации.

Оценочные компании - юридические или физические лица (индивидуальные предприниматели), имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Основной задачей региональных операторов и сервисных агентов является выкуп стандартных закладных у первичных кредиторов, формирование пулов закладных для передачи АИЖК и сопровождение рефинансированных Агентством закладных.

Действующие до 1 ноября 2005 года Стандарты Агентства предусматривали, что региональные операторы (сервисные агенты) по требованию АИЖК выкупают или заменяют дефолтную закладную. После обращения взыскания на предмет залога по таким закладным возможные убытки делились в равных долях между АИЖК и региональными операторами (сервисными агентами).

С 1 ноября 2005 года, в связи с достаточно низким количеством дефолтов, АИЖК предложило альтернативную схему работы с региональными партнерами, в соответствии с которой АИЖК полностью принимает на себя кредитный риск при условии соответствующего снижения вознаграждения за обслуживание закладных (с 2% до диапазона от 0,5% до 1,5% годовых).

В настоящее время Агентством рассматривается возможность частичного возврата к регрессу. Возврат планируется производить на выборочной основе с учетом накопленных данных по кредитного качеству поставляемых закладных различными участниками системы ипотечного кредитования.

На сегодняшний день основными функциями участников системы ипотечного жилищного кредитования является выдача ипотечных кредитов (займов), сопровождение выданных кредитов (займов) и обращение взыскания на предмет ипотеки.

АИЖК, в рамках системы ипотечного жилищного кредитования, выкупает пулы стандартных закладных у ипотечных операторов, обеспеченные страховым покрытием и имеющие независимую оценку стоимости предмета ипотеки, с целью возможной последующей секьюритизации, т.е. выпуска ипотечных ценных бумаг.

Участники рынка ипотечного жилищного кредитования при взаимодействии с Агентством руководствуются едиными правилами и требованиями, изложенными в Стандартах.

Стандарты - свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых Агентством к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования.

Стандарты разработаны в целях:

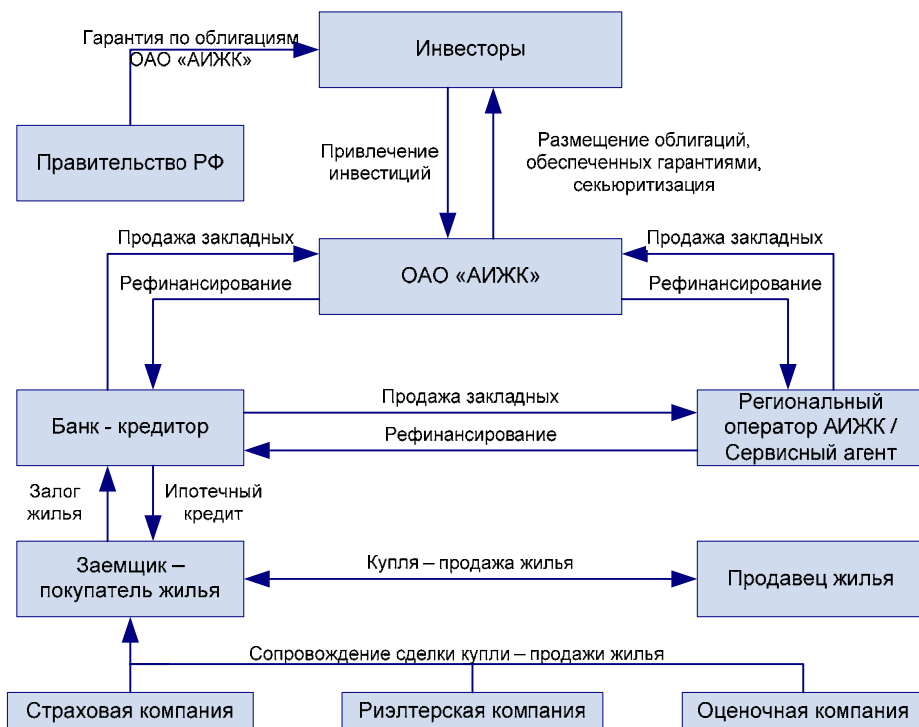
- обеспечения единообразия и законности применяемых форм и методов правоотношений участников ипотечного жилищного кредитования, сделок, работ и услуг, а также технической и информационной совместимости документации;
- внедрения надёжных процедур предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными;
- становления и развития системы ипотечного жилищного кредитования с использованием модели организации рефинансирования кредитных и иных организаций через федерального оператора вторичного ипотечного рынка – Агентство - с участием региональных специализированных структур.

В процессе работы и с учетом изменений законодательства в Стандарты вносятся поправки, направленные на улучшение и удешевление продукта, предлагаемого Агентством, без ухудшения защиты прав кредиторов и инвесторов.

До внедрения широкой практики выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов, государством реализуется эффективный механизм рефинансирования системы ипотечного жилищного кредитования, основанный на предоставлении государственных гарантий по корпоративным облигациям АИЖК.

Данный механизм предполагает размещение облигационных займов Агентства на открытом рынке. Средства, полученные АИЖК путем размещения облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, являются целевыми и направляются на выкуп пулов закладных у ипотечных операторов.

Схема взаимодействия участников российского рынка ипотечного жилищного кредитования



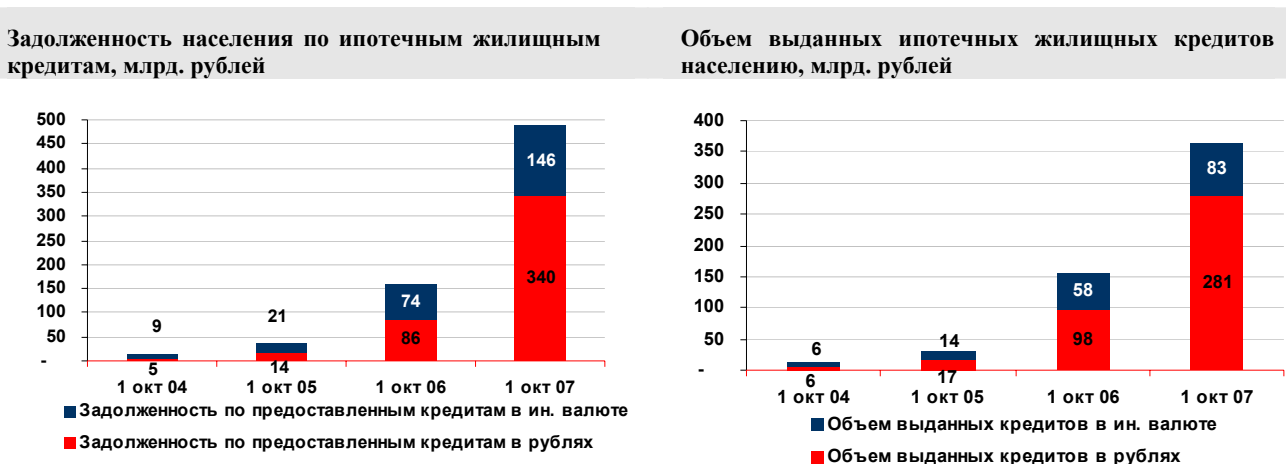
Источник: данные ОАО «АИЖК»

Важной особенностью данной схемы рефинансирования является наличие обеспечения по кредитам в виде залога жилого помещения, приобретаемого по ипотеке, что снижает риск возникновения у кредитора убытков до уровня риска, связанного с реализацией предмета залога.

Ключевым направлением развития системы ипотечного жилищного кредитования в настоящее время стало развитие рынка ипотечных ценных бумаг, обеспеченных правами требования по ипотечным кредитам и займам, в том числе удостоверенными закладными.

Основные тенденции рынка ипотечного жилищного кредитования

Рынок ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации растет устойчивыми темпами. Неуклонно растет объем задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам перед кредитными организациями. По обновленным данным Банка России объем ипотечной задолженности составил, 17,8 млрд. рублей в 2004 году, 52,8 млрд. рублей в 2005 году и 234 млрд. рублей в 2006 году. По состоянию на 1 июля объем задолженности составил 375 млрд. рублей, а на 30 сентября 2007 года - более 486 млрд. рублей.



Источник: Бюллетень банковской статистики

Источник: Бюллетень банковской статистики

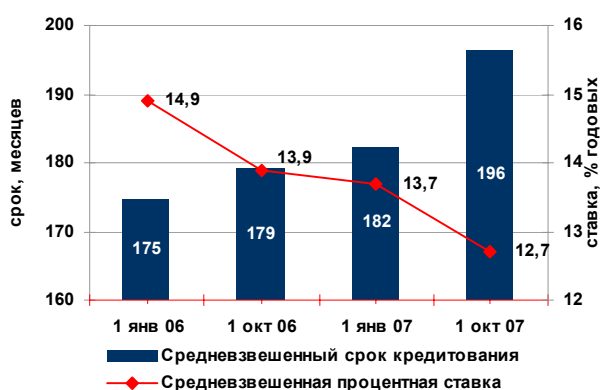
По данным Банка России в 2006 году выдано 263 млрд. рублей ипотечных кредитов. Согласно прогнозным данным Агентства, по итогам 2007 года объем выдачи кредитов может достигнуть показателя в 500 млрд. рублей.

По итогам первого полугодия 2007 года доля ипотечной задолженности в валовом внутреннем продукте (ВВП) России составила 1,32% против 0,88% по итогам 2006 года, в странах Европейского Союза данный показатель достигает 70%, что характеризует значительный потенциал роста рынка ипотеки в России.

Объем ипотечного жилищного кредитования растет колоссальными темпами, превышающими рост ВВП России в разы. Объем задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам увеличился в 3 раза в 2005 году, в 4,4 раз в 2006 году и в 2,1 раза за 9 месяцев 2007 года.

Важной характеристикой рынка ипотеки в России является снижение процентной ставки по кредитам и увеличение срока кредитования, что отражает качественное развитие рынка и увеличивает привлекательность ипотечного кредитования для населения.

Средневзвешенный срок кредитования и ставка процента по ипотечным жилищным кредитам, выданных в рублях



Источник: Бюллетень банковской статистики

Средневзвешенный срок кредитования и ставка процента по ипотечным жилищным кредитам, выданных в иностранной валюте



Источник: Бюллетень банковской статистики

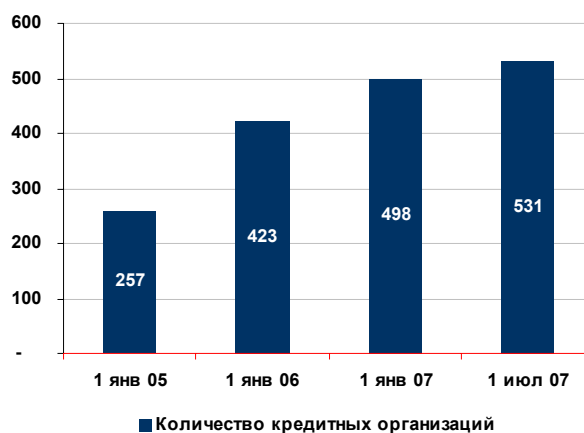
Важной характеристикой рынка ипотеки в России является доля оформленных стандартных закладных. Если в 2005 году только в 47% случаев ипотеки выдавалась закладная, то в 2006 году закладными были оформлены 61% выданных ипотечных кредитов. Увеличение доли выданных закладных свидетельствует об интересе банковской системы к процессу рефинансирования ипотечных кредитов. Можно ожидать, что в будущем доля Агентства в общем количестве ипотечных кредитов, как это предусмотрено Концепцией развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, будет снижаться.

Обеспечивая ликвидность кредитующих организаций, предоставивших ипотечные кредиты и займы в рамках рефинансирования в соответствии со Стандартами, Агентство является ориентиром для большинства участников рынка в сегменте рублевых ипотечных продуктов. Деятельность Агентства способствует более быстрому развитию стандартных процедур на рынке ипотечного жилищного кредитования, что влечет за собой снижение рисков для рефинансирующих институтов, и, как следствие, снижение процентных ставок по ипотечным кредитам и займам для конечного потребителя.

Таким образом, Агентство, путем формирования отраслевого стандарта, способствует повышению доступности кредитов для различных слоев населения.

Расширение рынка ипотеки сопровождается увеличением количества кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования: количество банков, выдающих ипотечные кредиты по состоянию на 01.01.2007 г. достигло 498, а по итогам первого полугодия 2007 года ипотечные кредиты выдавал уже 531 банк.

Количество кредитных организаций, предоставлявших ипотечные жилищные кредиты



Источник: Бюллетень банковской статистики

Спрос на жилье

Высокий спрос на жилье обусловлен низким показателем обеспеченности населения жильем в России, который по данным Госкомстата в 2005 году составлял 19,7 кв.м. на человека и высоким физическим и моральным износом существующего жилищного фонда. На конец 2006 года этот показатель достиг уже 21,09 кв. м. на человека и по итогам первого полугодия 2007 года он составил 21,24 кв. м. на человека. Согласно опросам общественного мнения, порядка 61% населения хотят улучшить свои жилищные условия.

Основными факторами текущего роста спроса на приобретение жилья являются рост общего уровня доходов и продолжающийся подъем цен на рынке недвижимости. Активный рост цен на жилье стимулирует граждан покупать жилье сейчас, «фиксируя» его цену и возвращать кредит за счет будущих доходов.

На фоне столь большого спроса на жилье быстрыми темпами развиваются ипотечные программы. Выход на ипотечный рынок большого числа участников приводит к развитию конкурентной борьбы, в том числе, удлиняются сроки кредитования, а также снижаются процентные ставки и требования к величине первоначального взноса.

Это позволяет все большему количеству граждан воспользоваться услугами ипотечного кредитования. Доля ипотечных сделок на рынке жилья в 2006 году составила порядка 8,6% от всех сделок, совершаемых на рынке. По итогам первого полугодия 2007 года этот показатель достиг 12%.

В то же время, недостаточные объемы жилищного строительства выступают серьезным препятствием интенсивного развития рынка ипотеки. Преобладание долевых схем строительства существенно ограничивают возможности приобретения нового жилья гражданами с использованием ипотечного кредитования.

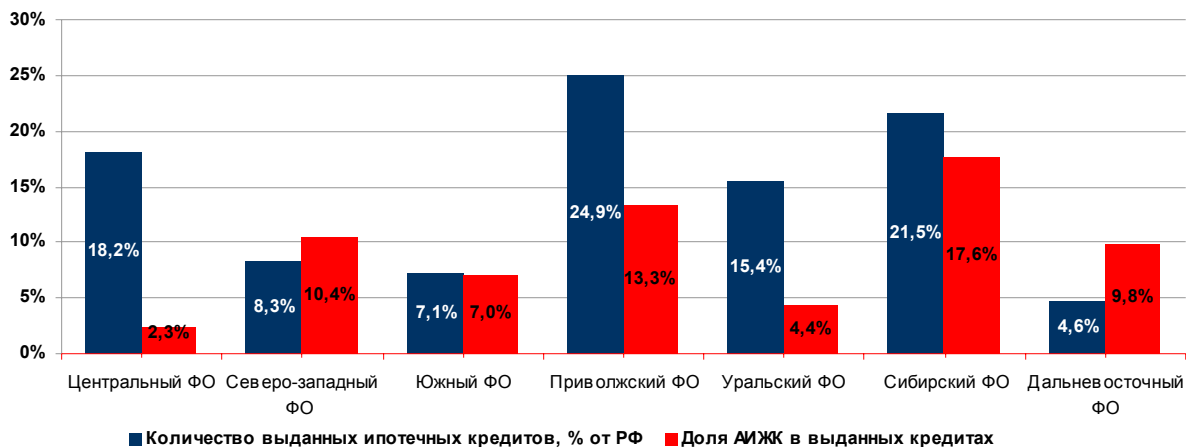
Доля АИЖК на ипотечном рынке

На сегодняшний день АИЖК является ключевым участником рынка рефинансирования ипотечных кредитов. При этом Стандарты, разработанные АИЖК, используются другими компаниями, выходящими на этот рынок. Можно отметить постепенное сокращение доли АИЖК на рынке ипотечного жилищного кредитования: за период с 2005 по конец первого полугодия 2007 года в количественном выражении (по данным Федеральной регистрационной службы и оценке АИЖК) снизилась с 20% до 15%. Это связано с интенсивным развитием ипотечного рынка в России и увеличением количества игроков на нем, а также со стратегией АИЖК, направленной на повышение самостоятельности рынка и равномерности его развития.

Структура рефинансирования кредитов АИЖК отражает снижение доли АИЖК в «развитых» по количественному показателю регионах и расширение присутствия АИЖК в «развивающихся» регионах. Лидирующими регионами в РФ по количеству выданных кредитов являются Приволжский, Сибирский и Центральный федеральные округа. Доля рефинансированных кредитов АИЖК в данных регионах в 1 полугодии 2007 года по сравнению с 1 полугодием 2006 года снизилась с 23 до 13,3%, с 28 до 17,6%, с 6 до 2,3% соответственно. Наименее развитыми регионами являются Дальневосточный и Южный федеральные округа, доля которых в общем объеме ипотечной задолженности выросла за указанный период с 1,9% до

4,6% и с 4,1% до 7,1%, соответственно, а доля рефинансированных кредитов АИЖК снизилась с 28% до 9,8% и с 29% до 7,0% соответственно (что связано с общим снижением доли АИЖК на рынке).

Распределение выданных ипотечных кредитов (по количеству) в регионах РФ и доля рефинансированных кредитов в АИЖК по итогам 1 полугодия 2007 года



Источник: Данные АИЖК

Несмотря на более чем двукратный рост выдаваемых ипотечных кредитов, в России сохраняется неравномерность развития ипотечного рынка в различных регионах. Только в 20% регионов ипотечный рынок развивается наиболее активно, в 50% регионов России доля ипотечного кредитования составляет менее 4%, в то время как в целом по России этот показатель по итогам 2006 года составляет 8,6%. АИЖК в свою очередь реализует государственную политику по стимулированию равномерного развития ипотечного рынка в России и активно сотрудничает с регионами, где развитие ипотечного рынка только начинается или тормозится по каким-либо причинам. Максимальную долю ипотечного кредитования АИЖК имеет в Магаданской области, Чукотском автономном округе, Республике Тыва, Республике Адыгея, Ульяновской области и других.

С учетом необходимости обеспечения конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования доля АИЖК, скорее всего, не превысит в перспективе 20% от общего объема кредитования.

Количество и общий объем ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК и выданных ведущими банками России по состоянию на 30 июня 2007 года

	Объем выданных/рефинансированных кредитов, млн. рублей	Количество выданных/рефинансированных кредитов, шт.
Сбербанк РФ*	66 000*	95 010
АИЖК	20 626	23 072
Группа ВТБ	21 978	7 919
Москоммерцбанк	14 988	2 548
КИТ Финанс	8 856	5 699
УРСА-Банк	8 667	4 936

*Кредиты Сбербанка РФ включают в себя также жилищные кредиты, выданные под залог не только приобретаемого или имеющегося жилья, но и кредиты, выданные под иное обеспечение.

Источник: АИЖК, РБК-Рейтинг

ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК

История АИЖК

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создано 05 сентября 1997 года в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 г. № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». На 30 сентября 2007 года Агентство существует более 10 лет. В соответствии с учредительными документами Агентство создано на неопределенный срок.

ОАО «АИЖК» было создано в соответствие с целями и задачами, определенными Федеральной целевой программой «Свой дом», уставный капитал был оплачен в размере 450 млн. рублей (с учетом деноминации). На указанные цели деятельности АИЖК в момент регистрации (сентябрь 1997 года) из федерального бюджета было выделено 80 миллионов рублей (с учётом деноминации).

Основными функциями ОАО «АИЖК» являются:

- формирование федеральной системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на основе двухуровневой системы рефинансирования ипотечных кредитов;
- создание вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых населению российскими коммерческими банками и небанковскими кредитными организациями;
- стандартизация порядка предоставления, оформления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов с целью обеспечения равной доступности ипотечных кредитов для населения на всей территории Российской Федерации;
- внедрение единой схемы ипотечного кредитования путём предоставления технической помощи организациям - участникам системы ипотечного кредитования в России.

Основным направлением деятельности Агентства, действующего в качестве национального оператора вторичного рынка ипотечных кредитов (займов), является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков и небанковских организаций, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты (займы) населению, за счёт покупки прав требований по таким кредитам (займам) на средства, привлекаемые путём размещения собственных долговых ценных бумаг на открытом рынке. Финансирование основной деятельности Агентства осуществляется как за счет собственных средств (в т.ч. средств уставного капитала и средств, полученных от продажи пулов залоговых институциональным инвесторам), так и за счет средств, привлеченных путем размещения корпоративных облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, секьюритизации и кредитов (для поддержания текущей ликвидности).

Задачей Агентства является также организация ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг с целью обеспечения долгосрочных ресурсов для рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (залоговых), а также содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и защиты законных интересов инвесторов в ипотечные ценные бумаги.

Целью деятельности Агентства является формирование системы рефинансирования долгосрочных ипотечных жилищных кредитов (займов), разработка и внедрение стандартизации на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создание инфраструктуры, стимулирование его роста и распространения во всех регионах России, а также извлечение (получение) прибыли от коммерческой деятельности.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ от 03.12.2004 № 738 «Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями открытых акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении открытыми акционерными обществами («золотой акции») и распоряжением Правительства РФ от 23 января 2003 г. № 91-р АИЖК включено в специальный перечень акционерных обществ, по которым определение позиции акционера (Российской Федерации) по вопросам назначения представителя для голосования на общем собрании акционеров, внесения вопросов в повестку дня общего собрания акционеров, выдвижения кандидатов для избрания в органы управления, ревизионную и счетную комиссии, предъявления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров, созыва внеочередного общего собрания акционеров, голосования по вопросам повестки дня общего собрания акционеров, а также согласование директив представителям Российской Федерации и представителям интересов Российской Федерации в советах директоров (наблюдательных советах) осуществляется Правительством Российской Федерации, Председателем Правительства Российской Федерации или по его поручению Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации. Необходимо отметить, что в данный перечень всего входит 25 компаний, помимо АИЖК это "Аэрофлот – российские авиалинии", "АЛРОСА", Транснефть, Внешторгбанк, Газпром, РАО ЕЭС России, Роснефть, Связьинвест, РЖД, т.е. наиболее крупные российские компании.

Кроме того, АИЖК включено Указом Президента РФ от 04.08.2004 № 1009 «Об утверждении перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ» в соответствующий перечень стратегических акционерных обществ. В соответствии с п. 2 названного Указа Президента Российской Федерации Правительство РФ вправе включать акции включенных в перечень предприятий и обществ в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества только после принятия Президентом Российской Федерации решений об исключении предприятий из числа стратегических или об уменьшении степени участия Российской Федерации в управлении стратегическими акционерными обществами.

Поскольку АИЖК не осуществляет страховую, банковскую, аудиторскую деятельность или иную деятельность, осуществление которой возможно только при наличии соответствующей лицензии, выдаваемой органами государственной власти, которые одновременно осуществляют регулирование соответствующих отраслей на подзаконном уровне и контроль за деятельностью лицензиатов, нельзя сделать вывод о наличии у Агентства основного регулирующего органа. Его деятельность регулируется в общем порядке, при этом в части эмиссии и обращения облигаций Агентства, а также выпуска им дополнительных акций при увеличении уставного капитала регулирующим органом является Федеральная служба по финансовым рынкам (далее ФСФР России), при получении Агентством государственных гарантий по его заимствованиям – Министерство Финансов РФ, в части вопросов управления Агентством регулирующим органом является Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (далее ФАУФИ России).

В период с 1997 по 2000 год АИЖК не производило выкуп ипотечных кредитов из-за недостаточности собственных средств и отсутствия государственных гарантий по его заемным средствам. Начиная с 2001 года, основным видом деятельности Агентства стало рефинансирование ипотечных кредитов, удостоверенных залоговыми актами.

Существенный рост объемов выкупа залоговых АИЖК произошел в 2003-2004 годах, в первую очередь, за счет расширения сети первичных кредиторов, активизации работы по выдаче ипотечных кредитов партнерами Агентства и включения в программу Агентства новых субъектов Российской Федерации. По состоянию на 30.09.2007 года поставку залоговых по Стандартам АИЖК осуществляют из 71 субъекта Российской Федерации.

В декабре 2006 года Агентство опубликовало финансовую отчетность по Международным Стандартам Финансовой отчетности (МСФО) за 2004-2005 годы, аудированную КРМГ, что повысило информационную прозрачность Агентства и привлекло дополнительный спрос инвесторов к бумагам АИЖК.

В мае 2007 года на ФБ ММВБ состоялось размещение первого выпуска ипотечных ценных бумаг АИЖК (эмитент – ЗАО «Первый ипотечный агент АИЖК»), что положило начало развитию рынка ипотечных ценных бумаг в России и прямой системы рефинансирования ипотечных кредитов через открытые рынки капитала.

В ноябре 2007 года международное рейтинговое агентство Moody's присвоило АИЖК рейтинг Baa2 (прогноз стабильный) на уровне суверенного, что подтверждает высокую надежность и кредитоспособность Агентства.

Акционеры и организационная структура

Акционеры

Единственным акционером Агентства является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Управление

Согласно уставу АИЖК, высшим органом управления Агентства является Общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью Агентства, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, осуществляет Наблюдательный совет, который не может состоять менее чем из 7 человек, включая Председателя Наблюдательного совета.

Члены Наблюдательного совета избираются на годовом общем собрании акционеров сроком на один год в соответствии с Положением «О Наблюдательном Совете ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее — Положение) до следующего годового общего собрания акционеров и могут переизбираться неограниченное число раз. Председатель Наблюдательного совета избирается из состава его членов большинством голосов от общего числа членов Наблюдательного совета в соответствии с Положением. Ниже приводится состав Наблюдательного совета (в соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 18 сентября 2007 года № 3125-р).

Члены действующего Наблюдательного совета АИЖК**Председатель Наблюдательного Совета**

Дворкович Аркадий Владимирович	Начальник Экспертного управления Президента Российской Федерации
---------------------------------------	--

Члены Наблюдательного Совета

Круглик Сергей Иванович	Заместитель министра регионального развития
--------------------------------	---

Лысак Ольга Александровна	Начальник Управления имущества финансово-кредитных, внешнеэкономических организаций и зарубежной собственности Федерального агентства по управлению федеральным имуществом
----------------------------------	--

Панкин Дмитрий Владимирович	Директор Департамента международных финансовых отношений, государственного долга и государственных финансовых активов Министерства финансов Российской Федерации
------------------------------------	--

Петров Илья Сергеевич	Заместитель руководителя Секретариата Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации
------------------------------	---

Плутник Александр Альбертович	Советник департамента Экспертного управления Президента Российской Федерации
--------------------------------------	--

Попова Анна Владиславовна	Статс-секретарь - заместитель Министра экономического развития и торговли Российской Федерации
----------------------------------	--

Саватюгин Алексей Львович	Директор Департамента финансовой политики, член коллегии Министерства финансов Российской Федерации
----------------------------------	---

Семеняка Александр Николаевич	Председатель Правления, Генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
--------------------------------------	---

Скрипичников Дмитрий Валерьевич	И.о. директора Департамента корпоративного управления Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации
--	--

Тыртышов Юрий Павлович	н/д
-------------------------------	-----

Руководство текущей деятельностью Эмитента осуществляется:

- коллегиальным исполнительным органом - Правлением. Правление избирается Наблюдательным советом Агентства по директиве Правительства Российской Федерации;
- единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

Члены действующего Правления АИЖК**Председатель Правления**

Семеняка Александр Николаевич	Председатель Правления, генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
--------------------------------------	---

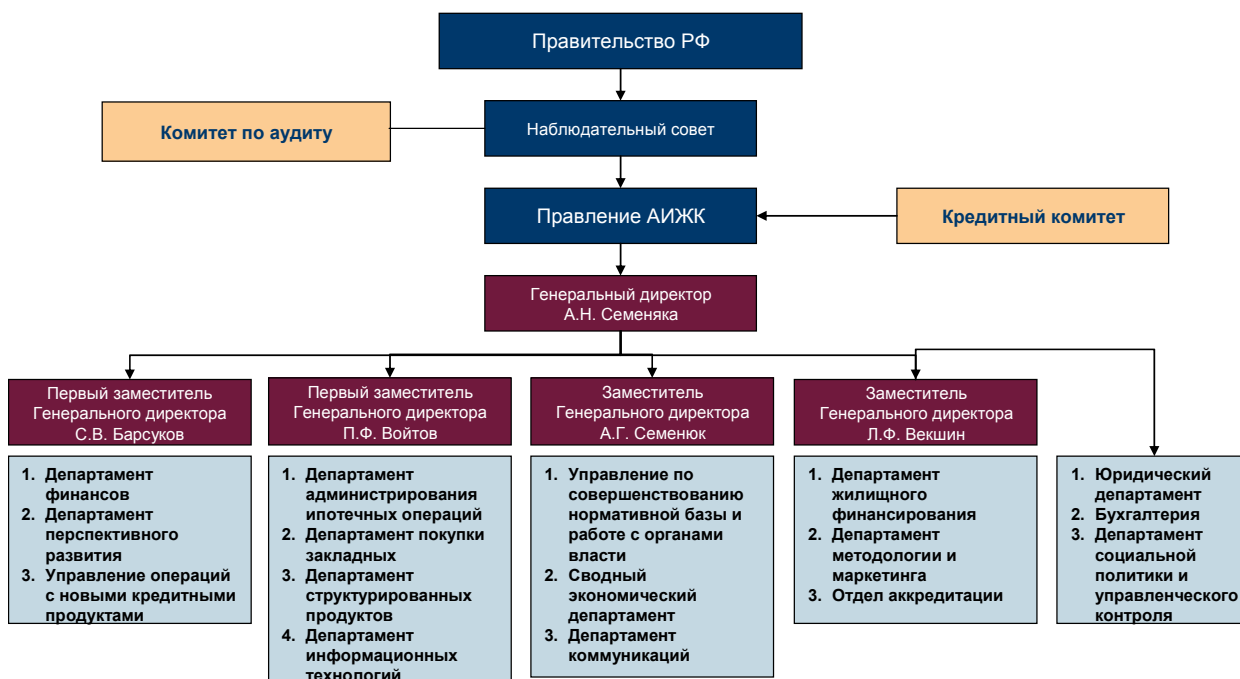
Члены Правления

Векшин Леонид Феликсович	Заместитель генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
---------------------------------	---

Войтов Павел Федорович	Первый заместитель генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Созонов Николай Александрович	Исполнительный директор – Директор Департамента покупки закладных ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Чепенко Евгений Владимирович*	Вице-президент Коммерческого банка «Европейский трастовый банк» (ЗАО), заместитель председателя комитета по ипотечному кредитованию Ассоциации российских банков
Чернышова Любовь Борисовна	Главный бухгалтер ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

* Трудовой договор с Е.В. Чепенко расторгнут 18 мая 2007 г.

Организационная структура ОАО «АИЖК»



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Порядок управления компаниями, акции которых находятся в собственности государства, установлен постановлением Правительства РФ от 03.12.2004 № 738 «Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями открытых акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении открытыми акционерными обществами («золотой акции»). Согласно п.3 указанного постановления в акционерных обществах, все голосующие акции которых находятся в федеральной собственности, полномочия общего собрания акционеров осуществляются Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (ФАУФИ России).

ФАУФИ России в качестве представителя единственного акционера АИЖК осуществляет в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» управленческие и контролирующие функции. В частности, ФАУФИ утверждает годовые отчеты, годовую бухгалтерскую отчетность, а также осуществляет распределение прибыли, в том числе выплату (объявление) дивидендов. К компетенции акционера относится также избрание управляющих и контролирующих органов АИЖК, а именно членов наблюдательного совета и ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий, утверждение аудитора Агентства. Контролирующие функции акционер выполняет и при осуществлении таких полномочий, как одобрение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность. Решения Общего собрания акционеров Агентства принимаются на основе директив Правительства Российской Федерации.

Перечень вопросов, по которым члены Наблюдательного совета голосуют на основании директив Правительства Российской Федерации, определен законодательством (Федеральный закон "Об акционерных

обществах", постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 №738). Таким образом, наиболее важные решения Наблюдательный совет АИЖК принимает по решению Председателя или заместителя Председателя Правительства Российской Федерации, которое процедурно готовится аналогично решениям Правительства Российской Федерации. Члены Наблюдательного совета АИЖК так же входят в состав Наблюдательных советов крупнейших банков, регулируемых государством (Банк развития, ОАО Банк ВТБ, Сбербанк, Россельхозбанк).

Финансовый контроль за деятельностью Агентства, являющегося получателем средств федерального бюджета в рамках федеральной целевой программы «Жилище», осуществляет Счетная палата РФ, в состав задач которой входит, в том числе, организация и осуществление контроля за своевременным исполнением доходных и расходных статей федерального бюджета, определение эффективности и целесообразности расходов государственных средств, оценка обоснованности доходных и расходных статей проектов федерального бюджета.

В настоящее время контрольные функции в Агентстве выполняются ревизионной комиссией, в состав которой входят представители Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, внешним аудитором, а также внутренним подразделением Агентства.

Кроме того, по различным аспектам развития рынка ипотечного кредитования Агентство осуществляет взаимодействие с такими государственными структурами как: Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерство финансов Российской Федерации, Министерство регионального развития Российской Федерации, Администрация Президента Российской Федерации, Федеральная регистрационная служба Российской Федерации, Федеральная служба по финансовым рынкам.

Одним из направлений взаимодействия Агентства с вышеперечисленными государственными структурами является нормотворческая деятельность, направленная на разработку и внедрение стандартизации на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создание и развитие его инфраструктуры и стимулирование его роста и распространения во всех регионах России. Разработка новых кредитных продуктов осуществляется Агентством при взаимодействии с Министерством обороны РФ, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и рядом других государственных структур. По различным аспектам реализации комплекса мер в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» Агентство осуществляет взаимодействие с Администрацией Президента РФ.

Бизнес-модель

Спецификой бизнес-модели АИЖК является не прямое предоставление кредитов заемщикам, а рефинансирование выданных банками кредитов, оформленных с соответствии со Стандартами. Являясь коммерческой организацией, АИЖК получает прибыль от своей деятельности за счет разницы в доходности ипотечных кредитов и совокупной стоимости финансирования привлекаемых на финансовом рынке средств и инфраструктурных расходов.

Доходы АИЖК формируются из следующих источников:

- проценты по ипотечным кредитам;
- комиссия по обслуживанию проданных закладных;
- доходы от размещения временно свободных средств.

Расходы АИЖК формируются из следующих составляющих:

- стоимость средств, получаемых от размещения корпоративных облигаций и привлечения банковских кредитов, для целей рефинансирования портфелей закладных;
- стоимость услуг региональных операторов и сервисных агентов (от 1 до 2% годовых от остатка ссудной задолженности по кредитам);
- операционные и прочие расходы.

Важной составляющей бизнес-модели АИЖК является наличие государственных гарантий по размещаемым облигационным займам, позволяющих минимизировать расходы, связанные с привлечением средств. Наличие обеспечения по первичным ипотечным кредитам и обязательное превышение стоимости заложенного имущества над суммой кредита делает бизнес-модель АИЖК защищенной от негативных последствий кредитных рисков, возникающих в случае дефолта по кредитам.

Текущий портфель активов

Основными активами Агентства являются закладные, которые удостоверяют права требования по ипотечным кредитам и займам. С учетом погашения основного долга по ипотечным кредитам (планового и досрочного), а также продаж пулов закладных институциональным инвесторам, объем портфеля АИЖК по состоянию на 30 сентября 2007 года составляет 39 042 млн. рублей (без учета данных по выкупу закладных в рамках проводимого Эмитентом эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (на общую сумму 110,09 млн. рублей).

Портфель закладных АИЖК характеризуется следующими показателями по состоянию на 30 сентября 2007 года:

- средневзвешенная процентная ставка — 13,17% годовых;
- средний размер кредита (займа) — 844,5 тыс. рублей;
- средняя стоимость жилой недвижимости в залоге — 1 321,9 тыс. рублей; средняя площадь — 51,9 кв. м;
- отношение размера остатка долга к стоимости заложенного имущества составляет 74,1%;
- средневзвешенный срок кредита — 186,1 мес. (~ 15,5 лет).

Согласно статистике, накопленной АИЖК, заемщики активно пользуются правом досрочного погашения ипотечного кредита. Как следствие, сроки до погашения портфеля закладных значительно уменьшаются. Большая часть портфеля закладных АИЖК (80% от общего объема портфеля по состоянию на 30 сентября 2007 года), согласно оценкам Агентства и в соответствии с существующей статистикой о досрочных выплатах, будет погашена в период от 6 до 7 лет.

За последние полтора года Агентство трижды пересматривало процентные ставки в сторону снижения. С 1 июля 2007 года Агентство снизило ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым по Стандартам АИЖК, и ввело девять новых ипотечных стандартных продуктов вместо ранее действовавших шести.

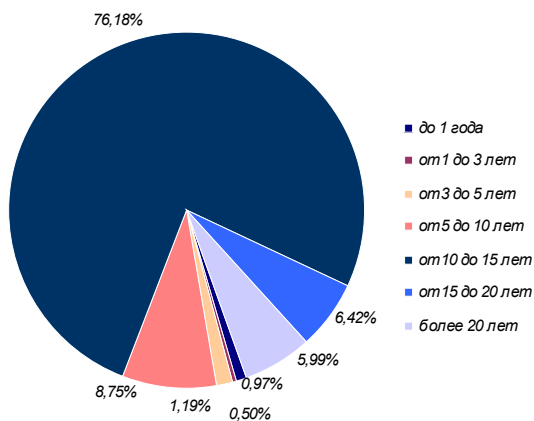
Процентные ставки по кредитным продуктам Агентства на сегодняшний день

Соотношение Кредит/Залог, %	От 12 до 120 месяцев (от 1 до 10 лет) включительно	Более 120 до 240 месяцев (от 10 до 20 лет) включительно	Более 240 до 360 месяцев (от 20 до 30 лет) включительно
от 30% (включительно) до 50% (включительно)	10,75	11,00	11,25
более 50% до 70% (включительно)	12,00	12,25	12,50
более 70% до 90% (включительно)	13,50	13,75	14,00

Источник: данные ОАО «АИЖК»

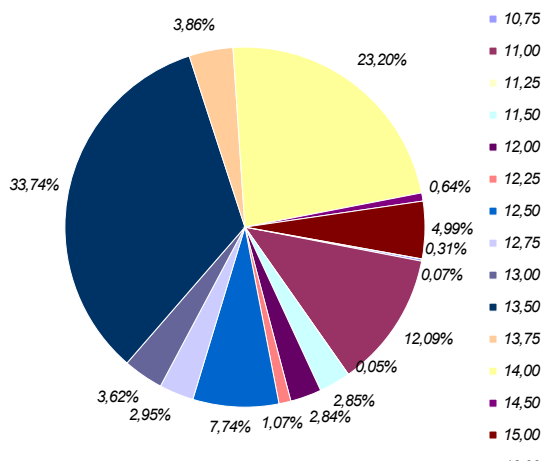
Таким образом, была увеличена дифференциация по срокам кредитования и снижены ставки в среднем на 0,25%. У заемщиков появилась возможность при наличии первоначального взноса в размере 50% от стоимости недвижимости воспользоваться ипотечным кредитом сроком на 10 лет под ставку 10,75%. На сегодняшний день это одна из самых низких рублевых ставок по рынку.

Структура портфеля закладных АИЖК по сроку погашения ссудной задолженности на 30.09.2007



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Структура портфеля закладных АИЖК с разбивкой по процентным ставкам на 30.09.2007



Источник: данные ОАО «АИЖК»

АИЖК является безусловным лидером по рефинансированию закладных на территориях субъектов Российской Федерации. По состоянию на 30 сентября 2007 года программой Агентства охвачена вся территория Российской Федерации. Объем портфеля по 10-ти крупнейшим региональным партнерам составляет 41,6% от общего объема портфеля закладных АИЖК (39,9% по состоянию на конец 2006 года).

Основные характеристики структуры портфеля закладных АИЖК (по состоянию на конец соответствующего периода)

Наименование	9 мес. 2007	2006	2005	2004
Объем портфеля, млн. руб.	39 042	28 081	9 787	4 380
Стоимость заложенного имущества, млн. руб.	64 010	49 890	18 237	8 237
Соотношение ипотечного портфеля и стоимости заложенного имущества, %	61%	56%	54%	53%
Общая площадь заложенного имущества, тыс. кв. м.	2 514	2 392	1 224	624

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Текущие результаты деятельности

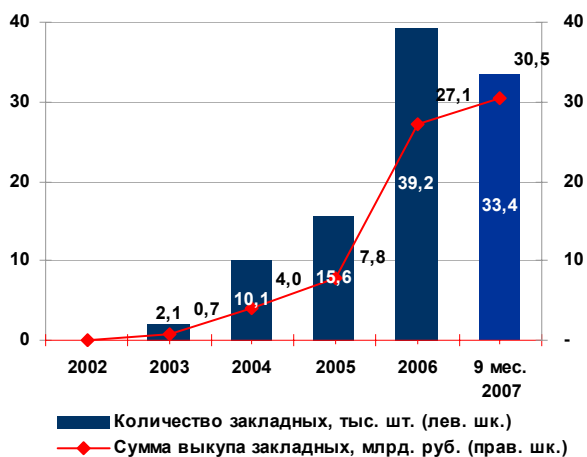
АИЖК ведет деятельность по выкупу закладных с 2001 года. По состоянию на 30 сентября 2007 года было выкуплено 100 558 закладных на общую сумму 70 084 млн. рублей, в том числе за 9 месяцев 2007 года было выкуплено 33 436 закладных на сумму 30 515,8 млн. рублей, без учета данных по выкупу закладных в рамках проводимого Эмитентом эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на общую сумму 110,09 млн. рублей.

Основными причинами роста объемов выкупа закладных является активизация работы региональных партнеров Агентства по выдаче ипотечных кредитов и включение в программу новых регионов.

С учетом погашения основного долга по ипотечным кредитам объем портфеля АИЖК по состоянию на 30 сентября 2007 года составляет 39 042 млн. рублей, без учета 110,09 млн. рублей по ипотечному кредитованию военнослужащих.

На конец 2002 года сумма выкупленных закладных (76 тыс. шт.) составила 36 млн. рублей.

Динамика выкупа закладных АИЖК



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Динамика объема портфеля АИЖК



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Планы и перспективы

Правительством РФ были поставлены ориентиры в области ипотечного кредитования - к 2010 году достичь уровня 1 млн. кредитов в год, на сумму 415 млрд. рублей (в ценах 2004 года). Для выполнения этих задач необходимо обеспечить ежегодное увеличение объемов кредитования на 40-80%. В случае, если это произойдет, в 2010 году ежедневно будет выдаваться порядка 4 000 кредитов. При условии равномерного развития ипотечного кредитования во всех субъектах Российской Федерации это в среднем составит 40 ипотечных кредитов ежедневно в каждом из субъектов.

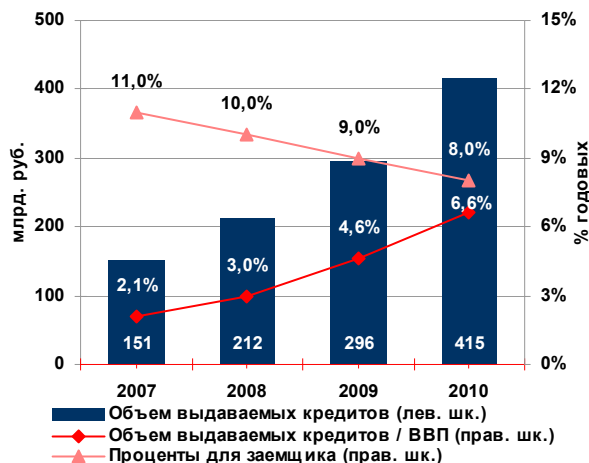
С целью достижения этих ориентиров Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации совместно с АИЖК была разработана Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России до 2010 года. На своем заседании 30 июня 2005 года Правительство РФ одобрило эту Концепцию. В соответствии с Концепцией на период до 2010 года АИЖК должно стать основным проводником государственной политики по становлению и развитию унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования и ее ключевым институциональным элементом.

Источниками финансирования выкупа АИЖК ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг являются средства от размещения облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями, и секьюритизация ипотечных активов. Именно государственные гарантии позволяют в текущих рыночных условиях привлекать средства на длительный срок и направлять их в регионы для обеспечения возможности выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Для решения перечисленных задач необходимо повышение эффективности государственной поддержки, предоставляемой унифицированной системе рефинансирования ипотечного жилищного кредитования. Принимая во внимание цели по существенному росту объемов ипотечного кредитования в стране, объемы государственных гарантий по заимствованиям АИЖК составят за период 2008-2010 гг. 108 млрд. рублей (из них в 2008 году - 28 млрд. рублей, в 2009 году - 36 млрд. рублей, в 2010 году - 44 млрд. рублей). Дополнительные взносы в уставный капитал АИЖК составят за период 2008-2010 гг. 14,0 млрд. рублей (из них в 2008 году - 6,0 млрд. рублей, в 2009 году - 8,0 млрд. рублей). Указанные объемы государственной поддержки закреплены в Федеральном законе от 24.07.2007 г. № 198-ФЗ «О федеральном бюджете на 2008 год и на плановый период 2009-2010 гг.». АИЖК является и, скорее всего, останется структурой, обеспечивающей срочную ликвидность стандартных ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг путем поддержания постоянной оферты на их выкуп, тем самым, создавая условия для доступа любого первичного кредитора и вторичного оператора к унифицированной системе рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

При выполнении поставленной Правительством Российской Федерации задачи по достижению к 2010 году объема кредитования в размере 415 млрд. рублей в год общий объем выданных кредитов накопленным итогом может составить около 1,2 трлн. рублей (более 6% ВВП), что означает, что к указанному сроку порядка 3,3 млн. российских семей (7% семей) улучшат свои жилищные условия за счет ипотечного кредита, а выдача ипотечных кредитов составит более 1 млн. кредитов в год.

Прогноз первичного рынка ипотечных кредитов, в ценах 2004 года (в соответствии с Концепцией)



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Прогноз вторичного рынка ипотечных кредитов, в ценах 2004 года (в соответствии с Концепцией)



Источник: данные ОАО «АИЖК»

В рамках реализации федеральной программы по обеспечению жильем военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" между Агентством и Министерством обороны Российской Федерации заключено соглашение о сотрудничестве от 17 августа 2006 года № 4 Агентством совместно с Министерством обороны Российской Федерации разработаны специальные стандарты выдачи ипотечных кредитов военнослужащим. По состоянию на 30 сентября 2007 года Агентство рефинансировало 90 ипотечных кредитов, выданных военнослужащим, на общую сумму 110,09 млн. рублей.

Управление рисками

В рамках концепции по управлению рисками АИЖК производится анализ структуры проводимых операций на предмет выявления источников риска. На основе накопленной за период деятельности Агентства статистики, а так же опыта рынка ипотечного кредитования в зарубежных странах производится регулярная переоценка уровня рисков и разработка мер по их снижению.

В текущих условиях деятельности основным риском для АИЖК является **кредитный риск**, который, в первую очередь, связан с риском дефолта по ипотечным закладным. Дефолт по закладной может быть связан как с неплатежеспособностью заемщика, так и с его недобросовестностью. Неплатежеспособность может являться как следствием индивидуальных причин (снижение зарплаты одного из созаемщиков, развод и др.), так и общими факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране или отдельном регионе). Портфель закладных Агентства представлен кредитами, выданными в соответствии с разработанными стандартами, предусматривающие перечень требований как к Заемщику, так и предмету залога. Также обеспечена достаточная диверсификация портфеля по размеру кредитов и его географическая диверсификация.

Управление кредитным риском производится при помощи ценообразования с учетом рисков, путем включения надбавок за риск в процентную ставку по кредитным продуктам. В целях снижения возможных потерь от дефолтов производится ограничение максимального соотношения «Кредит/Залог» и размера кредита. В условиях естественного «старения» портфеля закладных подразделениями Агентства проводится оптимизация процедур работы с просроченной задолженностью с целью сокращения сроков их погашения и снижения уровня дефолтов.

По причине отказа от права регресса (обратного выкупа дефолтных закладных региональными операторами), в рамках мер по управлению кредитным риском была внедрена методика по оценке размера «непредвиденных» убытков в результате дефолтов закладных. Целью методики является расчет величины и создание резервов в соответствии с рекомендациями Базельского комитета¹ для повышения финансовой устойчивости Агентства. По причине значительного планового роста выкупа Агентством разрабатывается методика оценки кредитного риска на уровне всего портфеля с учетом его региональной структуры.

Снижение кредитных рисков проводится, в том числе, при помощи инструмента страхования: страхуются риски, связанные с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, где по договорам выгодоприобретателем выступает Агентство.

Портфель закладных АИЖК на 30 сентября 2007 года*

Закладные	Количество, шт.	%	Сумма остатка основного долга, тыс. рублей	%
Всего закладных в портфеле	48 424	100,00	39 041 528	100,00
Стандартные	36 888	76,17	30 159 800	77,24
На контроле	7 064	14,59	5 158 006	13,21
На особом контроле	3 094	6,39	2 443 023	6,26
Сомнительные	381	0,79	240 213	0,62
Дефолтные	997	2,06	1 040 486	2,67

*Пояснение к таблице: Данные представлены накопленным итогом с начала рефинансирования по состоянию на указанную дату (без учета данных по выкупу закладных в рамках проводимого Эмитентом эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (на общую сумму 110,09 млн. рублей).

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Кредитный риск Агентства также связан с риском неисполнения обязательств по договорам обслуживания ипотечных кредитов региональными операторами (сервисными агентами). Управление данным риском осуществляется путем установления лимитов платежеспособности и сопровождения региональным операторам (сервисным агентам). В целях снижения данного риска разработана и внедряется схема перечисления платежей заемщиками напрямую на расчетный счет Агентства. Осуществляется разработка системы внутренних рейтингов, в том числе рейтингов поставщиков закладных и кредитных рейтингов, которые позволяют более точно и своевременно оценивать финансовое состояние контрагентов, оптимизировать структуру портфеля закладных в целях снижения совокупного кредитного риска.

Риск падения цен на рынке недвижимости может привести к снижению стоимости залогового обеспечения и росту кредитного риска. Учитывая наблюдаемые в последние годы в Российской Федерации

¹ Базель II, январь 2001 года

темпы роста экономики и рост платежеспособного спроса, Агентство оценивает вероятность резкого падения рыночных цен на жилую недвижимость в среднесрочной перспективе как низкую.

Под риском ликвидности понимается риск, связанный с возможным существенным различием фактических сроков и размеров поступлений процентных платежей по закладным от фактических сроков оплаты и размеров купонных платежей по размещенным облигациям (*балансовый риск ликвидности*). Плановый срок погашения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Эмитента (до 30 лет), не соответствует срокам погашения размещенных выпусков облигаций (до 8,5 лет). Средневзвешенный срок до погашения закладных в целом по портфелю составляет 14,1 года.

На уровень данного риска оказывает существенное влияние *риск досрочного погашения* заемщиком ссудной задолженности. Возникновение таких досрочных погашений приводит к сокращению размера фактических процентных поступлений и увеличивает разрыв между требуемыми размерами купонных платежей по облигационным займам и фактическими поступлениями процента по ипотечным закладным. На основе накопленной статистики Агентство прогнозирует уровень досрочного погашения закладных для учета при определении сроков размещения корпоративных облигаций. Начиная с восьмого выпуска (А8), с целью снижения уровня данного риска предусмотрено право Агентства на досрочное погашение облигаций.

С точки зрения оценки рисков основными факторами досрочного погашения в области ипотечного кредитования являются:

- постоянный рост реальных доходов населения
- значительный рост цен на жилую недвижимость, находящуюся в залоге
- существенная разница между текущей рыночной процентной ставкой и ставкой по заключенному договору кредитования.

Другим источником риска является *снижение рыночной ликвидности*. Для Агентства данный вид риска появляется при резком снижении ликвидности на финансовом рынке и невозможностью привлечь финансовые ресурсы в запланированном объеме по разумной цене. Учитывая тот факт, что в соответствии с государственным бюджетом РФ на 2008-2010 г. АИЖК предусмотрены государственные гарантии в общей сумме 108 млрд. руб. и увеличение уставный капитал на 14 млрд. руб., мы полагаем, что текущая неблагоприятная конъюнктура на рынке капитала не вызовет проблем с ликвидностью.

Рыночный риск Агентства включает риск процентных ставок. АИЖК минимизирует риск процентных ставок осуществляя детальное финансовое планирование, моделируя параметры облигаций с учетом прогнозируемых объемов досрочного погашения и ставок по ипотечным кредитам. Поскольку ставка купона по размещенным Агентством облигационным займам и ставки по рефинансируемым ипотечным кредитам (закладным) являются фиксированными, Агентство несет на себе риск досрочного погашения. При определении параметров привлекаемых облигационных займов (их срока и процентной ставки) Агентство учитывает прогноз досрочного погашения ипотечных кредитов (закладных), исходя из мирового опыта и накопленной статистической информации по портфелю Агентства.

К основным **правовым рискам** АИЖК можно отнести риск, связанный с процедурой обращения взыскания на предмет ипотеки в случае дефолта заемщика. Обращение взыскания на предмет ипотеки в случае неплатежей заемщиков по взятым ипотечным кредитам предполагает, в первую очередь, лишение заемщика и совместно проживающих с ним лиц права собственности на жилье в рамках действующего законодательства. Наличие данного риска в деятельности Эмитента связано, прежде всего, с отсутствием достаточной судебной практики по выселению заемщика и лишением его прав собственности на жилое помещение. Ожидаемый срок с даты дефолта закладной по дату судебного решения составляет не менее года. Следует отметить, что по значительной доле закладных возврат долга осуществляется в досудебном порядке в более короткий срок. Для снижения влияния данного риска Эмитент предусматривает соблюдение ряда предусмотренных Стандартами Эмитента требований при заключении договоров с заемщиками и региональными операторами (сервисными агентами)..

Главной целью Агентства наряду с получением прибыли является выполнение поставленных Правительством Российской Федерации задач по развитию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. По данной причине Агентство сталкивается с индивидуальными рисками своей деятельности, нехарактерными для многих других участников рынка ипотечного кредитования. Основным таким риском является **политический риск**.

Под политическим риском понимаются потери Агентства, вызванные неблагоприятными изменениями в политике Правительства Российской Федерации, затрагивающей сферу деятельности Агентства. К таким изменениям, например, можно отнести смену приоритетов и сокращение финансирования приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и социальной сферы в целом.

Кредитный рейтинг

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service 8 ноября 2007 года присвоило ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» следующие рейтинги эмитента по глобальной шкале: долгосрочный рейтинг А3 и краткосрочный рейтинг Prime-1 по обязательствам в национальной валюте, а также долгосрочный рейтинг Baa2 и краткосрочный рейтинг Prime-2 по обязательствам в иностранной валюте (прогноз по рейтингам стабильный).

Одновременно с этим рейтинговое агентство Moody's Interfax присвоило АИЖК долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале Aaa.ru.

Рейтинг эмитента Baa2 по обязательствам в иностранной валюте ограничивается страновым потолком рейтингов по депозитам в иностранной валюте, который для России установлен на таком же уровне (Baa2).

Рейтинг по национальной шкале находится на максимально возможном уровне.

В заключении о кредитном рейтинге агентство Moody's оценивает факторы собственной финансовой устойчивости АИЖК, страновой потолок РФ для рейтингов, высокий уровень корреляции между АИЖК и государством и его значительную поддержку Агентства.

Оценка собственной финансовой устойчивости АИЖК отражает наличие у Агентства развитой сети региональных партнеров, использование новой для российского рынка инфраструктуры рефинансирования ипотечных кредитов, осуществление деятельности на этом рынке в течение довольно длительного периода, а также хорошие показатели доходности, достаточную процентную маржу, достаточную ликвидность и высокий уровень капитализации. Указанная оценка также отражает тесную связь АИЖК с Правительством РФ и его ключевую роль в реализации национальной программы, предусматривающей обеспечение населения жильем и развитие системы ипотечного кредитования.

С другой стороны, результат оценки собственной финансовой устойчивости АИЖК также отражает усиление конкуренции на российском рынке ипотечного кредитования и опасения Moody's относительно того сможет ли Агентство противостоять этой конкуренции в долгосрочной перспективе. Более того, успехи АИЖК в определенной степени зависят от способности Агентства привлекать средства на российском и международном рынках, а также от государственной политики и оказываемой Агентству государственной поддержки. Moody's также отмечает, что АИЖК в значительной мере подвержено рискам, характерным для быстро растущего рынка ипотечного кредитования, и что качество рефинансируемых кредитных пулов может снизиться по мере «старения» портфеля, хотя в настоящий момент у Moody's нет конкретных опасений на этот счет. Помимо этого, результат оценки собственной финансовой устойчивости АИЖК частично отражает потенциальную нестабильность российской экономики.

Присвоенный рейтинг АИЖК отражает уровень надежности Агентства и позволяет инвесторам более четко определять и сравнивать уровень кредитоспособности Агентства с другими компаниями на российском и международном рынках. Таким образом, присвоение рейтинга должно привести к расширению базы инвесторов в ценные бумаги АИЖК.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АИЖК

Ключевые финансовые показатели

Основная деятельность АИЖК предусматривает выкуп ипотечных закладных, выпуск долговых обязательств для рефинансирования данной деятельности и размещение временно свободных денежных средств в ликвидные финансовые вложения, что схоже с деятельностью кредитной организации.

АИЖК с 2006 года представляет результаты своей деятельности по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), аудированной КРМГ. Предоставленная консолидированная финансовая отчетность включает результаты деятельности ОАО «АИЖК» и ЗАО «Первый ипотечный агент АИЖК», которое является консолидированной компанией специального назначения, далее совместно именуемых «Группой».

Результаты за 1 полугодие 2007 года свидетельствуют о дальнейшем росте портфеля ипотечных кредитов (+49,3%), что служит показателем развития основной деятельности Агентства.

Анализ структуры доходов и расходов Агентства демонстрирует, что по мере увеличения масштабов деятельности основным источником доходов становится основная деятельность, а значительную долю расходов составляют расходы по выпуску и обслуживанию облигационных займов.

Доходы

Структура доходов АИЖК включает следующие источники доходов:

- Процентные доходы
- Чистые прочие доходы

Процентные доходы (или доходы от основной деятельности) Агентства представляют собой процентные платежи по закладным: платежи заемщиков по выкупленным ипотечным жилищным кредитам (займам) и комиссию за обслуживание проданных закладных, проценты по векселям, имеющимся в наличии для продажи, и проценты по депозитам в банках.

Объем доходов от основной деятельности (выручка) в 1-м полугодии 2007 года составил 2 486 млн. рублей и вырос почти в 3 раза по сравнению с аналогичным показателем за 1-е полугодие предыдущего года (по отчетности РСБУ). По отчетности МСФО данные несколько отличаются в силу отличий в подходах к оценке финансовых результатов деятельности. Так в 1-м полугодии 2007 года процентные доходы Агентства составили 2 942 млн. рублей по промежуточной финансовой отчетности МСФО, в которые входят процентные доходы по переданным закладным в размере 278 млн. рублей.

Чистые процентные доходы представляют процентные доходы Агентства за минусом процентных расходов. В 1-м полугодии 2007 года они составили 1 239,8 млн. рублей.

Такое значительное увеличение доходов от основной деятельности Агентства обусловлено значительными темпами расширения деятельности по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов (займов): за 6 месяцев 2007 года было выкуплено закладных на сумму 20 626 млн. рублей, в 2006 году – 27 053 млн. рублей, в 2005 году - 7 828,5 млн. рублей, в 2004 году – на 3 957,2 млн. рублей, в 2003 году – на 687,4 млн. рублей.

Чистые прочие доходы включают доходы от обслуживания переданных закладных, доходы от консультационных услуг и чистые прочие доходы, не относящиеся к основной деятельности Агентства. В 1-м полугодии 2007 года они составили 11,7 млн. рублей.

Операционные доходы представляют собой доходы Агентства (чистые процентные плюс прочие чистые доходы) за вычетом резервов под обесценение и комиссионных расходов. По данным аудиторского заключения КПМГ группа АИЖК осуществляет свою деятельность в отрасли, характеризующейся отсутствием значительных сезонных и циклических изменений величины операционных доходов в течение финансового года. Объем операционных доходов в 1-м полугодии 2007 года составил 802 млн. рублей по стандартам МСФО.

Динамика доходов группы «АИЖК», МСФО, тыс. рублей

	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Процентные доходы	2 942 352	2 727 434	1 122 543	394 225
Чистый процентный доход	1 239 816	1 203 982	440 632	164 247
Чистые прочие доходы	11 669	17 822	346	1 058
Операционные доходы	802 067	762 320	256 306	111 634

* промежуточная финансовая отчетность

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Расходы

Структура расходов АИЖК включает следующие направления использования:

- Процентные расходы
- Расходы на создание резерва под обесценение
- Комиссионные расходы
- Общехозяйственные и административные расходы.

Процентные расходы включают в себя проценты по выпущенным облигациям, по финансированию, обеспеченному залогом, по кредитам банков и обязательства по финансовой аренде. Процентные расходы в 1-м полугодии 2007 года составили 1 702,5 млн. рублей (по стандартам МСФО), которые включают процентные расходы по переданным залогом в размере 248 млн. рублей.

Создание резерва под обесценение было произведено АИЖК исходя из анализа портфеля залогов на предмет обесценения. На 30 июня 2007 года был создан резерв в размере 181 411 тыс. рублей (на 31 декабря 2006 года - 92 102 тыс. рублей). Общая сумма залогов в анализируемом портфеле на 30 июня 2007 года составила 52 290 млн. рублей, на 31 декабря 2006 года – 34 998 млн. рублей. Доля резерва под обесценение остается незначительной (менее 0,5%) и отражает высокое кредитное качество залогов в консолидированном портфеле, т.е. включая проданные залоговые.

Комиссионные расходы включают оплату комиссий за услуги региональных операторов и сервисных агентов, расходы по депозитарному обслуживанию и прочие комиссии. В 1-м полугодии 2007 года комиссионные расходы составили 352 млн. рублей.

Общехозяйственные и административные расходы представляют собой расходы по оплате труда сотрудников Агентства, соответствующие социальные выплаты и прочие налоги, оплату профессиональных услуг, коммуникационных и информационных услуг, а также прочие хозяйственные расходы, связанные с обеспечением деятельности Агентства: аренда и содержание офиса и автомобилей, командировочные расходы, представительские расходы, амортизационные отчисления и пр. Общехозяйственные и административные расходы в 1-м полугодии 2007 года составили 308,7 млн. рублей.

Увеличение расходов по основной деятельности, резерва под обесценение и общехозяйственных и административных расходов связано в первую очередь с увеличением объема рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) в отчетном периоде.

Доля процентных расходов в процентных доходах остается стабильной: наблюдается незначительное увеличение показателя по сравнению с 2006 годом с 55,9% до 57,9%. Наиболее существенной статьёй расходов Агентства становятся процентные расходы по выпущенным облигациям, как основному источнику привлечения финансирования: в 2006 году доля расходов по выпущенным облигациям в процентных расходах составила 71%.

Динамика расходов группы «АИЖК», МСФО, тыс. рублей

	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Процентные расходы	1 702 536	1 523 452	681 911	229 978
Создание резерва под обесценение	97 309	81 602	10 500	-
Комиссионные расходы	352 109	377 882	174 172	53 671
Общехозяйственные и административные расходы	308 749	311 886	162 758	104 469

* промежуточная финансовая отчетность

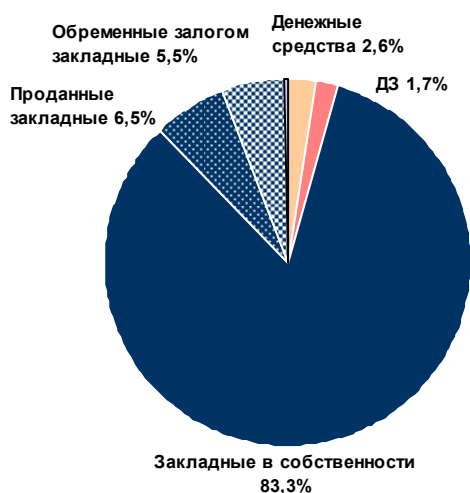
Источник: данные ОАО «АИЖК»

Расшифровки к основным статьям

Активы

Структура активов Агентства представлена следующими активами: денежными средствами и их эквивалентами, краткосрочными финансовыми вложениями (векселя), дебиторской задолженностью сервисных агентов, портфелем закладных, включающим закладные в собственности Агентства, проданные, но признаваемые в балансе Группы и обремененные залогом, и прочими активами. Также АИЖК имеет небольшую долю основных средств и требований по налогу на прибыль. Основную долю в активах занимает портфель закладных Агентства, в основном представленный закладными, находящимися в собственности; доля проданных и обремененных залогом закладных снизилась за 6 месяцев 2007 года по сравнению с 2006 годом.

Структура активов группы «АИЖК» на 30 июня 2007 года



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Структура активов группы «АИЖК» на 31 декабря 2006 года



Источник: Данные ОАО «АИЖК»

Другие статьи активов занимают незначительные доли: доля денежных средств - 2,6% в 1-м полугодии 2007 года, доля дебиторской задолженности - 1,7%, векселя занимают 0,001%, основные средства - 0,1%, прочие активы - 0,2%.

Динамика активов группы «АИЖК» (без учета портфеля закладных), МСФО, тыс. рублей

	1 пг 2007*	2006	2005	2004
Денежные средства и их эквиваленты	1 425 637	333 370	1 338 457	765 646
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	496	651	655 092	398 493
Дебиторская задолженность сервисных агентов	942 954	649 168	263 582	89 416
Основные средства	81 321	64 778	39 851	16 912
Всего активов	54 675 143	36 086 519	13 109 419	5 742 914

* промежуточная финансовая отчетность

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Временно свободные денежные средства Агентство, в основном, размещает в ликвидные инструменты коммерческих банков, критерии отбора которых одобрены Наблюдательным советом Агентства на срок не более 90 дней. Объем свободных денежных средств определяется исходя из графиков размещения облигационных займов и графика поставок закладных в соответствии с законтрактованными объемами.

Пассивы

Структура пассивов АИЖК на 30 июня 2007 года на 50,8% представлена обращающимися облигационными займами, на 31,4% кредитами банков, на 6,5% финансированием под обеспечение закладными и на 10,8% собственными средствами.

Соотношение собственных средств к общей сумме источников финансирования сохраняется в общем виде с 2004 года на уровне от 10% до 15%. Такая доля собственного капитала является достаточной для

обеспечения достаточности собственного капитала, а также отвечает потребностям Агентства, которое благодаря государственной поддержке имеет возможность эффективно использовать финансовую леввередж. Структура обязательств, в свою очередь, претерпела следующие изменения: снизилась доля выпущенных облигаций к сумме пассивов с 86% на 31 декабря 2004 года до 50,8% на 30 июня 2007 года, появились банковские кредиты, и их доля на 30 июня 2007 года составила 31,4%.

Структура пассивов группы «АИЖК» на 30 июня 2007г., МСФО



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Структура пассивов группы «АИЖК» на 31 декабря 2006г., МСФО



Источник: данные ОАО «АИЖК»

Общая сумма финансовых обязательств группы «АИЖК» по состоянию на 30 июня 2007 года составляет 48 754,9 млн. рублей (30 553,6 млн. рублей по состоянию на 31 декабря 2006 года).

Динамика пассивов группы «АИЖК», МСФО, тыс. рублей

	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Облигации	27 790 574	19 741 397	10 573 966	4 941 056
Финансирование под обеспечение залладными	3 547 415	3 539 429	982 189	55 099
Кредиты банков	17 144 962	7 132 161	-**	1 435
Прочие обязательства	271 934	140 643	54 682	13 805
Собственные средства	5 920 258	5 532 889	1 498 582	731 519

* промежуточная финансовая отчетность

** В отчетности за 2005 год строка «Кредиты банков» составляла 1 427 тыс. рублей, при составлении отчетности по МСФО за 2006 год пересчитаны данные за 2005 год, на сумму 1 427 тыс. рублей изменилась сумма обязательства по отложенному налогу на прибыль.

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Заемные средства

Общая сумма долгосрочных финансовых обязательств АИЖК по состоянию на 30 сентября 2007 года составляет 40,88 млрд. рублей (10,62 млрд. рублей по состоянию на 30 сентября 2006 года). Долгосрочная финансовая задолженность АИЖК состоит из девяти рублевых корпоративных займов, обеспечение по которым предоставлено Российской Федерацией в лице Министерства финансов Российской Федерации, а также величины начисленного купонного дохода по ним и долгосрочных кредитов с учетом начисленных процентов.

Основные характеристики облигаций АИЖК, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, по состоянию на 30.09.2007 года

Облигации	Номинальный объем, млн. рублей	Дата размещения	Ставка купона, % годовых	Цена размещения, % от номинала	Дата погашения
1-ая серия облигаций АИЖК	1 070	24.04.2003	11,00%	106,56%	1.12.2008
2-ая серия облигаций АИЖК	1 500	25.05.2004	11,00%	100,0%	1.02.2010
3-ая серия облигаций АИЖК	2 250	02.12.2004	9,40%	100,0%	15.10.2010
4-ая серия облигаций АИЖК	900	12.05.2005	8,70%	100,0%	01.02.2012
5-ая серия облигаций АИЖК	2 200	06.12.2005	7,35%	100,0%	15.10.2012
6-ая серия облигаций АИЖК	2 500	06.12.2005	7,40%	100,0%	15.07.2014
7-ая серия облигаций АИЖК	4 000	04.10.2006	7,68%	100,0%	15.07.2016
8-ая серия облигаций АИЖК	5 000	04.10.2006	7,63%	100,0%	15.06.2018
9-ая серия облигаций АИЖК	5 000	08.02.2007	7,49%	100,0%	15.02.2017
Итого	24 420				

Источник: данные ОАО «АИЖК»

С учетом изменений сроков размещения запланированных на 2007 год выпусков облигаций под воздействие внешних факторов, АИЖК осуществляло привлечение краткосрочных и долгосрочных банковских кредитов. По состоянию на 30.09.2007 г. общая задолженность по банковским кредитам составила 16 млрд. рублей. Агентство своевременно и в полном объеме исполняет взятые на себя обязательства по выплате процентов и основной суммы долга по кредитам.

Динамика доходности облигаций АИЖК за последний год

В 4-ом квартале 2006 года наблюдался дефицит ликвидности банковской системы и пониженный интерес инвесторов к долгосрочным рублевым инструментам, спрэд доходности облигаций АИЖК к доходности государственных ценных бумаг находился в диапазоне от 130 до 150 б.п. В начале октября 2006 года (04.10.2006 г.) АИЖК разместило седьмой и восьмой выпуски облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, на общую сумму 9,0 млрд. рублей. По результатам конкурса ставка фиксированных купонов была установлена эмитентом в размере 7,68% и 7,63% годовых по 7-му и 8-му выпускам соответственно. Доходность облигаций к погашению составила 7,90% и 7,85% годовых соответственно.

Начало 2007 года на долговом рынке характеризовалось высоким уровнем денежной ликвидности. При этом наблюдалась неблагоприятная внешняя конъюнктура, а именно рост доходностей американских казначейских обязательств, являющийся реакцией на публикации данных о состоянии американской экономики, что подтолкнуло вверх доходности ОФЗ и голубых фишек. Помимо реакции на рост доходностей базовых активов, снизившиеся цены на нефть также отрицательно повлияли на рынок. К концу первого квартала отсутствие каких-либо трудностей с ликвидностью оказало заметную поддержку спросу на длинные ОФЗ и облигации 1-го эшелона (Газпром, РАО «ЕЭС», РЖД, АИЖК). В 1-м квартале средний спрэд доходности облигаций АИЖК к доходности государственных ценных бумаг находился в диапазоне от 120 до 150 б.п. В начале февраля 2007 года АИЖК (08.02.2007 г.) разместило девятый выпуск облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации на сумму 5,0 млрд. рублей. Ставка купонного дохода была установлена в размере 7,49% годовых, доходность к погашению составила 7,70% годовых, спрэд к сопоставимым по срокам государственным ценным бумагам – 130 б.п.

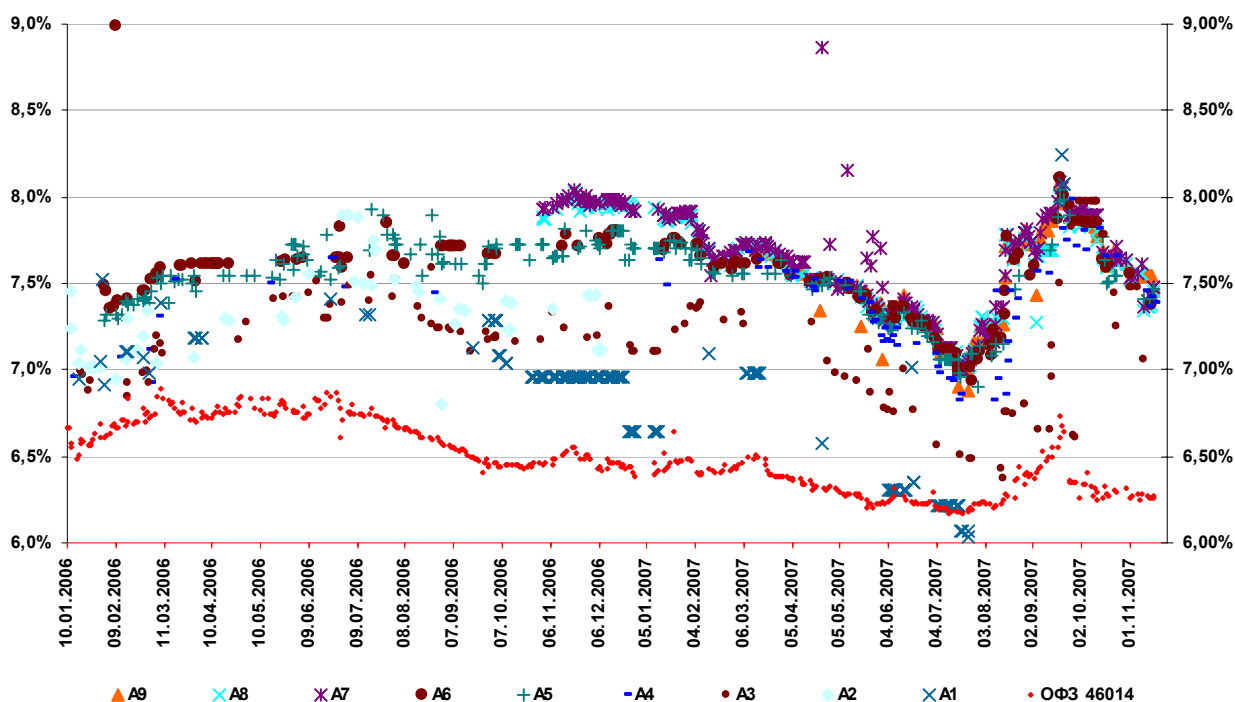
В начале 2-го квартала поток внешних негативных новостей (ядерная программа в Иране, коррекция на азиатских фондовых рынках) и начавшийся в США краткосрочный кризис на ипотечном рынке в США вместе с выросшими ценами на нефть оказали негативное влияние на долговой рынок. Однако в мае - июне ситуация стабилизировалась на фоне сохранения высокого уровня ликвидности: доходности большинства займов (как государственных, так и корпоративных) снизились в среднем на 15–20 б.п. Во 2-м квартале спрэд доходности облигаций АИЖК к доходности государственных ценных бумаг находился в диапазоне от 105–130 б.п.

В начале 3-го квартала среднее значение спрэдов доходности облигаций АИЖК к доходности государственных ценных бумаг колебалось в диапазоне от 90 б.п. (в начале квартала) до 200 б.п. в связи с резким ухудшением ситуации на долговом рынке в августе-сентябре 2007 года. Тем не менее, несмотря на

сложившуюся негативную ситуацию на долговом рынке доходность облигаций АИЖК в этот период превысила порог 8% годовых лишь один раз.

Несмотря на пессимистичные прогнозы аналитиков, ситуация в 4 квартале 2007 года начала стабилизироваться, что привело к сужению спредов доходности корпоративных облигаций к ОФЗ. Иностранные инвесторы, постепенно возвращаются на российский рынок и проявляют интерес к бумагам наиболее качественных эмитентов. 8 ноября 2007 года АИЖК были присвоены кредитные рейтинги инвестиционного уровня. Реакция рынка не заставила себя ждать: котировки выпусков облигаций АИЖК 7-й, и 8-й серии по итогам торгов 9 ноября 2007 года выросли на 1,3% и 1,1% соответственно, доходность к погашению по средневзвешенной цене снизилась на ~20 б.п. и составила 7,34% и 7,37% годовых, соответственно. Таким образом, ожидается продолжение роста котировок облигаций АИЖК за счет роста числа новых иностранных инвесторов, которые уже в ближайшее время получают карт-бланш на покупку рублевых облигаций АИЖК с инвестиционным рейтингом. Хотя, по сути, риски АИЖК и до этого момента рассматривались как квазисуверенные, подтверждение этого факта рейтинговым агентством дало почву для ожиданий расширения базы инвесторов в долговые бумаги компании за счет новых инвесторов.

Динамика эффективной доходности к погашению облигаций АИЖК в 2006-2007гг., % годовых



Источник: ИА Cbonds

Собственные средства

В 2005 году и в 2006 году были произведены дополнительные взносы в уставный капитал АИЖК в размере 700 млн. рублей и 3,7 млрд. рублей, соответственно. В 2007 году был произведен дополнительный взнос в капитал АИЖК в размере 4,5 млрд. рублей.

В соответствии с решением годового собрания акционеров АИЖК прибыль Агентства по результатам 2006 года была распределена следующим образом:

- формирование резервного фонда — 17 282 тыс. рублей
- фонд социального развития — 41 478 млн. рублей;
- фонд развития предприятия — 17 116 тыс. рублей;
- фонд покрытия рисков — 217 925 тыс. рублей;
- выплата дивидендов — 51 847 тыс. рублей.

Структура собственного капитала группы «АИЖК» по источникам, МСФО, тыс. рублей

Показатель	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Акционерный капитал	5 359 543	5 359 543	959 543	959 543
Нераспределенная прибыль	560 715	173 346	700 000	-
Накопленные убытки	-	-	(160 961)	(228 024)
Итого собственных средств	5 920 258	5 532 889	1 498 582	731 519

* промежуточная финансовая отчетность

Источник: данные ОАО «АИЖК»

Структура акционерного капитала группы «АИЖК» по источникам, МСФО, тыс. рублей

Показатель	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Акционерный капитал по номинальной стоимости	5 090 000	5 090 000	690 000	690 000
Поправка на инфляцию	269 543	269 543	269 543	269 543
Итого Акционерный капитал	5 359 543	5 359 543	959 543	959 543

* промежуточная финансовая отчетность

Источник: данные ОАО «АИЖК»

В декабре 2005 года в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2004 года № 173-ФЗ «О федеральном бюджете на 2005 год» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2005 года №1016-р был произведен дополнительный взнос в уставный капитал Агентства в размере 700 млн. рублей. Государственная регистрация изменений в уставе Агентства была осуществлена в феврале 2006 года, поэтому по итогам 2005 года уставный капитал Агентства составил 690 млн. рублей, состоящий из 276 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 2 500 рублей.

В июне 2006 года в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2005 года № 189-ФЗ «О федеральном бюджете на 2006 год» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2006 года № 259-р также был произведен дополнительный взнос в уставный капитал Агентства в размере 3 700 млн. рублей. На 31 декабря 2006 года уставный капитал Агентства состоял из 2 036 000 обыкновенных акций и составлял 5 090 млн. рублей.

В августе 2007 года в соответствии с Федеральным законом от 19.12.2006г. № 238-ФЗ «О федеральном бюджете на 2007 год» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2007 года № 404-р был произведен дополнительный взнос в уставный капитал ОАО «АИЖК» в размере 4 500 млн. рублей. По состоянию на настоящий момент уставный капитал Агентства составляет 9,09 млрд. руб. (добавочный капитал – 0,5 млрд. руб.).

Показатель достаточности капитала Агентства, рассчитываемый как отношение суммы собственных средств и суммы активов, постепенно снижался в 2003-2005 гг., однако находился выше среднего уровня российской банковской системы. В 2006 году показатель соотношения собственных средств к общей сумме активов АИЖК составил 17,1%, по состоянию на 30.09.2007 года- 20,4%. Увеличение показателя произошло за счет дополнительных взносов в уставной капитал.

Соотношение собственных средств и общей суммы активов АИЖК, МСФО

Показатель	1 кв 2007*	2006	2005	2004
Соотношение собственных средств к общей сумме активов	10,8%	15,3%	11,4%	12,7%

Источник: данные ОАО «АИЖК»

В дальнейшем, Агентство планирует сохранять уровень достаточности капитала на уровне 10-14%. В своей деятельности Агентство руководствуется нормативом достаточности собственных средств, установленным ЦБ России для кредитных организаций, осуществляющих эмиссию облигаций с ипотечным покрытием (не менее 10%).

Дивидендная политика

Положение о дивидендной политике утверждено Наблюдательным советом Агентства 20 октября 2006 года. Задачей дивидендной политики является улучшение результатов финансово-хозяйственной деятельности Агентства и обеспечение устойчивых доходов. Согласно Положения о дивидендной политике распределение прибыли осуществляется следующим образом:

- Наблюдательный совет Агентства определяет рекомендуемый размер дивидендов по акциям по итогам отчетного финансового года, порядок их выплаты и выносит вопрос на годовое общее собрание акционеров для принятия окончательного решения о выплате (невыплате) дивидендов по акциям;
- Решение о выплате дивидендов и размере дивидендов по обыкновенным акциям принимается Общим собранием акционеров;
- Дивиденды по обыкновенным акциям выплачиваются акционеру в сроки, определенные решением Общего собрания акционеров, на котором принимается решение о выплате соответствующих дивидендов;
- Агентство обеспечивает своевременную и полную выплату дивидендов акционеру;
- Дивиденды выплачиваются в объявленном размере и исключительно денежными средствами.

Чистая прибыль распределяется в следующем порядке:

- часть чистой прибыли в размере 5% направляется на формирование резервного фонда в соответствии с Уставом Агентства. Отчисление чистой прибыли на формирование резервного фонда прекращается по достижении им размера, установленного Уставом Агентства.
- часть чистой прибыли в размере не менее 10% направляется на выплату дивидендов;
- не более 70% чистой прибыли направляется в Фонд покрытия рисков;
 - не более 5% направляется в фонд развития предприятия;
 - не менее 12% – в Фонд социального развития общества.

Объем дивидендных выплат АИЖК по итогам 2004 – 2006 гг., тыс. рублей

Показатель	2006	2005	2004
Объем дивидендов к выплате	51 847	7 322	1 9241,9

Источник: данные ОАО «АИЖК»

ПРИЛОЖЕНИЕ

Государственная гарантия Российской Федерации по выпуску А10



№ _____
На № _____

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/28

г. Москва

от «26» октября 2007 г.

Министерство финансов Российской Федерации, в лице заместителя Министра финансов Российской Федерации Сторчака Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, и приказа Министерства финансов Российской Федерации от 10 марта 2006 г. № 98, и выступающее от имени Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 4 статьи 116 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 19 декабря 2006 г. № 238-ФЗ «О федеральном бюджете на 2007 год», постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2007 г. № 907-р, дает письменное обязательство отвечать за исполнение открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» нижеуказанных обязательств на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- *Государственная гарантия* – письменные обязательства Российской Федерации отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям перед Владельцами Облигаций при соблюдении Владельцами Облигаций условий Государственной гарантии.
- *Предельная сумма* - размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии, ограниченный суммой в размере до 6 000 000 000 (Шести миллиардов) рублей по выплате номинальной стоимости Облигаций.

- *Гарант* – Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации.
- *Эмитент* – открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 5 сентября 1997 г., государственный регистрационный номер 067.470 (номер в едином государственном реестре юридических лиц 1027700262270).
- *Облигации* – неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А10 открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», номинированные в валюте Российской Федерации (номинальная стоимость одной Облигации равна 1 000 (Одна тысяча) рублей).
- *Решение о выпуске* – Решение о выпуске Облигаций, подготовленное на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 25 сентября 2007 г. (протокол от 26 сентября 2007 г. № 05) о размещении Облигаций.
- *Проспект ценных бумаг* – проспект ценных бумаг, подготовленный в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 10 октября 2006 г. № 06-117/пз-н, и на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 25 сентября 2007 г. (протокол от 26 сентября 2007 г. № 05) о размещении Облигаций.
- *Сертификат* – документ, выпускаемый Эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в Сертификате количество Облигаций, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Стандартами эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг, утвержденными приказом ФСФР от 25 января 2007 г. № 07-4/пз-н, Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 10 октября 2006 г. № 06-117/пз-н.
- *Депозитарий* - Некоммерческое партнерство "Национальный Депозитарный Центр", осуществляющее централизованное хранение Сертификата, централизованное хранение Облигаций, а также учет и удостоверение прав (переход прав) на Облигации.
- *Платежный агент* – открытое акционерное общество Банк ВТБ (ОАО Банк ВТБ), утвержденный решением Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 8 октября 2007 г. (протокол от 8 октября 2007 г. № 06). В функции Платежного агента входит осуществление платежей во исполнение Обязательств по Облигациям, а также сбор Требования об Исполнении Обязательств и документов, обязательных для предоставления, проверка их обоснованности и

предоставление Гаранту реестра полученных Требованиях об Исполнении Обязательств с отражением результатов проверки.

- *Обязательства по Облигациям* – обязательства Эмитента по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций, исполнение которых обеспечено Государственной гарантией. Условия и порядок исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям установлены Решением о выпуске, Проспектом ценных бумаг и Сертификатом.

- *Дата платежа* – даты выплаты Части номинальной стоимости Облигаций, предусмотренные Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг для исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Факт неисполнения* – неисполнение или частичное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Владельцы Облигаций* – физические и юридические лица, в собственности которых находятся Облигации.

- *Требование об Исполнении Обязательств* - требование Владельца Облигаций к Гаранту, соответствующее условиям пункта 4.3. Государственной гарантии, и предъявленное Гаранту Владельцем Облигаций через Платежного агента.

- *Часть номинальной стоимости Облигаций* – установленная Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг и подлежащая выплате в Дату платежа соответствующая Часть номинальной стоимости Облигаций:

50 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 ноября 2014 г.;

25 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 ноября 2016 г.;

25 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 ноября 2018 г.

Термины, специально не определенные в настоящей Государственной гарантии, используются в значениях, установленных законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

2.1. Государственная гарантия выдается Гарантом в обеспечение надлежащего исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

2.2. По Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям Гарант обязуется уплачивать Владельцам Облигаций суммы Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций при

условии соблюдения Владельцами Облигаций сроков и порядка предъявления Требования об Исполнении Обязательств, но не более Предельной суммы.

3. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 3.1. Государственная гарантия является публичной. Любое лицо, являющееся Владельцем Облигаций, вправе предъявить Гаранту Требование об Исполнении Обязательств в порядке и сроки, указанные в Государственной гарантии в случае неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.
- 3.2. Государственная гарантия является безотзывной.
- 3.3. Условия Государственной гарантии не могут быть изменены в течение всего срока действия Государственной гарантии.
- 3.4. Все условия Государственной гарантии подлежат включению в полном объеме в Решение о выпуске, Проспект ценных бумаг и в Сертификат.
- 3.5. Обязательства Гаранта по Государственной гарантии распространяются только на случаи наступления Факта неисполнения Эмитентом обязательств по выплате Владельцам Облигаций Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций. Просроченное исполнение или неисполнение Эмитентом иных обязательств перед Владельцами Облигаций, а также обязательства по уплате сумм процентов, штрафов, комиссий, пени за просрочку исполнения Обязательств по Облигациям и иных обязательств Эмитента гарантийным случаем для целей предоставления Государственной гарантии не является. Гарант не отвечает за возмещение судебных издержек Владельцев Облигаций по взысканию с Эмитента задолженности и других убытков Владельцев Облигаций, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эмитентом своих Обязательств по Облигациям.
- 3.6. Облигации предоставляют Владельцам Облигаций все права, вытекающие из Государственной гарантии. С переходом прав на Облигации к приобретателю переходят права по Государственной гарантии в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют на момент перехода прав на Облигации. Передача прав, возникших из Государственной гарантии, без передачи прав на Облигации является недействительной.
- 3.7. Исполнение Гарантом обязательств по Государственной гарантии осуществляется в пределах средств федерального бюджета, предусмотренных на указанные цели в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий год, и учитывается в источниках внутреннего финансирования дефицита федерального бюджета.
- 3.8. Размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии уменьшается по мере исполнения Эмитентом и /или Гарантом Обязательств по Облигациям в соответствии с условиями, установленными Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг. По мере исполнения Эмитентом и / или Гарантом Обязательств по

Облигациям соразмерно уменьшается размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии. Непредъявление Требования об Исполнении Обязательств или предъявление его с нарушениями условий п. 4.3. Государственной гарантии также влечет уменьшение размера обязательств Гаранта по Государственной гарантии на сумму данных требований по истечении срока, указанного в п. 4.3. Государственной гарантии.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

4.1. Гарант обязуется исполнить за Эмитента Обязательства по Облигациям только после того, как будет установлен Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям (субсидиарная ответственность Гаранта), и только в той части, в которой Обязательства по Облигациям не исполнены Эмитентом.

4.2. Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям считается установленным при наступлении следующих условий:

4.2.1. Эмитент не выплатил или выплатил не в полном объеме Часть номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций Владелец Облигаций в соответствующую Дату платежа; и

4.2.2. Владелец Облигаций предъявил Эмитенту требование о немедленном возмещении ему соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций и в течение тридцати дней с момента предъявления указанного требования Владелец Облигаций не получил от Эмитента ответа на представленное требование или, до истечения тридцатидневного срока, получил от Эмитента отказ в удовлетворении требования; и

4.2.3. Владелец Облигаций предъявил Гаранту Требование об Исполнении Обязательств путем направления такого Требования об Исполнении Обязательств Платежному агенту по форме, в порядке и сроки, установленные п.п. 4.3., 4.4. и 4.5. Государственной гарантии.

4.3. При предъявлении Гаранту Требования об Исполнении Обязательств должны соблюдаться следующие условия и ограничения:

4.3.1. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в течение 90 дней с соответствующей Датой платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям;

4.3.2. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в письменной форме, подписано Владелец Облигаций и заверено печатью Владельца Облигаций (для юридических лиц);

4.3.3. в Требовании об Исполнении Обязательств должны быть указаны: фамилия, имя, отчество или наименование Владельца Облигаций, его ИНН, место жительства (место нахождения), объем неисполненных Обязательств по Облигациям по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций в

отношении Владельца Облигаций, направляющего данное Требование об Исполнении Обязательств, ссылая на Государственную гарантию как основание предъявления Требования об Исполнении Обязательств.

4.4. К Требованию об Исполнении Обязательств должны быть приложены следующие документы:

4.4.1. подтверждающая права Владельца Облигаций на его Облигации выписка со счета ДЕПО в Депозитарии, или депозитариях, являющихся депонентами по отношению к Депозитарию;

4.4.2. нотариально заверенная копия документа, подтверждающего направление Владельцем Облигаций требования Эмитенту и получение этого требования Эмитентом согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

4.4.3. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия требования, направленного Владельцем Облигаций Эмитенту согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

4.4.4. заверенная Эмитентом копия отказа Эмитента от исполнения Обязательств, полученного Владельцем Облигаций согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии (в случае наличия).

4.5. Требование об Исполнении Обязательств и приложенные к нему документы направляются Платежному агенту для Гаранта по почтовому адресу: 119121, Москва, ул. Плющиха, 37, с отметкой «В Депозитарий ОАО Банк ВТБ для Министерства финансов Российской Федерации».

4.6. В случае изменения почтового адреса, указанного в пункте 4.5. Государственной гарантии, сведения об этом публикуются в газете «Время новостей» не позднее, чем за десять дней до Даты платежа.

4.7. Датой предъявления Требования об Исполнении Обязательств Гаранту считается дата его поступления Платежному агенту.

4.8. Рассмотрение Требования об Исполнении Обязательств и проверка его обоснованности осуществляется в течение 30 дней со дня его предъявления Гаранту. При этом Гарант вправе выдвигать против Требования об Исполнении Обязательств любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг.

В исключительных случаях для проведения дополнительной проверки срок рассмотрения Требования об Исполнении Обязательств может быть продлен, но не должен превышать 60 дней со дня его предъявления.

4.9. Требование об Исполнении Обязательств признается необоснованным в случае наступления любого из следующих условий:

4.9.1. нарушены сроки предъявления Требования об Исполнении Обязательств, установленные подпунктом 4.3.1. пункта 4.3. Государственной гарантии;

4.9.2. Требование об Исполнении Обязательств оформлено ненадлежащим образом или в неполном объеме указаны сведения, предусмотренные подпунктами 4.3.2. и 4.3.3. пункта 4.3. Государственной гарантии;

- 4.9.3. документы, предусмотренные п. 4.4. Государственной гарантии, представлены в неполном объеме и /или оформлены ненадлежащим образом;
- 4.9.4. при несоответствии сумм, заявленных Владелльцем Облигаций и подлежащих исполнению Эмитентом и /или Гарантом согласно Обязательствам по Облигациям.
- 4.10. Требования об Исполнении Обязательств, предъявленные Гаранту по истечении 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям, влекут отказ Гаранта от исполнения обязательств по Государственной гарантии.
- 4.11. В случае признания Гарантом Требования об Исполнении Обязательств обоснованным Платежный агент по поручению Гаранта, не позднее 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств, перечисляет суммы, причитающиеся Владелльцу Облигаций, на его банковский счет в соответствии со сведениями о банковских реквизитах Владелльца Облигаций, указанных в Требовании об Исполнении Обязательств.
- 4.12. В случае признания Требования об Исполнении Обязательств необоснованным Гарант в течение 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств направляет Владелльцу Облигаций мотивированное уведомление об отказе в удовлетворении Требования об Исполнении Обязательств.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 5.1. Государственная гарантия вступает в силу с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.
- 5.2. Государственная гарантия действует по 13 февраля 2019 г.
- 5.3. Владелльцы Облигаций имеют право предъявить Требования об Исполнении Обязательств в течение 90 дней со дня наступления Факта неисполнения Эмитентом своих обязательств по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций.
- 5.4. Государственная гарантия прекращает свое действие с момента наступления любого из нижеперечисленных событий:
- 5.4.1. по истечении срока действия Государственной гарантии, указанного в пункте 5.2. Государственной гарантии;
- 5.4.2. после полного исполнения Гарантом своих обязательств по Государственной гарантии;
- 5.4.3. после исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям в полном объеме.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры в связи с Государственной гарантией подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

6.2. Государственная гарантия составлена в одном экземпляре на 8 листах. Государственная гарантия передается Эмитенту по акту приема-передачи. Для Гаранта и Платежного агента Эмитент делает и заверяет копии Государственной гарантии.

7. АДРЕС И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ГАРАНТА

Министерство финансов Российской Федерации
Юридический и почтовый адрес: 109097, г. Москва, ул.Ильинка, д.9.
Управление Федерального казначейства по г. Москва
(Министерство финансов Российской Федерации), л/с 03092000920,
ИНН 7710168360, КПП 771001001,
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001,
счет № 40105810700000010079

**Заместитель Министра финансов
Российской Федерации**


С.А. Сорokin


Государственная гарантия Российской Федерации по выпуску А11**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

109097, Москва, ул. Ильинка, 9

телефон: 112008

телефакс: 625-08-89

№ _____
На № _____**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/29**

г. Москва

от «26» октября 2007 г.

Министерство финансов Российской Федерации, в лице заместителя Министра финансов Российской Федерации Сторчака Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, и приказа Министерства финансов Российской Федерации от 10 марта 2006 г. № 98, и выступающее от имени Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 4 статьи 116 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 19 декабря 2006 г. № 238-ФЗ «О федеральном бюджете на 2007 год», постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2007 г. № 907-р, дает письменное обязательство отвечать за исполнение открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» нижеуказанных обязательств на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- *Государственная гарантия* – письменные обязательства Российской Федерации отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям перед Владельцами Облигаций при соблюдении Владельцами Облигаций условий Государственной гарантии.
- *Предельная сумма* - размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии, ограниченный суммой в размере до 10 000 000 000 (Десяти миллиардов) рублей по выплате номинальной стоимости Облигаций.

- *Гарант* – Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации.
- *Эмитент* – открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 5 сентября 1997 г., государственный регистрационный номер 067.470 (номер в едином государственном реестре юридических лиц 1027700262270).
- *Облигации* – неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А11 открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», номинированные в валюте Российской Федерации (номинальная стоимость одной Облигации равна 1 000 (Одна тысяча) рублей).
- *Решение о выпуске* – Решение о выпуске Облигаций, подготовленное на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 25 сентября 2007 г. (протокол от 26 сентября 2007 г. № 05) о размещении Облигаций.
- *Проспект ценных бумаг* – проспект ценных бумаг, подготовленный в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 10 октября 2006 г. № 06-117/пз-н, и на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 25 сентября 2007 г. (протокол от 26 сентября 2007 г. № 05) о размещении Облигаций.
- *Сертификат* – документ, выпускаемый Эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в Сертификате количество Облигаций, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Стандартами эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг, утвержденными приказом ФСФР от 25 января 2007 г. № 07-4/пз-н, Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 10 октября 2006 г. № 06-117/пз-н.
- *Депозитарий* - Некоммерческое партнерство "Национальный Депозитарный Центр", осуществляющее централизованное хранение Сертификата, централизованное хранение Облигаций, а также учет и удостоверение прав (переход прав) на Облигации.
- *Платежный агент* – открытое акционерное общество Банк ВТБ (ОАО Банк ВТБ), утвержденный решением Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 8 октября 2007 г. (протокол от 8 октября 2007 г. № 06). В функции Платежного агента входит осуществление платежей во исполнение Обязательств по Облигациям, а также сбор Требования об Исполнении Обязательств и документов, обязательных для предоставления, проверка их обоснованности и

предоставление Гаранту реестра полученных Требованиях об Исполнении Обязательств с отражением результатов проверки.

- *Обязательства по Облигациям* – обязательства Эмитента по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций, исполнение которых обеспечено Государственной гарантией. Условия и порядок исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям установлены Решением о выпуске, Проспектом ценных бумаг и Сертификатом.

- *Дата платежа* – даты выплаты Части номинальной стоимости Облигаций, предусмотренные Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг для исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Факт неисполнения* – неисполнение или частичное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Владельцы Облигаций* – физические и юридические лица, в собственности которых находятся Облигации.

- *Требование об Исполнении Обязательств* - требование Владельца Облигаций к Гаранту, соответствующее условиям пункта 4.3. Государственной гарантии, и предъявленное Гаранту Владельцем Облигаций через Платежного агента.

- *Часть номинальной стоимости Облигаций* – установленная Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг и подлежащая выплате в Дату платежа соответствующая Часть номинальной стоимости Облигаций:

30 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2015 г.;

20 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2016 г.;

20 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2017 г.;

10 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2018 г.;

10 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2019 г.;

10 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 сентября 2020 г.

Термины, специально не определенные в настоящей Государственной гарантии, используются в значениях, установленных законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

2.1. Государственная гарантия выдается Гарантом в обеспечение надлежащего исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

2.2. По Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям Гарант обязуется уплачивать Владельцам Облигаций суммы Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций при условии соблюдения Владельцами Облигаций сроков и порядка предъявления Требования об Исполнении Обязательств, но не более Предельной суммы.

3. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

3.1. Государственная гарантия является публичной. Любое лицо, являющееся Владельцем Облигаций, вправе предъявить Гаранту Требование об Исполнении Обязательств в порядке и сроки, указанные в Государственной гарантии в случае неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

3.2. Государственная гарантия является безотзывной.

3.3. Условия Государственной гарантии не могут быть изменены в течение всего срока действия Государственной гарантии.

3.4. Все условия Государственной гарантии подлежат включению в полном объеме в Решение о выпуске, Проспект ценных бумаг и в Сертификат.

3.5. Обязательства Гаранта по Государственной гарантии распространяются только на случаи наступления Факта неисполнения Эмитентом обязательств по выплате Владельцам Облигаций Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций. Просроченное исполнение или неисполнение Эмитентом иных обязательств перед Владельцами Облигаций, а также обязательства по уплате сумм процентов, штрафов, комиссий, пени за просрочку исполнения Обязательств по Облигациям и иных обязательств Эмитента гарантийным случаем для целей предоставления Государственной гарантии не является. Гарант не отвечает за возмещение судебных издержек Владельцев Облигаций по взысканию с Эмитента задолженности и других убытков Владельцев Облигаций, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эмитентом своих Обязательств по Облигациям.

3.6. Облигации предоставляют Владельцам Облигаций все права, вытекающие из Государственной гарантии. С переходом прав на Облигации к приобретателю переходят права по Государственной гарантии в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют на момент перехода прав на Облигации. Передача прав, возникших из Государственной гарантии, без передачи прав на Облигации является недействительной.

3.7. Исполнение Гарантом обязательств по Государственной гарантии осуществляется в пределах средств федерального бюджета, предусмотренных на указанные цели в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий год, и учитывается в источниках внутреннего финансирования дефицита федерального бюджета.

3.8. Размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии уменьшается по мере исполнения Эмитентом и /или Гарантом Обязательств по Облигациям в соответствии с условиями, установленными Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг. По мере исполнения Эмитентом и / или Гарантом Обязательств по Облигациям соразмерно уменьшается размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии. Непредъявление Требования об Исполнении Обязательств или предъявление его с нарушениями условий п. 4.3. Государственной гарантии также влечет уменьшение размера обязательств Гаранта по Государственной гарантии на сумму данных требований по истечении срока, указанного в п. 4.3. Государственной гарантии.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

4.1. Гарант обязуется исполнить за Эмитента Обязательства по Облигациям только после того, как будет установлен Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям (субсидиарная ответственность Гаранта), и только в той части, в которой Обязательства по Облигациям не исполнены Эмитентом.

4.2. Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям считается установленным при наступлении следующих условий:

4.2.1. Эмитент не выплатил или выплатил не в полном объеме Часть номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций Владельцам Облигаций в соответствующую Дату платежа; и

4.2.2. Владелец Облигаций предъявил Эмитенту требование о немедленном возмещении ему соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций и в течение тридцати дней с момента предъявления указанного требования Владелец Облигаций не получил от Эмитента ответа на представленное требование или, до истечения тридцатидневного срока, получил от Эмитента отказ в удовлетворении требования; и

4.2.3. Владелец Облигаций предъявил Гаранту Требование об Исполнении Обязательств путем направления такого Требования об Исполнении Обязательств Платежному агенту по форме, в порядке и сроки, установленные п.п. 4.3., 4.4. и 4.5. Государственной гарантии.

4.3. При предъявлении Гаранту Требования об Исполнении Обязательств должны соблюдаться следующие условия и ограничения:

4.3.1. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в течение 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям;

4.3.2. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в письменной форме, подписано Владельцем Облигаций и заверено печатью Владельца Облигаций (для юридических лиц);

- 4.3.3. в Требовании об Исполнении Обязательств должны быть указаны: фамилия, имя, отчество или наименование Владельца Облигаций, его ИНН, место жительства (место нахождения), объем неисполненных Обязательств по Облигациям по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций в отношении Владельца Облигаций, направляющего данное Требование об Исполнении Обязательств, ссылка на Государственную гарантию как основание предъявления Требования об Исполнении Обязательств.
- 4.4. К Требованию об Исполнении Обязательств должны быть приложены следующие документы:
- 4.4.1. подтверждающая права Владельца Облигаций на его Облигации выписка со счета ДЕПО в Депозитарии, или депозитариях, являющихся депонентами по отношению к Депозитарию;
- 4.4.2. нотариально заверенная копия документа, подтверждающего направление Владельцем Облигаций требования Эмитенту и получение этого требования Эмитентом согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;
- 4.4.3. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия требования, направленного Владельцем Облигаций Эмитенту согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;
- 4.4.4. заверенная Эмитентом копия отказа Эмитента от исполнения Обязательств, полученного Владельцем Облигаций согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии (в случае наличия).
- 4.5. Требование об Исполнении Обязательств и приложенные к нему документы направляются Платежному агенту для Гаранта по почтовому адресу: 119121, Москва, ул. Плющиха, 37, с отметкой «В Депозитарий ОАО Банк ВТБ для Министерства финансов Российской Федерации».
- 4.6. В случае изменения почтового адреса, указанного в пункте 4.5. Государственной гарантии, сведения об этом публикуются в газете «Время новостей» не позднее, чем за десять дней до Даты платежа.
- 4.7. Датой предъявления Требования об Исполнении Обязательств Гаранту считается дата его поступления Платежному агенту.
- 4.8. Рассмотрение Требования об Исполнении Обязательств и проверка его обоснованности осуществляется в течение 30 дней со дня его предъявления Гаранту. При этом Гарант вправе выдвигать против Требования об Исполнении Обязательств любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг.
- В исключительных случаях для проведения дополнительной проверки срок рассмотрения Требования об Исполнении Обязательств может быть продлен, но не должен превышать 60 дней со дня его предъявления.
- 4.9. Требование об Исполнении Обязательств признается необоснованным в случае наступления любого из следующих условий:

- 4.9.1. нарушены сроки предъявления Требования об Исполнении Обязательств, установленные подпунктом 4.3.1. пункта 4.3. Государственной гарантии;
- 4.9.2. Требование об Исполнении Обязательств оформлено ненадлежащим образом или в неполном объеме указаны сведения, предусмотренные подпунктами 4.3.2. и 4.3.3. пункта 4.3. Государственной гарантии;
- 4.9.3. документы, предусмотренные п. 4.4. Государственной гарантии, представлены в неполном объеме и /или оформлены ненадлежащим образом;
- 4.9.4. при несоответствии сумм, заявленных Владельцем Облигаций и подлежащих исполнению Эмитентом и /или Гарантом согласно Обязательствам по Облигациям.
- 4.10. Требования об Исполнении Обязательств, предъявленные Гаранту по истечении 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям, влекут отказ Гаранта от исполнения обязательств по Государственной гарантии.
- 4.11. В случае признания Гарантом Требования об Исполнении Обязательств обоснованным Платежный агент по поручению Гаранта, не позднее 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств, перечисляет суммы, причитающиеся Владельцу Облигаций, на его банковский счет в соответствии со сведениями о банковских реквизитах Владельца Облигаций, указанных в Требовании об Исполнении Обязательств.
- 4.12. В случае признания Требования об Исполнении Обязательств необоснованным Гарант в течение 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств направляет Владельцу Облигаций мотивированное уведомление об отказе в удовлетворении Требования об Исполнении Обязательств.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 5.1. Государственная гарантия вступает в силу с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.
- 5.2. Государственная гарантия действует по 14 декабря 2020 г.
- 5.3. Владельцы Облигаций имеют право предъявить Требования об Исполнении Обязательств в течение 90 дней со дня наступления Факта неисполнения Эмитентом своих обязательств по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций.
- 5.4. Государственная гарантия прекращает свое действие с момента наступления любого из нижеперечисленных событий:
- 5.4.1. по истечении срока действия Государственной гарантии, указанного в пункте 5.2. Государственной гарантии;
- 5.4.2. после полного исполнения Гарантом своих обязательств по Государственной гарантии;

5.4.3. после исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям в полном объеме.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Споры в связи с Государственной гарантией подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.
- 6.2. Государственная гарантия составлена в одном экземпляре на 8 листах. Государственная гарантия передается Эмитенту по акту приема-передачи. Для Гаранта и Платежного агента Эмитент делает и заверяет копии Государственной гарантии.

7. АДРЕС И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ГАРАНТА

Министерство финансов Российской Федерации
Юридический и почтовый адрес: 109097, г. Москва, ул.Ильинка, д.9.
Управление Федерального казначейства по г. Москва
(Министерство финансов Российской Федерации), л/с 03092000920,
ИНН 7710168360, КПП 771001001,
Отделение I Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001,
счет № 40105810700000010079

**Заместитель Министра финансов
Российской Федерации**


С.А. Горбунов


Приказ Министерства Финансов Российской Федерации**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****П Р И К А З**

10.03.2006

№ 98

О предоставлении права подписания договоров и доверенностей от имени Министерства финансов Российской Федерации заместителю Министра финансов Российской Федерации Сторчаку С.А.

В соответствии с приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16 декабря 2005 г. № 337 в целях предоставления государственных гарантий Российской Федерации, осуществления прав требований Министерства финансов Российской Федерации по денежным обязательствам юридических лиц, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований перед Российской Федерацией и урегулирования их задолженности по указанным обязательствам, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Предоставить заместителю Министра финансов Российской Федерации Сторчаку Сергею Анатольевичу право подписания от имени Министерства финансов Российской Федерации:

а) государственных гарантий Российской Федерации, предоставляемых в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, актами Правительства Российской Федерации и приказами Министерства финансов Российской Федерации, а также договоров о предоставлении государственных гарантий Российской Федерации и иных договоров (соглашений) связанных с предоставлением и исполнением государственных гарантий Российской Федерации;

б) агентских договоров (договоров о выполнении агентских функций) с юридическими лицами, являющимися агентами Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, актами Правительства Российской Федерации;

в) договоров (соглашений), в том числе мировых соглашений, заключаемых Министерством финансов Российской Федерации в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) актами Правительства Российской Федерации и (или) приказами Министерства финансов Российской Федерации, об урегулировании задолженности по денежным обязательствам юридических лиц, субъектов Российской Федерации, муниципальных

образований (далее – Должники) перед Российской Федерацией (в том числе по обязательствам, вытекающим из договоров (соглашений), одной из сторон по которым является федеральный орган исполнительной власти или организация, уполномоченная на проведение операций со средствами федерального бюджета или внебюджетными средствами, односторонних обязательств, решений суда, а также возникшим по другим основаниям, установленным законодательством Российской Федерации), способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и (или) актами Правительства Российской Федерации (в том числе путем реструктуризации задолженности (обязательств), новации, предоставления рассрочек и отсрочек, изменения способа исполнения обязательства, прощения (списания) долга);

г) договоров (соглашений) об обеспечении исполнения Должниками денежных обязательств перед Российской Федерацией, в том числе договоров залога движимого и недвижимого имущества, договоров поручительства, договоров и иных документов, связанных с предоставлением в пользу Российской Федерации государственных гарантий субъектов Российской Федерации и муниципальных гарантий;

д) договоров (соглашений) о признании и (или) исполнении денежных обязательств Должников перед Российской Федерацией;

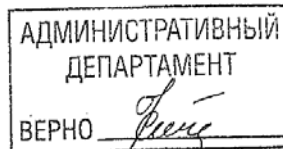
е) документов, устанавливающих объем прав требований к Должникам по денежным обязательствам перед Российской Федерацией, а также иных документов в сфере обеспечения возврата (урегулирования) задолженности Должников по денежным обязательствам перед Российской Федерацией.

2. Предоставить заместителю Министра финансов Российской Федерации Сторчаку С.А. право подписания от имени Министерства финансов Российской Федерации доверенностей на право подписания от имени Министерства финансов Российской Федерации договоров ипотеки (залога недвижимого имущества), заключаемых Министерством финансов Российской Федерации в обеспечение исполнения денежных обязательств Должников перед Российской Федерацией.

Министр



А.Л. Кудрин



Пресс-релиз о кредитном рейтинге АИЖК рейтингового агентства Moody's Investors Service



Moody's Investors Service

Москва

Ольга Ульянова

Младший вице-президент - аналитик

Группа по работе с финансовыми организациями

Moody's – Восточная Европа

Тел.: +7 495 641-1881

Факс: +7 495 641-1897

Пресс-релиз

Москва

Андрей Артюхин

Вице-президент – старший аналитик

Группа по работе с финансовыми организациями

Moody's – Восточная Европа

Тел.: +7 495 641-1881

Факс: +7 495 641-1897

Агентство Moody's присвоило «Агентству по ипотечному жилищному кредитованию» (Россия) рейтинги эмитента в национальной валюте А3/Р-1

Первичное присвоение рейтингов; рейтинги эмитента в иностранной валюте - Baa2/P-2

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service сегодня присвоило ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК, Агентство) следующие рейтинги эмитента по глобальной шкале: долгосрочный рейтинг А3 и краткосрочный рейтинг Prime-1 по обязательствам в национальной валюте, а также долгосрочный рейтинг Baa2 и краткосрочный рейтинг Prime-2 по обязательствам в иностранной валюте. Одновременно с этим рейтинговое агентство Moody's Interfax присвоило АИЖК долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале Aaa.ru. Moody's Interfax – это московское рейтинговое агентство, контрольный пакет акций которого принадлежит ведущему международному рейтинговому агентству Moody's. Рейтинги по глобальной шкале имеют прогноз «стабильный», рейтинг по национальной шкале не имеет специального прогноза.

Согласно рейтинговой системе агентств Moody's и Moody's Interfax (далее – Moody's), рейтинги АИЖК по глобальной шкале А3/Р-1 (по обязательствам в национальной валюте) и Baa2/Р-2 (по обязательствам в иностранной валюте) отражают вероятность дефолта и размер ожидаемых убытков на глобальном уровне. Рейтинг Aaa.ru по национальной шкале является оценкой кредитоспособности Агентства в сравнении с аналогичными национальными эмитентами.

Рейтинг эмитента Baa2 по обязательствам в иностранной валюте ограничивается страновым потолком рейтингов по депозитам в иностранной валюте, который для России установлен на таком же уровне (Baa2).

По мнению Moody's, рейтинги АИЖК отражают сильные рыночные позиции Агентства, наличие доступа к сформировавшейся инфраструктуре рефинансирования ипотечных кредитов, относительно продолжительную историю деятельности Агентства на этом новом рынке, а также хорошие показатели рентабельности в сочетании со стабильной процентной маржей, достаточной ликвидностью и высоким уровнем капитализации. Рейтинги также отражают тесные связи АИЖК с Правительством РФ и ключевую роль Агентства в реализации национальной программы, предусматривающей обеспечение населения жильем и развитие системы ипотечного кредитования.

С другой стороны, рейтинги АИЖК учитывают усиление конкуренции на российском рынке ипотечного кредитования и опасения Moody's относительно способности Агентства противостоять этой конкуренции в долгосрочной перспективе. «Более того, успехи АИЖК в сохранении и увеличении своей доли на рынке в определенной степени зависят от способности Агентства привлекать средства на российском и международных рынках, а также от государственной политики и оказываемой Агентству государственной поддержки. Moody's также отмечает, что АИЖК в значительной мере подвержено рискам, характерным для быстро растущего рынка ипотечного кредитования, и что качество рефинансируемых кредитных пулов может снизиться по мере «старения» портфеля, хотя в настоящее время у Moody's нет каких-либо конкретных опасений на этот счет», – сказала Ольга Ульянова, младший вице-президент – аналитик агентства Moody's.

Присвоенные АИЖК рейтинги эмитента отражают мнение Moody's о высокой вероятности получения Агентством, в случае необходимости, поддержки со стороны Правительства РФ, что обусловлено владением государством 100% акций АИЖК и стратегической ролью Агентства как основного инструмента реализации государственной политики в области развития рынка ипотечного кредитования.

Долгосрочные рейтинги эмитента, присвоенные АИЖК, тесно связаны с рейтингами Российской Федерации. Следовательно, весьма вероятно, что любое повышение странового потолка рейтингов РФ по депозитам в национальной и/или иностранной валюте повлечет за собой соответствующие изменения рейтингов АИЖК по обязательствам в национальной и иностранной валюте.

Напротив, долгосрочные рейтинги эмитента АИЖК могут быть понижены в случае снижения уровня страновых потолков рейтингов РФ по депозитам в национальной и/или иностранной валюте.

Долгосрочные рейтинги эмитента, присвоенные АИЖК, также могут быть пересмотрены в сторону понижения, если в результате каких-либо действий со стороны Правительства РФ Moody's изменит свое мнение о вероятности получения Агентством системной поддержки. Такие действия могут, в числе прочего, включать существенное изменение структуры собственности АИЖК, отказ государства от предоставления или гарантирования государственного финансирования либо от осуществления дополнительных взносов в уставный капитал по мере необходимости, а также снижение интереса и участия государства в деятельности Агентства в результате тех или иных политических решений. Однако Moody's считает, что в ближайшее время вероятность наступления любого из указанных событий весьма низка.

АИЖК было создано в 1997 г.; единственным его акционером является Правительство РФ. Агентство является основным инструментом реализации проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – одного из четырех приоритетных национальных проектов, и в связи с этим Указом Президента РФ было включено в список стратегических предприятий РФ. В настоящее время АИЖК играет центральную роль в поддержании стабильного платежеспособного спроса на жилье на всей территории РФ, и особенно в регионах, путем рефинансирования пулов ипотечных кредитов, выданных, в основном, региональными ипотечными операторами, малыми и средними банками.

По состоянию на конец 2006 г. совокупные активы АИЖК составляли 1,4 млрд. долларов США (2005 г. - 455 млн. долларов США), совокупный капитал - 210 млн. долларов США (в 2005 г. - 52 млн. долларов США), чистая прибыль - 13 млн. долларов США (в 2005 г. - 2,4 млн. долларов США).

Рейтинги по национальной шкале

Рейтинги Moody's по национальной шкале служат оценкой относительной кредитоспособности эмитентов и их долговых обязательств в пределах одной страны и помогают участникам рынка более четко дифференцировать относительные риски. Рейтинги по национальной шкале России имеют модификатор ".ru". От международных рейтингов, присваиваемых Moody's Investors Service, рейтинги по национальной шкале отличаются тем, что они не обеспечивают сопоставимости кредитоспособности заемщиков из разных стран среди всех получивших рейтинг Moody's организаций, а лишь характеризуют сравнительную кредитоспособность заемщиков одной страны.

Об агентстве Moody's Interfax

Moody's Interfax Rating Agency специализируется на анализе кредитных рисков в России и на 51% принадлежит и контролируется Moody's Investors Service, одной из ведущих компаний по предоставлению кредитных рейтингов, проведению исследований и анализу долговых инструментов и ценных бумаг на глобальных рынках капитала. Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service является дочерней компанией корпорации Moody's Corporation (код на Нью-Йоркской фондовой бирже: MCO), которая показала доходы в размере 2 млрд. США в 2006 году. Агентство имеет около 3400 сотрудников во всем мире и имеет представительства и отделения в 27 странах. С дополнительной информацией можно ознакомиться на веб-сайте компании www.moody.com.

Заключение о кредитном рейтинге АИЖК рейтингового агентства Moody's Investors Service

МЕЖДУНАРОДНЫЕ БАНКОВСКИЕ УСЛУГИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О КРЕДИТНОМ РЕЙТИНГЕ (Перевод ОАО «АИЖК»)

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию
Россия, Москва

Заключение Мудис

КРАТКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕЙТИНГА

Единственным акционером ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) является Правительство Российской Федерации (Правительство РФ), которое владеет 100% акций Агентства и, следовательно, АИЖК, по определению попадает в установленную Мудис категорию эмитентов, в управлении которыми участвует государство (GRI).

Мудис присваивает АИЖК рейтинги АЗ/Р-1 (долгосрочный и краткосрочный рейтинги эмитента в национальной валюте). В соответствии с методологией присвоения агентством Мудис рейтингов эмитентам, в управлении которых участвует государство (GRI), рейтинги АИЖК основываются на следующих параметрах оценки:

- (i) ВСА (собственная финансовая устойчивость АИЖК): 11-13 (по шкале от 1 до 21, где 1 соответствует наименьшему кредитному риску);
- (ii) А1: страновой потолок РФ для депозитных рейтингов в местной валюте (LCDC);
- (iii) высокий уровень корреляции между вероятностью дефолта АИЖК и дефолта государства;
- (iv) высокая вероятность государственной поддержки АИЖК в случае необходимости.

Оценка собственной финансовой устойчивости АИЖК (ВСА) на уровне 11-13 отражает наличие у Агентства развитой сети региональных партнеров, использование новой для российского рынка инфраструктуры рефинансирования ипотечных кредитов, осуществление деятельности на этом новом рынке в течение довольно длительного периода, а также хорошие показатели доходности, достаточную процентную маржу, достаточную ликвидность и высокий уровень капитализации. Указанная оценка также отражает тесную связь АИЖК с Правительством РФ и его ключевую роль в реализации национальной программы, предусматривающей обеспечение населения жильем и развитие системы ипотечного кредитования.

С другой стороны, результат оценки собственной финансовой устойчивости АИЖК также отражает усиление конкуренции на российском рынке ипотечного кредитования и опасения Мудис относительно того, способности Агентства сможет противостоять этой конкуренции в долгосрочной перспективе. Более того, успехи АИЖК в сохранении и увеличении своей доли на рынке в определенной степени зависят от способности Агентства привлекать средства на российском и международном рынках, а также от государственной политики и оказываемой Агентству государственной поддержки. Мудис также отмечает, что АИЖК в значительной мере подвержено рискам, характерным для быстро растущего рынка ипотечного кредитования, и что качество рефинансируемых кредитных пулов может снизиться по мере «старения» портфеля, хотя в настоящий момент у Мудис нет конкретных опасений на этот счет. Помимо этого, результат оценки собственной финансовой устойчивости АИЖК частично отражает потенциальную нестабильность российской экономики.

Высокий уровень корреляции по дефолту отражает зависимость Агентства от государства в отношении условий фондирования и гарантий, а также капитализации.

Допущение о высокой вероятности поддержки Агентства со стороны государства основано на том, что государство владеет 100% акций АИЖК и что Агентство является основным инструментом реализации государственной программы развития рынка ипотечного кредитования.

Факторы, благоприятно влияющие на присвоение кредитного рейтинга

- значительная доля на рынке рефинансирования ипотечных кредитов, широкий и продолжающийся увеличиваться региональный охват;
- стратегическая роль в формировании рынка рефинансирования ипотечных кредитов и его инфраструктуры, а также обеспечение приоритетного использования такой инфраструктуры;

- регулярное увеличение капитала со стороны государства;
- доступ к более дешевым источникам фондирования, обеспеченным государственными гарантиями и, следовательно, возможность предложить конкурентные условия кредитования;
- достаточная ликвидность;
- высокие показатели прибыльности;
- высокая диверсификация кредитного портфеля по размеру кредита с учетом характера деятельности Агентства и географическая диверсификация;
- достаточно большой опыт управления кредитными рисками.

Факторы, неблагоприятно влияющие на присвоение кредитного рейтинга

- активная и продолжающаяся усиливаться конкуренция на российском рынке ипотечного кредитования, стремление крупных и опытных российских и иностранных игроков захватить большую долю рынка;
- усиление зависимости от рынков капитала, которые могут вызвать появление дополнительных рисков ликвидности в случае, если АИЖК не сможет рефинансировать кассовый разрыв;
- наличие короткой банковской статистики, которая затрудняет разработку эффективных инструментов управления кредитными рисками;
- портфель кредитов с небольшим сроком жизни, качественные характеристики которого могут потенциально меняться по мере старения портфеля;
- неустойчивость экономики переходного периода;
- зависимость стратегии и финансово-экономической деятельности АИЖК от политически мотивированных решений.

Прогноз рейтинга

Прогноз всех рейтингов АИЖК является стабильным.

Факторы, которые могут вызвать повышение рейтинга

Собственная финансовая устойчивость АИЖК (ВСА) отражает высокие операционные и финансовые показатели Агентства, и последующее постепенное улучшение этих факторов вряд ли приведет к повышению рейтинга в будущем. С учетом того, что деятельность АИЖК ориентирована на внутренний рынок, любое потенциальное повышение рейтингов в значительной степени зависит от существенного улучшения экономической ситуации на внутреннем рынке, что вряд ли может произойти в ближайшее время.

Долгосрочные рейтинги эмитента, присвоенные АИЖК, тесно связаны с рейтингами Российской Федерации. Следовательно, весьма вероятно, что любое повышение странового потолка рейтингов РФ по депозитам в национальной и/или иностранной валюте повлечет за собой соответствующие изменения рейтингов АИЖК по обязательствам в национальной и иностранной валюте.

Факторы, которые могут вызвать понижение рейтинга

Факторами, которые могут оказать негативное воздействие на собственную финансовую устойчивость АИЖК, являются: значительное повышение рисков Агентства, любое существенное ухудшение качества активов или капитализации Агентства, а также неспособность АИЖК привлечь внешнее фондирование по разумной цене. Однако в ближайшее время не ожидается возникновения какого-либо из указанных выше факторов.

Долгосрочные рейтинги эмитента, присвоенные АИЖК, также могут быть пересмотрены в сторону понижения, если в результате каких-либо действий со стороны Правительства РФ Moody's изменит свое мнение о вероятности получения Агентством системной поддержки. Такие действия могут, в числе прочего, включать существенное изменение структуры собственности АИЖК, отказ государства от предоставления или гарантирования государственного финансирования либо от осуществления дополнительных взносов в уставный капитал по мере необходимости, а также снижение интереса и участия государства в деятельности Агентства в результате тех или иных политических решений. Однако Moody's считает, что в ближайшее время вероятность наступления любого из указанных событий весьма низка.

Долгосрочные рейтинги эмитента АИЖК могут быть понижены в случае снижения уровня страновых потолков рейтингов РФ по депозитам в национальной и/или иностранной валюте.

Последние показатели и достижения

Суммарные активы АИЖК по состоянию на конец 2006 г. возросли до 36 млрд. руб. (около 1,4 млрд. долларов США) по сравнению с 2005 г., когда суммарные активы были равны 13 млрд. руб. (около 455 млн. долларов США), т.е. выросли на 175%. Собственный капитал Агентства вырос более чем в три раза и достиг по состоянию на конец 2006 г. 5,5 млрд. руб. (около 210 млн. долларов США); на конец 2005 г. он был равен 1,5 млрд. руб. или 52 млн. долларов США.

Согласно консолидированной отчетности АИЖК по МСФО чистая прибыль Агентства в 2006 г. составляла 342 млн. руб. (около 13 млн. долларов США) по сравнению с 2005 г., когда она была равна 69 млн. руб. (2 млн. долларов США). Кредитный портфель вырос на 223%, а чистая процентная маржа, хотя и снизилась с 5,30% до 5,09%, осталась достаточной

и сопоставимой с уровнем маржи других кредитно-финансовых учреждений, действующих на рынке ипотечного кредитования.

До настоящего времени АИЖК эмитировало и разместило на внутреннем рынке 9 выпусков облигаций, суммарный объем которых составляет 24,4 млрд. рублей (около 1 млрд. долларов США). Сюда включены облигационные займы, размещенные в 2006 г., сумма которых составляла, соответственно, 4 и 5 млрд. руб., а ставка купонного дохода, выплачиваемого ежеквартально - 7,68% и 7,63%. В феврале 2007 г. был размещен еще один выпуск облигаций на сумму 5 млрд. руб. со ставкой купонного дохода, выплачиваемого ежеквартально, который составлял 7,49%. В настоящее время облигационные займы составляют более половины базы фондирования Агентства. Все облигации обеспечены государственными гарантиями (либо в части погашения основной суммы долга и купонных платежей, либо только в части погашения основной суммы долга).

В мае 2007 г. АИЖК провело сделку секьюритизации портфеля ипотечных кредитов с ООД, составляющим около 3,3 млрд. руб. (или 135 млн. долларов США), осуществив (в эквивалентном объеме) выпуск ипотечных ценных бумаг. Два старших транша были проданы третьим сторонам; транш А имел годовую ставку купона 6,94%, а транш Б - 9,5% (купонные платежи выплачиваются ежеквартально).

В августе 2007 г. капитал АИЖК был увеличен на 4,5 млрд. руб. (около 180 млн. долларов США).

В соответствии с государственным бюджетом РФ на 2008-2010 г. в течение указанного периода АИЖК будут предоставлены государственные гарантии в общей сумме 108 млрд. руб. (около 4,5 млрд. долларов США), а также увеличение капитала в виде дополнительных взносов государства в уставный капитал АИЖК, общая сумма которых составит 14 млрд. руб. (около 560 млн. долларов США).

ДЕТАЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕЙТИНГОВ

Ниже приведено детально обоснование рейтингов, присвоенных в настоящее время АИЖК:

Собственная финансовая устойчивость

Собственная финансовая устойчивость АИЖК (BCA) на уровне 11-13 отражает наличие у Агентства развитой сети региональных партнеров, опору на новую для российского рынка инфраструктуру рефинансирования ипотечных кредитов, осуществление деятельности на этом новом рынке в течение довольно длительного периода, а также хорошие показатели рентабельности, достаточную процентную маржу, достаточную ликвидность и высокий уровень капитализации. Указанная оценка также отражает тесную связь АИЖК с Правительством РФ и его ключевую роль в реализации национальной программы, предусматривающей обеспечение населения жильем и развитие системы ипотечного кредитования.

С другой стороны, собственная финансовая устойчивость АИЖК также отражает усиление конкуренции на российском рынке ипотечного кредитования и опасения Мудис относительно того, как Агентство сможет противостоять конкуренции в долгосрочной перспективе. Кроме этого, способность АИЖК сохранять и увеличивать свою долю на рынке до некоторой степени зависит от возможности привлечения средств на российском и международных рынках, а также от государственной политики и продолжающейся государственной поддержки. Мудис также отмечает, что АИЖК действует на недостаточно развитом рынке ипотечного кредитования и что качество рефинансируемых ипотечных кредитов может ухудшиться по мере старения портфеля. Помимо этого, собственная финансовая устойчивость АИЖК отражает потенциальную нестабильность российской экономики.

Первый фактор: развитая сеть региональных партнеров

Прогноз: нейтральный

Бизнес-модель АИЖК предусматривает рефинансирование пулов ипотечных кредитов, выданных банками-партнерами и другими originаторами и их секьюритизацию на рынках капитала.

АИЖК было создано в 1997 г.; единственным его акционером является государство. Агентство является основным инструментом реализации проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» - одного из четырех приоритетных национальных проектов и, в связи с этим, Указом Президента РФ было включено в список стратегических предприятий и акционерных обществ РФ.

В настоящее время АИЖК играет центральную роль в обеспечении стабильного платежеспособного спроса на жилье на всей территории РФ, и особенно в регионах, путем рефинансирования пулов закладных, выданных, в основном, региональными операторами и небольшими, а также средними банками. В 2006 г. рыночная доля АИЖК составила 49% по объему рефинансирования ипотечных кредитов в РФ. За период с 2003 до середины 2007 г. АИЖК выкупило у 133 кредитно-финансовых учреждений 15% всех ипотечных кредитов, выданных в РФ, что делает его крупнейшим (вторым после Сбербанка) держателем портфеля закладных в России. Агентство заключило договоры о сотрудничестве со всеми регионами РФ. На конец 2006 г. портфель АИЖК включал закладные из 72 регионов, из которых 52% поступали из 9 регионов.

АИЖК сыграло важную роль в формировании и создании инфраструктуры российского ипотечного рынка, включая разработку стандартов ипотечного кредитования, обучение специалистов, отбор и аккредитацию региональных операторов и сервисных агентов, разработку и обновление программного обеспечения и его установку компаниями-контрагентами. В настоящее время мы рассматриваем доступность для АИЖК такой инфраструктуры и опыт ее использования как стратегическое конкурентное преимущество Агентства.

Кроме этого, Агентство имеет доступ к сравнительно дешевым источникам финансирования, поскольку государство обеспечивает достаточный уровень капитализации Агентства и предоставляет официальные гарантии в отношении значительной части обязательств Агентства. Государственные гарантии обеспечивают исполнение обязательств по облигациям, выпущенным АИЖК в соответствии с российским законодательством, и предоставлены без регресса. По облигациям серии А1-А3 государство гарантирует исполнение обязательств по выплате основной суммы и купонного дохода. По облигациям серии А4-А9 государство гарантирует исполнение обязательств только по выплате основной суммы долга, что обеспечивает более эффективное использование государственных гарантий при увеличении объемов заимствований. Государственный бюджет на 2008-2010 г.г. предусматривает государственные гарантии по заимствованиям АИЖК в размере 108 млрд. руб. (около 4,5 млрд. долларов США).

Мы ожидаем, что в перспективе рыночная доля АИЖК будет постепенно сокращаться по мере развития рынка и усиления конкуренции. Однако с учетом того, что российский рынок рефинансирования ипотечного кредитования еще не является насыщенным, ожидается, что объем операций Агентства в абсолютных показателях будет стабильно расти.

Второй фактор: Уровень рисков

Прогноз: Позитивный

В текущих условиях решения, принимаемые АИЖК могут быть политически мотивированы. Часто политическая мотивация может превалировать над соображениями риска и доходности.

К основным финансовым рискам Агентства относятся кредитные риски. Несмотря на высокий уровень капитализации и тот факт, что кредитный портфель Агентства обеспечен собственным капиталом, АИЖК не располагает достаточным опытом управления долгосрочными кредитными рисками, ввиду сравнительно молодого рынка ипотеки в России. Поскольку кредитный портфель Агентства является долгосрочным, предполагаемая средняя вероятность дефолта может оказаться ниже фактической. Мудис положительно оценивает существующие в Агентстве процедуры управления кредитными рисками, к которым относятся аккредитация операторов, сервисных агентов и экспертов, а также инструменты контроля, которые включают несколько уровней проверки качества приобретаемых пулов закладных. Однако мы признаем, что по мере роста объемов операций и с накоплением исторических данных потребуется доработка этой системы.

С другой стороны, уровень кредитного риска частично сокращается за счет того, что большая часть кредитного портфеля представлена кредитами, выданными в соответствии со стандартами, обеспечена достаточная диверсификация портфеля по размеру кредитов и его географическая диверсификация. Дополнительным обеспечением возврата является наличие залогового обеспечения. В целом текущий уровень кредитных рисков АИЖК является приемлемым. Агентство обладает капиталом, достаточным для покрытия непредвиденных убытков.

В части рыночного риска Агентство придерживается консервативного подхода. Рыночные риски АИЖК находятся на приемлемом уровне. Уровень процентного риска невысок, поскольку АИЖК имеет возможность управлять ставками процента своих активов и имеет доступ к источникам финансирования с низкой стоимостью. Дополнительным положительным аспектом является то, что сроки погашения обязательств в достаточной степени соотношены со сроками жизни активов Агентства. Валютный Риск (Forex) так же несущественен, поскольку все активы и пассивы Агентства номинированы в российских рублях.

В части риска ликвидности зависимость АИЖК от источников, привлекаемых на финансовом рынке высока. По данной причине потенциально возможны срывы плановых объемов привлечения заемных средств в срок по приемлемой стоимости. Учитывая текущую высокую долю ликвидных активов и наличие прямых юридически оформленных государственных гарантий на обязательства Агентства или косвенных государственных гарантий на обязательства Агентства, которые подразумеваются участниками рынка, мы считаем маловероятным, что временное ограничение доступа к внешним финансовым рынкам приведет к кризису ликвидности АИЖК.

Третий фактор: нормативно-правовая база

Подробное обсуждение нормативно-правовой базы РФ содержится в «Обзоре банковской системы России» Мудис, опубликованном в сентябре 2007 г.

Четвертый фактор: экономическая ситуация

Прогноз: Нейтральный

Этот фактор применим для всех российских банков. Более подробное обсуждение банковской системы содержится в «Обзоре банковской системы России» Мудис, опубликованном в сентябре 2007 г.

Пятый фактор: прибыльность

Прогноз: нейтральный

Прибыльность не является для АИЖК, так же как и для многих государственных учреждений, ключевым фактором. Однако по состоянию на конец 2006 г. коэффициент доходности активов Агентства (ROA) составлял 1.4% по сравнению с 0.7% на конец 2005 г. Коэффициент доходности собственного капитала (ROAE) составлял в 2006 году 9.7% (по сравнению с 6.2% в 2005 г.). Чистая процентная маржа по состоянию на конец 2006 г. оставалась достаточной и составляла 5.09%, снизившись с 5.30% в 2005 г.

В ближайшей перспективе АИЖК обладает ограниченными возможностями для повышения прибыльности в связи с тем, что оно, возможно, не сможет в полном объеме компенсировать снижение маржи, поскольку перенесение на заемщиков возросшей стоимости заимствований (в связи с текущей нестабильной ситуацией на рынке) может быть затруднено в связи с социальной ролью Агентства.

Шестой фактор: ликвидность

Прогноз: нейтральный

Позиция АИЖК с учетом ликвидности в целом соответствует достаточно большой дюрацией его долговых обязательств, срок погашения которых приходится на 2008-2018 гг.

В соответствии со своей бизнес-моделью Агентство активно использует рыночное финансирование; практически все его заемные средства привлечены на рынках капитала; большая часть из них (90% по состоянию на конец 2006 г.) была привлечена на внутреннем рынке. В связи с этим может возникнуть риск того, что АИЖК не сможет своевременно рефинансировать свои операции, привлекая средства по приемлемой цене. Однако с учетом текущего объема ликвидных активов и капитала на балансе Агентства, а также статуса Агентства, единственным акционером которой является государство, мы полагаем, что временные трудности с привлечением фондирования на рынках капитала не вызовут возникновения у АИЖК проблем с ликвидностью.

Седьмой фактор: Достаточность капитала

Прогноз: Нейтральный

В течение последних 3 лет норматив достаточности собственного капитала первого уровня АИЖК находился на высоком уровне и превышал 14% (Tier 1 ratio). Правительство РФ регулярно осуществляло увеличение размера уставного капитала в целях финансирования операций в условиях увеличения масштабов деятельности. По нашей оценке, уровень концентрации и другие показатели качества кредитного портфеля Агентства в целом находятся на достаточно хорошем уровне. Мы считаем, что размер собственного капитала АИЖК достаточен для покрытия рисков.

Несмотря на запланированные в Федеральном бюджете РФ в 2008-2010 гг. дополнительное увеличение уставного капитала на общую сумму в 14 млрд. рублей (около 560 млн. долл. США), мы ожидаем снижение уровня капитализации в долгосрочной перспективе по причине расширения базы для финансирования из внешних источников.

Восьмой фактор: экономическая эффективность

Прогноз: нейтральный

За последние годы экономическая эффективность АИЖК значительно возросла (коэффициент затраты/доход на конец 2006 г. составлял 37% по сравнению с 61% в 2005 и 93% в 2004г.г.). Принимая во внимание то, что к настоящему времени масштаб деятельности Агентства возрос и что оно получает отдачу от средств, инвестированных в прошлом в операционную инфраструктуру, мы полагаем, что текущая экономическая эффективность Агентства вряд ли значительно изменится.

Девятый фактор: качество активов

Прогноз: нейтральный

По состоянию на конец 2006 г. доля проблемных закладных в портфеле АИЖК составляла 0.75%.

В течение определенного периода высокое качество активов АИЖК обеспечивалось за счет использования жестких стандартов рефинансирования. В то же время, текущие показатели высокого качества активов вряд ли отражают реальную ситуацию с активами Агентства и могут быть объяснены ограниченным периодом деятельности Агентства и быстрым ростом кредитного портфеля. Таким образом, Мудис ожидает, что качество активов с учетом долгосрочного характера ипотечных кредитов может в дальнейшем ухудшиться, что будет вызвано естественным старением кредитного портфеля или каким-либо экономическим спадом.

Депозитные рейтинги по международной шкале в национальной валюте (анализ корреляции дефолтов)

Мудис присваивает АИЖК рейтинги АЗ/Р-1 (долгосрочные и краткосрочные рейтинги эмитента в национальной валюте). В соответствии с методологией присвоения агентством Мудис рейтингов эмитентам, в управлении которых участвует государство (GRI), рейтинги АИЖК основываются на следующих параметрах оценки:

- (i) ВСА (собственная финансовая устойчивость АИЖК): 11-13 (по шкале от 1 до 21, где 1 соответствует наименьшему кредитному риску);
- (ii) А1: страновой потолок РФ для депозитных рейтингов в местной валюте (LCDC);
- (iii) высокий уровень корреляции между вероятностью дефолта АИЖК и дефолта государства;
- (iv) высокая вероятность государственной поддержки АИЖК в случае необходимости.

Рейтинги отражают высокую взаимозависимость вероятности дефолта АИЖК и РФ. Агентство в значительной степени зависит от государства в части фондирования/предоставления гарантий и капитализации и, по мнению Мудис, непосредственно после государственного дефолта положение и финансовые показатели АИЖК могут существенно ухудшиться.

Допущение Мудис о высокой вероятности государственной поддержки АИЖК в случае необходимости основывается на том, что государство владеет 100% акций АИЖК и что Агентство является основным инструментом реализации государственной программы развития рынка ипотечного кредитования

Депозитные рейтинги в иностранной валюте

Мудис присваивает АИЖК рейтинги Ваа2/Р-2 (долгосрочный и краткосрочный рейтинги эмитента в иностранной валюте). Эти рейтинги ограничены страновым потолком для депозитных рейтингов в иностранной валюте (Ваа2 для РФ).

Рейтинги по национальной шкале

«Мудис Интерфакс» присвоил АИЖК рейтинг Ааа.ru по национальной шкале. Рейтинги по национальной шкале отражают сравнительную кредитоспособность эмитентов, осуществляющих выпуск долговых обязательств на внутреннем рынке, и обеспечивают лучшее понимание участниками рынка разницы между соответствующими рисками.

О РЕЙТИНГАХ MOODY'S

Рейтинги финансовой устойчивости банков (Bank Financial Strength Ratings)

Присваиваемые агентством Moody's рейтинги финансовой устойчивости банков (Bank Financial Strength Ratings - BFSRs) представляют собой мнение агентства Moody's о внутренней устойчивости и надежности банка и, как таковые, исключают некоторые внешние кредитные риски и элементы кредитной поддержки, которые учитываются при присвоении агентством Moody's рейтингов банковских депозитов. РФУБ не принимает во внимание вероятность получения банком внешней поддержки и не учитывает внешнего риска, заключающегося в том, что на способность банка выполнять свои обязательства в национальной или иностранной валюте могут повлиять действия органов государственной власти. В число факторов, учитываемых при присвоении рейтингов финансовой устойчивости банков, входят элементы, характерные для данного конкретного банка, такие как основные финансовые показатели, рыночные позиции и перспективы банка, диверсификация деятельности и активов. Хотя рейтинг финансовой устойчивости банка исключает указанные выше внешние факторы, в нем, тем не менее, учитываются другие факторы риска, определяющие операционную среду, в которой существует банк. К ним относятся: степень устойчивости экономики и перспективы ее развития, структура и состояние финансовой системы, качество банковского регулирования и надзора в данной стране.

Рейтинги депозитов в национальной валюте по глобальной шкале

Рейтинг депозитов, представляющий собой мнение об относительном кредитном риске, включает в себя рейтинг финансовой устойчивости банков (РФУБ), а также мнение агентства Moody's о вероятности получения банком внешней поддержки. В частности, рейтинги банковских депозитов агентства Moody's являются мнением агентства о способности банка своевременно погашать свои депозитные обязательства. Как таковые, рейтинги банковских депозитов, присваиваемые агентством Moody's, предназначены для учета всех тех аспектов кредитного риска,

которые существенны для оценки перспектив исполнения банками своих платежных обязательств по депозитам. К ним относятся самостоятельная финансовая устойчивость, суверенный трансферный риск (если рассматривается

рейтинг депозитов в иностранной валюте), а также элементы как подразумеваемой, так и явной внешней поддержки. Рейтинги банковских депозитов агентства Moody's не учитывают существования систем страхования вкладов, которые обеспечивают выплаты вкладчикам, однако учитывают потенциальную поддержку таких систем, которые могут оказать прямую помощь банкам.

В соответствии с методологией агентства Moody's "Анализ вероятности совместного дефолта" (АВСД), рейтинг депозитов в национальной валюте по глобальной шкале определяется путем добавления элементов вероятности внешней поддержки к оценке базовой кредитоспособности банка. При определении рейтинга депозитов в национальной валюте по глобальной шкале, методология АВСД также учитывает рейтинг организации, оказывающей банку поддержку, оценку Moody's вероятности оказания банку системной поддержки в случае кризисной ситуации, в форме потолка для рейтингов депозитов в национальной валюте, а также степень зависимости между рейтингом эмитента и страновым потолком по депозитам в национальной валюте.

Рейтинги депозитов в иностранной валюте

Рейтинги банковских обязательств в иностранной валюте, присваиваемые агентством Moody's, выводятся на основании рейтингов того же класса банковских обязательств в национальной валюте. Введение анализа вероятности совместного дефолта (АВСД) для банков может привести к повышению рейтингов обязательств в национальной валюте некоторых банков, что, в свою очередь, вызовет повышение рейтингов обязательств в иностранной валюте. Тем не менее, следует помнить, что рейтинги депозитов в иностранной валюте во всех случаях сдерживаются страновым потолком для банковских депозитов в иностранной валюте. Поэтому депозитам в иностранной валюте может быть присвоен другой, как правило, более низкий, рейтинг по сравнению с рейтингом банковских обязательств в национальной валюте.

Рейтинг долговых обязательств в иностранной валюте

Рейтинги долговых обязательств в иностранной валюте выводятся на основе рейтинга долговых обязательств банка в национальной валюте. Как и в случае с депозитами в иностранной валюте, рейтинги долговых обязательств в иностранной валюте также могут сдерживаться страновым потолком для облигаций и других долговых инструментов в иностранной валюте, однако, в некоторых случаях рейтинги долговых обязательств в иностранной валюте могут превысить страновой потолок, установленный для обязательств в иностранной валюте. Для того, чтобы определить, сможет ли рейтинг облигаций в иностранной валюте превысить страновой потолок, агентство рассматривает специальный набор факторов. К таким факторам относится рейтинг обязательств эмитента в национальной валюте по глобальной шкале, рейтинг обязательств правительства в иностранной валюте, страновой потолок для рейтингов облигаций и соответствие данных долговых обязательств критериям, позволяющим им превысить страновой потолок.

Финансовая отчетность ОАО «АИЖК» за отчетный период по состоянию на 30 июня 2007 года, 31 декабря 2006 года, 31 декабря 2005 года, 31 декабря 2004 года по Международным стандартам бухгалтерской отчетности (МСФО)

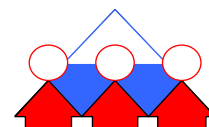
Консолидированный отчет о прибылях и убытках

	Первое полугодие 2007 года (неаудированные данные)	2006 год	2005 год	2004 год
				тыс. рублей
Процентные доходы	2 942 352	2 727 434	1 122 543	394 225
Процентные расходы	(1 702 536)	(1 523 452)	(681 911)	(229 978)
Чистый процентный доход	1 239 816	1 203 982	440 632	164 247
Создание резерва под обесценение	(97 309)	(81 602)	(10 500)	-
Чистый процентный доход после создания резерва под обеспечение	1 142 507	1 122 380	430 132	164 247
Комиссионные расходы	(352 109)	(377 882)	(174 172)	(53 671)
Чистые прочие доходы	11 669	17 822	346	1 058
Операционные доходы	802 067	762 320	256 306	111 634
Общехозяйственные и административные расходы	(308 749)	(311 886)	(162 758)	(104 469)
Прибыль до налогообложения	493 318	450 434	93 548	7 165
Расходы по налогу на прибыль	(105 949)	(108 805)	(24 561)	(5 011)
Чистая прибыль	387 369	341 629	68 987	2 154

Консолидированный баланс

	30 июня 2007 года (неаудированные данные)	31 декабря 2006 года	31 декабря 2005 года	тыс. рублей 31 декабря 2004 года
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	1 425 637	333 370	1 338 457	765 646
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	496	651	655 092	398 493
Дебиторская задолженность сервисных агентов	942 954	649 168	263 582	89 416
Закладные				
- находящиеся в собственности Агентства	45 567 270	28 012 405	9 778 780	4 387 236
- проданные, но признаваемые в консолидированном балансе Группы	3 542 978	3 530 113	982 189	55 099
- обремененные залогом	2 990 590	3 363 515		
Прочие активы	99 992	104 588	31 099	13 159
Основные средства	81 321	64 778	39 851	16 912
Требования по текущему налогу на прибыль	4 800	4 422	6 348	963
Требования по отложенному налогу на прибыль	19 105	23 509	15 448	15 990
Всего активов	54 675 143	36 086 519	13 110 846	5 742 914
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Облигации выпущенные	27 790 574	19 741 397	10 573 966	4 941 056
Финансирование, обеспеченное закладными	3 547 415	3 539 429	982 189	55 099
Кредиты банков	17 144 962	7 132 161	1 427	1 435
Прочие обязательства	271 934	140 643	54 682	13 805
Всего обязательств	48 754 885	30 553 630	11 612 264	5 011 395
Собственные средства				
Акционерный капитал	5 359 543	5 359 543	959 543	959 543
Нераспределенная прибыль	560 715	173 346	700 000	-
Накопленные убытки			(160 961)	(228 024)
Всего собственных средств	5 920 258	5 532 889	1 498 582	731 519
Всего обязательств и собственных средств	54 675 143	36 086 519	13 110 846	5 742 914

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Эмитент

НАИМЕНОВАНИЕ	ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
Адрес	Россия, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69 Б
Website	http://www.ahml.ru/index.shtml
Контакты	<p>Департамент финансов</p> <p>Елена Морозова <i>Директор Департамента финансов</i> Тел.: + 7 495 775 47 40 доб. 1130 Эл. почта: EMorozova@ahml.ru Факс: +7 495 775 4741</p> <p>Управление долговых инструментов</p> <p>Маргарита Сигрианская <i>Начальник Управления долговых инструментов</i> Тел.: + 7 495 775 47 40 доб. 1115 Эл. почта: Margo@ahml.ru</p> <p>Маргарита Федосеева <i>Заместитель начальника Управления долговых инструментов</i> Тел.: +7 495 774 47 40 доб 1329 Эл. почта: MIFedoseeva@ahml.ru Факс: +7 495 775 4741</p>

Организатор и Андеррайтер



НАИМЕНОВАНИЕ	ГПБ (ОАО)*
Лицензия	Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности: № 177-04229-100000 от 27 декабря 2000 г. (без ограничения срока действия)
Адрес	Россия, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63
Website	http://www.gazprombank.ru
Контакты	Синдикация и продажи облигационных выпусков:

* ранее – АБ «Газпромбанк» (ЗАО)

Андрей Лифшиц

Тел.: + 7 495 983-19-72

Эл. почта: Andrey.Lifchits@gazprombank.ru

Илья Ремизов

Тел.: +7 495 983-18-80

Эл. почта: Ilya.Remizov@gazprombank.ru

Факс: +7 495 983-17-04



Организатор

НАИМЕНОВАНИЕ	КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО)
Лицензия	Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности: № 078-04511-100000 от 18 января 2001 г. (без ограничения срока действия)
Адрес	Россия, 191011, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д.38/4, Лит А
Website	http://www.kf.ru/
Контакты	Департамент долговых рынков (синдикация): Алексей Сергеев <i>Начальник Департамента долговых рынков</i> Тел.: +7 495 641 44 11 доб. 50900 Эл. почта: A.Sergeev@kf.ru Факс: +7 495 783 31 70 Михаил Хазан <i>Заместитель начальника Департамента долговых рынков</i> Тел.: +7 495 641 44 14 доб. 50515 Эл. почта: M.Khazan@kf.ru