

Открытое акционерное общество  
“Агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию”

Консолидированная финансовая  
отчетность  
по состоянию на 31 декабря 2007  
года и за 2007 год

## Содержание

Аудиторское заключение .....	3
Консолидированный отчет о прибылях и убытках .....	4
Консолидированный баланс .....	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	6
Консолидированный отчет о движении собственных средств .....	7
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности .....	8
1 Введение .....	8
2 Принципы составления финансовой отчетности .....	8
3 Основные принципы учетной политики .....	9
4 Процентные доходы и процентные расходы .....	17
5 Комиссионные расходы .....	18
6 Чистые прочие доходы .....	18
7 Общехозяйственные и административные расходы .....	18
8 Расход по налогу на прибыль .....	19
9 Закладные .....	21
10 Прочие активы .....	24
11 Основные средства .....	24
12 Облигации выпущенные .....	25
13 Кредиты банков .....	28
14 Прочие обязательства .....	28
15 Акционерный капитал .....	29
16 Управление финансовыми рисками .....	29
17 Аренда .....	34
18 Условные обязательства .....	34
19 Операции со связанными сторонами .....	35
20 Денежные средства и их эквиваленты .....	36
21 Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	36
22 Средние эффективные процентные ставки .....	37
23 Анализ сроков погашения активов и обязательств .....	38
24 События, произошедшие после отчетной даты .....	39



**Закрытое акционерное общество "КПМГ"**  
123317 Россия, Москва  
Краснопресненская набережная, 18  
Комплекс "Башня на набережной"  
Блок "С"

Телефон +7 (495) 937 4477  
Факс +7 (495) 937 4400/99  
Internet www.kpmg.ru

## **Аудиторское заключение**

Наблюдательному Совету

Открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (ОАО "АИЖК")

### **Заключение по консолидированной финансовой отчетности**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (далее - "Агентство") и его дочерних компаний (далее - "Группа"), состоящей из консолидированного баланса по состоянию на 31 декабря 2007 года, консолидированных отчетов о прибылях и убытках, о движении собственных средств и о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, и кратко изложения основных положений учетной политики и других поясняющих примечаний.

#### *Ответственность руководства Группы за подготовку финансовой отчетности*

Ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности несет руководство Группы. Данная ответственность включает в себя: разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля, необходимой для подготовки и достоверного представления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок; выбор и применение соответствующей учетной политики; использование обоснованных применительно к обстоятельствам оценок.

#### *Ответственность аудитора*

Наша ответственность заключается в выражении мнения об указанной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют от нас соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые данные и раскрытия, содержащиеся в финансовой отчетности. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска наличия существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую подготовку и достоверное представление финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку правильности использованных принципов бухгалтерского учета и обоснованности оценочных показателей, рассчитанных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства дают нам достаточные основания для выражения мнения об указанной консолидированной финансовой отчетности.

#### *Мнение*

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

*ЗАО КПМГ*

ЗАО "КПМГ"

16 июня 2008 года


	Пояснения	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Процентные доходы	4	6 825 547	2 727 434
Процентные расходы	4	(3 918 198)	(1 523 452)
<b>Чистый процентный доход</b>		<b>2 907 349</b>	<b>1 203 982</b>
Создание резерва под обесценение закладных	9	(583 681)	(81 602)
Создание резерва под финансовые гарантии выпущенные	14	(10 759)	-
<b>Чистый процентный доход после создания резерва под обесценение</b>		<b>2 312 909</b>	<b>1 122 380</b>
Комиссионные расходы	5	(802 451)	(377 882)
Чистые прочие доходы	6	65 918	17 822
<b>Операционные доходы</b>		<b>1 576 376</b>	<b>762 320</b>
Общехозяйственные и административные расходы	7	(726 225)	(311 886)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>850 151</b>	<b>450 434</b>
Расходы по налогу на прибыль	8	(349 244)	(108 805)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>500 907</b>	<b>341 629</b>

Консолидированная финансовая отчетность, представленная на страницах с 4 по 39, была одобрена к выпуску 16 июня 2008 года.



---

Семеняка А.Н.  
 Генеральный директор



---

Чернышова Л.Б.  
 Главный бухгалтер

	Пояснения	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	20	3 742 735	333 370
Дебиторская задолженность сервисных агентов		861 395	649 168
Закладные:			
- находящиеся в собственности Агентства	9	45 630 843	28 012 405
- проданные, но признаваемые в консолидированном балансе Группы	9	3 182 946	3 530 113
- обремененные залогом	9	12 726 926	3 363 515
Прочие активы	10	110 933	105 239
Основные средства	11	149 403	64 778
Требования по текущему налогу на прибыль		36 312	4 422
Требования по отложенному налогу на прибыль	8	-	23 509
<b>Всего активов</b>		<b>66 441 493</b>	<b>36 086 519</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>			
Облигации выпущенные	12	33 203 500	19 741 397
Финансирование, обеспеченное закладными	9	3 189 111	3 539 429
Кредиты банков	13	19 110 989	7 132 161
Обязательства по отложенному налогу на прибыль		93 617	-
Прочие обязательства	14	362 327	140 643
<b>Всего обязательств</b>		<b>55 959 544</b>	<b>30 553 630</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал	15	9 359 543	5 359 543
Эмиссионный доход	15	500 000	-
Нераспределенная прибыль		622 406	173 346
<b>Всего собственных средств</b>		<b>10 481 949</b>	<b>5 532 889</b>
<b>Всего обязательств и собственных средств</b>		<b>66 441 493</b>	<b>36 086 519</b>

	Пояснения	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Проценты полученные		6 548 581	2 568 042
Проценты уплаченные		(3 786 937)	(1 356 021)
Комиссии уплаченные		(802 450)	(377 882)
Чистые прочие доходы за вычетом расходов		71 819	17 815
Общехозяйственные и административные расходы		(698 957)	(295 048)
		<b>1 332 056</b>	<b>556 906</b>
<b>(Прирост)/снижение операционных активов</b>			
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи		114	652 109
Дебиторская задолженность сервисных агентов		64 761	(223 860)
Закладные		(27 218 364)	(24 226 666)
Прочие активы		(5 827)	(45 238)
<b>Прирост/(снижение) операционных обязательств</b>			
Прочие обязательства		208 678	87 434
<b>Чистое использование денежных средств по операционной деятельности до налогообложения</b>		<b>(25 618 582)</b>	<b>(23 199 315)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(264 008)	(116 745)
<b>Использование денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(25 882 590)</b>	<b>(23 316 060)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Чистые приобретения основных средств		(115 550)	(42 136)
<b>Использование денежных средств по инвестиционной</b>		<b>(115 550)</b>	<b>(42 136)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Облигации выпущенные		13 441 831	8 971 032
Чистые кредиты банков полученные		11 867 839	7 132 159
Акции выпущенные		4 500 000	3 700 000
Финансирование, обеспеченное закладными, полученное		(350 318)	2 557 240
Дивиденды выплаченные		(51 847)	(7 322)
<b>Поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>29 407 505</b>	<b>22 353 109</b>
<b>Чистый прирост/(снижение) денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>3 409 365</b>	<b>(1 005 087)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		333 370	1 338 457
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	20	<b>3 742 735</b>	<b>333 370</b>

	Акционерный капитал тыс. рублей	Оплаченный, но не зарегистрированный акционерный капитал тыс. рублей	Эмиссионный доход тыс. рублей	Нераспределенная прибыль/ (накопленные убытки) тыс. рублей	Всего тыс. рублей
<b>Остаток на 1 января 2006 года</b>	<b>959 543</b>	<b>700 000</b>	-	<b>(160 961)</b>	<b>1 498 582</b>
Чистая прибыль за период	-	-	-	341 629	341 629
Регистрация акций, выпущенных в 2005 году	700 000	(700 000)	-	-	-
Акции, выпущенные и зарегистрированные в 2006 году	3 700 000	-	-	-	3 700 000
Дивиденды объявленные	-	-	-	(7 322)	(7 322)
<b>Остаток на 31 декабря 2006 года</b>	<b>5 359 543</b>	-	-	<b>173 346</b>	<b>5 532 889</b>
Чистая прибыль за период	-	-	-	500 907	500 907
Акции, выпущенные и зарегистрированные в 2007 году	4 000 000	-	500 000	-	4 500 000
Дивиденды объявленные	-	-	-	(51 847)	(51 847)
<b>Остаток на 31 декабря 2007 года</b>	<b>9 359 543</b>	-	<b>500 000</b>	<b>622 406</b>	<b>10 481 949</b>

## 1 Введение

### *Основные виды деятельности*

Основной деятельностью Открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (далее - ОАО "АИЖК" или "Агентство") является выкуп залогов по ипотечным кредитам (далее - "залоговые"). Агентство приобретает пакеты залогов у первоначальных кредиторов, осуществляющих деятельность в Российской Федерации. Обслуживанием залогов занимаются уполномоченные независимые финансовые институты (далее - "сервисные агенты").

Агентство оказывает методологическую и техническую поддержку участникам российского ипотечного рынка. Агентство находится в собственности Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, представляющего Правительство Российской Федерации.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Агентства за 2007 год включает в себя финансовую отчетность Агентства, финансовую отчетность Закрытого акционерного общества "Первый ипотечный Агент АИЖК" и финансовую отчетность Закрытого акционерного общества "Второй ипотечный Агент АИЖК", которые являются консолидируемыми компаниями специального назначения (далее совместно - "Группа").

Основной источник финансирования Группы - размещение облигаций. По состоянию на 31 декабря 2007 года 92 % выпущенных Группой облигаций обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (31 декабря 2006 года: 100%).

Агентство было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Юридический адрес Агентства: 117418, Москва, улица Новочеремушкинская, дом 69-Б.

Все доходы Группа получает от осуществления деятельности на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2007 года численность работников Группы составляет 280 человек (31 декабря 2006 года: 205 человек).

### *Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации*

За последние годы Российская Федерация пережила период политической и экономической нестабильности, которая оказала и может продолжать оказывать значительное влияние на операции предприятий, осуществляющих деятельность в Российской Федерации. Вследствие этого, осуществление финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации связано с рисками, которые нетипичны для стран с рыночной экономикой. Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Агентства и Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

## 2 Принципы составления финансовой отчетности

### *Применяемые стандарты*

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО").

### *Принципы оценки финансовых показателей*

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи, отраженных по справедливой стоимости.

### **Функциональная валюта и валюта представления данных консолидированной финансовой отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Российский рубль был выбран руководством Группы в качестве функциональной валюты, т.к. российский рубль наилучшим образом отражает экономическую сущность проводимых Группой операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Все данные консолидированной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

### **Использование оценок и суждений**

Руководство использовало ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

В частности, информация о существенных моментах, связанных с оценкой неопределенности, и наиболее важных суждениях, сделанных руководством Группы при применении принципов учетной политики, представлена в пояснении 9 в отношении оценки обесценения закладных.

## **3 Основные принципы учетной политики**

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Данные принципы последовательно применялись на протяжении ряда лет. Изменения в учетной политике вследствие изменений в МСФО описаны в конце данного Пояснения.

### **Принципы консолидации**

#### **Дочерние компании**

Дочерние компании представляют собой компании, которые контролируются Агентством. Агентство контролирует компанию в том случае, если оно может прямо или опосредованно определять финансовую и операционную политику данной компании с целью получения выгод от ее деятельности. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты перехода к Агентству фактического контроля над ними, и исключается из консолидации с момента прекращения контроля.

Компании специального назначения (далее – "КСН") представляют собой компании, созданные для достижения четко определенной цели, такой как секьюритизация активов, носящих специфический характер операций заимствования или операций кредитования. Финансовая отчетность КСН подлежит консолидации, если характер взаимоотношений между Группой и КСН свидетельствует о наличии контроля над КСН со стороны Группы.

У Агентства есть две компании специального назначения: Закрытое акционерное общество "Первый ипотечный агент АИЖК" и Закрытое акционерное общество "Второй ипотечный агент АИЖК", созданные для выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Агентству не принадлежит, прямо или опосредованно, доля участия в капитале данных компаний. Однако КСН созданы на условиях, устанавливающих жесткие ограничения полномочий руководства КСН на принятие управленческих решений при осуществлении операций. Кроме того, в соответствии с рядом соглашений выгоды от деятельности КСН и их чистые активы причитаются Агентству. Финансовые отчетности КСН включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты создания КСН.

#### **Операции, исключаемые в процессе консолидации**

Операции между компаниями Группы, остатки задолженности по соответствующим счетам и нереализованные прибыли от операций между компаниями Группы взаимноисключаются для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки, возникающие от операций между компаниями Группы, также исключаются при условии отсутствия признаков обесценения.

#### **Доля миноритарных акционеров**

Доля миноритарных акционеров - это часть прибыли или убытка и чистых активов дочерней компании, относимая к доле участия, не принадлежащей, прямо или опосредованно через дочерние компании, Агентству.

Доля миноритарных акционеров отражается в консолидированном балансе в составе собственных средств, отдельно от собственных средств акционеров Агентства. В консолидированном отчете о прибылях и убытках Агентства доля миноритарных акционеров отражается отдельной строкой как часть прибыли или убытка за период, причитающаяся миноритарным акционерам.

### ***Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату совершения операции. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения обменных курсов, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках. По состоянию на 31 декабря 2007 года официальные обменные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 24,5462 рублей за 1 доллар США и 35,9332 рублей за 1 евро (31 декабря 2006 года: 26,3311 рублей за 1 доллар США и 34,6965 рублей за 1 евро).

### ***Денежные средства и их эквиваленты***

К денежным средствам и их эквивалентам Группа относит активы, которые могут быть переведены в денежные средства в течение трех месяцев. В состав денежных средств и их эквивалентов входят наличные денежные средства, средства на расчетных счетах и краткосрочные депозиты в банках.

### ***Финансовые инструменты***

#### *Классификация*

*Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы и обязательства, которые:*

- были приобретены или выпущены, главным образом, с целью продажи или обратного выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются, в момент первоначального признания, определенными Агентством в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Группа относит финансовые активы и обязательства к категории оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если выполняется одно из условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет несоответствия в бухгалтерском учете, которые иначе существовали бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, существенно изменяющий денежные потоки, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли и имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в консолидированной финансовой отчетности как финансовые активы, предназначенные для торговли. Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли и имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в консолидированной финансовой отчетности как финансовые обязательства, предназначенные для торговли.

*Кредиты и дебиторская задолженность* представляют собой финансовые активы, не являющиеся производными инструментами, с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Группа намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;

- в момент первоначального признания Группа определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; или
- по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции, по причинам, отличным от обесценения кредита.

По состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года Группа классифицировала все выкупленные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

*Инвестиции, удерживаемые до срока погашения*, представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Группа намерена и способна удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания Группа определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- Группа определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- соответствуют определению кредитов и дебиторской задолженности.

*Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*, представляют собой финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи, или которые не были классифицированы как кредиты и дебиторская задолженность, инвестиции, удерживаемые до срока погашения, или финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

#### Признание финансовых инструментов в консолидированной финансовой отчетности

Финансовые активы и обязательства отражаются в консолидированном балансе, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные финансовые инструменты. Все случаи стандартного приобретения финансовых активов отражаются в консолидированной финансовой отчетности на дату осуществления расчетов.

#### Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости плюс, в случае его отражения в консолидированной финансовой отчетности не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, затраты по сделке, которые напрямую связаны с приобретением или выпуском данного финансового актива или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по справедливой стоимости, без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- кредитов и дебиторской задолженности, оцениваемых по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- инвестиций, удерживаемых до срока погашения, оцениваемых по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и
- отражаемых по фактическим затратам инвестиций в долевые инструменты, по которым отсутствуют рыночные котировки и справедливая стоимость которых не может быть достоверно определена.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не требует прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется исходя из доходности к погашению, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из доходности к погашению, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

В случае, если оценка, основанная на общедоступных рыночных данных, свидетельствует об увеличении или уменьшении справедливой стоимости актива или обязательства по отношению к сумме первоначального признания, прибыль или убыток от такого увеличения/уменьшения признается в консолидированном отчете о

прибылях и убытках. В случае, если величина первоначальной прибыли или первоначального убытка оценивается с использованием не только общедоступных рыночных данных, то величина такой прибыли или такого убытка признается в составе доходов или расходов будущих периодов и амортизируется в соответствии с выбранным методом на протяжении всего срока действия актива или обязательства или признается в момент появления общедоступных рыночных данных или в момент выбытия данного актива или обязательства.

#### Принципы оценки по справедливой стоимости

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В случае невозможности получения рыночных котировок финансовых инструментов справедливая стоимость определяется с использованием ценовых моделей или методов дисконтирования денежных потоков.

В случае использования методов дисконтирования денежных потоков предполагаемые будущие денежные потоки определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными условиями. В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Группа получила бы или заплатила бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

#### Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках;

- прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается в составе собственных средств в консолидированном отчете о движении собственных средств (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от операций с иностранной валютой) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе собственных средств, на соответствующие статьи консолидированного отчета о прибылях и убытках. Проценты по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражаются в момент возникновения в консолидированном отчете о прибылях и убытках и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

По финансовым активам и обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в случае прекращения признания или обесценения финансового актива или обязательства, а также в процессе начисления соответствующей амортизации.

#### Прекращение признания

Признание финансового актива прекращается в тот момент, когда права требования по получению денежных потоков по финансовому активу прекращаются или когда Группа переводит все существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив.

Если Группа не переводит существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, но и не сохраняет их за собой, признание актива прекращается, если Группа утрачивает контроль за финансовым активом.

Любые права или обязательства, появившиеся или сохраненные в процессе перевода, отражаются отдельно как активы или обязательства.

Признание финансового обязательства прекращается в случае его исполнения.

Группа также прекращает признание определенных активов в случае списания остатков, относящихся к активам, которые признаны безнадежными к взысканию.

Секьюритизация

В отношении секьюритизированных финансовых активов Агентство принимает во внимание то, насколько были переданы риски и выгоды, вытекающие из права собственности на активы, переданные другой компании, а также степень контроля, осуществляемого Агентством над данной компанией.

Если Агентство по существу контролирует компанию, которой были переданы финансовые активы, данная компания включается в консолидированную финансовую отчетность, а переданные активы отражаются в консолидированном балансе Группы.

Если Агентство передало финансовые активы другой компании, но при этом сохранило за собой практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, такие активы отражаются в консолидированном балансе Группы.

Если Агентство передает практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на передаваемые активы, компании, которую оно не контролирует, данные активы списываются с консолидированного баланса Группы.

Если Агентство не передает и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, такие активы списываются с консолидированного баланса при условии, что Агентство не сохраняет контроль над ними.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в консолидированном балансе в свернутом виде только в тех случаях, когда существуют юридические основания произвести взаимозачет, а также намерение сторон либо произвести расчет путем зачета встречных требований и обязательств, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

**Основные средства**Собственные основные средства

Объекты основных средств отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

Арендованные основные средства

Аренда (лизинг), по условиям которой к Группе переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовый лизинг. Объекты основных средств, приобретенные по договорам финансового лизинга, отражаются в консолидированной финансовой отчетности в сумме наименьшей из двух величин: справедливой стоимости или текущей стоимости минимальных лизинговых платежей на дату начала аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Платежи, производимые в рамках операционной аренды (лизинга), по условиям которой к Группе не переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, относятся на расходы.

Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется линейным методом на протяжении срока полезного использования соответствующих объектов и отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта, а для объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Сроки полезного использования различных объектов основных средств представлены ниже.

Оборудование	4 - 10 лет
Мебель	4 - 10 лет
Прочие	3 - 10 лет

### Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретаемые Группой, отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

### Амортизация

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным методом на протяжении срока полезного использования соответствующих объектов и отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Сроки полезного использования нематериальных активов представлены ниже.

Программное обеспечение

3 - 10 лет

### **Обесценение**

#### Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из кредитов и прочей дебиторской задолженности (далее - "кредиты и дебиторская задолженность"). Группа регулярно проводит оценку кредитов и дебиторской задолженности в целях определения возможного обесценения. Кредит или дебиторская задолженность обесценивается, и убытки от обесценения имеют место исключительно при условии существования объективных доказательств обесценения в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания кредита или дебиторской задолженности, и при условии, что указанное событие (или события) имели влияние на предполагаемые будущие денежные потоки по кредиту, которое возможно оценить с достаточной степенью достоверности.

Объективные свидетельства обесценения финансовых активов могут включать в себя неисполнение обязательств (дефолт) или просрочки выплат, допущенные заемщиком, нарушение заемщиком обязательств по договору или условий договора, реструктуризацию кредита или аванса на условиях, которые в любом другом случае Группа не рассматривала бы, признаки возможного банкротства заемщика или эмитента, исчезновение активного рынка для ценной бумаги, снижение стоимости обеспечения или другие наблюдаемые данные, относящиеся к группе активов, такие как ухудшение платежеспособности заемщиков, входящих в группу, или изменение экономических условий, которые коррелируют с неисполнением обязательств (дефолтом) заемщиками, входящими в указанную группу.

Группа вначале оценивает наличие объективных доказательств обесценения отдельно по кредитам и дебиторской задолженности, являющимся существенными по отдельности, и отдельно или коллективно по кредитам и дебиторской задолженности, не являющимся существенными по отдельности. В случае, если Группа определяет отсутствие объективных доказательств обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, оцениваемым по отдельности, существенным или нет, кредит включается в группу кредитов и дебиторской задолженности с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается коллективно на предмет обесценения. Кредиты и дебиторская задолженность, оцениваемые по отдельности на предмет обесценения, по которым возникает или продолжает существовать убыток от обесценения, не включаются в коллективную оценку на предмет обесценения.

В случае существования объективных доказательств понесения убытка от обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, сумма убытка измеряется как разница между балансовой стоимостью кредита или дебиторской задолженности, или в случае с кредитами и дебиторской задолженностью, не являющимися существенными по отдельности, группы кредитов и дебиторской задолженности, и приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, включая возмещаемую стоимость гарантий и обеспечения, дисконтированных с использованием эффективной процентной ставки по кредиту или дебиторской задолженности. Денежные потоки в соответствии с условиями заключенных договоров и исторический опыт получения убытков, скорректированные на основании соответствующей имеющейся в наличии информации, отражающей текущие экономические условия, служат основой для определения предполагаемых денежных потоков.

В ряде случаев имеющаяся в наличии информация, необходимая для определения суммы убытка от обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, может быть ограничена или более не соответствовать текущим условиям и обстоятельствам. Подобное может иметь место в случае, если заемщик испытывает финансовые затруднения, а объем доступной информации в отношении аналогичных заемщиков ограничен. В подобных случаях Группа использует свой опыт и суждения для определения суммы убытка от обесценения.

Все убытки от обесценения кредитов и дебиторской задолженности признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение

возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения.

В случае, если взыскание задолженности по кредиту невозможно, кредит списывается за счет соответствующего резерва под обесценение кредитов. Такие кредиты (и любые соответствующие резервы под обесценение кредитов) списываются после того, как руководство Группы определяет, что взыскание задолженности по кредитам невозможно, и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по кредитам.

#### Нефинансовые активы

Прочие нефинансовые активы, отличные от отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемой стоимостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования. При определении ценности от использования предполагаемые будущие денежные потоки дисконтируются к их приведенной к текущему моменту стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по активу или группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается, когда восстановленная балансовая стоимость актива или группы активов, генерирующих денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива подлежит восстановлению в том объеме, при котором восстановленная балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации и износа), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был отражен в консолидированной финансовой отчетности.

#### **Резервы**

Резерв отражается в консолидированном балансе в том случае, когда у Группы возникает юридическое или иное обоснованное обязательство в результате произошедшего события, и существует вероятность того, что потребуются отвлечение средств для исполнения данного обязательства. Если сумма такого обязательства значительна, то резервы определяются путем дисконтирования предполагаемых будущих денежных потоков с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, где это применимо, риски, присущие данному обязательству.

Резерв под реструктуризацию признается в том периоде, когда Группа утверждает официальный подробный план реструктуризации и приступает к ее проведению или публично объявляет о предстоящей реструктуризации. Резерв под будущие операционные расходы не формируется.

#### **Финансовые гарантии**

Финансовая гарантия – это договор, в соответствии с условиями которого Группа обязуется возместить убытки держателю гарантии, которые возникают при невыполнении оговоренным дебитором своих обязательств в соответствии с условиями долгового инструмента.

Обязательство по финансовой гарантии изначально признается по справедливой стоимости, за вычетом связанных затрат по сделке, и впоследствии оценивается по наибольшей из двух величин: суммы, признанной изначально, за вычетом накопленной амортизации, и величины резерва под возможные потери по данной гарантии. Резервы под возможные потери по финансовым гарантиям и другим обязательствам кредитного характера признаются, когда существует высокая вероятность возникновения потерь, и размеры таких потерь могут быть измерены с достаточной степенью надежности.

Обязательства по финансовым гарантиям включены в состав прочих обязательств.

#### **Акционерный капитал**

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Агентством полностью оплаченных и зарегистрированных акций, с учетом поправки на инфляцию.

Возможность Агентства объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в консолидированной финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

#### ***Процентные доходы и процентные расходы и комиссионные доходы и расходы***

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной процентной ставки.

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

#### ***Налогообложение***

Сумма налога на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в полном объеме, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым непосредственно на счетах собственных средств, которые, соответственно, отражаются в составе собственных средств.

Текущий налог на прибыль за отчетный год рассчитывается исходя из предполагаемого размера налогооблагаемой прибыли за отчетный период с учетом ставок по налогу на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату, а также суммы корректировок, возникших в результате уточнения сумм налога на прибыль за предыдущие отчетные периоды.

Отложенный налог на прибыль отражается с использованием метода балансовых обязательств применительно ко всем временным разницам, возникающим между данными, отраженными в консолидированной финансовой отчетности, и данными, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы. Временные разницы, относящиеся к активам и обязательствам, факт первоначального отражения которых не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, не учитываются при расчете отложенного налога. Размер отложенного налога определяется в зависимости от способа, которым Группа предполагает реализовать или погасить балансовую стоимость своих активов или обязательств, с использованием ставок по налогу на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Требования по отложенному налогу отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия временных разниц, убытков прошлых лет и неиспользованных налоговых льгот. Размер требований по отложенному налогу уменьшается в той степени, в которой не существует больше вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от реализации налоговых требований.

#### ***Отчетность по сегментам***

Большинство операций Группы приходится на операции с закладными. Большинство операций Группа осуществляет на территории Российской Федерации. Группа не имеет отдельных подразделений или компонентов деятельности, имеющих характерные для них риски и выгоды, отличные от тех, которые присущи другим подразделениям или компонентам деятельности. Таким образом, Группа не предоставляет информацию в разрезе сегментов.

#### ***Изменения принципов учетной политики***

1 января 2007 года Группа приняла МСФО (IFRS) 7 “Финансовые инструменты: раскрытие информации” и поправку к МСФО (IAS) 1 “Представление финансовой отчетности” – “Раскрытие информации о капитале”. Применение стандарта и поправки приводит к увеличению объема информации, раскрываемой в отношении финансовых инструментов Группы, характера и уровня рисков, связанных с финансовыми инструментами, а также к увеличению объема информации, раскрываемой в отношении целей Группы, ее политике и методах управления капиталом.

#### ***Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие***

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2007 года и не применялись при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Из

указанных нововведений, нижеследующие стандарты и поправки потенциально могут оказать влияние на финансово-хозяйственную деятельность Группы. Группы планирует начать применение указанных стандартов и поправок с момента их вступления в действие. Анализ возможного влияния новых стандартов на данные консолидированной финансовой отчетности Группой еще не проводился.

МСФО (IFRS) 8 "Операционные сегменты", вступающий в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2009 года или позднее, определяет, каким образом предприятие должно представлять информацию об операционных сегментах, и устанавливает требования для соответствующих раскрытий о продуктах и услугах, географических сферах деятельности и важнейших клиентах. Операционные сегменты представляют собой компоненты деятельности предприятия, по которым имеется финансовая информация, регулярно оцениваемая лицом, ответственным за принятие операционных решений, при распределении ресурсов и оценке финансовых результатов деятельности. Финансовая информация должна предоставляться на той же основе, на которой она используется самим предприятием при оценке результатов деятельности операционных сегментов и принятии решений о распределении ресурсов по операционным сегментам. МСФО (IFRS) 8 "Операционные сегменты" заменит МСФО (IAS) 14 "Сегментная отчетность".

МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" (пересмотренный), вступающий в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2009 года или позднее, определяет, каким образом предприятие должно представлять в финансовой отчетности изменения в собственных средствах, отличные от тех, которые возникают в результате операций с собственниками, а также прочие изменения в собственных средствах, и вводит прочие требования в отношении представления информации в финансовой отчетности.

#### 4 Процентные доходы и процентные расходы

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
<b>Процентные доходы</b>		
Закладные	6 751 335	2 670 706
Депозиты в банках	74 094	49 200
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	118	7 528
	<b>6 825 547</b>	<b>2 727 434</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Облигации выпущенные	(2 074 001)	(1 085 519)
Кредиты банков	(1 286 798)	(86 810)
Финансирование, обеспеченное залладными	(557 209)	(350 725)
Обязательства по финансовой аренде	(190)	(398)
	<b>(3 918 198)</b>	<b>(1 523 452)</b>
	<b>2 907 349</b>	<b>1 203 982</b>

Сумма процентных доходов по закладным, переданным третьим лицам, но признаваемым в консолидированном балансе Группы, составила за 2007 год 541 658 тыс. рублей (2006 год 389 800 тыс. рублей). Сумма процентных расходов по финансированию, обеспеченному закладными, составила за 2007 год 557 209 тыс. рублей (2006 год: 350 725 тыс. рублей).

Сумма процентных доходов по закладным, обремененным залогом, составила за 2007 год 777 248 тыс. рублей (2006 год: 40 439 тыс. рублей). См. Пояснение 9.

## 5 Комиссионные расходы

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Комиссии за услуги сервисных агентов	(615 990)	(285 677)
Комиссии за услуги депозитариев	(185 409)	(90 224)
Прочие	(1 052)	(1 981)
	<b>(802 451)</b>	<b>(377 882)</b>

## 6 Чистые прочие доходы

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Доходы от обслуживания переданных закладных	34 149	6 019
Доходы от консультационных услуг	32 631	9 840
Чистые прочие доходы	(862)	1 963
	<b>65 918</b>	<b>17 822</b>

## 7 Общехозяйственные и административные расходы

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Вознаграждение сотрудников	(364 603)	(189 151)
Профессиональные услуги	(126 860)	(33 521)
Коммуникационные и информационные услуги	(70 734)	(18 856)
Арендная плата	(18 039)	(22 718)
Амортизация и износ	(23 373)	(17 107)
Ремонт и эксплуатация	(7 242)	(5 835)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(986)	(543)
Прочие	(114 388)	(24 155)
	<b>(726 225)</b>	<b>(311 886)</b>

**8 Расход по налогу на прибыль**

	<u>2007 год</u> тыс. рублей	<u>2006 год</u> тыс. рублей
Расход по текущему налогу на прибыль	(232 118)	(118 293)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(117 126)	9 488
<b>Всего расхода по налогу на прибыль</b>	<b>(349 244)</b>	<b>(108 805)</b>

Ставка по текущему и отложенному налогу на прибыль в 2007 году составила 15% на процентный доход по облигациям с ипотечным покрытием и 24% по прочим доходам (2006 год: 15% на процентный доход по облигациям с ипотечным покрытием и 24% по прочим доходам).

Расчет эффективной процентной ставки по налогу на прибыль:

	<u>2007 год</u> тыс. рублей	<u>%</u>	<u>2006 год</u> тыс. рублей	<u>%</u>
Прибыль до налогообложения	850 151	100,0	450 434	100,0
Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по налогу на прибыль	(204 036)	(24,0)	(108 104)	(24,0)
Расходы на формирование резервов под обесценение закладных, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(164 770)	(19,3)	-	-
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль/(необлагаемые налогом на прибыль доходы)	(26 735)	(3)	(4 412)	(1,0)
Доход, облагаемый по льготной ставке	46 297	5,4	3 711	(0,8)
	<b>(349 244)</b>	<b>(41,1)</b>	<b>(108 805)</b>	<b>(24,2)</b>

Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в консолидированной финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению чистых обязательств по отложенному налогу по состоянию на 31 декабря 2007 года (чистых требований по состоянию на 31 декабря 2006 года).

**Изменение величины временных разниц в течение 2007 года**

тыс. рублей

	<b>1 января 2007 года</b>	<b>Отражено в консолидированном отчете о прибылях и убытках</b>	<b>31 декабря 2007 года</b>
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	(75)	-	(75)
Дебиторская задолженность сервисных агентов	5 994	(5 994)	-
Прочие активы	(164)	131	(33)
Основные средства	(275)	293	18
Резерв под обесценение	(22 103)	(22 103)	-
Облигации выпущенные	(4 364)	98 392	94 028
Кредиты банков	(2 062)	2 074	12
Прочие	(460)	127	(333)
<b>Обязательства/(требования) по отложенному налогу на прибыль</b>	<b>(23 509)</b>	<b>117 126</b>	<b>93 617</b>

**Изменение величины временных разниц в течение 2006 года**

тыс. рублей

	<b>1 января 2006 года</b>	<b>Отражено в консолидированном отчете о прибылях и убытках</b>	<b>31 декабря 2006 года</b>
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	528	(603)	(75)
Дебиторская задолженность сервисных агентов	-	5 994	5 994
Прочие активы	(4 964)	4 800	(164)
Налоговый убыток, переносимый на последующие периоды	(75)	75	-
Основные средства	899	(1 174)	(275)
Резерв под обесценение	(2 520)	(19 583)	(22 103)
Облигации выпущенные	(7 587)	3 223	(4 364)
Кредиты банков	-	(2 062)	(2 062)
Прочие	(302)	(158)	(460)
<b>Обязательства/(требования) по отложенному налогу на прибыль</b>	<b>(14 021)</b>	<b>(9 488)</b>	<b>(23 509)</b>

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

Руководство Агентства полагает, что размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль в будущем не может быть уменьшен на расходы от потерь по просроченным закладным вследствие неопределенности действующего налогового законодательства, и поэтому не признает отложенный налоговый актив в отношении резерва под обесценение закладных в размере 164 770 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2007 года (по состоянию на 31 декабря 2006 года: отсутствует).

## 9 Закладные

### Срок до погашения закладных

Анализ закладных по срокам до погашения приводится в Пояснении 23, в котором показан период, оставшийся от отчетной даты до дат погашения закладных, входящих в портфель закладных. Фактические даты погашения могут отличаться от дат, указанных в договорах.

### Обесценение закладных

Группа провела анализ портфеля закладных на предмет обесценения на коллективной основе по состоянию на 31 декабря 2007 года и создала резерв под обесценение в размере 675 783 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2007 года. В данной консолидированной финансовой отчетности закладные отражены за вычетом резерва под обесценение.

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Общая сумма закладных	62 216 498	34 998 135
Резерв под обесценение	(675 783)	(92 102)
<b>Чистая сумма закладных</b>	<b>61 540 715</b>	<b>34 906 033</b>

### Анализ изменения резерва под обесценение

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Сумма резерва по состоянию на 1 января	92 102	10 500
Создание резерва под обесценение	583 681	81 602
<b>Сумма резерва по состоянию на 31 декабря</b>	<b>675 783</b>	<b>92 102</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 года сумма закладных, по которым была просрочена оплата по одному или нескольким ежемесячным платежам, составила 2 715 578 тыс. рублей. Анализ по срокам задолженности просроченных закладных по состоянию на 31 декабря 2007 года представлен ниже.

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Просроченные на срок менее 90 дней	1 082 532	117 571
Просроченные на срок от 90 до 180 дней	798 409	112 166
Просроченные на срок более 180 дней	834 637	31 263
<b>Итого</b>	<b>2 715 578</b>	<b>261 000</b>

Руководство Группы использовало свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения по состоянию на 31 декабря 2007 года. Руководство Группы оценивает величину потерь от обесценения по состоянию на 31 декабря 2007 года в сумме разницы между приведенной к текущему моменту стоимостью денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной процентной ставке по закладным, и балансовой стоимостью закладных, с учетом вероятности того, что просроченные закладные не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения. Следующие ключевые предположения были использованы при оценке потерь от обесценения:

- Руководство считает, что исторические данные о миграции убытков позволяют с достаточной степенью достоверности оценить сумму обесценения.

- Руководство Группы предполагает задержку в 12 месяцев при получении Группой выручки от реализации обеспечения, в течение которой на задолженность не будут начисляться проценты.

- Руководство Группы предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт до 25% к первоначально оцененной стоимости имущества.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на резерв под обесценение кредитов. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус 0,5 процента, размер резерва под обесценение закладных по состоянию на 31 декабря 2007 года был бы на 307 704 тыс. рублей ниже/выше.

Поскольку предоставление ипотечных кредитов физическим лицам является относительно новым направлением на рынке финансовых услуг Российской Федерации, у Группы и в отрасли в целом имеется достаточно ограниченный опыт в данной области, на основании которого было бы возможно рассчитать резерв под потери от обесценения. Изменения в указанных оценках могут повлиять на величину резерва под обесценение закладных.

### ***Закладные, переданные третьим лицам или обремененные залогом***

#### *Переданные закладные, признаваемые в консолидированном балансе Группы*

По состоянию на 31 декабря 2007 года в консолидированном балансе Группы отражены закладные, переданные Группой третьим лицам, в размере 3 189 111 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 3 539 429 тыс. рублей). Группой был создан резерв под обесценение данных закладных в размере 6 165 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 9 316 тыс. рублей). В соответствии с условиями указанной передачи Агентство продолжает обслуживать переданные закладные, и обязано выкупить закладные в случае дефолта закладных, а также в ряде других случаев. Руководство считает, что по состоянию на отчетную дату Группой не были переданы основные риски, связанные с переданными закладными, и, следовательно, указанная передача не является основанием для прекращения признания закладных в консолидированном балансе Группы. Соответствующие обязательства перед приобретателями переданных закладных в размере 3 189 111 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 3 539 429 тыс. рублей) были признаны в настоящей консолидированной финансовой отчетности как финансирование, обеспеченное закладными.

Процентные доходы по переданным закладным в размере 541 658 тыс. рублей включаются в процентные доходы за 2007 год (2006 год: 389 800 тыс. рублей). Процентные расходы по финансированию, обеспеченному закладными, в размере 557 209 тыс. рублей включаются в процентные расходы за 2007 год (2006 год: 350 725 тыс. рублей). См. Пояснение 4.

#### *Проданные закладные, по которым прекращено признание в консолидированном балансе Группы*

В течение 2007 года Агентство передало портфель закладных в сумме 4 206 734 тыс. рублей третьему лицу, в результате чего было прекращено признание данных закладных, поскольку Руководство считает, что Агентство не передало, но и не оставило за собой все существенные риски и выгоды в отношении переданных закладных и не сохранило контроль над активами. Агентство имеет право на обслуживание переданных закладных и обязательство по выкупу дефолтных закладных.

По состоянию на 31 декабря 2007 года общая сумма проданных Агентством закладных, для которых выполняются критерии прекращения признания в соответствии с МСФО, по условиям продажи которых Агентство имеет обязательство выкупать дефолтные закладные у приобретателей, составляет 4 086 159 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 331 540 тыс. рублей). По состоянию на 31 декабря 2007 года Группа признала резерв под обязательство по обратному выкупу дефолтных закладных в размере 10 759 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: такого резерва не создавалось).

#### *Закладные, обремененные залогом*

По состоянию на 31 декабря 2007 года общая стоимость закладных, переданных Агентством Закрытому акционерному обществу "Первый ипотечный агент АИЖК", которое является консолидируемой компанией специального назначения, составляет 2 579 415 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 3 372 391 тыс. рублей). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в размере 5 375 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 8 876 тыс. рублей). Соответственно, указанные кредиты включаются в консолидированный баланс Группы. Закладные, переданные Агентством Закрытому акционерному обществу "Первый ипотечный агент АИЖК", обременены залогом в качестве обеспечения по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены Закрытым акционерным обществом "Первый ипотечный агент АИЖК" в мае 2007 года. См. Пояснение 12.

По состоянию на 31 декабря 2007 года общая стоимость закладных, переданных Агентством Закрытому акционерному обществу "Второй ипотечный агент АИЖК", которое является консолидируемой компанией специального назначения, составляет 10 163 495 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: нет). Группой был создан резерв под обесценение данных закладных в размере 10 609 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: нет). Соответственно, указанные кредиты включаются в консолидированный баланс Группы. Закладные, переданные Агентством Закрытому акционерному обществу "Второй ипотечный агент АИЖК", обременены залогом в качестве обеспечения по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены Закрытым акционерным обществом "Второй ипотечный агент АИЖК" в феврале 2008 года. См. Пояснение 24.

### Концентрация кредитных рисков

По состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% совокупной задолженности по закладным.

По состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года ни один сервисный агент не обслуживал пул закладных на общую сумму, превышающую 10% совокупной задолженности по закладным.

### Географический анализ портфеля закладных

Все закладные - это обязательства физических лиц, являющихся резидентами Российской Федерации. Географический анализ распределения закладных по регионам Российской Федерации приведен далее.

Географический анализ портфеля закладных по состоянию на 31 декабря 2007 года:

тыс. рублей	Находящиеся в собственности Агентства	Проданные, но признаваемые в консолидированном балансе Группы	Закладные, обремененные залогом	Всего
Приволжский Федеральный округ	13 436 347	937 243	3 747 540	18 121 130
Сибирский Федеральный округ	13 779 028	961 146	3 843 117	18 583 291
Северо-Западный Федеральный округ	5 991 409	417 926	1 671 068	8 080 403
Уральский Федеральный округ	5 687 351	396 717	1 586 262	7 670 330
Центральный Федеральный округ	3 009 508	209 926	839 384	4 058 818
Южный Федеральный округ	2 204 572	153 778	614 878	2 973 228
Дальневосточный Федеральный округ	1 522 628	106 210	424 677	2 053 515
	<b>45 630 843</b>	<b>3 182 946</b>	<b>12 726 926</b>	<b>61 540 715</b>

Географический анализ портфеля закладных по состоянию на 31 декабря 2006 года:

тыс. рублей	Находящиеся в собственности Агентства	Проданные, но признаваемые в консолидированном балансе Группы	Закладные, обремененные залогом	Всего
Приволжский Федеральный округ	7 318 498	922 275	878 749	9 119 522
Сибирский Федеральный округ	6 614 094	833 506	794 170	8 241 770
Северо-Западный Федеральный округ	4 859 618	612 407	583 506	6 055 531
Уральский Федеральный округ	4 461 935	562 291	535 754	5 559 980
Центральный Федеральный округ	3 489 361	439 728	418 976	4 348 065
Южный Федеральный округ	802 274	101 102	96 331	999 707
Дальневосточный Федеральный округ	466 625	58 804	56 029	581 458
	<b>28 012 405</b>	<b>3 530 113</b>	<b>3 363 515</b>	<b>34 906 033</b>

**Анализ обеспечения**

Закладные обеспечены соответствующей недвижимостью.

На 31 декабря 2007 года среднее соотношение остатка задолженности по закладной к оценочной стоимости обеспечения на дату выдачи кредита приблизительно составляет 55 %.

Руководство Группы считает, что справедливая стоимость обеспечения по просроченным или обесцененным закладным составляет не менее 90 % от остатка задолженности по просроченным или обесцененным закладным по состоянию на 31 декабря 2007 года.

**10 Прочие активы**

	2007 год тыс. рублей	2006 год тыс. рублей
Авансовые платежи	73 743	102 413
Прочие	37 190	2 826
<b>Итого прочих активов</b>	<b>110 933</b>	<b>105 239</b>

**11 Основные средства**

Изменение основных средств в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2007 года:

тыс. рублей	Оборудование	Мебель	Арендованные основные средства	Программное обеспечение	Всего
<b>Фактические затраты</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2007 года</b>	<b>55 294</b>	<b>4 784</b>	<b>4 350</b>	<b>31 818</b>	<b>96 246</b>
Поступления	56 777	28 636	-	30 137	115 550
Выбытия	(818)	-	-	(8 993)	(9 811)
<b>По состоянию на 31 декабря 2007 года</b>	<b>111 253</b>	<b>33 420</b>	<b>4 350</b>	<b>52 962</b>	<b>201 985</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2007 года</b>	<b>(17 662)</b>	<b>(2 477)</b>	<b>(1 339)</b>	<b>(9 990)</b>	<b>(31 468)</b>
Начисленная амортизация	(13 168)	(1 047)	(911)	(8 247)	(23 373)
Выбытия	45	-	-	2 214	2 259
<b>По состоянию на 31 декабря 2007 года</b>	<b>(30 785)</b>	<b>(3 524)</b>	<b>(2 250)</b>	<b>(16 023)</b>	<b>(52 582)</b>
<b>Чистая балансовая стоимость</b>					
<b>По состоянию на 31 декабря 2007 года</b>	<b>80 468</b>	<b>29 896</b>	<b>2 100</b>	<b>36 939</b>	<b>149 403</b>

Изменение основных средств в период с 1 января 2006 года по 31 декабря 2006 года:

тыс. рублей	Оборудование	Мебель	Арендованные основные средства	Программное обеспечение	Всего
<b>Фактические затраты</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2006 года</b>	<b>31 021</b>	<b>3 904</b>	<b>2 672</b>	<b>16 618</b>	<b>54 215</b>
Поступления	24 388	880	1 678	15 200	42 146
Выбытия	(115)	-	-	-	(115)
<b>По состоянию на 31 декабря 2006 года</b>	<b>55 294</b>	<b>4 784</b>	<b>4 350</b>	<b>31 818</b>	<b>96 246</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2006 года</b>	<b>(10 056)</b>	<b>(1 912)</b>	<b>(637)</b>	<b>(1 759)</b>	<b>(14 364)</b>
Начисленная амортизация	(7 609)	(565)	(702)	(8 231)	(17 107)
Выбытия	3	-	-	-	3
<b>По состоянию на 31 декабря 2006 года</b>	<b>(17 662)</b>	<b>(2 477)</b>	<b>(1 339)</b>	<b>(9 990)</b>	<b>(31 468)</b>
<b>Чистая балансовая стоимость</b>					
<b>По состоянию на 31 декабря 2006 года</b>	<b>37 632</b>	<b>2 307</b>	<b>3 011</b>	<b>21 828</b>	<b>64 778</b>

## 12 Облигации выпущенные

Выпущенные Группой облигации по состоянию на 31 декабря 2007 года состоят из следующих выпусков:

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффек- тивная процент - ная ставка	Номинал тыс. рублей	Балансовая стоимость тыс. рублей
A1	1 декабря 2008 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	9,87%	1 070 000	1 092 021
A2	1 февраля 2010 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	11,53%	1 500 000	1 562 430
A3	15 октября 2010 года	9,40%, выплачиваемый ежеквартально	9,93%	2 250 000	2 284 932
A4	1 февраля 2012 года	8,70%, выплачиваемый ежеквартально	9,14%	900 000	907 803
A5	15 июля 2011 года - 40% выпуска 15 октября 2012 года - 60% выпуска	7,35%, выплачиваемый ежеквартально	7,66%	2 200 000	2 224 031
A6	15 июля 2011 года - 20% выпуска 15 июля 2013 года - 40% выпуска 15 июля 2014 года - 40% выпуска	7,40%, выплачиваемый ежеквартально	7,70%	2 500 000	2 529 537

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал тыс. рублей	Балансовая стоимость тыс. рублей
A7	15 октября 2013 года - 50% выпуска 15 июля 2015 года - 25% выпуска 15 июля 2016 года - 25% выпуска	7,68%, выплачиваемый ежеквартально	7,95%	4 000 000	4 054 779
A8	15 июня 2012 года - 40% выпуска 15 марта 2014 года - 30% выпуска 15 июня 2017 года - 15% выпуска 15 июня 2018 года - 15% выпуска. Группа имеет право досрочно погасить облигации 15 марта 2014 года.	7,63%, выплачиваемый ежеквартально	7,91%	5 000 000	5 003 614
A9	15 февраля 2013 года - 40% выпуска 15 февраля 2015 года - 20% выпуска 15 февраля 2016 года - 20% выпуска 15 февраля 2017 года - 20% выпуска Группа имеет право досрочно погасить облигации 15 февраля 2015 года.	7,49%, выплачиваемый ежеквартально	7,76%	5 000 000	5 032 394
A10	15 ноября 2014 года - 50% выпуска 15 ноября 2016 года - 25% выпуска 15 ноября 2018 года - 25% выпуска Группа имеет право досрочно погасить облигации 15 ноября 2016 года.	8,05%, выплачиваемый раз в полгода	9,82%	6 000 000	5 984 645
ПИА АИЖК-1	Погашаются по мере погашения залладных, переданных в обеспечение. Ожидаемый средневзвешенный срок погашения - 3,5 года. Окончательный договорной срок погашения - 15 февраля 2039 года	6,94%, выплачиваемый ежеквартально	8,50%	2 347 579	2 271 706
ПИА АИЖК-2	Ожидаемый средневзвешенный срок погашения - 3,5 года. Окончательный договорной срок погашения - 15 февраля 2039 года	9,50%, выплачиваемый ежеквартально	10,66%	264 000	255 608
				<b>33 031 579</b>	<b>33 203 500</b>

Все выпущенные облигации имеют фиксированную купонную ставку.

Облигации выпусков А1, А2 и А3 полностью обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации.

Облигации выпусков А4, А5, А6, А7, А8, А9, А10 обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации в части основного долга.

В мае 2007 года Группа выпустила облигации с ипотечным покрытием с общей номинальной стоимостью 3 294 794 тыс. рублей, обеспеченные пулом залладных. Данные облигации были выпущены Закрытым

акционерным обществом "Первый ипотечный агент АИЖК", которое является консолидируемой компанией специального назначения. Два транша данных облигаций были проданы третьим лицам, третий (субординированный) транш номинальной стоимостью 130 794 тыс. руб. был выкуплен Агентством и поэтому не включен в данную консолидированную отчетность. Окончательный договорной срок погашения облигаций с ипотечным покрытием наступает в феврале 2039 года. Облигации с ипотечным покрытием погашаются по мере погашения залладных, переданных в обеспечение и они могут быть погашены досрочно в случае досрочного погашения залладных, переданных в качестве обеспечения по данным облигациям. По состоянию на 31 декабря 2007 года балансовая стоимость залладных, обремененных залогом в качестве обеспечения по облигациям с ипотечным покрытием, составила 2 574 040 тыс. рублей.

Выпущенные Группой облигации по состоянию на 31 декабря 2006 года состоят из следующих выпусков:

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал тыс. рублей	Балансовая стоимость тыс. рублей
A1	1 декабря 2008 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	9,87%	1 070 000	1 104 470
A2	1 февраля 2010 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	11,53%	1 500 000	1 560 036
A3	15 октября 2010 года	9,40%, выплачиваемый ежеквартально	9,93%	2 250 000	2 282 067
A4	1 февраля 2012 года	8,70%, выплачиваемый ежеквартально	9,14%	900 000	907 007
A5	15 июля 2011 года - 40% выпуска 15 октября 2012 года - 60% выпуска	7,35%, выплачиваемый ежеквартально	7,66%	2 200 000	2 222 112
A6	15 июля 2011 года - 20% выпуска 15 июля 2013 года - 40% выпуска 15 июля 2014 года - 40% выпуска	7,40%, выплачиваемый ежеквартально	7,70%	2 500 000	2 528 153
A7	15 октября 2013 года - 50% выпуска 15 июля 2015 года - 25% выпуска 15 июля 2016 года - 25% выпуска	7,68%, выплачиваемый ежеквартально	7,95%	4 000 000	4 061 337
A8	15 июня 2012 года - 40% выпуска 15 марта 2014 года - 30% выпуска 15 июня 2017 года - 15% выпуска 15 июня 2018 года - 15% выпуска. Группа имеет право досрочно погасить облигации 15 марта 2014 года.	7,63%, выплачиваемый ежеквартально	7,91%	5 000 000	5 076 215
				<b>19 420 000</b>	<b>19 741 397</b>

**13 Кредиты банков**

	<b>2007 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2006 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Сумма основного долга	19 000 000	7 102 000
Проценты начисленные	110 989	30 161
	<b>19 110 989</b>	<b>7 132 161</b>

Кредиты банков по состоянию на 31 декабря 2007 года и включают кредиты с фиксированными и плавающими ставками, полученные Группой от четырех банков, общая сумма каждого из которых превышает 10% от общей суммы кредитов банков.

**14 Прочие обязательства**

	<b>2007 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2006 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Кредиторская задолженность по переданным закладным	231 315	78 055
Обязательства перед сервисными агентами	90 755	53 140
Кредиторская задолженность по налогам	384	1 462
Обязательства по обратному выкупу просроченных закладных	10 759	-
Прочие	29 114	7 986
	<b>362 327</b>	<b>140 643</b>

**Анализ резервов под обязательства по обратному выкупу дефолтных закладных**

Анализ изменения резервов по обязательствам по обратному выкупу просроченных закладных (см. Примечание 9):

	<b>2007 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2006 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Сумма резерва по состоянию на начало года	-	-
Чистое создание резерва в течение года	10 759	-
Сумма резерва по состоянию на конец года	<b>10 759</b>	-

## 15 Акционерный капитал

### *Акционерный капитал*

Акционерный капитал Агентства по состоянию на 31 декабря 2007 года состоит из 3 636 000 обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (31 декабря 2006 года: 2 036 000 обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций). Номинальная стоимость каждой обыкновенной акции составляет 2 500 рублей.

В течение 2007 года Агентство увеличило уставный капитал путем выпуска и регистрации дополнительных акций в количестве 1 600 000 общей номинальной стоимостью 4 000 000 тыс. рублей. Уставной капитал был увеличен на 4 500 000 тыс. рублей за счет размещения акций, эмиссионный доход составил 500 000 тыс. рублей.

Структура зарегистрированного акционерного капитала:

	<b>2007 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2006 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Акционерный капитал по номинальной стоимости	9 090 000	5 090 000
Поправка на инфляцию	269 543	269 543
	<b>9 359 543</b>	<b>5 359 543</b>

Все выпущенные и зарегистрированные обыкновенные акции дают право голоса и другие права в равной степени.

### *Нераспределенная прибыль и дивиденды*

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов по мере их объявления.

В соответствии с политикой Агентства по выплате дивидендов, утвержденной единственным акционером, только прибыль текущего года, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может быть распределена в качестве дивидендов.

Величина дивидендов, которая может быть выплачена Агентством, ограничивается суммой нераспределенной прибыли, определенной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. По состоянию на 31 декабря 2007 года общий объем средств, доступных к распределению, составил 985 331 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 426 100 тыс. рублей).

В течение 2007 года Агентство объявило и выплатило дивиденды в общей сумме 51 847 тыс. рублей (2006 год: 7 322 тыс. рублей).

## 16 Управление финансовыми рисками

Управление рисками лежит в основе деятельности Группы и является существенным элементом операционной деятельности Группы. Кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск, включающий в себя ценовой риск, риск изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок и валютный риск, а также операционный риск являются основными рисками, с которыми сталкивается Группа в процессе осуществления своей деятельности. Управление указанными рисками осуществляется следующим образом.

### *Политика и процедуры по управлению рисками*

Политика Агентства по управлению рисками нацелена на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Агентство, на установление лимитов рисков, на организацию контроля за адекватностью лимитов, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Наблюдательный совет Агентства несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Правление Агентства несет ответственность за мониторинг и выполнение мер по снижению риска, а также следит за тем, чтобы Агентство функционировало в пределах установленных лимитов рисков. В обязанности руководителя Департамента рисков Агентства входит общее управление рисками и осуществление контроля за соблюдением требований действующего законодательства, а также осуществление контроля за использованием общих принципов и методов по обнаружению, оценке, управлению и составлению отчетов как по финансовым, так и по нефинансовым рискам.

Помимо стандартного анализа кредитного риска, риска ликвидности и рыночного рисков, Департамент рисков проводит мониторинг финансовых и нефинансовых рисков путем проведения регулярных встреч с операционными подразделениями с целью получения экспертной оценки по отдельным направлениям.

### ***Кредитный риск***

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком или контрагентом Группы. Группой разработаны политика и процедуры управления кредитным риском по индивидуальным закладным и в отношении сервисных агентов, которые обеспечивают обслуживание закладных Группы. Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным, рекомендации в отношении лимитов концентрации кредитного портфеля, процедуры утверждения лимитов в отношении сервисных агентов, а также создание Кредитного Комитета, в функции которого входит активный мониторинг кредитного риска Агентства и Группы. Кредитная политика Агентства и Группы рассматривается и утверждается Правлением Агентства.

Агентство приобретает только закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Стоимость обеспечения подтверждается независимой оценкой, проводимой лицензированным независимым оценщиком.

Агентством были установлены ограничения на максимальную величину обязательства по закладной для каждого региона Российской Федерации. По состоянию на 31 декабря 2007 года максимальная величина обязательства по закладной для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Краснодарского края составляет 16,2 млн. рублей, а для остальных регионов Российской Федерации - от 4,0 млн. рублей до 9,3 млн. рублей.

Агентство установило ограничение на максимальное соотношение между суммой задолженности и справедливой стоимостью обеспечения в размере 90% на дату приобретения закладной Агентством.

Все заемщики обязаны осуществлять страхование жизни и страхование от потери трудоспособности. Все объекты недвижимости, являющиеся обеспечением по закладным, также должны быть застрахованы.

Агентство устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Агентство создает резервы под обесценение закладных, основываясь на оценке убытков, понесенных по состоянию на отчетную дату. Для оценки обесценения закладных применяется модель миграции убытков.

Агентство ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Агентством разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Помимо анализа отдельных закладных, Департамент риска проводит оценку кредитного портфеля в целом в отношении концентрации кредитных и рыночных рисков.

Агентство проводит мониторинг концентрации кредитного риска в разрезе географических регионов. Анализ концентрации кредитного риска по закладным представлен в Пояснении 9.

Агентство на постоянной основе отслеживает финансовое состояние компаний, занимающихся в дальнейшем обслуживанием закладных, и характеристики портфелей закладных, выкупленных у сервисных агентов, и корректирует установленные лимиты в случае необходимости.

Максимальный уровень кредитного риска Агентства, как правило, отражается в балансовой стоимости финансовых активов в балансе и в составе забалансовых условных обязательств. Возможность взаимозачета активов и обязательств не имеет существенного значения для снижения потенциального кредитного риска.

### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы затруднений с выполнением своих обязательств.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств. Группа поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения. Политика Группы по управлению ликвидностью рассматривается и утверждается Правлением Агентства.

Группа стремится активно поддерживать диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных долговых ценных бумаг, долгосрочных и краткосрочных кредитов банков, средств, полученных от продажи пулов закладных, операций секьюритизации для того, чтобы Группа была способна оперативно и без резких колебаний реагировать на непредвиденные требования в отношении ликвидности.

Политика Группы по управлению ликвидностью включает:

- прогнозирование потоков денежных средств в разрезе основных валют и расчет связанного с данными потоками денежных средств необходимого уровня ликвидных активов;
- поддержание диверсифицированной структуры источников финансирования;
- управление концентрацией и структурой заемных средств;
- разработку планов по привлечению финансирования за счет заемных средств;
- создание портфеля высоколиквидных активов в качестве защиты от разрывов в денежных потоках;
- разработку резервных планов по поддержанию ликвидности и заданного уровня финансирования.

Агентство стремится привязывать сроки погашения обязательств к срокам погашения активов. Увеличение уровня досрочных погашений по закладным вследствие роста реальных доходов заемщиков или снижения уровня рыночных процентных ставок может увеличить разрыв между сроками погашения активов и обязательств. Агентство учитывает средний срок жизни закладных при выпуске облигаций.

Следующие далее таблицы показывают распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым обязательствам Группы по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарная величина (поступления)/выбытия потоков денежных средств, указанная в данной таблице, представляет собой договорные недисконтированные потоки денежных средств по финансовым обязательствам или условным обязательствам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа.

Позиция Агентства по состоянию на 31 декабря 2007 года может быть представлена следующим образом.

	<u>Менее 1 месяца</u>	<u>От 1 до 3 месяцев</u>	<u>От 3 месяцев до 1 года</u>	<u>От 1 года до 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>	<u>Суммарная величина оттока денежных средств</u>	<u>Балансовая стоимость</u>
Выпущенные облигации	218 128	395 709	3 561 207	16 920 325	26 177 376	47 272 745	33 203 500
Финансовое обеспечение закладными	96 745	106 994	423 452	2 115 885	4 629 232	7 372 308	3 189 111
Кредиты банков	68 283	1 878 194	11 481 320	5 641 978	2 190 500	21 260 275	19 110 989
Прочие обязательства	275 772	50 237	36 318	-	-	362 327	362 327
<b>Всего</b>	<b>658 928</b>	<b>2 431 134</b>	<b>15 502 297</b>	<b>24 678 188</b>	<b>32 997 108</b>	<b>76 267 655</b>	<b>55 865 927</b>

Позиция Агентства по состоянию на 31 декабря 2006 года может быть представлена следующим образом.

	<u>Менее 1 месяца</u>	<u>От 1 до 3 месяцев</u>	<u>От 3 месяцев до 1 года</u>	<u>От 1 года до 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>	<u>Суммарная величина оттока денежных средств</u>	<u>Балансовая стоимость</u>
Выпущенные облигации	223 875	19 736	1 448 802	11 761 954	15 729 404	29 183 771	19 741 397
Финансовое обеспечение закладными	107 741	116 843	458 259	2 326 663	5 750 757	8 760 263	3 539 429
Кредиты банков	19 773	151 237	7 460 983	-	-	7 631 993	7 132 161
Прочие обязательства	134 223	5 934	486	-	-	140 643	140 643
<b>Всего</b>	<b>485 612</b>	<b>293 750</b>	<b>9 368 530</b>	<b>14 088 617</b>	<b>21 480 161</b>	<b>45 716 670</b>	<b>30 553 630</b>

Более подробная информация в отношении того, насколько Группа подвержена риску ликвидности по состоянию на 31 декабря 2007 года, представлена в Пояснении 23.

### **Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск изменения дохода Группы или стоимости ее портфелей вследствие изменения рыночных цен, включая валютные курсы, процентные ставки, кредитные спреды и цены акций. Рыночный риск состоит из валютного риска, процентного риска, а также других ценовых рисков. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен.

При управлении рыночным риском основной задачей является управление и контроль за тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

Группа управляет рыночным риском путем установления лимитов по открытой позиции в отношении величины портфеля по отдельным финансовым инструментам, сроков изменения процентных ставок и проведения регулярного мониторинга их соблюдения, результаты которого рассматриваются и утверждаются Правлением.

В дополнение к вышеописанному Группа использует различные “стресс-тесты” для моделирования возможного финансового влияния отдельных исключительных рыночных сценариев на отдельные портфели и общую

позицию Группы. Стресс-тесты позволяют определить потенциальный размер убытков, которые могут возникнуть в экстремальных условиях. Стресс-тесты, используемые Группой, включают: стресс-тесты факторов риска, в рамках которых каждая категория риска подвергается стрессовым изменениям, а также специальные стресс-тесты, включающие применение возможных стрессовых событий по отдельным позициям.

С целью управления процентным риском, являющимся компонентом рыночного риска, Группой производится мониторинг величины несоответствия по срокам пересмотра ставок процентных активов процентным обязательствам. Кроме того, Группа производит мониторинг чувствительности чистого процентного дохода Агентства к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентной ставки. Агентство также осуществляет выпуск облигаций с правом их досрочного погашения Агентством, что является дополнительным инструментом управления процентным риском.

#### Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Группа имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 31 декабря 2008 года Агентство и Группа в целом не были подвержены значительному ценовому риску.

#### Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок – это риск изменения дохода Группы или стоимости ее портфелей финансовых инструментов вследствие изменения процентных ставок. Группа подвержена влиянию колебаний преобладающих рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Риск изменения процентных ставок возникает в тех случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы с определенным сроком погашения больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств с аналогичным сроком погашения.

Большинство активов и обязательств Группы состоят из активов и обязательств с фиксированной процентной ставкой со сроком погашения более года.

Анализ потенциальной чувствительности предполагаемого чистого дохода и собственных средств Группы за год к изменению рыночных процентных ставок производится на основе упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок и позиций по процентным активам и обязательствам, действовавших по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года, что может быть представлено следующим образом.

	<b>2007 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2006 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(8 497)	(37 438)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	8 497	37 438

Поскольку Группа не имеет каких-либо процентных активов или обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли и убытка за период, или имеющихся в наличии для продажи, Группа не подвержена значительному риску изменения справедливой стоимости вследствие изменения рыночных процентных ставок по состоянию на 31 декабря 2007 года.

#### Валютный риск

В основном, активы и обязательства, доходы и расходы Группы выражены в российских рублях. Соответственно, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года Группа не была подвержена значительному валютному риску.

#### Операционный риск

Операционный риск - это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Группы и присутствует в деятельности всех организаций. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Цель Группы по управлению операционным риском – соблюдать баланс между возможными финансовыми потерями и потенциальным ущербом для репутации Группы и общей операционной эффективности.

### **Управление капиталом**

Политика Агентства направлена на поддержание высокого уровня достаточности капитала с целью поддержания доверия инвесторов, кредиторов, удержания стабильной позиции на рынке и дальнейшего развития бизнеса. Наблюдательный совет рекомендует размер дивидендов единственному акционеру.

Отношение собственных средств Группы к величине активов представлено в следующей таблице.

	<u>31 декабря 2007</u>	<u>31 декабря 2006</u>
Акционерный капитал, тыс. рублей	9 359 543	5 359 543
Эмиссионный доход, тыс. рублей	500 000	-
Нераспределенная прибыль, тыс. рублей	622 406	173 346
<b>Всего собственных средств</b>	<b>10 481 949</b>	<b>5 532 889</b>
Всего активов, тыс. рублей	66 441 493	36 086 519
<b>Всего собственных средств в процентах от активов, %</b>	<b>15,8%</b>	<b>15,3%</b>

## **17 Аренда**

Обязательства по операционной аренде Группы, которые не могут быть аннулированы в одностороннем порядке, представлены следующим образом.

	<u>2007 год тыс. рублей</u>	<u>2006 год тыс. рублей</u>
Сроком менее одного года	47 363	12 704
Сроком от одного года до пяти лет	127 777	7 335
	<b>175 140</b>	<b>20 039</b>

Группа заключила ряд договоров операционной аренды помещений и оборудования. Подобные договоры, как правило, заключаются на первоначальный срок от одного до пяти лет, с возможностью их возобновления по истечении срока действия.

В течение 2007 года 70 734 тыс. рублей было признано в качестве расходов на операционную аренду в консолидированном отчете о прибылях и убытках (2006 год: 18 856 тыс. рублей).

## **18 Условные обязательства**

### **Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится в стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Российской Федерации. Группа не осуществляла в полном объеме страхование зданий и оборудования, временного прекращения деятельности или в отношении ответственности третьих лиц в части имущественного или экологического ущерба, нанесенного в результате использования имущества Группы или в иных случаях, относящихся к деятельности Группы. До того момента, пока Группа не застрахует в достаточной степени свою деятельность, существует риск того, что понесенные убытки или потеря определенных активов могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **Судебные разбирательства**

Руководство Группы не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Группы.

**Условные налоговые обязательства**

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства Группы были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Группы действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия к Группе со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Группы может быть существенным.

**19 Операции со связанными сторонами**

Общий размер вознаграждений членам Правления и членам Совета Директоров Агентства за 2007 год, включая заработную плату, премии и другие компенсации, составляет 13 417 тыс. рублей (2006 год: 14 225 тыс. рублей).

Группа не выплачивает вознаграждения по окончании трудовой деятельности или отложенного вознаграждения в других формах членам Правления и Совета Директоров.

Сделки с прочими связанными сторонами включают, в основном, сделки с компаниями, находящимися в государственной собственности, которые, как и Агентство, находятся под контролем государства.

По состоянию на 31 декабря 2007 года остатки по счетам и средние процентные ставки, а также суммы, включенные в консолидированный отчет о прибылях и убытках, по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	<b>2007 год</b>	<b>Средняя эффективная процентная ставка, %</b>	<b>2006 год</b>	<b>Средняя эффективная процентная ставка, %</b>
	<b>тыс. рублей</b>		<b>тыс. рублей</b>	
Текущие счета и депозиты	2 271 568	7,16	47 784	5,18
Процентный доход по депозитам	24 938	-	12 053	-
Векселя	517	9,20	651	9,20
Процентный доход по векселям	-	-	7 529	-
Кредиты полученные	2 612 715	8,50	1 908 815	9,00
Процентные расходы	12 715	-	6 815	-

В течение 2007 года Группа выплатила комиссии российским банкам, находящимся в государственной собственности, на сумму 15 504 тыс. рублей (2006 год: 14 745 тыс. рублей) за сделки, связанные с выпуском облигаций Группы. Данные платежи были признаны как отложенные расходы и амортизируются в течение срока до погашения облигаций.

Облигации, выпущенные Группой, общей балансовой стоимостью 30 676 186 тыс. рублей (31 декабря 2006 года:

19 741 397 тыс. рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации. См. Приложение 12.

Расходы на аренду, включенные в общехозяйственные и административные расходы, в размере 48 596 тыс. рублей выплачены компании, находящейся в государственной собственности (2006 год: 12 209 тыс. рублей).

## 20 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<u>2007 год</u> <u>тыс. рублей</u>	<u>2006 год</u> <u>тыс. рублей</u>
Наличные денежные средства в кассе	3	-
Денежные средства на расчетных счетах в банках:		
- с кредитным рейтингом ВВВ+	45 776	3 172
- с кредитным рейтингом ВВВ-	1 125 638	155 735
- с кредитным рейтингом ВВ-	78 913	904
Краткосрочные депозиты в банках:		
- с кредитным рейтингом ВВВ+	652 667	-
- с кредитным рейтингом ВВВ-	1 497 430	-
- с кредитным рейтингом ВВ+	342 308	173 559
	<u><b>3 742 735</b></u>	<u><b>333 370</b></u>

## 21 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Группой была проведена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации".

Оценка справедливой стоимости облигаций выпущенных основывается на их рыночных котировках. Оценка справедливой стоимости облигаций выпущенных по состоянию на 31 декабря 2007 года составляет 33 769 070 тыс. рублей (31 декабря 2006 года: 20 173 110 тыс. рублей).

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования техники дисконтирования денежных потоков на основании предполагаемых будущих денежных потоков и ставок дисконтирования для аналогичных инструментов по состоянию на отчетную дату. При использовании техники дисконтирования денежных потоков оценка будущих денежных потоков базируется на оценке руководства, а ставка дисконтирования - это рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Руководство Группы считает, что справедливая стоимость прочих финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года не отличается существенным образом от их балансовой стоимости.

Оценка справедливой стоимости направлена на наиболее точное определение стоимости, по которой финансовый инструмент может быть обменян между хорошо осведомленными, действительно желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

## 22 Средние эффективные процентные ставки

Нижеприведенная таблица отражает процентные активы и обязательства Группы и соответствующие им средние эффективные процентные ставки по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года. Данные эффективные процентные ставки отражают приблизительную доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

	2007 год		2006 год	
	Балансовая стоимость тыс. рублей	Средняя эффективная процентная ставка	Балансовая стоимость тыс. рублей	Средняя эффективная процентная ставка
<b>Процентные активы</b>				
Расчетные счета в банках	1 250 327	0,0 – 5,37%	159 811	0,0 – 4,5%
Краткосрочные депозиты в банках	2 492 405	7,14%	173 559	5,71%
Закладные				
- находящиеся в собственности Агентства	45 630 843	13,10%	28 012 405	13,50%
- проданные, но признаваемые в консолидированном балансе Группы	3 182 946	13,83%	3 530 113	13,50%
- обремененные залогом	12 726 926	12,80%	3 363 515	13,50%
<b>Процентные обязательства</b>				
Облигации выпущенные	33 203 500	9,04%	19 741 397	8,96%
Финансирование, обеспеченное закладными	3 189 111	11,83%	3 539 429	13,50%
Кредиты банков	19 110 989	8,78%	7 132 161	8,48%

**23 Анализ сроков погашения активов и обязательств**

Нижеследующая таблица отражает договорные сроки погашения активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года. В связи с тем, что абсолютное большинство финансовых инструментов Группы имеет фиксированные процентные ставки, сроки пересмотра процентных ставок по активам и обязательствам в большинстве случаев совпадают со сроками погашения данных активов и обязательств.

тыс. рублей	От 3 месяцев						Всего
	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	до 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Без срока погашения	
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	2 219 246	1 523 489	-	-	-	-	3 742 735
Дебиторская задолженность сервисных агентов	861 395	-	-	-	-	-	861 395
Закладные	152 247	309 452	1 478 010	9 000 941	50 600 065	-	61 540 715
Основные средства	-	-	-	-	-	149 403	149 403
Прочие активы	20 728	16 586	10 694	37 827	24 862	236	110 933
Требования по текущему налогу на прибыль	-	-	36 312	-	-	-	36 312
<b>Всего активов</b>	<b>3 253 616</b>	<b>1 849 527</b>	<b>1 525 016</b>	<b>9 038 768</b>	<b>50 624 927</b>	<b>149 639</b>	<b>66 441 493</b>
<b>Обязательства</b>							
Облигации выпущенные	191 011	189 707	1 178 840	7 176 721	24 467 221	-	33 203 500
Финансирование, обеспеченное закладными	7 890	16 036	76 592	466 439	2 622 154	-	3 189 111
Кредиты банков	-	1 528 303	10 461 241	5 041 445	2 080 000	-	19 110 989
Обязательства по отложенному налогу	-	-	-	-	-	93 617	93 617
Прочие обязательства	275 772	50 237	36 318	-	-	-	362 327
<b>Всего обязательств</b>	<b>474 673</b>	<b>1 784 283</b>	<b>11 752 991</b>	<b>12 684 605</b>	<b>29 169 375</b>	<b>93 617</b>	<b>55 959 544</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2007 года</b>	<b>2 778 943</b>	<b>65 244</b>	<b>(10 227 975)</b>	<b>(3 645 837)</b>	<b>21 455 552</b>	<b>56 022</b>	<b>10 481 949</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2006 года</b>	<b>824 853</b>	<b>(7 134 579)</b>	<b>610 508</b>	<b>(1 967 573)</b>	<b>13 110 677</b>	<b>89 003</b>	<b>5 532 889</b>

## 24 События, произошедшие после отчетной даты

В январе 2008 года Группа выпустила облигации общей номинальной стоимостью 10 000 000 тыс. рублей с купоном 8,20% годовых, выплачиваемым ежеквартально. Облигации имеют следующие сроки погашения: 15 сентября 2015 года - 30% выпуска, 15 сентября 2016 года - 20% выпуска, 15 сентября 2017 года - 20% выпуска, 15 сентября 2018 года - 10% выпуска, 15 сентября 2019 года - 10% выпуска, 15 сентября 2020 года - 10% выпуска. Группа имеет право досрочно погасить облигации 15 сентября 2017 года в сумме 50% выпуска, 15 сентября 2018 года в сумме 30% выпуска. Облигации обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации в части основного долга.

В феврале 2008 года Группа зарегистрировала выпуск трех траншей облигаций с ипотечным покрытием общей номинальной стоимостью 10 727 617 тыс. рублей. Все три транша данных ценных бумаг были выкуплены Агентством. Облигации, включенные в транш А, общей номинальной стоимостью 9 440 000 тыс. рублей имеют окончательный договорный срок погашения 15 марта 2040 года и фиксированную ставку купона. Облигации, включенные в транш Б, общей номинальной стоимостью 590 300 тыс. рублей имеют окончательный договорный срок погашения 15 марта 2040 года и плавающую ставку купона. Облигации, включенные в транш В (субординированный), общей номинальной стоимостью 697 317 тыс. рублей имеют срок погашения 15 марта 2040 года и плавающую ставку купона. Облигации с ипотечным покрытием могут быть погашены досрочно в случае досрочного погашения соответствующих закладных. В мае 2008 Группа выпустила безотзывную оферту на выкуп транша А вышеуказанных облигаций 30 июля 2009 года.