

ОАО "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

Утвержден
решением единственного акционера ОАО "САИЖК"
Приказ Министерства по управлению
государственным имуществом Свердловской области
№ 725 от 01 июня 2010 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

**Открытого акционерного общества
"Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"**

за 2009 год

Директор
ОАО "САИЖК"

_____ А.В. Комаров

Главный бухгалтер
ОАО "САИЖК"

_____ Г.А. Русакова

М.П.

г. Екатеринбург,
2010 г.

1. Общие положения.

Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» создано в соответствии с Решением №1 Учредительного собрания от 12.08.2003. Зарегистрировано Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Екатеринбурга 20 августа 2003г. за основным государственным регистрационным номером 1036604408389. Форма собственности – смешанная российская собственность с долей собственности субъектов РФ. Выпуск акций при учреждении Общества зарегистрирован Региональным отделением ФКЦБ России в Уральском федеральном округе 11.12.2003. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-31946-D.

2. Положение ОАО «САИЖК» на рынке ипотечного кредитования. Приоритетные направления деятельности Общества. Перспективы развития Общества. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

К данному моменту заложена законодательная база для функционирования системы ипотечного кредитования. В настоящий момент субъекты ипотечных схем руководствуются следующими законами:

Гражданский кодекс, Налоговый кодекс, «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об акционерных обществах», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотечных ценных бумагах».

Усилия законодателей направлены в первую очередь на снижение рисков участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. Поскольку развитие государственной концепции ипотеки очевидно и необходимо, в разработке ипотечных стандартов участвуют такие организации как Госстрой России, ФСФР, Центробанк, Федеральная регистрационная служба. Таким образом, начата работа по формированию рынка ипотечных ценных бумаг и унификации региональных схем ипотечного кредитования, с целью развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

В качестве необходимости развития ипотеки на территории Свердловской области можно рассматривать создание и деятельность ОАО «САИЖК». Его цель – отработать и запустить механизм ипотечного кредитования и улучшить жилищные условия населения области. Рефинансирование кредитов в 2009 году происходило за счет ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (федеральная структура).

Федеральным агентством с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов) разработаны и введены Стандарты процедуры сопровождения ипотечных кредитов (займов, залоговых), приобретенных Обществом. Они применяются для исполнения участниками программы ипотечного кредитования принятых на себя обязательств.

За 2003 год была рефинансирована 1 залоговая в сумме 400 т.руб., за 2004 год – на сумму 143 358 тыс. руб., за 2005 год - на сумму 450 038 тыс. руб., за 2006 год - на сумму 1 071 313 тыс. рублей, за 2007 год - на сумму 1 587 313 тыс. рублей, за 2008 год - на сумму 1 569 134 тыс. рублей, за 2009 год - на сумму 1 354 965 тыс. рублей.

В дальнейшем Общество планирует, в том числе, за счет увеличения уставного капитала не только сохранить, но и увеличить объемы рефинансирования залоговых. Это должно повлечь за собой увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов (займов) и улучшение жилищных условий населения Свердловской области.

Потребителями услуг Общества являются граждане, риэлтерские, страховые и оценочные компании, которые тесно взаимодействуют с кредитными организациями при выдаче ипотечных кредитов заемщикам.

Общество играет одну из ведущих ролей в развитии ипотечного жилищного кредитования на территории Свердловской области. По итогам 2009 года доля ОАО «САИЖК» в рамках реализации общенациональной программы на территории Свердловской области составила более 89 % в количественном выражении и 85 % в денежном выражении.

Региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране полностью определяет основную деятельность Общества. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность ОАО «САИЖК» им будут предприняты действия, направленные на подчинение бизнеса новым условиям хозяйствования. Военные конфликты, введение чрезвычайного положения и забастовки в стране могут повлиять на платежеспособность контрагентов ОАО «САИЖК», что скажется на основной деятельности Общества. Однако позитивная политика государства в области ипотечного кредитования и направленности на улучшение благосостояния граждан позволяет ОАО «САИЖК» не рассматривать в ближайшем будущем в качестве рисков военные конфликты, введение чрезвычайного положения и забастовки.

Финансовое состояние ОАО «САИЖК», его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности и т.п. не подвержены риску изменения валютного курса (валютным

рискам). Показателей финансовой отчетности Общества, наиболее подверженных изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, нет.

Правовые риски

Изменение налогового законодательства влияет на степень налоговой нагрузки ОАО «САИЖК», и, соответственно, на его ценовую политику. Стимулировать развитие основного вида деятельности призваны меры по укреплению законодательного обеспечения прав инвесторов и кредиторов, сведения к минимуму некоммерческих рисков вложений.

Риски, связанные с деятельностью Общества.

Рисков, связанных с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество, отсутствием возможности продлить действие на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), возможной ответственности Общества по долгам третьих лиц, нет.

Рисков, вызванных сокращением объема оказания услуг; непредвиденными расходами; неисполнением (ненадлежащим исполнением) договорных обязательств контрагентами, не предполагается.

Основными факторами риска, связанными с деятельностью Общества, являются неплатежи заемщиков по выданным ими закладным. Поскольку закладные обеспечены жилой недвижимостью, которая является достаточно ликвидным имуществом, то в случае неплатежа по закладным, жилая недвижимость будет реализована, и потери будут минимизированы.

Финансовое положение ОАО «САИЖК», степень исполнения им финансовых обязательств, результат анализа сроков погашения дебиторской задолженности ОАО «САИЖК», сохранение уровня доходности, история деловых отношений с контрагентами; отсутствие претензий со стороны налоговых органов позволяют сделать вывод о минимальных для инвесторов рисках вложений в ценные бумаги Общества.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.

Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» зарегистрировано 20 августа 2003 года без ограничения срока существования. Уставный капитал на момент создания составил 12 000 000 рублей. 18 марта 2005 года зарегистрировано первое увеличение уставного капитала до 90 000 000 рублей, 15 июня 2006 года завершена регистрация второго увеличения уставного капитала до 100 000 000 рублей,

21 марта 2007 года завершена регистрация третьего увеличения уставного капитала до 200 000 002 рублей, 12 ноября 2007 года завершена регистрация четвертого увеличения уставного капитала до 400 000 002 рублей. Уставный капитал общества на 01.01.2008 года составляет 400 000 002 (Четыреста миллионов два) рубля. Уставный капитал общества на 01.01.2010 года составляет 600 000 002 (Шестьсот миллионов два) рубля

Основной целью Общества является развитие системы ипотечного жилищного кредитования на территории Свердловской области и обеспечение притока инвестиций как ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования.

Основными видами деятельности общества являются:

- предоставление гражданам ипотечных жилищных займов;
- совершение сделок с залоговыми;
- реализация прав по приобретенным залоговым;
- внедрение надежных процедур и стандартов ипотечного жилищного кредитования с целью снижения рисков и увеличения доступности кредитных ресурсов для заемщиков.

Структура уставного капитала общества на 01 января 2010 года:

№ п/п	Акционер	Количество голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (шт.)	Доля голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (%)
1	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области от имени Свердловской области	600 000 002	600 000 002

Доходы от основной деятельности Общества представляют процентные поступления по ипотечным кредитам от населения. Сделки по рефинансированию (реализации) залоговых, выкупленных ранее у кредитных организаций (банков), и доход от процентных поступлений отражаются в бухгалтерской отчетности (форма № 2) Общества в строке прочих доходов.

Не менее существенная доля выручки приходится на услуги по сервисному обслуживанию ипотечного портфеля, находящегося на сопровождении у Общества. Доход от услуг отражен в бухгалтерской отчетности как выручка от продажи работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей).

Данные о доходах от основной деятельности ОАО «САИЖК» за 2009 год:

тыс. руб.

Наименование показателя	
Доходы, всего, тыс. руб. ¹	1 497 639
В том числе:	
Доходы от основной деятельности (рефинансирование закладных), руб.	1 354 965
Доходы от основной деятельности (процентные поступления), тыс. руб.	51 240
Доходы от основной деятельности (выручка от реализации услуг), руб.	60 558
Доход от процентов по дисконтным вексям, по депозиту	8 483
Прочие доходы	22 393

¹ Учтены доходы от основной деятельности, и прочие доходы.

За 2009 год Обществом было выкуплено у кредитных организаций 68 закладных на сумму 88 291 тыс. руб., выдано Обществом 1 266 стандартных ипотечных займов на сумму 1 220 931 тыс. руб., выдано 155 стабилизационных ипотечных займов на сумму 50 990 тыс. руб., продано 1 301 закладных на сумму 1 354 965 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников Общества с учетом Отделений ОАО «САИЖК» в городах: Каменск-Уральский, Нижний Тагил, Первоуральск, Краснотурьинск, Серов к концу года составила 43 человека.

Согласно Федеральному закону РФ от 07.08.2001г. №119-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Общество подлежит обязательному аудиту.

Общество ведет свою деятельность только в пределах Российской Федерации.

Основная хозяйственная деятельность не имеет сезонного характера.

Бухгалтерская отчетность предприятия сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе с применением Положения по бухучету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ № 18/02. Бухгалтерский учет на предприятии компьютеризован и ведется в программе «1С бухгалтерия».

Согласно учетной политике, принятой предприятием на 2009 год, доходы и расходы предприятия для целей налогообложения принимаются по мере начисления.

Основными видами деятельности Общества являются предоставление ипотечных жилищных займов и рефинансирование кредитов и займов, обеспеченных ипотекой.

Валюта баланса на 31.12.2009г. составила 803 356 тыс. рублей, что в 1,1 раза больше, чем за предыдущий отчетный период.

На конец года Общество имеет на балансе в составе внеоборотных активов основные средства балансовой стоимостью 4 801 тыс. рублей, сумма начисленной амортизации - 3 271 тыс. рублей. В состав основных средств в основном входит оргтехника, транспорт, офисная мебель.

Стоимость арендованных основных средств (офисные помещения и автотранспорт) учитывается на забалансовом счете в сумме 13 315 тыс. рублей.

Учитывая, что заложены, числящиеся на балансе Общества, имеют срок обращения для Общества менее года и являются для него высоколиквидной ценной бумагой они учитываются в балансе как краткосрочные финансовые вложения.

Исключением являются заложены, числившиеся на балансе более 1 года.

На конец отчетного периода долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности нет.

Основная доля Дебиторской задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) принадлежит ООО «Инвестиционно-Строительная Компания "Уральский Капитал" - 97 090 тыс. руб., что составляет от общей суммы дебиторской задолженности задолженность 49 %. Задолженность дебитора входит в состав прочей дебиторской задолженности на основании Договора участия в долевом строительстве № 2-ДУ-2009 от 22.04.2009г. Объектом строительства являются 176 квартир в девятиэтажном жилом доме по адресу Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Прокопьева, микрорайон «М», строительный № 11.

Суммарная проектная общая площадь 176 квартир по договору составляет 8583,54 кв.м.

I пусковой комплекс, состоящий из 88 квартир общей площадью 4283,35 кв.м. введен в эксплуатацию и передан на баланс в декабре 2009 года.

Срок ввода в эксплуатацию II пускового комплекса – 4 квартал 2010 года.

Вторым основным дебитором является ООО «Реал Групп». Размер дебиторской задолженности на конец года составила 79 338 тыс. рублей (39,95 % от общей суммы дебиторской задолженности). Задолженность дебитора входит в состав прочей дебиторской

задолженности по Договору участия в долевом строительстве № 1-ДУ-2009 от 27.01.2009г. Объектом строительства является 57 квартир в пятиэтажном жилом доме по адресу Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Борцов Революции, строительный № 24.

Суммарная проектная общая площадь 57 квартир по договору составляет 2 833,49 кв.м.

Объект введен в эксплуатацию и передан на баланс в январе 2010 года.

Остальная доля дебиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам и по каждому контрагенту составляет не более 5 % от общей суммы дебиторской задолженности.

Дебиторской задолженности аффилированным лицам нет.

В состав краткосрочных обязательств на 31.12.2009 года вошла задолженность по договорам передачи векселей с учетом причитающихся процентов на 51 185 тыс.руб. и кредиторская задолженность на сумму 5 338 тыс.руб.

Расшифровка задолженности по переданным векселям

Название Банка (кредитора)	№ договора и вид кредита	Сумма и валюта кредита в рублях	Остаток задолженности по кредиту на текущую дату (с учетом причитающихся процентов)	Сроки погашения	Процентные ставки
ОАО «Государственная страховая компания «Югория»	Договор купли-продажи простых векселей № 13-ПВ от 12.08.2009г.	15 000 000 руб.	15 575 342, 46 руб.	12.03.2010 г.	10 % годовых
ОАО «Государственная страховая компания «Югория»	Договор купли-продажи простых векселей № 14-ПВ от 16.09.2009г.	10 000 000 руб.	10 287 671, 24 руб.	16.04.2010 г.	10 % годовых
САО «Экспресс Гарант» (ОАО)	Договор о выдаче векселя № 1-ВВ от 22.10.2009г.	10 000 000 руб.	10 153 424, 66 руб.	26.04.2010 г.	8 % годовых
Филиал ООО «РГС-Урал» - «Главное Управление по Свердловской области»	Договор о выдаче векселя № 2-ВВ от 09.11.2009г.	15 000 000 руб.	15 170 958, 91 руб.	11.05.2010 г.	8 % годовых
	Итого	50 000 000 руб.	51 185 398, 27 руб.		

Кредиторская задолженность складывается из текущей задолженности перед персоналом по заработной плате за декабрь – 548 тыс. руб., перед государственными

внебюджетными фондами за декабрь – 157 тыс. руб., по налогам, начисленным за 4 квартал (налог на прибыль, НДС и налог на имущество) – 3 068 тыс. руб.

Остальная доля кредиторской задолженности принадлежит юридическим и физическим лицам-заемщикам и по каждому контрагенту составляет не более 5 % от общей суммы кредиторской задолженности.

Общие экономические показатели деятельности Общества

тыс. руб.

Наименование показателя	2008 год	2009 год
Рефинансирование закладных федеральными операторами	1 569 134	1 354 965
Выдача ипотечных займов	1 325 745	1 220 931
Валовый доход	1 718 158	1 497 639
Балансовая прибыль	58 794	71 110
Чистая прибыль	44 477	56 722
Начисленные дивиденды	По итогам 2008 года – 9 000	
Дивиденды в бюджет Свердловской области	9 000	

На увеличение прибыли Общества в 2009 году в сравнении с прошлым годом повлияло увеличение процентных ставок в начале года и рост производительности труда.

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2009 года равна размеру собственного капитала Общества и составила 746 831 тыс. руб. По сравнению с 2008 годом собственный капитал увеличился в 1,07 раза за счет увеличения прибыли, полученной Обществом за истекший год.

В соответствии с действующим законодательством Общество обязано создавать резервный капитал. Размер резервного капитала определен Уставом в размере 10 процентов от величины уставного капитала Общества. Для формирования резервного фонда Общество

ежегодно производит отчисления не менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения установленного размера резервного фонда.

На 01 января 2009 года резервный капитал сформирован в размере 50 190 тыс. рублей. Согласно Приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 994 от 19.05.2009 года основная доля полученной прибыли по итогам 2008 года была направлена на формирование резервного капитала. В итоге на 01 июля резервный капитал увеличен на 35 477 тыс. рублей и на 1 января 2010 года составил – 85 667 тыс. руб. Созданный резервный капитал не использовался.

Структура имущества и источников его формирования (тыс. руб.)

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2008г.	2009г.	разница
	<i>АКТИВ</i>			
1	Имущество	735 354	803 356	+ 68 002
1.1.	Внеоборотные активы	103 128	76 858	- 26 270
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	100 721	75 328	- 25 393
1.2.	Оборотные средства	632 226	726 498	+ 94 272
1.2.1	Запасы и затраты	6 663	126 562	+ 119 899
1.2.1	Производственные запасы	129	48	- 81
1.2.1.2	Готовая продукция и товары	6 265	124 883	+ 118 618
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	402 388	399 426	- 2 962
1.2.3	Дебиторская задолженность	202 750	198 589	- 4 161
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	20 093	1 713	- 18 380
	<i>ПАССИВ</i>			
1	Собственные средства	699 095	746 831	+ 47 736
2	Долгосрочные обязательства	103	0	+ 103
3	Текущие обязательства	36 156	56 525	+ 20 369
4	Всего пассивы	735 354	803 356	+ 68 002

Исходный бухгалтерский баланс преобразован в укрупненный баланс. На основе укрупненного баланса подготовлена его структура в %, позволяющая определить удельный вес каждой статьи.

Удельный вес активов и пассивов (%)

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2008г.	2009г.
	АКТИВ		
1	Имущество	100	100
1.1.	Внеоборотные активы	14,02	9,57
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	13,70	9,38
1.2.	Оборотные средства	85,96	90,43
1.2.1	Запасы и затраты	0,91	15,75
1.2.1	Производственные запасы	0,03	0,00
1.2.1.2	Готовая продукция и товары	0	15,55
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	54,72	49,72
1.2.3	Дебиторская задолженность	27,57	24,72
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2,73	0,21
	ПАССИВ		
1	Собственные средства	95,07	92,96
2	Долгосрочные обязательства	0,02	0,00
3	Текущие обязательства	4,92	7,04
4	Всего пассивы	100	100

4. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

Согласно Приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 994 от 19.05.2009 года полученная прибыль по итогам 2008 года в размере 44 477 тыс. была распределена на выплату дивидендов в размере 9 000 тыс. рублей и на формирование резервного капитала. Резервный капитал создается в соответствии с действующим законодательством.

Дивиденды были перечислены акционеру 26 мая 2009 года в полном объеме.

5. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

В отчетном году Общество не совершало сделок, выходящих за рамки процесса обычной хозяйственной деятельности и признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

В отчетном году Общество не совершало сделок, выходящих за рамки процесса обычной хозяйственной деятельности и признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

7. Состав Совета директоров Общества и информация о его изменениях, имевших место в отчетном году.

Председатель:

Молотков Алексей Матвеевич

Год рождения: 1947

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2010 г. должности:

С	Организация	Должность
05.2004г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Министр – Заместитель Председателя Правительства Свердловской области
04.2005г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Председатель Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Недельский Виталий Олегович

Год рождения: 1970

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2010г. должности:

С	Организация	Должность
07.2008г.	Министерство экономики Свердловской области	Первый заместитель министра
05.2009г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Никонов Павел Николаевич

год рождения: 1966г.

Место жительства: Россия, г.Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2010 г. должности:

С	Организация	Должность
08.2002г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Начальник управления приватизации и государственного корпоративного управления
06.2006г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Киселев Виктор Николаевич

год рождения: 1956

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2010 г. должности:

С	Организация	Должность
12.2008г.	Министерство строительства и архитектуры Свердловской области	Заместитель министра
05.2009г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Гущин Олег Васильевич

год рождения: 1972

Место жительства: Россия, г.Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2010 г. должности:

С	Организация	Должность
11.1999г.	Департамент по делам молодежи Свердловской области	Директор
06.2008г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Изменения в Совете директоров в 2009 г.: в состав Совета директоров вошли первый заместитель министра экономики Свердловской области Недельский Виталий Олегович и заместитель министра строительства и архитектуры Свердловской области Киселев Виктор Николаевич, вышли из состава Совета директоров ОАО «САИЖК» заместитель министра экономики Свердловской области Беспмятных Николай Николаевич и заместитель министра

строительства и архитектуры Свердловской области Антаков Михаил Борисович.

Директор Общества

Комаров Александр Васильевич

Год рождения: 1965

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2010 г. должности:

С	Организация	Должность
20.08.2003г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Директор

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

8. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) органов управления Общества.

По результатам 2009 финансового года вознаграждение (компенсация расходов) членам Совета директоров не выплачивалась.

9. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Общество не имеет Кодекса (Свода правил) корпоративного поведения.