

ОАО "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

Утвержден
решением единственного акционера ОАО «САИЖК»
Приказ Министерства по управлению
государственным имуществом Свердловской области
№ 419 от 29.05.2012г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

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

за 2011 год

**Директор
ОАО "САИЖК"**

_____ **А.В. Комаров**

**Главный бухгалтер
ОАО "САИЖК"**

_____ **Г.А. Русакова**

М.П.

**г. Екатеринбург,
2012г.**

1. Общие сведения об Обществе.

Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» создано в соответствии с Решением №1 Учредительного собрания от 12.08.2003г. 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 служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). 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 2011 году происходило в основном за счет ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

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), приобретенных Агентством. Они применяются для исполнения участниками программы ипотечного кредитования принятых на себя обязательств.

Начиная с 2003 года осуществляется процесс рефинансирования закладных в том числе

№ п/п	Период	Объем рефинансированных закладных
1	2009 год	1 354 965 тыс. рублей
2	2010год	1 708 422 тыс. рублей
3	2011год	1 511 348 тыс. рублей
<i>Всего с начала деятельности</i>		<i>9 396 291 тыс. рублей</i>

В дальнейшем Общество планирует, в том числе, за счет увеличения уставного капитала не только сохранить, но и увеличить объемы рефинансирования закладных. 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 и некредитными организациями при выдаче ипотечных кредитов (займов) заемщикам.

Общество играет одну из ведущих ролей в развитии ипотечного жилищного кредитования на территории Свердловской области. По итогам 2011 года доля ОАО «САИЖК» в рамках реализации общефедеральной программы на территории Свердловской области составила 73 % в количественном выражении и 65 % 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 агентства, 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. В ходе деятельности ОАО «САИЖК» периодически осуществлялось увеличение его уставного капитала. В 2011 году завершена седьмая дополнительная эмиссия обыкновенных именных бездокументарных акций на 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов) рублей и восьмая дополнительная эмиссия обыкновенных именных бездокументарных акций на 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Уставный капитал общества на 01.01.2012 года составляет 1 245 082 002 (Один миллиард двести сорок пять миллионов восемьдесят две тысячи два) рубля.

Структура уставного капитала Общества на 01 января 2011 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	1 245 082 002	100

В течение 2011 года вопросы деятельности ОАО «САИЖК» 11 раз были предметом рассмотрения Советом директоров Общества.

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:

- развитие рынка ипотечного кредитования на территории Свердловской области путем предоставления ипотечных жилищных займов и рефинансирования ипотечных ценных бумаг-«закладных».
- совершение сделок с закладными;
- реализация прав по приобретенным закладным;
- привлечение средств инвесторов в сферу ипотечного жилищного кредитования Свердловской области;
- внедрение надежных процедур и стандартов ипотечного жилищного кредитования с целью снижения рисков и увеличения доступности кредитных ресурсов для заемщиков.

Доходы от основной деятельности Общества представляют процентные поступления по ипотечным кредитам от населения. Сделки по рефинансированию (реализации) закладных, и доход от процентных поступлений отражаются в бухгалтерской отчетности (форма № 2) Общества в строке Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Не менее существенная доля выручки приходится на реализацию услуг по обслуживанию закладных, рефинансированных в ОАО «АИЖК».

Данные о доходах от основной деятельности ОАО «САИЖК» за 2010-2011 годы:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2010 год	За 2011 год
Доходы, всего, тыс. руб. ¹	1 964 699	1 826 923
В том числе:		
<i>Рефинансирование закладных</i>	1 708 422	1 511 348
<i>Процентные поступления</i>	56 720	73 340
<i>Выручка от реализации услуг</i>	68 535	62 106
<i>Выручка от реализации квартир</i>	122 348	149 342
<i>Прочие доходы</i>	8 674	30 787

¹ Учтены доходы от основной деятельности, и прочие доходы.

В 2011 году размер доходов снизился на 7% (1 826 923 тыс.руб.) по сравнению с аналогичным показателем за 2010 года (1 964 699 тыс.руб.). На снижение дохода существенно повлияло снижение объемов рефинансирования закладных и снижение комиссии по услугам при выдаче ипотечных займов.

Основная доля в объеме дохода приходится на рефинансирование закладных и составляет 84 % от общего объема выручки. В денежном выражении объем выручки рефинансирования закладных за 2011 года равен 1 511 348 тыс. рублей. Остальная доля объема выручки складывается из реализации имущества (квартир), реализации услуг по обслуживанию закладных и реализации прочих услуг.

В объеме себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг также основную долю занимает рефинансирование закладных и составляет 86 % от всего объема себестоимости. Остальная доля себестоимости складывается из реализуемого имущества (квартир), арендных платежей, заработной платы, материальных расходов и прочих услуг поставщиков, необходимых для осуществления текущей деятельности Агентства.

За 2011 год Обществом выдано 1 583 ипотечных займа на сумму 1 905 426 тыс. руб., продано 1 312 единиц закладных на сумму 1 511 348 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников агентства с учетом отделений ОАО «САИЖК» в городах: Каменск-Уральский, Нижний Тагил, Первоуральск, Краснотурьинск за год составила 55 человек.

Согласно Федерального закона РФ от 07.08.2001г. № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности» Агентство подлежит обязательному аудиту. Аудит проводит Закрытое акционерное общество "Екатеринбургский Аудит-Центр", выигравшее конкурс на проведение аудита за 2011 год.

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 с использованием программы «1С бухгалтерия».

Согласно учетной политики, принятой предприятием на 2011 год, доходы и расходы предприятия для целей налогообложения принимаются по мере начисления.

В своей деятельности Агентство руководствуется едиными правилами и требованиями ОАО «АИЖК», изложенными в Стандартах процедуры выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных займов (кредитов).

Валюта баланса на 01.01.2012 года составила 1 501 873 тыс. рублей, что в 1,8 раза больше, чем за предыдущий отчетный период.

На 01 января 2012 года Агентство имеет на балансе в составе внеоборотных активов основные средства с первоначальной стоимостью 5844 тыс. рублей, сумма начисленной амортизации - 4962 тыс. рублей. В состав основных средств входит оргтехника, транспорт, офисная мебель.

Стоимость арендованных основных средств (офисные помещения) учитывается на забалансовом счете в сумме 43 598 тыс. рублей.

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

Исключением являются залоговые, числящиеся на балансе более 1 года.

На конец отчетного периода долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности нет.

Краткосрочная дебиторская задолженность на 01.01.2012 года составила 37 815 тыс. рублей.

Основная доля дебиторской задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) принадлежит :

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» - 4 126 тыс. руб., что составляет от общей суммы дебиторской задолженности 10,91 %, задолженность возникла из обязательств по Договору обслуживания залоговых, рефинансированных в адрес АИЖК.

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

Краткосрочные обязательства на 01.01.2012 года составили 30 075 тыс. рублей.

Краткосрочные обязательства включают в себя кредиторскую задолженность, которая складывается из текущей задолженности:

- перед персоналом по заработной плате за декабрь – 673 тыс. руб.,
- перед государственными внебюджетными фондами за декабрь – 260 тыс. руб.,
- по налогам, начисленным за 4 квартал (налог на прибыль, НДС и налог на имущество) – 2 379 тыс. руб. ,
- по поставщикам в сумме 337 тыс.руб. и по покупателям – 4 799 тыс.руб..

Обязательства по каждому контрагенту составляют не более 5 % от общей суммы кредиторской задолженности .

Операций с аффилированными лицами за отчетный период не производилось, за исключением сделок по размещению дополнительного выпуска акций. Обязательств на начало и конец года перед аффилированными лицами нет.

За 2011 год Обществом потреблена электроэнергия на сумму 321 тыс. рублей в соответствии с действующими тарифами. Потребление воды и тепла включено в арендные платежи.

Общие экономические показатели деятельности Агентства:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2010 год	2011 год
Рефинансирование залоговых	1 708 422	1 511 348
Выдача ипотечных займов	1 762 242	1 905 426
Валовый доход	1 964 699	1 826 923
Балансовая прибыль	52 894	75 249
<i>Балансовая прибыль без учета корректировок *</i>	53 755	71 689
Чистая прибыль	42 013	59 991
<i>Чистая прибыль без учета корректировок*</i>	42 703	57 143
Начисленные дивиденды	По итогам работы 2010 года – 8 570	
Дивиденды в бюджет Свердловской области	8 570	

* В связи с изменениями в 2011 году в бухгалтерские нормативно-правовые акты, в том числе в Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ № 34н от 29.07.1998 года Обществом были внесены изменения в учетную политику на 2011 год и в бухгалтерском учете отражены оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков и обязательств перед сотрудниками по выплате вознаграждения по итогам работы за год.

В соответствии с п. 14 и п.15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» последствия изменения учетной политики отражены в бухгалтерской отчетности ретроспективно.

В связи с этим, внесены изменения в бухгалтерскую отчетность:

- в бухгалтерский баланс в раздел «Капитал и Резервы» по строке «Нераспределенная прибыль» на 31 декабря 2009 года, на 31 декабря 2010 года.

- в раздел 2 «Отчет об изменении капитала» приведена информация с учетом корректировок показателя «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» за 2010 и 2011 года.

Стоимость чистых активов на 01 января 2012 года равна размеру собственного капитала Агентства и составила 1 471 798 тыс. рублей. По сравнению с 2010 годом собственный капитал увеличился в 1,7 раза за счет увеличения Уставного капитала и прибыли, полученной Агентством за истекший год.

В соответствии с действующим законодательством Агентство 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 2011 года резервный капитал был сформирован в размере 85 667 тыс. рублей. Созданный резервный капитал не использовался и на конец года его размер составляет 85 667 тыс. рублей.

Структура имущества и источников его формирования:

тыс. руб.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2010г.	2011г.	разница
	<i>АКТИВ</i>			
1	Имущество	852 798	1 501 873	+ 649 075
1.1.	Внеоборотные активы	91 875	117 610	+ 25 735
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	89 047	114 546	+ 25 499
1.2.	Оборотные средства	760 923	1 384 263	+ 623 340
1.2.1	Запасы и затраты	222 421	78 672	- 143 749
1.2.1	Производственные запасы	16	84	+ 68
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	222 405	78 588	- 143 817
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	504 133	1 266 258	+ 762 125
1.2.3	Дебиторская задолженность	28 918	37 815	+ 8 897
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	5 206	1 399	- 3 807
	<i>ПАССИВ</i>			
1	Собственные средства	845 377	1 471 798	+ 626 421
2	Долгосрочные обязательства	0	0	0
3	Текущие обязательства	7 421	30 075	+ 22 654
4	Всего пассивы	852 798	1 501 873	+ 649 075

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	2010г.	2011г.
	<i>АКТИВ</i>		
1	Имущество	100	100
1.1.	Внеоборотные активы	10,77	7,83
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	10,44	7,63
1.2.	Оборотные средства	89,23	92,17
1.2.1	Запасы и затраты	26,08	5,24
1.2.1	Производственные запасы	0,00	0,00
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	26,08	5,23
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	59,12	84,31
1.2.3	Дебиторская задолженность	3,39	2,52
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	0,61	0,09
	<i>ПАССИВ</i>		
1	Собственные средства	99,13	98,00
2	Долгосрочные обязательства	0,00	0,00
3	Текущие обязательства	0,87	2,00
4	Всего пассивы	100	100

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

Согласно Приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 913 от 30.06.2011 года полученная прибыль по итогам 2010 года в размере 42 703 тыс. была распределена на выплату дивидендов в размере 8 570 тыс. рублей и оставшаяся часть оставлена в распоряжении ОАО «САИЖК».

Дивиденды перечислены акционеру 23 августа 2011 г. 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, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупным 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, 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. Единоличный исполнительный орган Общества.

Состав Совета директоров на 01.01.2012г.:

Председатель:

Жеребцов Михаил Васильевич

Год рождения: 1969

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2012г. должности:

С	Организация	Должность
01.2010г.	Министерство строительства и архитектуры Свердловской области	Министр
02.2010г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров, 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 01.01.2012г. должности:

С	Организация	Должность
07.2008г.	Министерство экономики Свердловской области	Первый заместитель министра
03.2011г.	Министерство по управлению	Заместитель Председателя

	государственным имуществом Свердловской области	Правительства Свердловской области - министр
05.2009г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Софрыгин Евгений Андреевич

Год рождения: 1976

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2012г. должности:

С	Организация	Должность
06.2011г.	Министерство экономики Свердловской области	Министр
06.2011г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Гилева Ирина Витальевна

Год рождения: 1974

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2012г. должности:

С	Организация	Должность
06.2010г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Директор департамента по корпоративному управлению
06.2011г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Комаров Александр Васильевич

год рождения: 1965

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2012г. должности:

С	Организация	Должность
08.2003г.	Открытое акционерное общество "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"	Директор
06.2011г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Изменения в Совете директоров в 2011г.:

из состава Совета директоров вышли:

Киселев Виктор Николаевич – Заместитель министра строительства и архитектуры Свердловской области,

Алексеев Георгий Валерьевич – Начальник отдела Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области,

Полянская Мария Сергеевна - Начальник отдела Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области,

в состав Совета директоров вошли:

Софрыгин Евгений Андреевич,

Гилева Ирина Витальевна,

Комаров Александр Васильевич.

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

В течение 2011 финансового года вознаграждение (компенсация расходов) членам Совета директоров не выплачивалась. Оплата труда Директора Общества производилась в соответствии с заключенным с ним трудовым договором. Иных вознаграждений (компенсаций расходов) ему не выплачивалось.

9. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Общество не имеет Кодекса (Свода правил) корпоративного поведения.

