

ОАО "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

Утвержден
решением единственного акционера ОАО "САИЖК"
Приказ Министерства по управлению
государственным имуществом Свердловской области
№ 913 от 30 июня 2011 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

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

за 2010 год

**Директор
ОАО "САИЖК"**

_____ **А.В. Комаров**

**Главный бухгалтер
ОАО "САИЖК"**

_____ **Г.А. Русакова**

М.П.

**г. Екатеринбург,
2011г.**

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 2010 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:

№ п/п	Период	Объем рефинансированных закладных
1	2003 год	400 тыс. рублей
2	2004 год	143 358 тыс. рублей
3	2005 год	450 038 тыс. рублей

4	2006 год	1 071 313 тыс. рублей
5	2007 год	1 587 313 тыс. рублей
6	2008 год	1 569 134 тыс. рублей
7	2009 год	1 354 965 тыс. рублей
8	2010 год	1 708 422 тыс. рублей
	<i>Всего</i>	<i>7 884 943 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 2010 года доля ОАО «САИЖК» в рамках реализации общефедеральной программы на территории Свердловской области составила 76,6 % в количественном выражении и 70 % 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 2010 году завершена шестая дополнительная эмиссия обыкновенных именных бездокументарных акций на 70 082 000 (семьдесят миллионов восемьдесят тысяч) рублей. Уставный капитал общества на 01.01.2011 года составляет 670 082 002 (Шестьсот семьдесят 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	670 082 002	100

В течение 2010 года вопросы деятельности ОАО «САИЖК» 8 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:

- рефинансирование кредиторов программы ипотечного жилищного кредитования путем покупки у кредиторов закладных на жилье на основе заключаемых с кредиторами Соглашений о сотрудничестве;
- 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 2009-2010 годы:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2009	За 2010	Изменение размера дохода за отчетный год
Доходы, всего, тыс. руб. ¹	1 497 639	1 964 699	+ 467 060
В том числе:			
Доходы от основной деятельности (рефинансирование закладных)	1 354 965	1 708 422	+ 353 457
Доходы от основной деятельности (процентные поступления)	51 240	56 720	+ 5 480
Доходы от основной деятельности (выручка от реализации услуг)	60 558	68 535	+ 7 977
Доходы от основной деятельности (выручка от реализации квартир)	7 495	122 348	+ 114 853
Прочие доходы	23 381	8 674	- 14 707

¹ Учтены доходы от основной деятельности, и прочие доходы.

В 2010 году размер доходов увеличился на 31% (1 964 699 тыс.руб.) по сравнению с аналогичным показателем за 2009 года (1 497 639 тыс.руб.). На рост дохода существенно повлияло увеличение объемов рефинансирования закладных и реализация квартир.

За 2010 году Обществом выдано 1 704 стандартных ипотечных займа на сумму 1 762 170 тыс. руб., выдано 131 стабилизационных ипотечных займов на сумму 51 840 тыс. руб., продано 1 662 единиц закладных на сумму 1 708 422 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников агентства с учетом отделений ОАО «САИЖК» в городах: Каменск-Уральский, Нижний Тагил, Первоуральск, Краснотурьинск за год составила 49 человек.

Согласно Федеральному закону «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ, Агентство 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 с использованием программы «1С бухгалтерия».

Согласно учетной политики, принятой предприятием на 2010 год, доходы и расходы предприятия для целей налогообложения принимаются по мере начисления.

Основным видом деятельности Агентства является рефинансирование кредитов и займов, обеспеченных ипотекой.

Валюта баланса на 31.12.2010 года составила 852 098 тыс. рублей, что в 1,07 раза больше, чем за предыдущий отчетный период.

На конец года Агентство имеет на балансе в составе внеоборотных активов основные средства балансовой стоимостью 3 266 тыс. рублей, сумма начисленной амортизации - 2 151 тыс. рублей. В состав основных средств входит оргтехника и офисная мебель.

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

Учитывая, что закладные, 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 закладные, числившиеся на балансе более 1 года.

На конец отчетного периода долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности нет.

Краткосрочная дебиторская задолженность на 01.01.2011 года составила 28 931 тыс. рублей.

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

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» - 3 929 тыс. руб., что составляет от общей суммы дебиторской задолженности 13,6%, задолженность возникла из обязательств по Договору обслуживания закладных, рефинансированных в адрес АИЖК.

СОГУ «Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» - 2 419 тыс. рублей, что составляет от общей суммы дебиторской задолженности 8,4%, задолженность возникла из обязательств по реализации квартир, находящихся на балансе Агентства ветеранам ВОВ.

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

Снижение дебиторской задолженности к концу отчетного года в сравнении с началом года в 6,8 раза связано с завершением строительства 2 очереди жилого дома в г. Каменск-Уральский Свердловской области и передачи квартир на баланс Агентства для последующей реализации, в том числе и через ипотечное кредитование.

Краткосрочные обязательства на 01.01.2011 года составили 3 874 тыс. рублей.

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

перед персоналом по заработной плате за декабрь – 668 тыс. рублей;

перед государственными внебюджетными фондами за декабрь – 120 тыс. рублей;

по налогам, начисленным за 4 квартал (налог на прибыль, НДС и налог на имущество) – 2 667 тыс. рублей;

по поставщикам в сумме 419 тыс. рублей. Обязательства по каждому контрагенту составляют не более 5 % от общей суммы кредиторской задолженности.

Снижение краткосрочных обязательств к концу отчетного года в сравнении с началом года в 14,5 раза связано с погашением Агентством кредитных (заемных) обязательств.

Операций с аффилированными лицами за отчетный период не производилось и обязательств на начало и конец года перед аффилированными лицами нет.

Общие экономические показатели деятельности Агентства:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2009 год	2010 год
Рефинансирование закладных федеральными операторами	1 354 965	1 708 422
Выдача ипотечных займов	1 220 931	1 762 242
Валовый доход	1 497 639	1 964 699
Балансовая прибыль	71 110	53 757
Чистая прибыль	56 722	42 703
Начисленные дивиденды	По итогам работы 2009 года - 11 391	
Дивиденды в бюджет Свердловской области	11 391	

На снижение балансовой и чистой прибыли Агентства в 2010 году в сравнении с прошлым годом обусловлено тем, что:

- начиная со 2-го полугодия 2009 года и в настоящее время ОАО «АИЖК» не выплачивает премии при выкупе закладных (в 1 полугодии 2009 года размер данной премии составил 12 550 тыс. рублей);

- за 2009 год средневзвешенная процентная ставка составляла в среднем 13,4% годовых по кредитному портфелю Агентства, а за 2010 год средневзвешенная процентная ставка составляет в среднем 11,2%;

- в связи с тем, что проводится политика по увеличению доступности ипотечного кредитования для жителей области и в 2010 году Агентство было ориентировано на предоставление займов на приобретение жилья в новостройках, Совет директоров Агентства принял решение об установлении комиссии в 1 полугодии за предоставление займов в размере 1,5%, а с 01.07.2010 года без комиссии при предоставлении займов по готовой новостройке и 1% при предоставлении займов на этапе строительства (незавершенное строительство) (в 2009 году комиссия составляла 2,5% от суммы займа).

Стоимость чистых активов на 01 января 2011 года равна размеру собственного капитала Агентства и составила 848 224 тыс. рублей. По сравнению с 2009 годом собственный капитал увеличился в 1,14 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 2010 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	2009г.	2010г.	разница
	<i>АКТИВ</i>			
1	Имущество	803 356	852 098	+ 48 742

1.1.	Внеоборотные активы	76 858	90 167	+ 13 309
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	75 328	89 047	+ 13 719
1.2.	Оборотные средства	726 498	761 931	+ 35 433
1.2.1	Запасы и затраты	126 562	223 637	+ 97 075
1.2.1	Производственные запасы	48	15	- 33
1.2.1.2	Готовая продукция и товары	124 883	222 405	+ 97 522
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	399 426	504 132	+ 104 706
1.2.3	Дебиторская задолженность	198 589	28 931	- 169 658
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 713	5 206	+ 3 493
	<i>ПАССИВ</i>			
1	Собственные средства	746 831	848 224	+ 101 393
2	Долгосрочные обязательства	0	0	0
3	Текущие обязательства	56 525	3 874	- 52 651
4	Всего пассивы	803 356	852 098	+ 48 742

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	2009г.	2010г.
	АКТИВ		
1	Имущество	100	100
1.1.	Внеоборотные активы	9,57	10,58
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	9,38	10,45
1.2.	Оборотные средства	90,43	89,42
1.2.1	Запасы и затраты	15,75	26,25
1.2.1	Производственные запасы	0,00	0,00
1.2.1.2	Готовая продукция и товары	15,55	26,10
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	49,72	59,16
1.2.3	Дебиторская задолженность	24,72	3,40
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	0,21	0,61
	ПАССИВ		
1	Собственные средства	92,96	99,54
2	Долгосрочные обязательства	0,00	0,00
3	Текущие обязательства	7,04	0,46
4	Всего пассивы	100	100

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

Согласно Приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 725 от 01.06.2010 года полученная прибыль по итогам 2009 года в размере 56 722 тыс. рублей была распределена на выплату дивидендов в размере 11 391 тыс. рублей и оставшаяся часть оставлена в распоряжении ОАО «САИЖК».

Дивиденды перечислены акционеру 23 июня и 2 ноября 2010 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.

Состав Совета директоров на 01.01.2011г.:

Председатель:

Жеребцов Михаил Васильевич

Год рождения: 1969

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2011г. 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 01.01.2011г. 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.

Киселев Виктор Николаевич

год рождения: 1956

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2011г. 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.

Алексеев Георгий Валерьевич

год рождения: 1977

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2011г. должности:

С	Организация	Должность
02.2005г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Начальник отдела
02.2010г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Полянская Мария Сергеевна

год рождения: 1978

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2011г. должности:

С	Организация	Должность
05.2010г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Начальник отдела
02.2010г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Изменения в Совете директоров в 2010г.:

из состава Совета директоров вышли:

Молотков Алексей Матвеевич (председатель) – Министр по управлению государственным имуществом Свердловской области - Заместитель Председателя Правительства Свердловской области,

Гущин Олег Васильевич - Директор Департамента по делам молодежи Свердловской области,

Никоноров Павел Николаевич - Начальник управления Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области,

в состав Совета директоров вошли:

Жеребцов Михаил Васильевич (председатель),

Алексеев Георгий Валерьевич,

Полянская Мария Сергеевна.

Директор Общества:

Комаров Александр Васильевич

Год рождения: 1965 г.

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2011 г. должности:

С	Организация	Должность
20.08.2003	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 2010 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.