

Открытое Акционерное Общество

**НАШ ДОМ
ПРИМОРЬЕ**



**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ**

Годовой отчет за 2009 год

1.	О компании	1
1.1	История создания.....	1
1.2	Дата регистрации общества и регистрационный номер	2
1.3	Виды деятельности, цели и задачи.....	2
2.	Корпоративное управление	3
2.1	Органы управления.....	4
2.2	Общее собрание акционеров	5
2.3	Наблюдательный совет Общества.....	6
2.3.1	Состав Наблюдательного совета Общества в 2009 году (по состоянию на 31 декабря 2009г.).....	7
2.3.2	Деятельность Наблюдательного совета в 2009 году	8
2.4	Единоличный исполнительный орган	9
3.	Акционерный капитал.....	10
4.	Дивидендная политика.....	12
5.	Перечень совершенных в 2009 году крупных сделок.....	12
6.	Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования	13
	в 2009 году.....	13
6.1	Макроэкономические факторы.....	13
6.2	Ипотека в регионе	15
6.3	Ключевые события 2009 года.....	18
6.4	Партнерство.....	20
7.	Хозяйственная деятельность Общества в 2009 году. Основные виды продукции (работ, услуг)	22
7.1	Рефинансирование	22
7.2	Сопровождение	27
7.3	Выдача ипотечных жилищных кредитов	30
8.	Показатели финансово-экономической деятельности Общества.....	34
9.	Факторы риска	39
10.	Перспективы развития в 2010 году.....	41
10.1	Инвестиционная деятельность	41
10.2	Ипотечная деятельность.....	44
11.	Выводы	45
12.	Контакты	47
13.	Приложения	47
13.1	Аудиторское заключение с 01 января по 31 декабря 2009 года.....	47
13.2	Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2009 года.....	52
13.3	Отчет о прибылях и убытках с 1 января по 31 декабря 2009 года.....	54
13.4	Пояснительная записка к годовому балансу за 2009 год.....	56
13.5	Отчет об изменениях капитала с 1 января по 31 декабря 2009 года.....	63
13.6	Отчет о движении денежных средств с 1 января по 31 декабря 2009 года.....	65
13.7	Форма №5 Приложение к бухгалтерскому балансу с 1 января по 31 декабря 2009 года.....	67
13.8	Расчет оценки стоимости чистых активов акционерного общества.....	71

Годовой отчет ОАО «Наш дом – Приморье» (далее – Общество, Региональный оператор) составлен на основе положений о раскрытии информации, содержащихся в Федеральных законах «Об акционерных обществах», «Об ипотеке (залоге) недвижимости» и иных нормативно-правовых актах и отражает итоги деятельности Общества за 2009 год.

1. О компании

1.1 История создания

ОАО «Наш дом – Приморье» было создано в 2002 году в соответствии с Распоряжением Губернатора Приморского края № 613-р от 12.11.2002г во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» в целях активного использования механизмов ипотечного кредитования для удовлетворении потребности населения Приморского края в жилье. Учредителем ОАО «Наш дом – Приморье» выступила Администрация Приморского края.

24 декабря 2002 года было подписано «Соглашение о сотрудничестве по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования между Администрацией Приморского края, ОАО «Наш дом – Приморье» и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – ОАО АИЖК), в соответствии с которым Общество взяло на себя функции Регионального оператора.

Предметом этого соглашения явилось долгосрочное сотрудничество в области становления и развития системы ипотечного кредитования на территории Приморского края.

1.2 Дата регистрации общества и регистрационный номер

Дата регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц: 24 декабря 2002 года.

Серия, номер свидетельства о государственной регистрации Общества: серия 25 № 01077851.

Основной государственный регистрационный номер, за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании Общества: 1022502271725.

Наименование регистрирующего органа, в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району города Владивостока.

1.3 Виды деятельности, цели и задачи

Более семи лет Общество выступает уполномоченной организацией в системе ипотечного кредитования, является Региональным оператором ОАО «АИЖК» в Приморском крае.

В соответствии с Уставом и положениями о Региональном операторе рынка ипотечного жилищного кредитования Приморского края, Общество выделило следующие приоритетные направления:

- развитие инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования в Приморском крае;
- обеспечение ликвидности стандартных ипотечных кредитов (займов) путем использования механизма рефинансирования кредитов;

- сопровождение выданных ипотечных жилищных кредитов и осуществление контроля по исполнению заемщиками обязательств, консультирование заемщиков по всем вопросам, относящимся к обслуживанию обязательств;
- участие в реализации социальных программ, направленных на повышение доступности и комфортности жилья на территории Приморского края;
- проведение разъяснительной работы по вопросам ипотечного кредитования среди населения края на территории Приморского края;
- развитие новых ипотечных направлений в рамках программ ОАО «АИЖК» (программы – «Военная ипотека», «Новостройка», «Материнский капитал»)

2. Корпоративное управление

Для поддержания прозрачной среды взаимоотношений между руководством Общества и Акционером, прочими заинтересованными лицами, ОАО «Наш дом – Приморье» совершенствует систему корпоративного управления, что, несомненно, является конкурентным преимуществом в бизнесе.

Система корпоративного управления Общества строится на принципах соблюдения российского законодательства, положений Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 04.04.2002г. № 421/р «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения».

Целью применения Кодекса корпоративного поведения является защита интересов Акционера, обеспечение финансовой стабильности и обеспечение возможности Общества привлекать капитал, необходимый для

экономического развития сегмента ипотечного жилищного кредитования в регионе.

Одним из важнейших принципов корпоративного управления является открытость и прозрачность. В соответствии с Приказом АСАН от 10.10.2006г. № 06-117/пз-н «Об утверждении положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» Общество обеспечивает своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся его деятельности, в том числе о его финансовом положении, результатах деятельности, структуре. Сайт Общества в сети Интернет, а также СМИ служат основными источниками информации для заинтересованных пользователей.

2.1 Органы управления

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Обществом.

Наблюдательный совет Общества осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции общего собрания акционеров. Члены Наблюдательного совета избираются ежегодно годовым общим собранием акционеров. Текущий состав наблюдательного совета на 2009 год утвержден решением общего собрания акционеров (распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 248-р от 29.06.2009г., распоряжение «О решениях внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 363-р от 03.09.2009г.)

Единоличным исполнительным органом управления является генеральный директор Общества, утверждаемый общим годовым собранием акционеров сроком на один год.

2.2 Общее собрание акционеров

Годовое общее собрание акционеров было проведено 29.06.2009г. Следующие вопросы были рассмотрены:

1. Утверждение годового отчета о хозяйственной деятельности Общества за 2008 г.
2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2008 г.
3. Утверждение распределения прибыли по итогам работы Общества в 2008 г.
4. Отказ от выплаты дивидендов по итогам 2008 года.
5. Назначение на должность генерального директора Общества.
6. Назначение Наблюдательного совета Общества.
7. Назначение ревизора Общества.

Итоги годового общего собрания акционеров были закреплены в распоряжении департамента имущественных отношений Приморского края № 248-р от 29.06.2009г.

Кроме того, в 2009 г. было проведено 7 внеочередных общих собраний акционеров.

Перечень внеочередных общих собраний акционеров в 2009г.

Номер п/п	Дата проведения	Решения	Номер распоряжения
1	30.03.2009	Об одобрении крупной сделки по привлечению банковской возобновляемой кредитной линии	№ 87-р от 30.03.2009
2	06.04.2009	Об одобрении крупной сделки по привлечению банковской возобновляемой кредитной линии	№ 97-р от 06.04.2010
3	03.09.2009	Изменение состава Наблюдательного совета	№ 363-р от 03.09.2010
4	10.09.2009	Об одобрении крупной сделки по привлечению банковской возобновляемой кредитной линии	№ 377-р от 10.09.2009
5	02.10.2009	Об одобрении крупной сделки по заключению договора между ОАО «Наш дом – Приморье» и проектной организацией Акционерным обществом с ограниченной ответственностью	№ 423-р от 02.10.2009

Номер п/п	Дата проведения	Решения	Номер распоряжения
		«РМДжМ Скотланд Лимитед» по разработке документации и выполнение иных работ, связанных с созданием проекта капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6 в г. Владивостоке»	
6	02.10.2009	Об одобрении крупной сделки по заключению договора между ОАО «Наш дом – Приморье» и проектной организацией Акционерным обществом с ограниченной ответственностью «РМДжМ Скотланд Лимитед» по разработке документации и выполнение иных работ, связанных с созданием проекта капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный в г. Владивостоке»	№ 423-р от 02.10.2009
7	21.10.2009	Об увеличении уставного капитала путем размещения способом «закрытая подписка» 7 520 000 штук дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций, стоимостью 1000 рублей каждая.	№ 474-р от 21.10.2009

2.3 Наблюдательный совет Общества

Наблюдательный совет Общества осуществляет общее руководство деятельностью общества в пределах своей компетенции, определенной Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом ОАО «Наш дом – Приморье».

Текущий состав Наблюдательного совета на 2009 год утвержден решением Общего собрания акционеров (распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 248-р от 29.06.2009г., распоряжение «О решениях внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 363-р от 03.09.2009г.). В Наблюдательный совет входят 7 членов, один из которых является Председателем Наблюдательного совета.

2.3.1 Состав Наблюдательного совета Общества в 2009 году (по состоянию на 31 декабря 2009г.).

Председатель Наблюдательного совета:

Петрова Надежда Сергеевна

Члены Наблюдательного совета:

1. Михеева Ирина Викторовна

Начальник отдела приватизации и работы с государственными предприятиями и учреждениями департамента имущественных отношений Приморского края

2. Заводянная Любовь Александровна

Ведущий консультант отдела макроэкономического развития и прогнозирования департамента экономического развития Приморского края

3. Загороднева Елена Анатольевна

Главный специалист-эксперт отдела развития рынка финансовых услуг департамента экономического развития Приморского края

4. Ларионова Галина Прокопьевна

Начальник отдела бюджетной политики в отраслях экономики департамента финансов Приморского края

5. Макарова Анна Геннадьевна

Консультант отдела макроэкономического анализа и прогнозирования департамента экономического развития Приморского края

6. Федорова Елена Александровна

Ведущий инспектор отдела макроэкономического анализа и прогнозирования департамента экономического развития Приморского края

7. Петрова Надежда Сергеевна

Заместитель директора департамента экономического развития Приморского края

2.3.2 Деятельность Наблюдательного совета в 2009 году

Всего в 2009 году Наблюдательный совет провел 9 заседаний в очной форме, на которых были приняты следующие решения по ключевым вопросам:

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества

Принято решение о предварительном утверждении годового отчета за 2008 г. и бизнес-плана на 2009 г.

Совершенствование управления ОАО «Наш дом – Приморье»

Был избран Председатель Наблюдательного совета, выдвинута на рассмотрение общего собрания акционеров кандидатура на должность генерального директора Общества.

Рассмотрение вопроса по привлечению кредитных ресурсов

Были приняты решения об одобрении трех крупных сделок по привлечению кредитной линии и о вынесении решения на внеочередное собрание акционеров и двух крупных сделок по заключению договоров с проектной организацией для разработки определенной документации и выполнения иных работ, связанных с созданием объектов капитального строительства: гостиничных комплексов делового и курортного типа в районе Корабельной набережной, 6 и мыса Бурный в г. Владивостоке.

Рассмотрение вопросов, связанных с решением об увеличении уставного капитала Общества:

Были приняты решения об определении количества, номинальной стоимости, категории (типа) акций, цены размещения акций, о выпуске бездокументарных обыкновенных именных акций Общества, размещаемых путем закрытой подписки.

2.4 Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор Общества избирается Общим собранием акционеров сроком на один год. К компетенции генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Общества.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

Фамилия, имя, отчество	Ломакина Марина Александровна
Год рождения	1973
Сведения об образовании	Высшее
Все должности, занимаемые таким лицом за последние 5 лет	С 2003 г. по настоящее время генеральный директор ОАО «Наш дом – Приморье»
Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления Общества	нет
Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за нарушения в области финансов, налогового законодательства или уголовной ответственности за преступления в сфере экономики	нет
Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена процедура банкротства, предусмотренная законодательством РФ	нет
Документ-основание	Распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 248-р от 29.06.2009г.

3. Акционерный капитал

Уставный капитал ОАО «Наш дом – Приморье» по состоянию на 31 декабря 2009 г. составляет 50 000 000 рублей и разделен на 50 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. За время деятельности Общества было осуществлено четыре эмиссии обыкновенных именных бездокументарных акций:

14 февраля 2003 г. при регистрации уставного капитала:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 100 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 100 000 рублей.

20 августа 2003 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-001D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 19 900 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 19 900 000 рублей.

5 ноября 2003 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-002D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 20 000 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 20 000 000 рублей.

18 февраля 2004 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-003D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 10 000 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 10 000 000 рублей.

На основании распоряжения Администрации Приморского края № 503-ра от 19.10.2009г. «О дальнейших мерах по реализации краевой целевой программы «Развитие Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе» на 2008-2011 годы» в части реализации проектов по строительству двух гостиничных комплексов делового и курортного типов на материковой части Владивостока, последующего распоряжения «О решениях внеочередного собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 474-р от 21.10.2009г., было принято решение **об увеличении уставного капитала** Общества путем размещения **7 520 000** штук дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.

Реестродержателем Общества является само Общество, оно же осуществляет ведение реестра акционеров. По состоянию на 31 декабря 2009г. ОАО «Наш дом – Приморье» не имеет привилегированных акций.

Единственным акционером (100% акций) Общества является Приморский край, полномочия собственника осуществляет Департамент имущественных отношений Приморского края.

В результате последовательных дополнительных эмиссий и постепенного увеличения уставного капитала Общество смогло обеспечить непрерывную выдачу ипотечных жилищных кредитов на территории Приморского края.

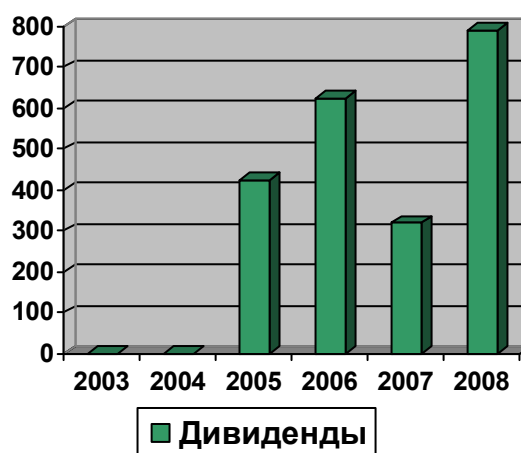
Таким образом, поддержка ипотечного жилищного кредитования в Приморском крае осуществляется посредством участия субъекта РФ в уставном капитале компании и предоставления государственных гарантий по обязательствам Регионального оператора.

4. Дивидендная политика

Последняя выплата дивидендов Обществом производилась в 2008г. по результатам деятельности за 2007г., в соответствии с Распоряжением департамента имущественных отношений № 212-р от 30.06.2008 г. в размере 789,5 тыс. рублей, что составило 50% от чистой прибыли. Выплата дивидендов в 2009г. по результатам деятельности 2008г. не производилась.

Дивидендная история ОАО «Наш дом – Приморье»

2003 – не производилась
2004 – не производилась
2005 – 425,28 тыс. рублей
2006 – 623,5 тыс. рублей
2007 – 319,5 тыс. рублей
2008 – 789,5 тыс. рублей
2009 – не производилась
Итого – 2 157,78 тыс. рублей



5. Перечень совершенных в 2009 году крупных сделок

№ п/п	Вид сделки	Орган управления, принявший решение	Номер и дата распоряжения
1	Привлечение банковской возобновляемой кредитной линии между ОАО «Наш дом – Приморье» и ОАО «АКБ «Приморье» с лимитом в сумме 40 млн. рублей	Внеочередное общее собрание акционеров	№ 87-р от 30.03.2009
2	Привлечение банковской возобновляемой кредитной линии между ОАО «Наш дом – Приморье» и ОАО «АКБ «Приморье» с лимитом в сумме 20 млн. рублей	Внеочередное общее собрание акционеров	№ 377-р от 10.09.2009
3	Договор между ОАО «Наш дом – Приморье» и проектной организацией акционерным обществом с ограниченной ответственностью «РМДжМ Скотланд Лимитед», предмет сделки: разработка документации и выполнение иных работ связанных с созданием проекта	Внеочередное общее собрание акционеров	№ 423-р от 02.10.2009

№ п/п	Вид сделки	Орган управления, принявший решение	Номер и дата распоряжения
	капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной, 6, в г. Владивостоке, цена сделки 74 346 943 рубля		
4	Договор между ОАО «Наш дом – Приморье» и проектной организацией акционерным обществом с ограниченной ответственностью «РМДжМ Скотланд Лимитед», предмет сделки: разработка документации и выполнение иных работ связанных с созданием проекта капитального строительства «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный в г. Владивостоке, цена сделки 84 491 743 рубля	Внеочередное общее собрание акционеров	№ 424-р 02.10.2009

6. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования в 2009 году

6.1 Макроэкономические факторы

Анализ рынка ипотеки 2009 года выявил следующие основные тенденции:

1. Сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. По данным ЦБ РФ на 01.01.2010 число участников рынка ипотечного жилищного кредитования (далее – ИЖК) сократилось по сравнению с началом 2009 года на 3% до 584 кредитных организаций, из них 400 кредитных организаций предоставляли ИЖК, остальная часть осуществляла обслуживание ранее выданных ИЖК. Регулярно осуществляли выдачу ипотечных кредитов в рублях 130 кредитных организаций.
2. Снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. В 2009 году было предоставлено 130085 ИЖК, на общую сумму 152,5 млрд. руб., что составило 5,8% от

общей суммы потребительских кредитов. По сравнению с предыдущим 2008 годом, количество предоставленных в 2009г. ИЖК, сократилось в 2,7 раза, объем снизился в 4,3 раза, фактически вернувшись к уровню 2006г. Доля кредитов в рублях составила более 90%.

3. Ужесточение условий предоставления кредитов физическим лицам. На 01.01.2010 средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, выданным в рублях, составила 14,3%, по кредитам, выданным в валюте – 12,9%. Максимальный размер средневзвешенной процентной ставки в рублях в 2009 году составил 14,9%, во второй половине года наблюдалась тенденция к уменьшению процентных ставок на 0,3-0,9%, а также к сокращению сроков выданных кредитов в среднем на 18 мес.
4. Тенденцией к увеличению сроков просроченной задолженности. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась в 3,5 раза, в валюте – в 2 раза по сравнению с 2008г. Доля ДВФО в региональной структуре просроченной задолженности по РФ на 01.01.2009 составила 0,7%, на 01.01.2010 – 1,5%.

Основными причинами сокращения объемов выданных ИЖК явилось общее удорожание и недоступность кредитных ресурсов, возросшие риски вложений в долгосрочные активы при снижении возможности рефинансирования ранее выданных ИЖК кредитными организациями. Главным способом привлечения денежных средств для последующей выдачи новых ИЖК явилось рефинансирование ИЖК. Для мелких и средних игроков только возможность рефинансировать выданные кредиты позволила остаться на плаву и сохранить созданную инфраструктуру ИЖК в регионах. Доступность ипотечных кредитов по Федеральным стандартам ОАО «АИЖК» для населения в регионах оставалась высокой за счет наиболее низких процентных ставок.

Вместе с тем, во второй половине 2009 года наблюдалась тенденция увеличения объема выдаваемых ИЖК. По данным ОАО «АИЖК» в 4 квартале 2009 года было выдано 18,9% от общего годового объема выдачи. Это связано с общим улучшением экономической ситуации в стране, прежде всего за счет устойчивого роста цен на сырьевые носители. Во второй половине года наблюдались тенденции снижения процентных ставок, увеличение количества кредитных организаций, выдающих ИЖК, снижение требований к заемщикам, увеличение спроса на жилье за счет эффекта отложенного спроса.

6.2 Ипотека в регионе

По данным Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю* (по данным сайта www.primstat.ru): в 2009 году на территории Приморского края проживало 1,982 млн. человек, что составило примерно 30% от общей численности населения ДВФО и около 1,4% от общей численности населения РФ; годовая величина прожиточного минимума в 2009 году составила 6382 рубля; среднемесячная заработная плата в Приморском крае составила 16 805 руб.

По данным Центрального Банка РФ (информация сайта ЦБ РФ www.cbr.ru) региональная структура кредитных организаций – участников рынка ипотечного кредитования в Приморском крае на 01.01.2009 включала в себя 8 действующих кредитных организаций, в т.ч. 6 кредитных организаций предоставляющих ипотечные жилищные кредиты.

Ипотечные жилищные кредиты. Данные Банка России.

Период	Объем выданных кредитов, млрд. руб.	Средневзвешенная ставка по ИЖК за период, %	Доля ИЖК в общем объеме выданных кредитов, %	Объем выданных ИЖК в Приморском крае, млрд. руб.	Доля ИЖК выданных в Приморском крае в общем объеме ИЖК, %	Доля ИЖК выданных в Приморском крае в общем объеме ИЖК по ДВФО, %
01.01.2007	263,56	13,7	11	-	-	-
01.01.2008	556,49	12,6	17	-	-	-
01.01.2009	655,81	12,9	16	5,9733	0,9	24
01.01.2010	152,50	14,3	6	1,2143	0,8	18

Доля ИЖК, выданных в Приморском крае, в общем объеме выданных кредитов, на 01.01.2010 составляет 0,8%, что соответствует численности населения края.

Объемы регистрации сделок купли-продажи с привлечением средств ипотечных кредитов (займов) по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Показатель	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Количество зарегистрированных залогов, шт.	290	537	1535	3862	4341	842
Объем зарегистрированных сделок с привлечением кредитных (заемных) средств, млрд. руб.	0,36	0,37	1,06	4,16	5,08	-
Доля сделок с привлечением ипотечных средств в общем количестве зарегистрированных сделок купли-продажи, %	1	2	6	14	19	4

Таким образом, по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в 2009 г. количество сделок купли-продажи с привлечением ипотечного кредита на территории края уменьшилось в 5 раз по сравнению с 2008г.

**Положение Приморского края в системе рефинансирования
закладных ДВФО (по данным ОАО «АИЖК»)**

Период	ДВФО		Приморский край	
	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Остаток ссудной задолженности, млн.руб.	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Остаток ссудной задолженности, млн. руб.
2006	1083	892,16	526	471,26
2007	1657	1657,65	775	796,19
2008	1035	1166,64	406	528,49
2009	752	908,85	246	361,68

**Характеристики рефинансированных закладных в разрезе регионов
(по версии ОАО «АИЖК»)**

Наименование округа	Количество закладных		Общая стоимость закладных на дату выкупа (по остатку основного долга)		Параметры кредита		Средняя цена жилья, купленного по ипотеке на 31.12.2009, руб./м2
	шт.	в % к РФ	млн. руб.	в % к РФ	% ставка	срок, мес.	
<i>Дальневосточный</i>	752	2,64	908,85	3,16	13,31	184	37 951,13
<i>в том числе Приморский край</i>	246	0,9	361,69	1,3	12,98	176	50 400,50
Камчатский край	104	0,37	118,76	0,41	13,66	188	37 316,50
Республика Саха (Якутия)	201	0,71	198,63	0,69	14,09	181	36 214,28
Магаданская область	29	0,1	20,76	0,07	12,9	172	17 725,97
Хабаровский край	65	0,23	79,92	0,28	12,73	217	38 560,97
Амурская область	84	0,3	102,53	0,36	13,33	188	37 074,61
Еврейская А.О.	14	0,05	12,51	0,04	13,52	168	25 557,99
РФ, в целом	28450	-	28 768	-	13,09	194	33 949,52

Доля рефинансирования закладных по Дальневосточного ФО соответствует численности населения территории. Несмотря на самую высокую (более чем в 1,3 раза выше, чем средняя стоимость 1 кв.м. по ДВФО и в 1,5 раза больше чем по Российской Федерации) стоимость квадратного метра жилья, купленного по ипотеке, Приморский край остается лидером по количеству и объему рефинансированных закладных в регионе.

6.3 Ключевые события 2009 года

Январь-март

- подведение финансовых итогов 2008г. Составление бизнес-плана на 2009 году.
- Завершение рефинансирования объема закладных, выданных в 2008 году.

Апрель-июнь

- 19.06.2009 в целях повышения качества сопровождаемого портфеля закладных был заключен с ОАО «АИЖК» договор об обращении взыскания на заложенное имущество по дефолтным закладным в судебном порядке. В рамках договора Общество выступает в качестве Агента по взысканию от имени Агентства, а именно: участвует в судебных заседаниях, на стадии исполнительного производства, процедуре проведения торгов, реализации предмета ипотеки, осуществлении контроля за получением денежных средств, осуществлении всех действий, связанных с выселением должника.
- 29.06.2009 - проведено общее годовое собрание акционеров. Утверждены годовой отчет и бухгалтерская отчетность, распределение прибыли, бизнес-план на 2010 год, утвержден новый

состав Наблюдательного совета на 2009 год, кандидатура на должность генерального директора Общества.

Июль – сентябрь

- Июнь: заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «АИЖК» по программе кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих – «Военная ипотека». Выданы первые два ипотечных займа по программе «Военная ипотека».
- 01.07.2009 заключен договор купли-продажи с ОАО «АИЖК» закладных в объеме 24 млн. рублей, сроком действия до 01.10.2009г.
- Июль: заключен договор купли-продажи закладных с ОАО «АИЖК» с отсрочкой поставки по программе кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих – «Военная ипотека» в объеме 18,5 млн. рублей, ставкой рефинансирования 15% годовых.
- 10.08.2009 согласно Протоколу № 88 совещания у Губернатора Приморского края С.М. Дарькина ОАО «Наш дом – Приморье» назначен оператором по строительству гостиниц на материковой части Владивостока (класс – 5 звезд). Строительство объектов будет осуществляться в рамках Краевой целевой программы «Развитие Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе» на 2008-2012 годы.
- 18.09.2009 заключены два договора между ОАО «Наш дом – Приморье» и проектной организацией – акционерным обществом с ограниченной ответственностью «РМДжМ Скотланд Лимитед» на разработку документации и выполнение иных работ, связанных с созданием проектов капитального строительства –

«Многофункциональный гостиничный комплекс делового типа (5 звезд) в районе Корабельной набережной,6», и «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа (5 звезд) в районе мыса Бурный», в г. Владивостоке.

- Сентябрь: рефинансирована первая закладная по программе «Военная ипотека».

Октябрь – декабрь

- 01.10.2009 заключен договор купли-продажи с ОАО «АИЖК» закладных в объеме 44,43 млн. рублей, сроком действия по 30.06.2010г.
- 19.10.2009 на основании распоряжения Администрации Приморского края № 503-ра от 19.10.2009г. принято решение об обеспечении увеличения уставного капитала Общества и установлении его в размере 7 570 000 000 рублей.
- 21.10.2009 на основании Распоряжения № 474-р «О решениях внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» принято решение увеличить уставный капитал, путем размещения 7 520 000 штук дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.
- 21.12.2009 получено уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг в количестве 7 520 000 штук ОАО «Наш дом – Приморье».

6.4 Партнерство

В период кризиса особенно важной задачей стало сохранение сложившейся инфраструктуры и укрепление партнерских

взаимоотношений со всеми участниками рынка: первичными кредиторами, оценочными и страховыми компаниями.

Страховые компании имеют в своих линейках специальные продукты по личному страхованию заемщика, страхованию предмета залога, риска утраты права собственности. Оценочные компании оказывают услуги оценке предмета залога. ОАО «Наш дом – Приморье» не предоставляет ипотечные кредиты без заключения договора страхования и наличия оценки предмета залога независимым оценщиком.

Первичные кредиторы	Страховые компании	Оценочные компании
✓ ОАО АКБ «Приморье»	✓ ПФ ООО «СК «Согласие»	✓ ООО «Альфа-Групп»
✓ ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	✓ ОАО «СОГАЗ» ДВ филиал	✓ ООО «Экспертно- Оценочное бюро»
✓ «Азиатско- Тихоокеанский Банк» (ОАО), филиал г. Владивостока	✓ ОСАО «Ингосстрах»	✓ ООО «Центр развития инвестиций»
✓ ЗАО ПТКБ «МЕРКУРИЙ»	✓ ЗАО «СГ «УралСиб»	✓ ООО «НИЯ»
✓ ОАО «Дальневосточный банк»	✓ Филиал ООО «1СК»	✓ ООО «Городской центр оценки»
	✓ ООО «НСГ-РОСЭНЕРГО»	
	✓ ВФ ОАО «Альфастрахование»	
	✓ ОАО «Военно-страховая компания»	
	✓ Филиал ЗАО «МАКС» во Владивостоке	
	✓ Филиал ЗАО СГ «Спасские ворота»	

На 01.01.2010г. в рамках инфраструктуры Регионального оператора взаимодействовало:

5 первичных кредиторов

10 страховых компаний

5 оценочных компаний

Возможность предложить заемщику сделать выбор среди компаний одного направления инфраструктуры, способствует поддержанию здоровой конкурентной среды в области тарифной политики среди его участников, снижению рисков и формированию более качественного портфеля закладных.

7. Хозяйственная деятельность Общества в 2009 году. Основные виды продукции (работ, услуг)

7.1 Рефинансирование

Наилучшим путем решения задачи по привлечению денежных средств на рынок является развитие системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Система позволяет обеспечить равномерное перераспределение капитала с финансового рынка в банковский сектор и затем – в виде ипотечных кредитов – к населению на территории Приморского края.

Объемы рефинансирования закладных ОАО «Наш дом – Приморье» за весь период деятельности.

Период	Рефинансировано			
	по годам		накопленным итогом	
	сумма, тыс. руб.	кол-во, единиц	сумма, тыс. руб.	кол-во, единиц
2003	8 718	15	8 718	15
2004	144 949	270	153 668	285
2005	34 483	161	188 151	446
2006	275 236	157	463 388	603
2007	246 056	160	709 444	763
2008	170 353	94	879 798	857
2009	143 899	66	1 023 697	923
ИТОГО	1 023 694	923	-	-

В 2009 году произошло снижение объемов рефинансирования по сравнению с 2008г. на 15%, а по сравнению с 2007г. – в 1,7 раза. Это связано

с общей тенденцией спада в отрасли ИЖК в первой половине 2009г. Планирование объемов выдачи и поставок закладных осуществлялось Обществом исходя из установленных ОАО «АИЖК» в договорах купли-продажи закладных лимитов выкупаемых объемов.

Во второй половине 2009 года рынок начал постепенно восстанавливаться. С июня 2009 года наблюдается планомерное снижение процентных ставок по Федеральным ипотечным стандартам вслед за снижением ставки рефинансирования ЦБ. Если на 1 декабря 2008 года ставка рефинансирования Центробанка была установлена на уровне 13% (на максимальном за 3 года уровне), то с конца апреля 2009 года ставка снижалась с шагом 0,25-0,5 процентных пункта, и к 28 декабря 2009 впервые за историю существования достигла своего минимального значения 8,75%.

Снижение ставок ОАО «АИЖК» привело к оживлению рынка ипотеки в целом. Одновременно прекратилось снижение стоимости квадратного метра жилья, что свидетельствует о взаимосвязи показателей доступности ипотечного кредита и роста цен на жилье.

По данным приморского аналитического агентства «Прайм Аналитикс» средняя цена 1 кв. м. жилья во Владивостоке составила в феврале 2009 года 52 тыс. руб.

В марте – июне цена значительно не корректировалась, но уже в августе наблюдалась коррекция цен от 1,5% до 3% по разным сегментам жилья в сторону увеличения. Ноябрь-декабрь показали устойчивый рост цен на жилье от 3 до 8%.

По состоянию на 31 декабря 2009 года, общий объем рефинансированных ОАО «Наш дом – Приморье» закладных за весь период деятельности накопленным итогом достиг 923 штук на сумму 1023,7 млн. рублей.

Распределение объемов рефинансирования ипотечных займов (кредитов) по рефинансирующим организациям с начала периода деятельности, нарастающим итогом.

Инвестор	Количество рефинансированных закладных, штук	Объем рефинансированных закладных, млн. руб.	Доля в общем объеме, %
ОАО «АИЖК»	706	611,4	60
АБ ЗАО «ГПБ-Ипотека»	181	351,0	34
ОАО «УРСА Банк»	16	21,3	2
ЗАО «Приморье Регион Ипотека»	11	28,2	2,85
ВТБ-24	4	3,2	0,31
ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк»	3	4,8	0,47
ООО РИБ	2	3,7	0,37
ИТОГО	923	1023,6	100

Единственной рефинансирующей организацией в 2009 году являлось ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Только благодаря сотрудничеству с ОАО «АИЖК» Общество сумело сохранить развитие ипотечного направления в крае, обеспечивая за счет рефинансирования необходимый для выдачи новых ИЖК приток оборотных средств.

Историческая справка: ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было создано в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 для выполнения задач по становлению и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России в рамках федеральной целевой программы «Свой дом». Создание и развитие инфраструктуры двухуровневой модели рынка ипотечного кредитования в России. 100 % акций ОАО «АИЖК» принадлежит государству.

Качественные характеристики рефинансированных ипотечных кредитов

Показатель	2008 г.	2009г.
Объем рефинансирования ипотечных кредитов (займов), шт.	94	66
Объем рефинансирования ипотечных кредитов (займов), млн. руб.	170,3	143,9
в т.ч. объем рефинансирования закладных по программе «Военная ипотека», млн. руб.	0	4,3
в т.ч. объем рефинансирования жилищных займов, млн. руб.	29,1	0
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет.	16,3	15
Средний размер ипотечного кредита, млн. руб.	2,1	2,0
Средневзвешенный размер ежемесячного (аннуитетного) платежа по ипотечному кредиту, руб.	26 200	21 000
Средневзвешенная процентная ставка, годовых, %	12,28	11,7

Сравнительный анализ позволяет сделать вывод, что в 2009 г.г. не было рефинансировано ни одного жилищного кредита, на стадии строительства. Строительство оказалась наиболее пострадавшей от кризиса отраслью. По данным Росстата резко сократился объем работ по виду деятельности «Строительство», снизившись на 16% к уровню 2008 года.

С другой стороны получили развитие социальные ипотечные продукты, такие как программа «Военная ипотека» ОАО «АИЖК». Программа была запущена в 2009г., и во второй половине 2009г. были рефинансированы первые ипотечные займы объемом 4,3 млн. руб.

Структура собственного портфеля ипотечных займов, на балансе ОАО «Наш дом – Приморье» на 31.12.2009г.

Категория	Объем на балансе, руб.	Доля в общем объеме, %
Собственный портфель	12 463 994,06	40
Закладные по стандартам АИЖК	7 214 602,46	24
Военная ипотека	5 767 529,21	19
Жилищные займы	4 670 118,32	15
Дефолт	553 423,86	2
Итого	30 669 667,91	100

Наибольший удельный вес до 40% в собственном портфеле закладных и жилищных займов занимают закладные категории «собственный портфель» это закладные, выданные по стандартам ОАО «АИЖК» и ЗАО «ГПБ Ипотека», действующим в 2007 и в первой половине 2008 года, выкуп которых был приостановлен. Доля закладных, выданных в соответствии со стандартами ОАО «АИЖК», составляет 24% от общего объема портфеля и планируется к рефинансированию в январе 2010 года. Закладные категории «Военная ипотека» выданы в соответствии со стандартами программы ОАО «АИЖК» «Военная ипотека» и планируются к рефинансированию в рамках действующего договора купли-продажи закладных по программе «Военная ипотека» в январе-феврале 2010 года.

Удельный вес закладных с присвоенным статусом «дефолт», в результате неисполнения заемщиками своих обязательств, составляет 2% от общего объема закладных, числящихся на балансе ОАО «Наш дом – Приморье», в т.ч. на стадии процедуры исполнительного производства 2% от общего объема закладных.

Разрешение вопросов по срокам наложения взыскания на ипотечное имущество заемщиков производится согласно условиям кредитного договора, Гражданского Кодекса РФ, с полным соблюдением процессуальных норм российского законодательства.

7.2 Сопровождение

Региональный оператор оказывает ОАО «АИЖК», являющемуся залогодержателем прав по рефинансированным закладным, услуги по сопровождению закладных, обеспечивая функционирование единой системы сопровождения закладных.

Целью сопровождения для залогодержателя является постоянный мониторинг за выполнением заемщиком взятых на себя обязательств. Мониторинг включает в себя «Процедуру контроля за страховым обеспечением закладных» и «Процедуру сопровождения закладных с просрочкой исполнения обязательств».

По состоянию на 31.12.2009г. остаток закладных на обслуживании составил 550 штук на сумму обслуживаемого остатка основного долга 510,98 млн. руб. Объем обслуживаемых закладных по состоянию на 31.12. 2009г. на 22 % больше чем на аналогичный период предыдущего года.

Прирост объема произошел за счет притока новых закладных от рефинансирования на обслуживаемый остаток в среднем на 12 млн. руб. в месяц, а также за счет снижения числа досрочных гашений в первой половине 2009г.

Количество обслуживаемых закладных с просрочкой исполнения обязательств категории «дефолт» на 31.12.2009г. составило 18 штук на сумму 26,45 млн. рублей, что составляет 2% от обслуживаемого остатка на 31.12.2009г.

Данные об объемах обслуживаемого остатка закладных в 2009 году

Период	Остаток обслуживаемых закладных, единиц	Объем обслуживаемых закладных, тыс. руб.
январь	540	446 686,31
февраль	539	458 354,34
март	548	458 060,49
апрель	550	459 418,57
май	551	469 316,39
июнь	550	479 166,94
июль	551	487 663,26
август	552	495 135,89
сентябрь	545	491 987,65
октябрь	550	492 014,98
ноябрь	549	500 330,19
декабрь	550	510 984,43
Среднее значение за год	548	479 093,29

В мае 2009 года ОАО «АИЖК» официально уведомило партнеров о завершении первого этапа внедрения процедуры оценки деятельности своих партнеров, оказывающих услуги сопровождения ипотечных жилищных кредитов. Критерии оценки деятельности по сопровождению включают широкий набор характеристик оказываемых Региональным оператором услуг, учитывающих комплексную динамику показателей деятельности Регионального оператора, практику ведения бизнеса, финансовую устойчивость, профессионализм сотрудников, оказывающих услуги по сопровождению закладных. При оценке применяются 22 критерия, разделенные на пять групп (администрирование кредитов; финансовое состояние; общие вопросы; персонал и кадровая политика; внутренний аудит и риск-менеджмент), по каждой из которых присваивается определенное количество баллов. По каждому критерию выставляются качественные (экспертные) оценки, в результате каждому Региональному оператору присваивается оценка, равная итоговой сумме баллов.

В зависимости от полученной критериальной оценки, Региональный оператор может быть отнесен к одной из трех групп: положительная, удовлетворительная, отрицательная. На основании полученной оценки Региональный оператор либо продолжает осуществлять сопровождение закладных на текущих условиях (при положительной или удовлетворительной оценке), либо, в случае присвоения отрицательной оценки, все закладные снимаются с сопровождения и передаются альтернативному Региональному оператору (либо Сервисному агенту).

Одновременно было получено официальное извещение о присвоении Обществу удовлетворительной оценки по состоянию на 01.06. 2009г.

В целях улучшения качества сопровождения закладных и повышения оценки было принято решение **изменить сложившуюся систему сопровождения закладных** путем поэтапного внедрения следующих процедур:

- в структуре организации было создано самостоятельное подразделение, занимающееся сопровождением закладных – отдел Сопровождения, в рамках отдела выделен сектор по сопровождению проблемных закладных
- в рамках сектора действуют два специалиста: специалист по сопровождению стандартных закладных и специалист по сопровождению проблемных закладных
- утверждены: Регламент сопровождения закладных с просрочкой исполнения обязательств, Регламент по обращению взыскания на заложенное имущество, Регламент учета и хранения кредитных досье
- порядок сохранности документов обеспечивается наличием выделенного помещения - архива, контроль за сохранностью кредитных дел осуществляет архивариус на основании Регламента обеспечения хранения и учета кредитных досье

- использование собственной информационной базы, созданной на платформе «1-С» по ведению учета сопровождаемых закладных
- наличие в штате службы внутреннего контроля, которая осуществляет функции мониторинга местонахождения и наличия контакта с заемщиками, по закладным которых присвоен статус «дефолтная закладная»
- утвержден годовой план по направлению сотрудников на обучение по программам ОАО «АИЖК»
- в целях уменьшения доли дефолтных закладных в сопровождаемом портфеле закладных был заключен с ОАО «АИЖК» договор об обращении взыскания на заложенное имущество по дефолтным закладным в судебном порядке.

Общество намерено в дальнейшем продолжать совершенствовать качество системы сопровождения закладных и улучшать технологии сервиса закладных.

По результатам проведенных мероприятий ОАО «АИЖК» уведомило Общество о присвоении 816,25 баллов, из 1000 возможных, что является положительной оценкой.

7.3 Выдача ипотечных жилищных кредитов

Стандарты процедур выдачи ипотечных кредитов предусматривают проведение обязательной процедуры андеррайтинга заемщика, результатом которой является решение кредитного комитета Регионального оператора о предоставлении заемщику ипотечного кредита, либо отказ в предоставлении.

Процедура включает проведение первичного и вторичного андеррайтинга:

- первичный андеррайтинг заключается в проверке платежеспособности и добропорядочности заемщика

- вторичный андеррайтинг необходим для изучения документов по продавцу и приобретаемому имуществу, условий заключаемой сделки

Для проведения андеррайтинга заемщик предоставляет Региональному оператору установленный Стандартами ОАО «АИЖК» комплект документов, по результатам проверки которого, составляется Отчет об андеррайтинге, являющийся своеобразным паспортом сделки и содержащий сведения о заемщиках, параметры будущей сделки. Качественная процедура андеррайтинга является определяющим звеном последующего успешного рефинансирования закладной.

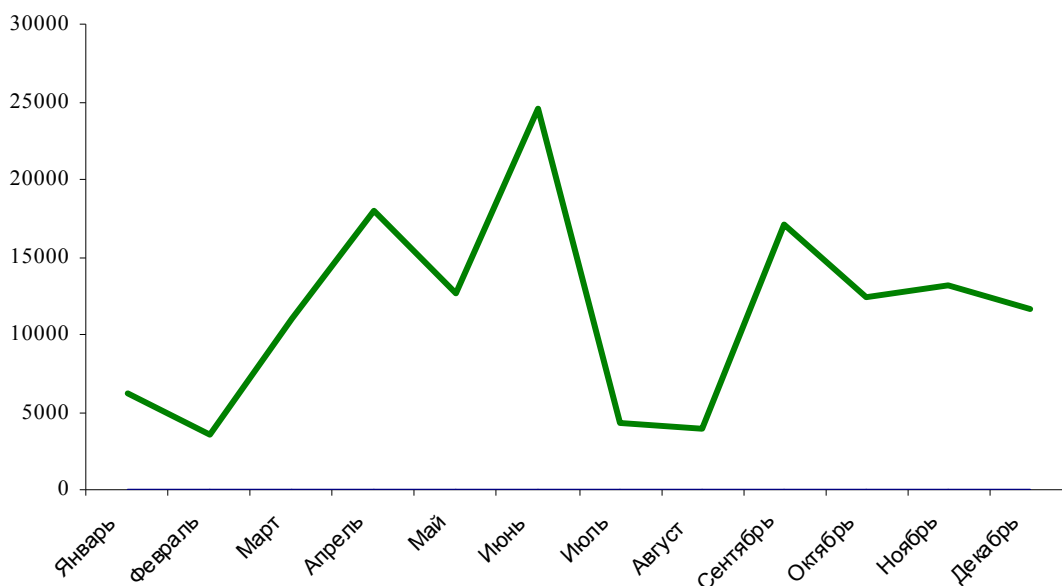
Качественные характеристики ипотечных кредитов, выданных в 2009 году

Период	Количество, единиц	Объем, тыс. руб.	Средняя сумма ИЖК, тыс. руб.	Средняя ставка, %	Средний срок ИЖК, мес.	Средняя стоимость жилья, тыс. руб.	Средняя площадь жилья, кв.м.	Средняя цена 1 кв.м., тыс. руб.
Январь	2	6 200,00	3 100,00	15,88	180,00	5 150,00	96,35	53 450,96
Февраль	1	3 500,00	3 500,00	16,50	60,00	6 556,32	102,30	64 089,15
Март	4	11 020,10	2 755,03	15,67	135,00	4 466,50	103,40	43 196,32
Апрель	7	17 984,00	2 569,14	15,53	149,14	5 102,99	85,34	59 797,04
Май	6	12 609,60	2 101,60	15,06	132,00	3 506,17	81,00	43 286,01
Июнь	12	24 547,19	2 045,60	14,20	151,58	3 005,86	72,43	41 503,12
Июль	2	4 300,00	2 150,00	13,15	150,00	3 087,50	48,40	63 791,32
Август	2	3 900,00	1 950,00	13,75	160,50	2 725,00	64,45	42 280,84
Сентябрь	8	17 055,00	2 131,88	12,28	127,50	3 495,63	109,69	31 868,95
Октябрь	6	12 365,69	2 060,95	13,52	150,00	3 259,14	57,01	57 167,92
Ноябрь	6	13 118,70	2 186,45	11,95	145,50	3 210,00	59,12	54 299,41
Декабрь	6	11 690,00	1 948,33	11,33	146,50	2 966,67	55,45	53 501,65
Итого за год	62	138 290,28	2 374,91	14,07	140,64	3 877,65	77,91	50 686,06

Приведенные данные свидетельствуют об увеличении объемов выдаваемых закладных во второй половине года, что соответствует общей тенденции рынка. Ставки по ипотечному кредитованию снизились с 15,9% в январе до 11,33% в декабре. Это в значительной мере повлияло на увеличение объемов выдачи ИЖК. В течение года прослеживается тенденция постепенного роста к 4 кварталу цены за квадратный метр приобретаемого

жилья, что свидетельствует о взаимосвязи доступности ИЖК и роста цены на жилье.

Объем выдачи. Влияние фактора сезонности.

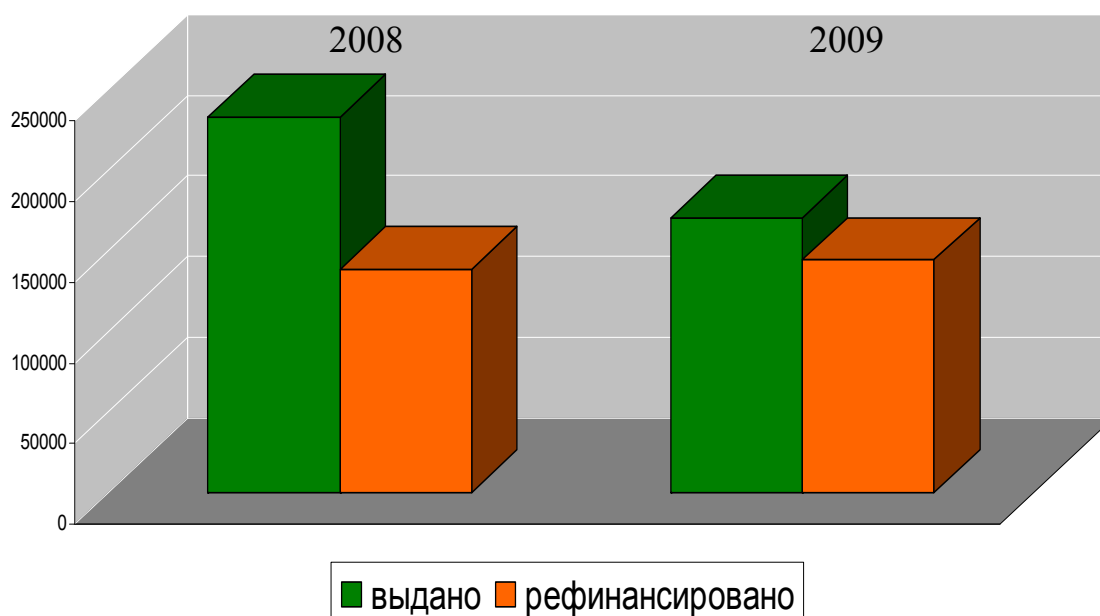


Данные на приведенной диаграмме свидетельствуют о влиянии фактора сезонности на объемы выдаваемых закладных. Минимальный объем выдачи традиционно соответствует периодам: с января до середины февраля и с середины июля по август. После периодов спада наблюдаются фазы роста: максимальные объемы выдаваемых ИЖК приходятся на май-июнь и октябрь-декабрь.

Сравнительный анализ выданных ипотечных кредитов 2008-2009г.

Показатель	2008	2009	Темп роста (снижения), %
Объем выданных ИЖК, тыс. руб.	232 415	138 291	60
Средняя сумма кредита, тыс. руб.	2 672	2 374	88
Средняя процентная ставка годовых, %	13,62	14,07	103
Средний срок кредитования, лет	15	12	80
Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	4 223	3 878	92
Средняя площадь квартиры, кв.м.	73	78	106
Средняя цена 1 кв.м. купленного жилья	57 882	50 686	87

Сравнение объемов выданных и рефинансированных кредитов в 2008-2009г.



Характеристики показателей выданных объемов полностью соответствуют состоянию рынка ипотеки 2009г.: с одной стороны наблюдалось снижение: объемов выданных ИЖК в 1,7 раза (40%), средней суммы кредита на 12%, срока кредитования на 36 месяцев, средней стоимости жилья на 8%, стоимость 1 кв. м. жилья снизилась на 13%; с другой стороны процентная ставка по выданным ИЖК увеличилась в среднем на 0,45%, средневзвешенная процентная ставка по выданным в 2009 году кредитам составила 14,07%, что свидетельствует о снижении доступности ипотеки в первой половине 2009 года.

В течение года максимальная ставка по ипотеке приходилась на январь-февраль и составила 15,88%-16,5%. Затем наблюдается тенденция понижения ставки до 11,33% к декабрю 2009г. Это свидетельствует об увеличении доступности ИЖК во второй половине года.

8. Показатели финансово-экономической деятельности Общества

Финансовые показатели	Период		Отклонения за год
	2008	2009	
<i>Показатели ликвидности</i>			
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,77	0,13	-0,64
Промежуточный коэффициент покрытия	0,90	1,05	0,15
Коэффициент текущей ликвидности	0,91	1,09	0,19
<i>Показатели финансовой устойчивости</i>			
Коэффициент независимости (концентрации собственного капитала)	0,52	0,46	-0,06
Коэффициент зависимости (концентрации заемного капитала)	0,48	0,54	0,06
Коэффициент финансирования	1,08	0,85	-0,24
Финансовый рычаг (коэффициент финансовой зависимости)	0,92	1,18	0,26
<i>Показателей рентабельности</i>			
Рентабельность продаж	0,01	12,78	12,77
Рентабельность совокупных активов	0,00	2,06	2,05
Рентабельность оборотного капитала	0,00	4,31	4,30
<i>Показателей деловой активности (оборачиваемости)</i>			
Продолжительность оборота капитала, дней	168,79	232,84	64,05
Продолжительность оборота оборотных активов, дней	59,94	120,72	60,79
Оборачиваемость кредиторской задолженности	12,38	15,85	3,47
Оборачиваемость дебиторской задолженности	32,43	5,19	-27,25

Приведенные данные свидетельствуют о снижении коэффициента абсолютной ликвидности на конец 2009г. Это связано со значительным увеличением краткосрочных обязательств на конец года, по сравнению с началом года.

Однако в целом наблюдается положительная тенденция показателей текущей ликвидности и коэффициента покрытия, что свидетельствует о снижении риска кредиторов в отношении долгов.

Согласно данным бухгалтерского баланса задолженность по краткосрочным кредитам на конец отчетного периода возросла на 36 000 тыс. руб. до 50 847 тыс. руб. Доля заемного капитала к концу года возросла на 7,3%, что повлекло увеличение финансовой зависимости общества от внешних источников финансирования: на каждый рубль собственного капитала на конец 2009 года приходится 1,18 рублей заемных средств. Недостаток собственных оборотных средств вызван значительным ростом (в 9 раз) дебиторской задолженности и финансируется за счет внешних источников – краткосрочных кредитов банка. Рост дебиторской задолженности произошел в связи с большим количеством авансовых платежей, проведенных по проектным договорам в рамках исполнения функций заказчика-застройщика по строительству гостиниц курортного и делового типов (5 звезд) в рамках проведения в г. Владивостоке саммита АТЭС-2012.

К концу 2009 года показатели деловой активности ухудшились: увеличилась продолжительность оборота капитала, оборотных активов и дебиторской задолженности.

Снижение оборачиваемости активов указывает на отрицательное влияние на платежеспособность Общества, однако, тенденция связана с изменением направления хозяйственной деятельности Общества на инвестиционное. Для инвестиционной деятельности данный показатель находится в норме.

На конец 2009 года произошло значительное улучшение показателей рентабельности. Эффективность деятельности улучшилась за счет внешних факторов, в первую очередь за счет стабилизации рынка ипотечного кредитования во второй половине 2009г. и, как следствие, увеличение объемов выдачи ИЖК и рефинансирования закладных, а также усовершенствования внутренних бизнес процессов, связанных с пересмотром структуры затрат, в том числе за счет мероприятий по сокращению штата.

Произошло сокращение с 15% до 3% затрат по рекламе. Общая сумма затрат снизилась в отчетном году на 18,4% по сравнению с предыдущим годом.

В результате чистая прибыль от основной деятельности на каждый рубль выручки от реализации составляет 12,78 рублей, по сравнению с 0,01 руб. на начало 2009г.

Расчет стоимости чистых активов

Показатели, тыс. руб.	На начало 2009 года	На конец 2009 года
Нематериальные активы	13	10
Основные средства	405	967
Незавершенное строительство	0	15812
Доходные вложения в материальные ценности	0	0
Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	83345	29816
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	41	82
НДС по приобретенным ценностям	0	2562
Дебиторская задолженность	6144	56337
Денежные средства	6088	7936
Прочие оборотные активы	0	0
ИТОГО АКТИВОВ, принимаемых к расчету	96036	113522
Пассивы		
Долгосрочные обязательства по кредитам и займам	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	198
Краткосрочные обязательства по кредитам и займам	36000	50847
Кредиторская задолженность	10079	10365
Резервы предстоящих расходов и платежей	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
ИТОГО ПАССИВОВ, принимаемых к расчету	46079	61410
Стоимость чистых активов	49957	52112
Уставный капитал	50000	50000
Превышение (нехватка) величины чистых активов	-43	2112

Стоимость чистых активов на конец 2009г. превышает сумму уставного капитала, что соответствует требованиям ст. 14 ФЗ «Об акционерных обществах» (от 26.12.1995 № 208-ФЗ) .

Анализ доходов

Выручка (нетто) от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость) по форме №2	Отчетный 2009 год		Предыдущий 2008 год		Отклонение (+/-)	Темп роста (снижения)
	Объем выручки, руб.	Доля в общем объеме выручки, %	Объем выручки, руб.	Доля в общем объеме выручки, %		
Андеррайтинг КМС	562 712	3,34	0	0,00	562 712	-
Ипотечное кредитование	8 489 631	50,37	12 914 788	61,62	-4 425 157	66
Оформление кредита	1 051 064	6,24	674 125	3,22	376 939	156
Оформление субсидии	166 780	0,99	169 492	0,81	-2 712	98
Первичная и вторичная проверка документов	881 864	5,23	451 949	2,16	429 915	195
Прочая деятельность по ипотечному кредитованию	5 486 872	32,56	6 557 703	31,29	-1 070 831	84
Снятие обременения	10 551	0,06	0	0,00	10 551	
Сопровождение платежей по субсидии	203 515	1,21	189 201	0,90	14 314	108
ИТОГО	16 852 989	100	20 957 259	100	-4 104 269	80

Анализ расходов

Выручка (нетто) от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость)	Отчетный 2009 год		Предыдущий 2008 год		Отклонение (+/-)	Темп роста (снижения), %
	Объем выручки, руб.	Доля в общем объеме выручки, %	Объем выручки, руб.	Доля в общем объеме выручки, %		
Заработная плата и отчисления	6 906 668	54,96	7 641 417	49,66	-734 749	90
Реклама	377 580	3,00	2 429 519	15,79	-2 051 938	16
Аренда имущества и расходы по его обслуживанию	3 119 577	24,82	2 563 371	16,66	556 206	122
Материальные расходы	393 354	3,13	461 401	3,00	-68 047	85
НДС, не принимаемый к вычету, по операциям, не подлежащим обложению НДС	218 527	1,74	559 644	3,64	-341 117	39
Услуги связи	374 984	2,98	490 609	3,19	-115 625	76
Услуги сторонних организаций	690 225	5,49	656 848	4,27	33 377	105
Командировочные	156 353	1,24	295 270	1,92	-138 917	53
Амортизация ОС и НМА	134 158	1,07	156 158	1,01	-22 000	86

Прочие расходы	194 989	1,55	134 706	0,88	60 283	145
ИТОГО	12 566 417	100	15 388 943	100	-2 822 527	82

9. Факторы риска

Риски	Описание	Вероятность	Меры
<i>Ипотечные</i>			
Отказ от рефинансирования закладных или резкое сокращение объемов рефинансирования	Состоит в том, что со стороны ОАО «АИЖК» не будут утверждены планируемые объемы рефинансирования закладных. Это приведет к сокращению объемов выдачи ИЖК в пропорциональном соотношении, резко снизив показатели оборачиваемости	Высокая	В целях сведения этого риска к минимуму необходимо осуществлять мониторинг остатка лимита рефинансирования, планировать объемы выдачи в соответствии с имеющимся размером лимита
Введение со стороны ОАО «АИЖК» условия обратного выкупа закладных с просрочкой свыше 30 дней	Состоит в том, что данная мера может повлечь значительное отвлечению финансовых ресурсов, привести к нехватке оборотных средств для текущей операционной деятельности	Низкая	Осуществлять жесткий мониторинг закладных с просрочкой платежей, по всем закладным с присвоенным статусом «Дефолтная» обращать взыскание, по договору об обращении взыскания, снижая тем самым остаток дефолтных закладных в портфеле сопровождаемых закладных
Значительная стагнация цен на рынке недвижимости	Снижение ликвидности недвижимости может привести к повышению коэффициента «кредит к залогу». В этом случае при обращении взыскания залогодержатель не сможет полностью удовлетворить свои требования по закладным.	Низкая	Осуществлять ежемесячный мониторинг цен на рынке недвижимости. Вести дополнительный контроль оценочной стоимости предметов ипотеки при осуществлении выдачи кредита
<i>Инвестиционные</i>			
Процедурно-согласовательный (п. 1, п.2)	1.Состоит в том, что возможны временные сдвиги работ (удлинение циклов) по инвестиционным проектам в случае несоблюдения сроков или отказов соответствующих государственных органов провести экспертизу, либо дать положительное заключение на сдачу объектов (этапов работ)	Средняя	Во избежание этого риска необходимо заблаговременно готовить соответствующие документы, отслеживать стадии прохождения документов в государственных органах, принимать все

Риски	Описание	Вероятность	Меры
			меры к сокращению сроков бюрократических процедур
	2.Состоит в том, что объем планируемых затрат по строительству, отделке и сдаче в эксплуатацию объектов такого высокого класса будет гораздо выше лимита, утвержденного государственным органом, выдающим заключение государственной экспертизы	Высокая	Необходимо предоставление в государственный орган наиболее полной информации о затратах по проекту (сводный сметный расчет, обоснование к сводному сметному расчету, ТЭО по проекту)
Строительный риск	Состоит в том, что качество и эксплуатационные характеристики зданий не будут соответствовать требованиям к объектам столь высокого класса	Низкая	Необходимо усилить процедуру контроля на ранних этапах реализации проекта со стороны службы тех. надзора и контроля
Риск невозможности передачи отелей в управление или несвоевременная передача в управление	Состоит в том, что не будет произведена передача объектов в управление или такая передача будет произведена позже запланированных сроков. Опасен тем, что может привести к задержке процедуры grand-opening, срыву сроков открытия и эксплуатации, соотношенных со сроками проведения саммита АТЭС-2012	Низкая	Во избежание этого риска необходимо заранее, соблюдая сроки передачи, достигнуть соглашения о передаче отелей в управление, решить юридические вопросы по подготовке договор о передаче отелей в управление
Общэкономические			
Инфляционный	Опасен ошибочной завышенной оценкой финансовых результатов деятельности Общества в связи с резким, непредсказуемым скачком инфляции из-за ухудшения макроэкономических показателей (таких как, например: падение цен на сырьевые носители, падение спроса на сырьевые носители)	Средняя	Для минимизации убытков необходимо проводить расчеты объема затрат исходя из валютного эквивалента цены (американский доллар) с поправкой на индекс инфляции
Налоговый	Изменение порядка, перечня и размера уплаты налогов	Низкая	Избежать риска невозможно. Для минимизации необходимо в договорах с контрагентами включать положение о

Риски	Описание	Вероятность	Меры
			пересмотре договора в случае изменения налоговой системы
<i>Геополитические и форс-мажорный</i>			
Природные форс-мажорные обстоятельства	Все риски, возникающие вследствие действия непреодолимых сил природы или техногенных катастроф. Эти риски могут привести к очень крупным убыткам	Низкая	Страхование объектов строительства в надежной страховой компании
Геополитические	Все риски, связанные с отказом в проведении мероприятий саммита АТЭС-2012 по причине геополитических конфликтов (например: обострение ситуации в Северной Корее, локальные конфликты, военные вмешательства в суверенитет других государств) могут привести к замораживанию проектов строительства и невозместимым убыткам для компании	Низкая	Избежать этого риска невозможно. Для его минимизации необходимо в договорах с контрагентами включать положение о пересмотре договора в случае изменения форс-мажорных обстоятельств политического порядка.

В настоящее время в отношении ОАО «Наш дом – Приморье» судебных процессов, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, не ведется.

10. Перспективы развития в 2010 году

10.1 Инвестиционная деятельность

План развития инвестиционного проекта «Многофункциональный гостиничный комплекс курортного типа» на 2010 год.

Период	Виды работ
I кв 2010	Оформление земельного участка Проектные работы Подготовка строительной площадки

Период	Виды работ
	Земляные работы
II кв 2010	Заклучение договора аренды земельного участка Сдача проектной документации на государственную экспертизу Разработка рабочей документации Проведение строительно - монтажных работ по объекту: Отсыпка щебнем Устройство фундаментной плиты Устройство монолитного ж.б. каркаса
III кв 2010	Получение комплексного заключения государственной экспертизы на проектную документацию Получение разрешения на строительство Проведение тендеров на выбор генерального подрядчика и консультантов проекта Осуществление авторского надзора генеральным проектировщиком Заклучение договора на технический надзор Проведение строительно - монтажных работ по объекту: Устройство наружных и внутренних перегородок Внутренние инженерные сети Установка окон и дверей Привлечение сетевого оператора к работам по объекту
IV кв 2010	Первый этап работ по устройству внутриплощадочных сетей и сооружений Разработка дизайн проекта гостиницы Разработка дизайн проекта территории (ландшафтный дизайн) Проведение строительно - монтажных работ по наружным инженерным сетям и благоустройству: Водоснабжение Водоотведение Теплоснабжение Электроснабжение Телефонизация

**План развития инвестиционного проекта «Многофункциональный
гостиничный комплекс делового типа» на 2010 год.**

Период	Виды работ
I кв 2010	Предварительное согласование земельного участка Получение решения на изъятие земельных участков Проектные работы Подготовка строительной площадки
II кв 2010	Выкуп объектов и земельных участков Сдача проектной документации на государственную экспертизу Проведение строительно - монтажных работ отметки ниже 0,00: Устройство котлована под фундамент Образование насыпной территории
III кв 2010	Получение комплексного заключения государственной экспертизы на проектную документацию Заключение долгосрочного договора аренды земельного участка Получение разрешения на строительство Разработка рабочей документации Проведение тендеров на выбор генерального подрядчика и консультантов проекта Осуществление авторского надзора генеральным проектировщиком Заключение договора на технический надзор Привлечение сетевого оператора к работам по объекту Проведение строительно - монтажных работ по объекту: Устройство монолитного ж.б. фундамента Устройство монолитного ж.б. каркаса
IV кв 2010	Разработка дизайн проекта гостиницы Разработка дизайн проекта территории (ландшафтный дизайн) Проведение строительно - монтажных работ по объекту: Устройство наружных и внутренних перегородок Внутренние инженерные сети Первый этап работ по устройству внутримплощадочных сетей и сооружений Проведение строительно - монтажных работ по наружным инженерным сетям и благоустройству: Водоснабжение Водоотведение Теплоснабжение

Период	Виды работ
	Электроснабжение Телефонизация

Общий объем инвестиций в 2010 году составит 1 013,87 млн. рублей

10.2 Ипотечная деятельность

В первой половине 2010 года планируется увеличить выдачу ипотечных займов за счет применения новой линейки ипотечных продуктов:

- По кредитному продукту «Новостройка» планируется осуществить выдачу ипотечных кредитов на сумму до 40 млн. рублей на период июнь-декабрь 2010 года.
- По кредитному продукту «Материнский капитал» - на сумму до 10 млн. рублей на период июнь-декабрь 2010 года.
- По кредитному продукту «Переменная ставка» - на сумму до 10 млн. рублей на период июнь-декабрь 2010 года.
- По кредитному продукту «Военная ипотека» - на сумму до 40 млн. рублей на период до ноября 2010, планируется согласовать увеличение объема лимита договора купли-продажи закладных, в случае нехватки имеющегося лимита.

Объем выдачи ИЖК по Стандартному ипотечному продукту планируется проводить в рамках лимитов, установленных ОАО «АИЖК» в договоре купли-продажи закладных.

Планирование поставок закладных (рефинансирование) будет осуществляться исходя из объемов выданных ИЖК и утвержденных со стороны ОАО «АИЖК» графиков поставки закладных. Для ускорения оборачиваемости средний планируемый остаток объема закладных на балансе (собственный портфель) должен составлять не более 45 млн. рублей.

Сопровождение закладных будет осуществляться исходя из условий заключенных договоров и Процедур по сопровождению, с учетом основных критериев «Порядка оценки деятельности по сопровождению», выдвигаемым залогодержателем прав ОАО «АИЖК».

04.02.2010 ОАО «Наш дом – Приморье» получило уведомление о том, что по результатам внеплановой оценки ОАО «АИЖК» Обществу было присвоено 816,25 баллов, из 1000 возможных, что является положительной оценкой. Общество планирует и далее улучшать сервис сопровождения.

Общество планирует продолжать осуществлять свою деятельность в качестве оператора реализуемых на территории края социальных ипотечных программ. Прогнозная оценка количества граждан, обратившихся за получением субсидии в 2010 году составляет до 50 человек.

11. Выводы

Кризисное состояние отрасли в 2009 г. привело к снижению абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. Произошло снижение: объема выданных ипотечных займов на 40% по сравнению с 2008г., объема рефинансирования на 15%, размера выручки от реализации на 4,1 млн. рублей по сравнению с 2008 г. Однако, несмотря на сложные условия ведения бизнеса в течение года, Обществом была получена чистая прибыль в размере 2,154 млн. рублей, при прогнозируемом уровне в 1,7 млн. рублей, что превысило плановый показатель плановый



показатель на 26,71%, а уровень прибыли докризисного 2007 года на 36,48%.

Это стало возможным в первую очередь благодаря своевременному пересмотру структуры затрат и экономии всех видов ресурсов: трудовых (сокращение штатов) и материальных (сокращение расходов по рекламе, общих управленческих расходов), что позволило добиться сокращения расходов на 18%, получить чистую прибыль и значительный рост показателей рентабельности деятельности по сравнению с предыдущим годом.

Общество выполнило все объемы поставок по договорам купли-продажи закладных с ОАО «АИЖК», что позволило избежать штрафов и сократить размер собственного портфеля закладных на балансе организации на 31.12.2009 в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Продолжается работа по реализации программы «Квартира молодой семье». В 2009 году были перечислены в бюджет платежи участников в размере 49,75 млн. рублей, количество семей на сопровождении составило 1145 семей, услуги по проведению андеррайтинга оказаны 166 молодым семьям.

Благодаря сотрудничеству с ОАО «АИЖК» в течение года получили развитие такие социальные ипотечные продукты, такие как программа «Военная ипотека». Программа была запущена в июне 2009г., и в октябре 2009г. были рефинансированы первые ипотечные займы по продукту «Военная ипотека», объемом 4,3 млн. руб.

Общество исполняет функции оператора по Реализации Постановления Губернатора по субсидированию процентной ставки. В течение отчетного года утверждено распоряжением Губернатора 24 семьи на получение субсидии. Всего за период с 2006 года утверждено 204 семей на получение субсидии. Фактический объем средств, выделенных из краевого бюджета, получателям субсидии составил 12 007,4 тыс. рублей

Немаловажным является проведение мероприятий по минимизации доли дефолтных закладных в портфеле. Результатом стало снижение доли дефолтных закладных по портфелю на балансе Общества с 9% на 31.12.2008 до 2% на 31.12.2009г.

Произошел пересмотр организационной структуры, целью которого явилось качественное улучшение услуг, оказываемых ОАО «АИЖК» по сопровождению закладных, внедрение новых процедур и регламентов. Результатом проведенной работы стало повышение оценки до 816,25 баллов, что соответствует «положительной» оценке деятельности по сопровождению закладных. Это позволило сохранить портфель закладных на сопровождении, обеспечив стабильный доход Общества.

Таким образом, несмотря на кризисные явления в экономике, общий спад в отрасли, ипотечное кредитование в крае продолжало развиваться, даже на пике кризиса жители края имели возможность обратиться за получением ипотечного кредита и приобрести жилье, а улучшение показателей деятельности свидетельствует о правильной стратегии развития, выбранной руководством Общества в 2009 году.

12. Контакты

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Наш дом – Приморье».

Краткое наименование: ОАО «Наш дом – Приморье»

Место нахождения: 690003, Приморский край, г. Владивосток, ул. Станюковича, д. 3

Контакты:

Тел/факс +7 (4232) 60-72-10, 60-72-12

Адрес электронной почты: ndpipoteka@mail.ru

Страница в сети Интернет: www.ipotekandp.ru