

## ЗВІТ

ревізійної комісії ПАТ «АРЖК» про результати перевірки фінансово-господарської діяльності та достовірності фінансової звітності ПАТ «АРЖК» за період з 17 лютого 2012 р. по 31 грудня 2012 р.

м. Київ

«02» квітня 2013 р.

Ревізійною комісією Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» (надалі – АРЖК), в особі голови Ревізійної комісії Панасюка Олега Броніславовича та члена Ревізійної комісії Хоменко Людмили Олексіївни, була проведена перевірка фінансово-господарської діяльності АРЖК за період з 17 лютого 2012 р. по 31 грудня 2012 року.

В перевіреному періоді відповідальними за результати фінансово-господарської діяльності були голова Правління АРЖК Волков С.С. та головний бухгалтер Латишева Л.М.

Ревізійна комісія АРЖК діє на підставі Статуту, затвердженого Протоколом № 1 Установчих зборів АРЖК від 16.02.2012 р.

В ході перевірки особлива увага приділялася наступним питанням:

- виконання рішень Загальних зборів акціонерів, Наглядової ради АРЖК;
- дотримання АРЖК вимог законодавства та діючих нормативно-правових актів при здійсненні операцій;
- достовірність відображення в річній фінансовій звітності дійсного стану справ в АРЖК;
- стан бухгалтерського обліку в АРЖК.
- результати перевірок АРЖК зовнішніми контролюючими органами;
- результати перевірок АРЖК незалежним зовнішнім аудитором.

### Загальна інформація

1) 02.12.2011 р. ПАТ «Державний ощадний банк України», ПАТ «Державний експортно-імпорتنний банк України», ПАТ АБ «Укргазбанк» та ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Київ»:

- підписали Протокол №1 Зборів засновників, за яким прийняли рішення щодо: створення ПАТ «АРЖК»; укладення Засновницького договору; закритого (приватного) розміщення акцій ПАТ «АРЖК»; визначення особи, уповноваженої на вчинення дій, пов'язаних зі створенням та реєстрацією випуску акцій ПАТ «АРЖК»; укладення з депозитарієм цінних паперів Договору про обслуговування акцій ПАТ «АРЖК»; відкриття поточного рахунку з метою формування статутного капіталу ПАТ «АРЖК».

- уклали Засновницький договір, за яким погодились створити ПАТ «АРЖК».

- підписали Протокол №2 Зборів засновників про визначення умов закритого (приватного) розміщення акцій ПАТ «АРЖК».

2) 16.02.2012 р. проведено Установчі збори ПАТ «АРЖК» та підписано Протокол №1 за яким прийняті рішення: про заснування ПАТ «АРЖК»; про затвердження оцінки майна, яке вноситься засновниками в рахунок оплати акцій ПАТ «АРЖК»; про закінчення закритого розміщення акцій та затвердження звіту про результати закритого розміщення акцій ПАТ «АРЖК»; про затвердження Статуту ПАТ «АРЖК»; про утворення та обрання органів управління ПАТ «АРЖК» (включаючи обрання Волкова С.С. Головою Правління ПАТ «АРЖК», повного складу Наглядової ради та Ревізійної комісії).

3) 17.02.2012 р. було здійснено державну реєстрацію АРЖК.

4) 08.05.2012 р. АРЖК зареєстроване Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, як фінансова установа та отримане Свідоцтво серії ІК № 86 від 08.05.2012 р.

5) 13.06.2012р. АРЖК отримало Ліцензію Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг на здійснення діяльності з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів кредитними установами серії АВ № 614810.

6) 12.11.2012 р. АРЖК отримало Генеральну Ліцензію Національного банку України на здійснення валютних операцій від 12.11.2012 р. № 95.

У 2012 р. АРЖК здійснило закрите (приватне) розміщення акцій серед засновників. Станом на дату державної реєстрації 17.02.2012 р. всі акціонери здійснили оплату акцій в повному обсязі та виключно в грошовій формі.

Станом на 31.12.2012 р. загальна чисельність акціонерів Банку становила 4 акціонери. Акціонерами АРЖК є юридичні особи: ПАТ «Державний ощадний банк України», ПАТ «Державний експортно-імпортний банк України», ПАТ АБ «Укргазбанк» та ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Київ». Нових осіб у складі акціонерів протягом 2012 р не було. Зареєстрований статутний капітал АРЖК складає 35 000 000,00 грн. Частка участі юридичних осіб у статутному капіталі складає 100%.

В 2012 році відбулися одні установчі Загальні збори акціонерів АРЖК: 16 лютого 2012 р.

На установчих Загальних зборах були прийняті рішення по наступних питаннях:

✓ Про обрання лічильної комісії Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про заснування Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про затвердження оцінки майна, що вноситься засновниками Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» в рахунок оплати акцій Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про дострокове закінчення закритого (приватного) розміщення акцій та затвердження звіту про результати закритого (приватного) розміщення акцій Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про затвердження статуту Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про утворення органів Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про уповноваження представника на здійснення подальшої діяльності щодо утворення Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» та реєстрації звіту про результати закритого (приватного) розміщення акцій Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про обрання Голови та членів Наглядової ради Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про обрання голови колегіального виконавчого органу товариства Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

✓ Про обрання членів ревізійної комісії Публічного акціонерного товариства «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів».

В 2012 році відбулися одні позачергові Загальні збори акціонерів АРЖК: 23 квітня 2012 р. На цих позачергових Загальних зборах були прийняті рішення по наступних питаннях:

✓ прийнято рішення про вчинення значних правочинів (придбання прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою, прав вимоги за договорами іпотеки та іншими забезпечувальними договорами, відступлення прав вимоги за кредитними договорами та прав вимоги за договорами іпотеки, передачі на обслуговування іпотечних активів, управління іпотечним покриттям, продажу звичайних іпотечних облігацій при їх розміщенні та обігу) на загальну граничну сукупну вартість до 6 000 000 000 (шість мільярдів) гривень включно кожен;

✓ Голова Правління АРЖК Волков С.С. уповноважений на вчинення значних правочинів;

- ✓ прийнято рішення про розміщення звичайних іпотечних облігацій до 4 000 000 000 (чотири мільярди) гривень окремими випусками (серіями), визначені інші параметри розміщення;
- ✓ визначено Наглядову Раду АРЖК уповноваженим органом щодо встановлення умов розміщення звичайних іпотечних облігацій по кожному випуску (серії), внесення змін до проспекту емісії, прийняття рішення про дострокове припинення розміщення звичайних іпотечних облігацій, затвердження результатів розміщення та звіту про результати розміщення звичайних іпотечних облігацій, прийняття рішення про викуп та визначення умов викупу;
- ✓ Голова Правління АРЖК Волков С.С. уповноважений на здійснення повідомлення власників звичайних іпотечних облігацій про викуп облігацій, цін викупу, термінів, в які здійснюється викуп, про дострокове погашення звичайних іпотечних облігацій.

В 2012 році в ході засідань Наглядової Ради АРЖК розглядалися наступні питання:

- ✓ про затвердження річного бюджету АРЖК на 2012 рік;
- ✓ про призначення (обрання) члена Правління АРЖК;
- ✓ затвердження умов трудових договорів (контрактів), які укладаються з Головою та членами Правління, та надання повноважень для підписання вищевказаних договорів (контрактів);
- ✓ про скликання позачергових Загальних зборів акціонерів, визначення порядку денного;
- ✓ про укладення договору з депозитарієм про обслуговування емісії іпотечних облігацій;
- ✓ про обрання суб'єкта оціночної діяльності, про обрання аудитора, який підтверджує відповідність даних реєстру іпотечного покриття, зовнішнього аудитора та умов відповідних договорів;
- ✓ про затвердження вимог до іпотечних активів, які планується придбати, про затвердження вимог до контрагентів АРЖК (комерційних банків та фінансових установ);
- ✓ про встановлення умов розміщення звичайних іпотечних облігацій серії «А», Рішення, затвердження проспекту емісії;
- ✓ про затвердження змін до річного бюджету АРЖК на 2012 рік;
- ✓ про затвердження бізнес-плану АРЖК на 2012 – 2014 роки;
- ✓ про затвердження змін до вимог до контрагентів АРЖК (комерційних банків та фінансових установ);
- ✓ про затвердження рейтингового агентства;
- ✓ про призначення корпоративного секретаря;
- ✓ про схвалення правочинів, вчинених Головою Правління АРЖК Волковим С.С.;
- ✓ про встановлення умов розміщення звичайних іпотечних облігацій серії «В», Рішення, затвердження проспекту емісії.

За результатами вибіркової перевірки, фактів невиконання Правлінням АРЖК рішень Наглядової ради АРЖК не встановлено.

### **Штатний розклад**

Штат працівників АРЖК формується на підставі наказів Голови Правління, підготовлених у відповідності із затвердженим штатним розкладом.

Чисельність штатних працівників станом на 31.12.2012 року складала 23 особи.

### **Виконання головних напрямків діяльності АРЖК в 2012 році**

Бізнес-планом на 2012 рік були передбачені наступні пріоритетні напрямки діяльності і розвитку АРЖК:

- ✓ викуп іпотечних кредитів на загальну суму 1,35 млрд. грн.;
- ✓ організація перших випусків звичайних іпотечних облігацій на суму 1,08 млрд. грн.

Дані показники у 2012 році не були досягнуті. З вищенаведених напрямків забезпечено:

- викуп прав вимоги за 7507 кредитними договорами, забезпеченими іпотекою, на загальну суму **613,95 млн. грн.**
- реєстрація випуску звичайних іпотечних облігацій (серії А) на загальну суму **250,0 млн. грн.;**
- подача документів в Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР) для реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій (серії В) на загальну суму **250,0 млн. грн.**

### **Бухгалтерський облік та фінансова звітність**

Ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в 2012 році здійснювалось АРЖК згідно із статтею 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» у відповідності з Міжнародними стандартами фінансової звітності (надалі – МСФЗ).

Відображення господарських операцій здійснюється у відповідності із Положенням про облікову політику АРЖК, затвердженим Протоколом Правління № 20 від 17.08.2012 р .

Ревізійною комісією здійснено перевірку складання наступних фінансових звітів:

- Балансу;
- Звіту про фінансові результати;

### **Активи**

У складі необоротних активів АРЖК обліковуються:

- основні засоби (комп'ютерна та офісна техніка, меблі, інвентар, офісна перегородка, система відеоспостереження та ін.) на загальну суму **696 тис. грн.;**
- нематеріальні активи (комп'ютерні програми, ліцензії, ключі ЕЦП та ін.) на загальну суму **113 тис. грн.**
- капітальні інвестиції на суму 43 тис. грн.

Загальна сума нарахованого зносу складала **108 тис. грн.**, в т.ч. основних засобів 100 тис. грн. та нематеріальних активів 8 тис. грн.

Основними статтями у складі оборотних активів є:

- грошові кошти (залишки на депозитних рахунках та на поточному рахунку) на загальну суму **32 164 тис. грн.;**
- поточна дебіторська заборгованість (нараховані проценти по депозитам, видані аванси) на загальну суму **575 тис. грн.;**
- інші оборотні активи (рахунки неамортизованого дисконту по витратам, які будуть амортизуватись після визнання фінансових інструментів, з якими вони пов'язані) на загальну суму **685 тис. грн.**

У складі витрат майбутніх періодів обліковуються річний сертифікат SSL (надає захищений канал зв'язку, що забезпечує конфіденційність каналу, аутентифікацію сервера АРЖК, перевірку цілісності обміну WEB-повідомленнями, термін дії 1 рік), річний пакет послуг ДП «АРІФРУ» (підготовка електронної та паперової форми регулярної та особливої інформації, що подається в НКЦПФР, публікація інформації в офіційному друкованому виданні, термін дії 1 рік), членські внески та ін. на загальну суму **35 тис. грн.**

### **Капітал**

Статутний капітал АРЖК складає 35 000 тис. грн. Власний капітал АРЖК станом на кінець дня 31 грудня 2012 року складає 34 203 тис. грн. Зменшення розміру власного капіталу відбулося за рахунок збитку звітного року (797 тис. грн.).

Протягом 2012 року викуп власних акцій АРЖК не здійснювало.

### **Доходи та витрати**

Визнання доходів і витрат, їх класифікація, принципи та порядок відображення в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності здійснювалися в 2012 році АРЖК відповідно до МСФЗ.

Внаслідок нездійснення продажу випущених іпотечних облігацій, АРЖК в 2012 році не сплачувало кошти за відступлення прав вимоги та не відображало в обліку надання фінансового кредиту банку. Відповідно, в бухгалтерському обліку не відображались доходи та витрати, пов'язані із операціями відступлення прав вимоги.

Протягом 2012 року АРЖК понесло витрати для здійснення основних операцій, а саме:

- пов'язані із відступленням прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою (послуги нотаріуса, перевірка вартісних характеристик іпотечного покриття);
- пов'язані з випуском звичайних іпотечних облігацій (державне мито, публікація проспекту емісії).

Дані витрати обліковуються АРЖК на рахунках неамортизованого дисконту та підлягають амортизації при наданні фінансового кредиту та розміщенні (продажу) випущених звичайних іпотечних облігацій.

Визнані АРЖК доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку із застосуванням принципів нарахування та відповідності.

У 2012 році АРЖК не отримувало доходів від основної операційної діяльності.

У складі доходів відображені наступні доходи на загальну суму **4 263 тис. грн.:**

- проценти від розміщення коштів на депозитних рахунках та по залишках на поточному рахунку на суму 4257 тис. грн.;
- пені, штрафи, неустойки по кредитним договорам боржників, права вимоги за якими відступлені на користь АРЖК на суму 5 тис. грн.;
- безоплатно отримані активи (послуги корпоративного мобільного зв'язку, оплачені співробітниками) на суму 1 тис. грн.

Загальні витрати АРЖК склали **5 060 тис. грн.** До складу витрат включено:

- оренда офісу на суму 550 тис. грн.,
- витрати на оплату праці на суму 3 218 тис. грн.;
- нарахування на заробітну плату (ЄСВ) на суму 879 тис. грн.
- амортизація основних засобів та нематеріальних активів на суму 108 тис. грн.;
- витрати на придбання матеріалів на суму 38 тис. грн.;
- послуги зв'язку на суму 36 тис. грн.;
- аудиторські послуги на суму 40 тис. грн.;
- послуги управителя на суму 16 тис. грн.;
- комунальні послуги 52 тис. грн.;
- навчання (фін. моніторинг та обов'язкове підвищення кваліфікації) на суму 8 тис. грн.;
- система «Ліга:Закон» на суму 10 тис. грн.;
- нотаріальні послуги на суму 12 тис. грн.;
- депозитарні послуги, кодифікація, розміщення інформації на суму 22 тис. грн.
- державне мито при реєстрації акцій на суму 35 тис. грн.;
- розрахунково-касове обслуговування на суму 16 тис. грн.
- інші послуги 20 тис. грн.

**Фінансовий результат (збиток) АРЖК у 2012 році склав 797 тис. грн.**

### **Інвентаризація**

Інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, запасів матеріальних цінностей в АРЖК проводилася згідно наказу № 18-ОД від 27.11.2012 р. станом на 01.12.2012 р.

Інвентаризація проводилась постійно діючою комісією, створеною згідно наказу № 2-ОД від 20.03.2012 р.

На підставі інвентаризаційних описів основних засобів, нематеріальних активів та запасів матеріальних цінностей складений Протокол інвентаризаційної комісії № 3 (з додатками) від 07.12.2012 р., яким встановлена відповідність фактично наявних цінностей з даними бухгалтерського обліку, нестач та надлишків не виявлено.

### **Перевірки зовнішніми контролюючими органами**

В 2012 році Інспекційною групою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері фінансових послуг, було проведено планову інспекцію (перевірку) АРЖК з питань дотримання вимог законодавства про фінансові послуги щодо відповідності діяльності кредитної установи вимогам законодавства. Перевірка проводилась з 23.07.2012 р. по 01.08.2012 р. Згідно із актом планової інспекції від 01.08.2012 р., підстави для застосування санкцій до АРЖК відсутні, виявлені порушення полягають в недотриманні вимог підпункту 1.1. пункту 1 розділу II Положення про внесення інформації про кредитні установи до Державного реєстру фінансових установ, затвердженого розпорядженням Держфінпослуг від 27.03.2008 р. № 417, в частині зазначення в установчих документах, а саме в Статуті АРЖК, виключного виду діяльності товариства – надання фінансових кредитів за рахунок власних та залучених коштів.

Питання про внесення змін до Статуту АРЖК щодо зазначення виключного виду діяльності, розглянуті Наглядовою радою (Протокол № 6 від 31.01.2013 р.) та включені в порядок денний Загальних зборів акціонерів, запланованих на 04.04.2013 р.

### **Перевірки незалежних зовнішніх аудиторів**

Проведення аудиторських перевірок фінансової звітності АРЖК здійснювалось незалежним аудитором ТОВ «БДО» (свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги № 2868 від 23.04.2002 р.) за 1 квартал 2012 р., півріччя 2012 р., 9 місяців 2012 р.

За результатами перевірок проміжної фінансової звітності станом на 31 березня 2012 р., на 30 червня 2012 р., на 30 вересня 2012 р., незалежним аудитором надані висновки, що проміжна фінансова звітність достовірно, у всіх суттєвих аспектах, відображає фінансовий стан АРЖК станом на зазначені дати, його фінансові результати та рух грошових коштів за періоди, що закінчилися на вказані дати, у відповідності з МСФЗ.

Аудиторською фірмою ТОВ «БДО» були здійснені перевірки реєстрів іпотечного покриття станом на 20.09.12р. та на 20.12.12р. (при реєстрації випусків звичайних іпотечних облігацій Серії «А» та Серії «В»). За результатами перевірок незалежним аудитором надані висновки щодо відповідності розміру іпотечного покриття даним бухгалтерського обліку і фінансової звітності та вимогам Закону України «Про іпотечні облігації».

Аудиторською фірмою ТОВ «БДО» проводилась аудиторська перевірка фінансових звітів АРЖК, що включають Баланс станом на 31 грудня 2012, Звіт про фінансові результати, Звіт про рух грошових коштів, Звіт про власний капітал, Примітки до річної фінансової звітності за 2012 рік. Відповідно до аудиторського висновку, аудитори вважають, що отримали достатні та відповідні аудиторські докази для висловлення своєї думки. На думку аудиторів, фінансова звітність відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан ПАТ «АРЖК» станом на 31 грудня 2012 року, його фінансові результати та рух грошових коштів за 2012 рік у відповідності з МСФЗ.

На підставі отриманих даних про результати фінансово-господарської діяльності та достовірності фінансової звітності АРЖК за підсумками 2012 року, ревізійною комісією АРЖК зроблені наступні висновки:

- У звітному періоді істотних порушень в діяльності АРЖК не встановлено;
- Правління АРЖК діяло у відповідності до повноважень, передбачених Статутом АРЖК та

- наданих Загальними Зборами акціонерів та Наглядовою радою АРЖК;
- У звітному періоді АРЖК проводився комплекс управлінських, кадрових та структурних заходів для забезпечення стабільної роботи АРЖК;
  - Бухгалтерський облік операцій АРЖК, активів та зобов'язань, визнання доходів та витрат здійснюється відповідно до МСФЗ;
  - Висновок незалежного зовнішнього аудитора ТОВ «БДО» щодо фінансової звітності АРЖК безумовно-позитивний;
  - Внаслідок відсутності доходів від здійснення основних операцій в АРЖК наявний збиток за результатами 2012 р. в розмірі 797 тис. грн.

**Рекомендації:**

- Здійснити розміщення запланованої кількості звичайних іпотечних облігацій для досягнення прибуткової діяльності;
- Забезпечити виконання затвердженого Бізнес-плану в частині здійснення відступлення прав вимоги за кредитними договорами, забезпеченими іпотекою, в розмірах, необхідних для іпотечного покриття випусків звичайних іпотечних облігацій;
- Здійснити комплексні заходи в частині оптимізації витрат та отримання доходів від основної діяльності.

**За результатами опрацювання фінансових звітів ПАТ «АРЖК» за 2012 рік, а також з урахування аудиторського висновку щодо повного пакету фінансової звітності товариства за 2012 рік, Ревізійна комісія пропонує Загальним зборам акціонерів затвердити фінансову звітність ПАТ «АРЖК» за 2012 рік.**

**Голова Ревізійної комісії**

**О.Б. Панасюк**

**Член Ревізійної комісії:**

**Л.О. Хоменко**

З актом ознайомлені:

**Голова Правління**

**С.С. Волков**

**Головний бухгалтер**

**Л.М. Латишева**