

ОАО "Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

Утвержден

решением единственного акционера ОАО «САИЖК»

Приказ Министерства по управлению  
государственным имуществом Свердловской области

№ \_\_\_\_\_ от 28.06.2013г.

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

открытого акционерного общества

"Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования"

за 2012 год

Директор  
ОАО "САИЖК"

\_\_\_\_\_ А.В. Комаров

Главный бухгалтер  
ОАО "САИЖК"

\_\_\_\_\_ Г.А. Русакова

М.П.

г. Екатеринбург,  
2013г.

## **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 11.12.2003г. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-31946-D.

За весь период деятельности Общества было восемь дополнительных эмиссий обыкновенных именных бездокументарных акций на общую сумму 1 233 082 002 (Один миллиард двести тридцать три миллиона восемьдесят две тысячи два) рубля.

Уставный капитал общества на 01.01.2012 года составляет 1 245 082 002 (Один миллиард двести сорок пять миллионов восемьдесят две тысячи два) рубля.

Номинальная стоимость каждой акции 1 рубль.

За отчетный 2012 год изменений по размеру и количеству акций не было.

Структура уставного капитала Общества на 01 января 2013 года:

№ п/п	Акционер	Количество голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (шт.)	Доля голосующих акций Общества, принадлежащих акционеру (%)
1	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области от имени Свердловской области	1 245 082 002	100

Место нахождения Общества: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35.

В состав ОАО «САИЖК» входят отделения, открытые в городах Свердловской области: г. Нижний Тагил, г. Каменск-Уральский, г. Первоуральск и г. Серов.

№	Офисы ОАО «САИЖК»	Место фактического нахождения	Номера телефонов	E-mail
1	Головной офис ОАО «САИЖК»	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 35	(343) 211-79-76 (343) 266-89-22	mail@saigk.ru
2	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Нижний Тагил	622001, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 9	(3435) 42-09-42 (3435) 41-70-14	sahmlnt@rambler.ru
3	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Первоуральск	623100, г. Первоуральск, ул. Ватутина, 45	(3439) 25-68-57	saigk@mail.ru
4	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Каменск-Уральский	623400, г. Каменск- Уральский, ул. Кунавина, 2 офис 124	(3439) 39-69-02 (3439) 39-69-07	ipoteca@kamensktel.ru
5	Отделение ОАО «САИЖК» в г. Серов	624992, г. Серов, ул. Победы, 42	(34385) 7-25-30	krasnoturinsk- saigk@rambler.ru

## **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 ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Госстрой России, ФСФР, Центробанк, Росреестр. Таким образом, ведется работа по формированию и обслуживанию рынка ипотечных ценных бумаг и унификации региональных схем ипотечного кредитования, с целью дальнейшего развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

В качестве необходимости развития ипотеки на территории Свердловской области можно рассматривать создание и деятельность ОАО «САИЖК». Его цель – отрабатывать и запускать различные механизмы ипотечного кредитования, позволяющие улучшить жилищные условия населения области.

Федеральным Агентством – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов) разработаны и введены Стандарты процедуры сопровождения ипотечных кредитов (займов), приобретенных Агентством. Они применяются для исполнения участниками программы ипотечного кредитования принятых на себя обязательств.

Начиная с 2003 года осуществляется процесс рефинансирования закладных в том числе:

№ п/п	Период	Объем рефинансированных закладных
1	2009 год	1 354 965 тыс. рублей
2	2010год	1 708 422 тыс. рублей
3	2011год	1 511 348 тыс. рублей
4	2012 год	1 773 601 тыс. рублей
<i>Всего с начала деятельности</i>		<i>11 165 456 тыс. рублей</i>

Рефинансирование закладных в 2012 году происходило в адрес ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

В дальнейшем Общество планирует продолжить практику рефинансирования закладных ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в необходимых для достижения поставленных целей объемах.

Согласно ст.18 Закона Свердловской области от 07.12.2012г. № 104-ОЗ «Об областном бюджете на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов» на 2013 год в бюджете Свердловской области запланировано предоставление бюджетных инвестиций в форме взноса в

уставный капитал ОАО «САИЖК» на сумму 500 млн. рублей, из которых:

- в объеме 400 млн. рублей в целях предоставления ипотечных займов гражданам, приобретающим жилые помещения в строящемся комплексе жилых домов по улицам Рошинская - Якутская - Патриотов в городе Екатеринбурге;
- в объеме 100 млн. рублей в целях реализации на территории Свердловской области мероприятий по строительству жилых помещений, предназначенных для предоставления на условиях договора некоммерческого найма гражданам, имеющим невысокий уровень доходов.

Потребителями услуг Общества являются граждане, риэлторские, 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 2012 года доля ОАО «САИЖК» в рамках реализации общефедеральной программы на территории Свердловской области составила 67% в количественном выражении и 58% 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 залоговым. Поскольку залоговые обеспечены жилой недвижимостью, которая является достаточно ликвидным имуществом, то в случае неплатежа по залоговым, 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.**

В течение 2012 года вопросы деятельности ОАО «САИЖК» 6 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:

- предоставление ипотечных жилищных займов;
- рефинансирование ипотечных кредитов и займов, выдаваемых кредитными и иными организациями - участниками программы ипотечного жилищного кредитования;
- совершение сделок с залоговыми;
- выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- привлечение средств инвесторов в сферу ипотечного жилищного кредитования;
- внедрение надежных процедур и стандартов ипотечного жилищного кредитования с целью снижения рисков и увеличения доступности кредитных ресурсов для заемщиков;

Согласно Федеральному закону от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту. Аудит проводит Закрытое акционерное общество «Группа Финансы», выигравшее открытый конкурс на проведение обязательного аудита за 2012 год.

Доходы от основной деятельности Общества представляют процентные поступления по ипотечным кредитам от населения, поступления от рефинансирования (реализации) залоговых, и доходы от реализации услуг по обслуживанию залоговых, рефинансированных в ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Данные о доходах от основной деятельности ОАО «САИЖК» за 2011-2012 годы:

тыс. руб.

Наименование показателя	Значение 2011г.	Значение 2012г.
Доходы, всего, <sup>1</sup>	1 826 923	2 056 067
В том числе:		
<i>Рефинансирование залоговых</i>	1 511 348	1 773 601
<i>Процентные поступления по займам</i>	73 340	128 025
<i>Выручка от реализации услуг</i>	62 106	53 661
<i>Выручка от реализации квартир</i>	149 342	69 087
<i>Прочие доходы</i>	30 787	31 693

<sup>1</sup> Учтены доходы от основной деятельности, и прочие доходы.

Основная доля в объеме выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг приходится на рефинансирование закладных и составляет 89,0% от общего объема выручки. В денежном выражении объем выручки рефинансирования закладных за 2012 год равен 1 773 601 тыс. рублей. В сравнении с 2011 годом доход от рефинансирования закладных увеличился на 17%.

Вторая по величине доля в объеме выручки принадлежит процентному доходу и составляет 6,2% от общего объема выручки. Всего доход от процентных поступлений в денежном выражении составляет 128 025 тыс. рублей, в том числе доход от процентов по закладным равен 96 577 тыс. рублей. В 2012 году доход от процентов по закладным увеличился на 31,6% и в сравнении с 2011 годом за счет увеличения объемов ипотечного кредитования, в том числе и на этапе долевого участия в строительстве.

Остальная доля объема выручки складывается из реализации имущества (квартир), реализации услуг по обслуживанию закладных и реализации прочих услуг.

В 2012 году размер доходов от реализации услуг снизился на 13,6% (53 661 тыс. руб.) по сравнению с аналогичным показателем за 2011 год (62 106 тыс. руб.). Снижение дохода связано с прекращением взимания платы с заемщиков за услуги по выдаче ипотечных займов. Взимание указанной платы было прекращено в целях повышения конкурентоспособности предоставляемых гражданам услуг (банки в своем большинстве прекратили взимание комиссий за выдачу кредитов еще в 2010-2011 годах), а также в связи с изменившимися требованиями ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» к процедуре выдачи ипотечных займов. Еще одной причиной отказа от взимания платы стала складывающаяся судебная практика.

Основная доля расходов (92% от общей статьи расходов) приходится на стоимость рефинансированных закладных и составляет 1 761 662 тыс. руб.

Оставшаяся доля себестоимости складывается из стоимости реализуемого имущества (квартир), арендных платежей, заработной платы, материальных расходов и прочих услуг поставщиков, необходимых для осуществления текущей деятельности Общества.

Расходы на арендные платежи офисных помещений составили за 2012 год 13 004 тыс. рублей.

За 2012 год потрачено электроэнергии 75 957 кВт на сумму 309 тыс. рублей в соответствии с действующими тарифами. Стоимость потребления воды и тепла включена в арендные платежи. Бензина потрачено 6 871 литра на сумму 195 тыс. руб., дизельного топлива 1 934 литра на сумму 56 тыс. руб.

#### Общие экономические показатели деятельности Общества в 2012 году:

Наименование показателя	Значение 2011г.	Значение 2012г. в тыс. руб.
Рефинансирование (продажа) закладных	1 511 348	1 773 601
Выдача процентных займов	1 905 426	2 335 285
Суммарный общий доход Общества	1 826 923	2 056 067
Суммарный общий расход Общества	1 751 674	1 943 180
Балансовая прибыль	75 249	112 887
Чистая прибыль	59 991	89 860

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

За 2012 год Обществом всего выдано 1 337 займов на сумму 2 335 285 тыс. рублей, в том числе 1 331 ипотечных займа на сумму 1 745 285 тыс. руб., рефинансирано 1 426 единиц закладных на сумму 1 773 601 тыс. руб.

За 2012 год объем краткосрочных финансовых вложений увеличен в сравнении с прошлым годом на 3,6% и составил на конец года 1 312 466 тыс. рублей.

Чистая прибыль за 2012 год составила 89 860 тыс. рублей. В сравнении с прошлым периодом чистая прибыль отчетного года увеличилась практически в 1,5 раза. Существенно на этот показатель повлияло увеличение объемов кредитования, в том числе и на этапе строительства.

Валюта баланса на 01.01.2012 года составляла 1 501 873 тыс. рублей, валюта баланса на 01.01.2013 года - 1 591 971 тыс. рублей.

Собственные средства Общества на 01.01.2013 года составляют 1 550 202 тыс. руб. и включают в себя:

- уставный капитал - 1 245 082 тыс. руб.;
- резервный фонд, образованный в соответствии с законодательством и учредительными документами – 124 508 тыс. руб.
- прибыль, полученную за отчетный период - 87 860 тыс. руб. и прибыль прошлых лет, распределенную на пополнение оборотных средств – 92 752 тыс. руб.

Общество ведет свою деятельность только в пределах Российской Федерации и руководствуется едиными правилами и требованиями ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», изложенными в Стандартах процедуры выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных займов (кредитов).

Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области является связанный стороной, имея 100% пакет акций ОАО «САИЖК» и аффилированным лицом.

В 2012 году Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области Приказом № 419 от 29.05.2012г. полученную прибыль по итогам 2011 года в размере 57 143 224 рубля 57 копеек распределило следующим образом:

- на выплату дивидендов в размере 11 454 754 рубля 41 копейка;
- на формирование резервного фонда в размере 38 841 474 рублей 07 копеек;
- в распоряжение ОАО «САИЖК» в размере 6 846 996 рублей 09 копеек.

Расхождение на 2 848 тыс. рублей между полученной прибылью в 2011 году и распределенной, связано снесением изменений в бухгалтерские нормативно-правовые акты, в том числе в Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ № 34н от 29.07.1998г. (Приказ Минфина РФ от 24.12.2010г. № 186н, вступивший в силу с 01.01.2011г.) и отражением изменений в бухгалтерском учете и отчетности ретроспективным методом. Чистая прибыль в размере 2 848 тыс. рублей была распределена акционером в прошлые периоды, а именно в 2010 и 2011 годах.

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

Расчет стоимости чистых активов Общества произведен в соответствии с Приказом Минфина Российской Федерации и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003г. № 10н/03-6/пз «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».

тыс. рублей

№ пп	Наименование показателя	на 01.01.2012г.	на 31.12.2012г.	изменения
	Чистые активы	1 471 798	1 550 202	+ 78 404

Размер чистых активов за 2012 год увеличен на 5,3%.

Чистые активы Общества на 31.12.2012г. превышают уставный капитал на 24,5%. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества и полностью удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

В соответствии с действующим законодательством Общество обязано создавать резервный фонд. Размер резервного фонда определен Уставом в размере 10 процентов от величины уставного капитала Общества. Для формирования резервного фонда Общество ежегодно производит отчисления не менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения установленного размера резервного фонда. На 01 января 2011 года резервный фонд был сформирован в размере 85 667 тыс. рублей. В отчетном году прошло увеличение резервного фонда на 38 841 тыс. рублей и на конец года его размер составляет 124 508 тыс. рублей. Резервный фонд в отчетном периоде не использовался.

#### Структура имущества и источников его формирования:

№	ПОКАЗАТЕЛИ	значение 2011г.	значение 2012г.	тыс. руб.
				разница
<i>АКТИВ</i>				
1.	Имущество	1 501 873	1 591 971	+ 90 098
1.1.	Внеоборотные активы	117 610	160 816	+ 43 206
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	114 546	153 816	+ 39 270
1.2.	Оборотные средства	1 384 263	1 431 155	+ 46 892
1.2.1	Запасы и затраты	78 672	15 521	- 63 151
1.2.1.1	Производственные запасы	84	21	- 63
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	78 588	15 500	- 63 088
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	1 266 258	1 312 466	+ 46 208
1.2.3	Дебиторская задолженность	37 815	71 506	+ 33 691
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 399	23 504	+ 22 105
1.2.5	Прочие оборотные активы	119	8 158	+ 8 039
<i>ПАССИВ</i>				
1	Собственный капитал	1 471 798	1 550 202	+ 78 404
2	Долгосрочные обязательства	0	0	0
3	Текущие обязательства	30 075	41 769	+ 11 694
4	Всего пассивы	1 501 873	1 591 971	+ 90 098

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	значение 2011г.	значение 2012г.
<i>АКТИВ</i>			
1	Имущество	100	100
1.1.	Внеоборотные активы	7,83	10,10
1.1.1	Долгосрочные финансовые вложения	7,63	9,66
1.2.	Оборотные средства	92,17	89,90
1.2.1	Запасы и затраты	5,24	0,97
1.2.1.1	Производственные запасы	0,01	0,00
1.2.1.2	Товары и товары отгруженные	5,23	0,97
1.2.2	Краткосрочные финансовые вложения	84,31	82,44
1.2.3	Дебиторская задолженность	2,52	4,49
1.2.4	Денежные средства и краткосрочные	0,09	1,48

	<b>финансовые вложения</b>		
1.2.5	Прочие оборотные активы	0,00	0,51
	<b>ПАССИВ</b>		
1	Собственный капитал	98,00	97,38
2	Долгосрочные обязательства	0,00	0,00
3	Текущие обязательства	2,00	2,62
4	Всего пассивы	100	100

Активы Общества на 31.12.2012г. характеризуются следующим соотношением: 10,1% иммобилизованных средств и 89,9% текущих активов. Активы Общества за 2012 г. выросли на 6% в сравнении с прошлым периодом. При этом собственный капитал Общества изменился практически пропорционально активам Общества, увеличившись на 78 404 тыс. руб. или на 5,3%.

#### Оценка финансового состояния Общества:

Для анализа и оценки финансового состояния Общества были учтены следующие показатели:

1. Рентабельность продаж по прибыли от продаж (РП) (%);
2. Величина абсолютно и наиболее ликвидных активов на конец периода (А1), (тыс. руб.);
3. Коэффициенты ликвидности (Ктл);
4. Коэффициент финансовой независимости (коэффициент автономии) (Кфн);
5. Коэффициент финансовой устойчивости (Кфу).

#### Порядок расчета показателей:

1	Рентабельность продаж по прибыли от продаж (%) (РП)	(Строка 2200 формы №2- / строка 2120 формы №2 + строка 2210 формы №2) × 100%
2	Величина абсолютно и наиболее ликвидных активов на конец периода (А1) (тыс. руб.)	Сумма строк 1240, 1250 формы №1
3	Коэффициент текущей ликвидности (Ктл)	(Строка 1200 формы №1 / сумма строк 1510+1520+1540 формы №1)
4	Коэффициент финансовой независимости (Кфн) (коэффициент автономии)	Строка 1300 формы № 1/строка 1700 формы №1
5	Коэффициент финансовой устойчивости (Кфу)	(Строка 1300+1400 формы № 1) / строка 1700 формы №1

#### Расчет показателей:

1. Рентабельность продаж по прибыли от продаж. Этот показатель отражает прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции.

Наименование показателя	значение 2011г.	значение 2012г.	изменения
Коэффициент рентабельности продаж по прибыли от продаж	2,8%	4,37%	+ 1,57%

В 2012 году ОАО «АИЖК» были внесены изменения в договоры купли-продажи залоговых, что позволило ОАО «САИЖК» получить дополнительный доход при рефинансировании залоговых в размере 11 939 тыс. руб. Данный факт положительно повлиял

на рост рентабельности продаж по прибыли от продаж, так как объем реализованных закладных составляет практически 92 % от общей себестоимости продаж.

## 2. Величина абсолютно и наиболее ликвидных активов на конец периода (А1)

тыс. руб.

Наименование показателя	значение 2011г.	значение 2012г.	изменения
Величина абсолютно и наиболее ликвидных активов	1 267 657	1 335 970	+ 68 313

На увеличение величины наиболее ликвидных активов к концу отчетного года повлияло увеличение краткосрочных финансовых вложений (закладных) так как в 2012 году Агентство продолжило выдавать ипотечные займы на этапе строительства, и за счет этого в балансе сохранился рост краткосрочных финансовых активов, рефинансирование которых начинается после ввода в эксплуатацию объектов строительства.

## 3. Показатели ликвидности ОАО «САИЖК»

Период	Коэффициент текущей ликвидности	Коэффициент срочной ликвидности	Коэффициент абсолютной ликвидности
на 31.12.2011 г.	46,03	43,41	42,15
на 31.12.2012 г.	34,26	33,7	31,98

Рекомендуемое значение коэффициента текущей ликвидности не менее 2.

Значение коэффициента текущей ликвидности за отчетный период снизилось за счет роста краткосрочных обязательств на конец 2012 года, которые выросли за счет привлечения заемных денежных средств от страховых компаний на пополнение оборотных средств для осуществления основной деятельности.

Высокий уровень коэффициента текущей ликвидности в сравнении с рекомендуемым значением, свидетельствует о значительном превышении текущих активов над текущими обязательствами и возможности Общества своевременно и в полном объеме оплачивать существующую задолженность.

Для коэффициента срочной ликвидности нормативным значением является 1.

На конец отчетного года его значение составило 33,7, что говорит о наличии у Общества ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Соответствующим норме оказался и коэффициент абсолютной ликвидности (31,98 при норме 0,2), который означает, что Общество имеет возможность погашать свои краткосрочные обязательства на 100%.

## 4. Коэффициент финансовой независимости (коэффициент автономии)

Наименование показателя	значение 2011г.	значение 2012г.	изменения
Коэффициент финансовой независимости	0,98	0,97	- 0,01

Коэффициент показывает, какая доля в общем объеме источников финансирования приходится на собственные средства предприятия.

Нормальное значение коэффициента финансовой независимости: 0,5 и более.  
Оптимальное значение коэффициента финансовой независимости: 0,6-0,7.

Коэффициент финансовой независимости показывает, что на конец отчетного года 97% собственных средств Общества участвуют в общей сумме источников формирования активов. Снижение финансовой независимости на 1% в отчетном году связано с увеличением краткосрочных обязательств в 2012 году за счет привлечения заемных денежных средств на пополнение оборотных средств для осуществления основной деятельности.

##### 5. Коэффициент финансовой устойчивости

Наименование показателя	значение 2011г.	значение 2012г.	изменения
Коэффициент финансовой устойчивости	0,98	0,97	- 0,01

Коэффициент финансовой устойчивости показывает, какая часть активов финансируется за счет устойчивых источников.

Нормальное значение коэффициента финансовой устойчивости: 0,8 - 0,9.  
Оптимальное значение коэффициента финансовой устойчивости: 0,85.

Коэффициент финансовой устойчивости показывает долю активов Общества финансируемых за счет собственного капитала, эта доля составляет на конец отчетного года 97% от всех активов Общества. Высокий уровень коэффициента финансовой устойчивости характеризует финансовое положение Общества как абсолютно устойчивое.

В целом, Общество можно охарактеризовать, как платежеспособное и обладающее высоколиквидными активами.

ОАО «САИЖК» не имеет значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

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

Согласно Приказу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 419 от 29.05.2012г. часть полученной прибыли по итогам 2011 года распределена на выплату дивидендов в размере 11 454 754 рубля 41 копеек.

Дивиденды перечислены единственному акционеру 23 июля 2012 года в полном объеме.

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

В отчетном году Общество совершило сделки, признаваемые в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками в своей взаимосвязи:

Договор займа с ООО «Корпорация «Маяк» № 41 от 19.03.2012г. Сумма предоставленного займа 370 000 000 рублей, срок по 19.01.2014г., процентная ставка 9% годовых. Сделка изначально крупной не являлась, в связи с чем, ее одобрение не требовалось.

Договор займа с ООО «Корпорация «Маяк» № 2-ЮЛ от 17.09.2012г. Сумма предоставленного займа 100 000 000 рублей, срок по 18.12.2013г., процентная ставка 9% годовых. Сделка одобрена Советом директоров Общества 14.09.2012г.

Договор займа с ООО «Корпорация «Маяк» № 5-ЮЛ от 23.11.2012г. Сумма предоставленного займа 30 000 000 рублей, срок по 25.01.2013г., процентная ставка 9% годовых. Сделка одобрена Советом директоров Общества 22.11.2012г.

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

В отчетном году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

#### **7. Состав Совета директоров Общества и информация о его изменениях, имевших место в отчетном году. Единоличный исполнительный орган Общества.**

Состав Совета директоров на 01.01.2013г.:

Председатель:

Орлов Алексей Валерьевич

Год рождения: 1967

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование: высшее

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

С	Организация	Должность
07.2012г.	Правительство Свердловской области	Заместитель Председателя Правительства
08.2012г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров, Председатель Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Пьянков Алексей Валерьевич

Год рождения: 1976

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

С	Организация	Должность
06.2012г.	Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	Министр
08.2012г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Федоров Сергей Владимирович

Год рождения: 1951

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

С	Организация	Должность
07.2012г.	Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области	Министр
08.2012г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Киселев Виктор Николаевич

Год рождения: 1956

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

С	Организация	Должность
01.2009г.	Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области	Заместитель министра
08.2012г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Галкина Надежда Петровна

Год рождения: 1971

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

С	Организация	Должность
01.2009г.	Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области	Начальник отдела
08.2012г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Член Совета директоров

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Изменения в Совете директоров в 2012г.:

Из состава Совета директоров вышли: Жеребцов Михаил Васильевич, Недельский Виталий Олегович, Софрыгин Евгений Андреевич, Гилева Ирина Витальевна, Комаров Александр Васильевич.

В состав Совета директоров вошли: Орлов Алексей Валерьевич, Пьянков Алексей Валерьевич, Федоров Сергей Владимирович, Киселев Виктор Николаевич, Галкина Надежда Петровна.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества членами Совета директоров не совершались.

Единоличный исполнительный орган на 01.01.2013г.:

Директор

Комаров Александр Васильевич

год рождения: 1965

Место жительства: Россия, г. Екатеринбург

Образование высшее.

Занимаемые на 01.01.2013г. должности:

C	Организация	Должность
08.2003г.	Открытое акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования»	Директор

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет.

Принадлежащие лицу обыкновенные акции Общества отсутствуют.

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества директором Общества не совершались.

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

В течение 2012 финансового года вознаграждение (компенсация расходов) членам Совета директоров не выплачивалась. Оплата труда Директора Общества производилась в соответствии с заключенным с ним трудовым договором. Иных вознаграждений (компенсаций расходов) ему не выплачивалось.

## **9. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Общество не имеет Кодекса (Свода правил) корпоративного поведения, так как не считает целесообразным его принятие при наличии единственного акционера. Однако ОАО «САИЖК» обеспечивает единственному акционеру все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.