

Годовой отчет 2018

Краснодар, 2019 год



Общие сведения об АО «КИА»

1	Полное наименование общества	Акционерное общество «Кубанское ипотечное агентство»
2	Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Инспекции ФНС № 2 по г. Краснодару серия 23 № 008774899. ОГРН 1032305710029.
3	Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
4	Юридический адрес	корп. А, ул. Леваневского, 106, г. Краснодар, 350002
5	Почтовый адрес	корп. А, ул. Леваневского, 106, г. Краснодар, 350002
6	Контактный телефон	+7 (861) 205-25-23 (горячая линия) +7 (861) 279-03-04 (горячая линия по ЖРС)
7	Факс	+7 (861) 205-25-23
8	Адрес электронной почты	info@kubanipoteka.ru
9	Основные виды деятельности:	
	<ul style="list-style-type: none">• предоставление займов непосредственно физическим лицам;• оказание агентских услуг;• осуществление девелоперских функций;• оказание технической и консультационной помощи физическим лицам по вопросам улучшения жилищных условий;• проведение социологических и маркетинговых исследований;• реализация программ ипотечного жилищного кредитования;• осуществление функций заказчика при строительстве нового жилья;• привлечение дополнительных источников финансирования в жилищное строительство;• направление собственных средств и привлеченных инвестиционных ресурсов на рефинансирование кредитных и иных организаций путем приобретения прав требования по ипотечным кредитам и займам, покупки закладных, ипотечных ценных бумаг и иных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, а также рефинансирование в иных формах;• долевое участие в строительстве, приобретение долей в строительстве жилых домов и квартир;• купля-продажа и сдача внаем жилых домов и квартир, оказание риелторских услуг организациям и гражданам;• эмиссия ценных бумаг с целью привлечения дополнительных источников финансирования;• снабженческо-сбытовая деятельность;• сдача имущества в аренду;• ведение производственного и социально-культурного строительства;• размещение собственных и привлеченных денежных средств в финансовые инструменты кредитных и других организаций;• иная деятельность, не запрещенная законодательством РФ.	
10	Полное наименование и адрес реестродержателя	Акционерное общество «Регистратор КРЦ», 350020, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 180
11	Размер уставного капитала, тыс.руб.	240 220 260 (двести сорок миллионов двести двадцать тысяч двести шестьдесят) рублей



12	Общее количество акций	24 022 026 (двадцать четыре миллиона двадцать две тысячи двадцать шесть) штук
13	Количество обыкновенных акций	24 022 026 (двадцать четыре миллиона двадцать две тысячи двадцать шесть) штук
14	Номинальная стоимость обыкновенных акций, руб.	10,0
15	Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации	1-01-34010-Е от 02.07.2004 г.; 1-01-34010-Е-001D от 03.08.2006 г.; 1-01-34010-Е-002D от 14.05.2007 г.; 1-01-34010-Е-004D от 17.04.2013 г.
16	Количество привилегированных акций	-
17	Номинальная стоимость привилегированных акций, тыс. руб.	-
18	Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации	-
19	Сумма вклада Краснодарского края, тыс. руб.	235 320,26
20	Доля Краснодарского края в уставном капитале, %	97,96
21	Доля Краснодарского края по обыкновенным акциям, %	97,96
22	Доля Краснодарского края по привилегированным акциям, %	-
23	Основные акционеры общества (доля в уставном капитале более 5%)	-
24	Наличие специального права на участие Краснодарского края в управлении акционерным обществом («золотая акция»)	нет
25	Полное наименование и адрес аудитора общества	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская группа «Ваш СоветникЪ» 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 154, 4 этаж.



Характеристика деятельности органов управления и контроля АО «КИА»

Общее собрание акционеров

За отчётный 2018 год Общее собрание созывалось Советом директоров дважды:

- **17.01.2018** года состоялось внеочередное Общее собрание акционеров (в форме совместного присутствия) инициированное Советом директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» (Протокол заседания Совета директоров № 96 от 13.11.2017 г.) с повесткой дня:

1. Досрочное прекращение полномочий всех членов Совета директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
2. Избрание членов Совета директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
3. Досрочное прекращение полномочий Ревизора Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
4. Избрание Ревизора Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».

Принятые решения:

1. Прекратить досрочно полномочия всех членов Совета директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство»;
2. Избрать Совет директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» в составе:
Добедченков Алексей Викторович;
Пронина Наталья Григорьевна;
Видинеев Виталий Геннадьевич;
Шабанова Татьяна Валерьевна;
Малицкая Наталья Александровна.
3. Прекратить досрочно полномочия Ревизора Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
4. Избрать Ревизором Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» Отмахову Марину Викторовну, начальника контрольно-ревизионного отдела департамента строительства Краснодарского края.

- **29.06.2018** г. состоялось годовое Общее собрание акционеров (в форме совместного присутствия), инициированное Советом директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» (Протокол заседания Совета директоров № 100 от 28.05.2018 г.) с повесткой дня:

1. Об избрании Совета директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
2. Об избрании Ревизора Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
3. Об утверждении аудитора Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство».
4. Об утверждении Годового отчета Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» за 2017 год.
5. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности, отчетов о прибылях и убытках Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» за 2017 год.
6. О распределении прибылей и убытков Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» по результатам 2017 финансового года.
7. Об объявлении и выплате дивидендов по результатам хозяйственной деятельности Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» в 2017 году.
8. Об уменьшении уставного капитала Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, путем уменьшения номинальной стоимости акций общества».

Принятые решения:

1. Избрать Совет директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» в составе:
Добедченков Алексей Викторович;
Пронина Наталья Григорьевна;
Видинеев Виталий Геннадьевич;
Шабанова Татьяна Валерьевна;
Малицкая Наталья Александровна.
2. Избрать Ревизором Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» Отмахову Марину Викторовну, начальника контрольно-ревизионного отдела департамента строительства Краснодарского края.
3. Утвердить аудитором Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» аудиторскую компанию ООО «Аудиторская группа «ВашСоветникЪ»;
4. Утвердить Годовой отчет Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» за 2017 год;

5. Утвердить годовую бухгалтерскую отчетность и отчеты о прибылях и убытках Общества за 2017 год, принять к сведению заключение внешнего аудитора и Ревизионной комиссии по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» за 2017 год;

6. Не производить распределение прибылей по результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год, в связи с наличием у Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» убытка;

7. Не выплачивать дивиденды по размещенным Обществом акциям по результатам хозяйственной деятельности Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» в 2017 году;

8. По вопросу об уменьшении уставного капитала Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, путем уменьшения номинальной стоимости акций общества» решение не принято.

Совет директоров

Совет директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» определяет Стратегию развития общества.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Агентства к компетенции Общего собрания акционеров. Количественный состав Совета директоров Агентства, согласно действовавшей на отчетный период редакции Устава АО «КИА», составлял пять человек.

Состав Совета директоров на 01.01.2018 г.:

1. Видинеев Виталий Геннадьевич;
2. Яковенко Василий Васильевич;
3. Князев Сергей Иванович;
4. Макаров Станислав Геннадьевич;
5. Смурыгин Владимир Александрович.

В соответствии с решениями внеочередного Общего собрания акционеров от 17.01.2018 г. и годового Общего собрания акционеров от 29.06.2018 г. в состав Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» вошли:

1. Видинеев Виталий Геннадьевич - заместитель руководителя департамента строительства Краснодарского края;

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

2. Шабанова Татьяна Валерьевна - начальник отдела взаимодействия с предприятиями строительного комплекса управления реализации государственной политики в области строительства департамента строительства Краснодарского края;

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

3. Пронина Наталья Григорьевна - исполняющая обязанности заместителя руководителя департамента строительства Краснодарского края, начальник отдела бюджетного планирования и финансирования департамента строительства Краснодарского края;

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

4. Добедченков Алексей Викторович - первый заместитель руководителя департамента строительства Краснодарского края;

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

5. Малицкая Наталья Александровна - начальник юридического отдела департамента строительства Краснодарского края;

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

Все члены Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» являлись государственными служащими, представителями интересов Краснодарского края в органах управления Общества.

Родственные связи любого характера между членами Совета директоров, членами органов по контролю за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа, отсутствуют.



Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти в отношении членов Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» отсутствуют.

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в отношении членов Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» отсутствуют.

Члены Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» осуществляют свои функции на безвозмездной основе, вознаграждение членам Совета директоров не предусмотрено Уставом Агентства, а также внутренними нормативно-методическими документами.

Совет директоров общества надлежащим образом соблюдает порядок подготовки и проведения общих собраний акционеров, хранения, раскрытия и предоставления информации. Раскрытие информации о деятельности общества осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ.

Совет директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» определяет Стратегию развития общества.

Совет директоров является ключевым элементом системы корпоративного управления, деятельность которого оказывает определяющее влияние на всю ее эффективность.

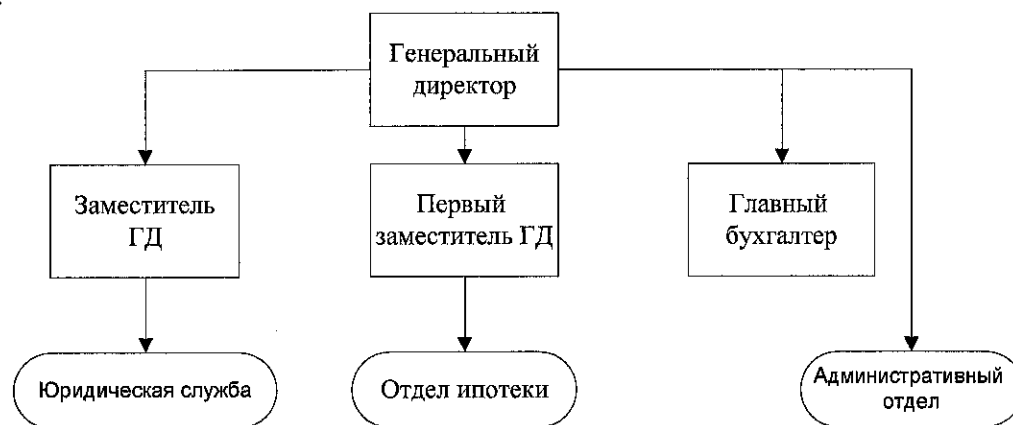
В 2018 г. созвано 5 (пять) заседаний Совета директоров. Все заседания Совета директоров признаны состоявшимися.

№ пп	Дата заседания	Номер протокола	Форма проведения	Количество вопросов повестки дня / принято решение
1	05.03.2018	98	Заочное	7 / 6
2	04.04.2018	99	Заочное	1 / 1
3	28.05.2018	100	Заочное	17 / 17
4	17.08.2018	101	Заочное	4 / 4
5	02.10.2018	102	Заочное	3 / 3

Принимаемые на заседаниях Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» решения исполнялись в полном объеме.

Исполнительный орган АО «КИА»

Организационная структура Агентства по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена на рисунке ниже.



Производственный блок (Заместитель ГД и Первый заместитель ГД) включает в себя отделы, занимающиеся работой с клиентом от стадии предоставления документов, до полного погашения основного долга; отделы по работе с просроченной задолженностью заемщиков (досудебное и судебное взыскание) и отвечающие за юридическую безопасность компании.

Административный блок (Главный бухгалтер и административный отдел) обеспечивает беспрепятственное функционирование Агентства, управляет персоналом, документооборотом, бухгалтерским учетом, а также финансами Агентства.

Блок развития распределен между Генеральным директором, его заместителями и административным отделом и содержит в себе новые направления деятельности Агентства, пилотные и инвестиционные проекты.



14.09.2017 г. решением Совета директоров (Протокол № 93 заседания Совета директоров АО «КИА» от 14.09.2017 г.) с 02.10.2017 г. временно исполняющим обязанности генерального директора Общества назначен **Пушкарь Сергей Сергеевич**, 03.04.1984 года рождения, место рождения - г. Краснодар, образование: высшее, окончил ФГОУ ВПО «Кубанский Государственный Аграрный Университет» (г. Краснодар) по специальности «юриспруденция».

Сведения о занимаемых должностях:

с 2006 г. по 2010 г.:	специалист, ведущий специалист ООО «Юридическое агентство «ТАН»
с 2011 г. по 2013 г.:	юрисконсульт, начальник Отдела по судебной работе АО «Кубанское ипотечное агентство»
с 2013 г. по 2017 г.:	исполнительный директор, начальник юридической службы АО «Кубанское ипотечное агентство»
со 02.10.2017 г. по настоящее время:	ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство»

28.09.2018 г. решением Совета директоров (Протокол № 102 заседания Совета директоров АО «КИА» от 28.09.2018 г.) **Пушкарь Сергей Сергеевич** переназначен на должность временно исполняющего обязанности генерального директора Общества на новый срок.

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти в отношении ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство» отсутствуют. Сведения в реестре дисквалифицированных лиц (лиц в отношении которых имеются вступившие в силу постановления о дисквалификации) – отсутствуют.

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в отношении ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство» отсутствуют.

Критерии определения размера вознаграждений единоличному исполнительному органу и членам Совета директоров

За 2018 год критерии и размер вознаграждения ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство» определялись в соответствии с условиями трудовых договоров от 02.10.2017 г. и 28.09.2018 г., соответственно, а также в соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 28 марта 2011 года № 289 «Об утверждении Положения об условиях оплаты труда генеральных директоров хозяйственных обществ, 100% акций (долей) которых находится в государственной собственности Краснодарского края, при заключении с ними трудовых договоров» (в ред. Постановлений главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12.08.2011 г. № 876, от 02.04.2013 г. № 336, от 25.11.2013 г. № 1372, от 28.08.2014 г. № 898, от 25.12.2015 г. № 1298, от 28.04.2016 г. № 250, от 28.09.2016 г. № 757, от 08.06.2018 г. № 329).

Разовое вознаграждение временно исполняющему обязанности генерального директора в соответствии с п. 10 Положения об условиях оплаты труда генеральных директоров хозяйственных обществ, 100% акций (долей) которых находится в государственной собственности Краснодарского края, при заключении с ними трудовых договоров, утвержденного Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 28 марта 2011 года № 289 не выплачивалось, на Совет директоров вопрос не выносился.

Члены Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» осуществляют свои функции на безвозмездной основе, вознаграждение членам Совета директоров не предусмотрено Уставом Агентства, а также внутренними нормативно-методическими документами.

Ревизор

На основании решения принятого на годовом Общем собрании акционеров, состоявшемся 29.06.2018 г. (Протокол № 2/18 от 29.06.2018 г.) ревизором АО «Кубанское ипотечное агентство» избрана **Отмахова Марина Викторовна** - начальник контрольно-ревизионного отдела департамента строительства Краснодарского края.

Долей участия в уставном капитале и долей принадлежащих обыкновенных акций в Обществе не имеет. Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества - не совершались.



Положение АО «КИА» в отрасли

Акционерное общество «Кубанское ипотечное агентство» (далее – Агентство) создано 24 декабря 2003 года на основании Постановления главы Администрации Краснодарского края № 1228 от 17.12.2003 г., с целью развития ипотечного жилищного кредитования в Краснодарском крае, улучшения жилищных условий населения, стимулирования спроса на рынке жилой недвижимости, привлечения дополнительных источников финансирования в жилищное строительство и увеличения его объемов в Краснодарском крае.

В качестве основного вида деятельности Агентство на начальном этапе своего развития и функционирования занималось внедрением и реализацией двухуровневой системы рефинансирования ипотечных кредитов/займов, позволяющей широкому кругу банков осуществлять выдачу ипотечных кредитов и возвращать свои средства за счет рефинансирования ипотечных закладных инвестору.

- основными видами деятельности АО «Кубанское ипотечное агентство» являются:
- предоставление займов непосредственно физическим лицам;
- оказание агентских услуг;
- осуществление девелоперских услуг;
- оказание технической и консультационной помощи участникам рынка ипотечного жилищного кредитования и иным физическим лицам;
- проведение социологических и маркетинговых исследований;
- реализация программ ипотечного жилищного кредитования;
- работа с ипотечными заемщиками и формирование списков граждан;
- осуществление функций заказчика при строительстве нового жилья;
- привлечение дополнительных источников финансирования в жилищное строительство;
- направление собственных средств и привлеченных инвестиционных ресурсов на рефинансирование кредитных и иных организаций путем приобретения прав требования по ипотечным кредитам и займам, покупки закладных, ипотечных ценных бумаг и иных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, а также рефинансирование в иных формах;
- долевое участие в строительстве, приобретение долей в строительстве жилых домов и квартир;
- купля-продажа, сдача в наем жилых домов и квартир, оказание риелторских услуг организациям и гражданам;
- эмиссия ценных бумаг с целью привлечения дополнительных источников финансирования;
- снабженческо-сбытовая деятельность;
- сдача имущества в аренду;
- выполнение строительных, строительного-монтажных, пуско-наладочных работ;
- ведение производственного и социально-культурного строительства;
- размещение собственных и привлеченных денежных средств в финансовые инструменты кредитных и других организаций

АО «Кубанское ипотечное агентство» работает на рынке ипотечного кредитования и жилищного строительства с 2003 года, и за практически 15 лет работы накопило колоссальный и разнообразный опыт в своей сфере, который делает Агентство уникальной компанией-экспертом жилищного рынка Краснодарского края. Агентство более 10 лет являлось в Краснодарском крае региональным оператором Агентства ипотечного жилищного кредитования, которому в настоящее время отведена роль единого института развития в жилищной сфере.

Агентство внесло огромный вклад в развитие рынка ипотечного кредитования на Кубани, поскольку именно с АО «КИА» началось внедрение двухуровневой системы рефинансирования, позволившей первичным кредиторам, не обладающим такими объемами средств как крупные государственные банки, также занять свое место на рынке и соперничать на равных с его лидерами. Создание такой системы позволило развиваться конкуренции на рынке и сделать ипотечный кредит более доступным.

Агентством в Краснодарском крае внедрялись такие ипотечные продукты, как «Военная ипотека», «Материнский капитал», «Молодые учителя», «Реструктуризация», а также программы по повышению доступности жилья, к которым можно отнести программы «Жилье для российской семьи», «Стимул» и «Арендное жилье».

На сегодняшний день доля Агентства в ипотечном рынке края крайне незначительна, в связи с тем, что на территории Краснодарского края представлен весьма широкий спектр банковских организаций, которые имеют в своей продуктовой линейке ипотечное кредитование и готовы предоставить кредит на приобретение жилья на разнообразных условиях с целью привлечения более широкого круга потенциальных клиентов.

После того, как в 2015-2016 г.г. по инициативе Группы компаний АИЖК были расторгнуты ключевые договоры, определяющие существовавшие продолжительное время цели функционирования Агентства на



ипотечном рынке Краснодарского края как регионального оператора Группы компаний АИЖК, Агентство было вынуждено существенно перестроить организационную структуру путём сокращения персонала и полной перестройке бизнес-процессов. Ввиду отказа от линейки продуктов АИЖК и переходе к работе с другими инвесторами в течении 2018 года, доля АО «КИА» на рынке ипотечного кредитования края была близка к нулю, несмотря на то, что Агентство набирало известность благодаря своей собственной ипотечной программе «Займ семейный», а также за счет адаптации продуктовой линейки новых инвесторов к условиям рынка Краснодарского края и найденных новых способах более эффективного продвижения ипотечных продуктов.

Приоритетные направления деятельности АО «КИА»

В 2018 году Общество продолжило свою деятельность опираясь на стратегию Общества, описанной в Плате развития АО «КИА» на 2016-2018гг. (утверждён протоколом Совета директоров № 76 заседания Совета директоров от 25.12.2015 г.). приоритетными признаны следующие направления деятельности:

1. Выдача и рефинансирование ипотечных жилищных займов (кредитов):
Работа Агентства по привлечению заемщиков, консультированию по любым вопросам, связанным с ипотекой и приобретением жилья, непосредственная выдача займов Агентством и кредитов банками-партнерами.
2. Управление недвижимостью и ее реализация:
Агентство оказывает залогодержателям и иным партнерам услуги по реализации недвижимости, полученной ими в качестве залога. Помимо этого, к этому направлению также относятся услуги по управлению недвижимостью, подготовке ее к продаже, взаимодействию с различными муниципальными и коммунальными службами и деятельность по реализации собственной недвижимости Агентства.
3. Реализация проектов по программе «Арендное жилье»:
Начиная с 2013 года Агентство реализует принципиально новый в Краснодарском крае инструмент повышения доступности жилья – программу «Арендное жилье», призванную сформировать в крае официальный рынок сдачи жилья в наем по доступной цене.
4. Развитие и оптимизация внутренней деятельности Агентства:
Агентство постоянно совершенствует свою внутреннюю деятельность, руководствуясь принципами постоянного улучшения и стремления оптимизировать систему внутренних процессов под нужды основных направлений деятельности для их максимальной эффективности.
5. Реализация программы АО «КИА» по комплексному решению жилищных вопросов жителей Кубани:
Программа предполагает участие АО «КИА» в таких направлениях работы как:
 - комплексное освоение территорий на землях фонда РЖС;
 - комплексное развитие рынка арендного жилья;
 - формирование жилищного фонда для социального найма;
 - реализация льготного ипотечного кредитования;
 - обеспечение жильем семей с тремя и более детьми;
 - завершение строительных проектов с обманутыми дольщиками;
 - реконструкция центральных зон города.

Также в качестве одного из приоритетных направлений деятельности Общества было участие в реализации программы «Жилье для российской семьи». Однако на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 года № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», реализация государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 г. № 323, в рамках которой реализовывалась программа «Жилье для российской семьи», реализация программы «Жилье для российской семьи» с 01.01.2018 года прекращена.

Наиболее перспективными направлениями деятельности для АО «КИА», как эксперта рынка, в 2018-м году являются:

- Внедрение и реализация программы АО «КИА» по комплексному решению жилищных вопросов жителей Кубани (строительство доступного жилья под заказ, девелоперская деятельность на земельных участках, ипотека на покупку жилья в продвигаемых проектах);



- Выдача ипотечных займов по рыночным программам Агентства, а также оказание агентских услуг по поиску клиентов для первичных кредиторов, с последующей упаковкой ипотечной сделки;
- Управление недвижимостью и риелторские услуги на рыночных условиях;
- Реализация собственных активов и перевод их в ликвидные средства;
- Возобновление сотрудничества с ДОМ.РФ.

Отчет Совета директоров о результатах развития АО «КИА» по приоритетным направлениям деятельности

Ключевые показатели эффективности АО «КИА»

Значения ключевых показателей эффективности Агентства за 2018 г. приведены в следующей таблице:

Ключевой показатель эффективности	Значение за 2018 год		Плановое значение на		
	План	Факт	2019 год	2020 год	2021 год
Выручка от продажи товаров, работ, услуг (тыс. руб.)	20 000	19 655	25 000	30 000	32 000
Чистая прибыль (тыс. руб.)	-4000	-68 032	500	1 000	1 300
Дивиденды (тыс. руб.)	0	0	0	0	0
Рентабельность акционерного капитала (%)	-2,6	-1,09	0,37	0,74	0,83
Соотношение заемного и собственного капитала (%)	Не более 50	0,36	Не более 50	Не более 50	Не более 50
Коэффициент снижения затрат на приобретение товаров, работ, услуг на единицу продукции (ед.)	не более 2	0,89	не более 80%	не более 80%	не более 80%
Рентабельность продаж (%)	12	17	15	20	20
Коэффициент исполнения текущих обязательств перед бюджетом (%)	100%	100%	100%	100%	100%

Представленные выше данные явно отображают достижение агентством целевых значений ключевых показателей эффективности по абсолютному большинству позиций. В рамках результатов деятельности АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2018 год наблюдается положительная динамика развития, а единственный ключевой показатель эффективности, по которому не удалось достичь планируемых значений, сформировался из-за создания резервов по сомнительным долгам. Величина обозначенного резерва составила 65 012 тыс. руб., что и помешало достичь планируемых значений. При отсутствии сформированного резерва по сомнительным долгам, указанный целевой показатель составил бы минус 3 020 тыс. рублей, что указывало бы на его достижение в положительной динамике.

Установленные на отчетный год показатели формировались исходя из реальной деятельности компании, а не за счёт планируемых и находящихся по сомнению действий. При этом по отношению к предшествующему 2017 году наблюдается положительная динамика в деятельности Агентства. Однако, не смотря на это, остаются показатели, которые указывают на необходимость повышения рентабельности Агентства в 2019 году, а также формирование и утверждение ключевых показателей эффективности исходя из пессимистического прогноза.

Выдача ипотечных кредитов (займов) и рефинансирование закладных

В 2018 г. Агентство продолжило полноценно осуществлять свою деятельность по направлению реализации договоров с банками-партнёрами в части привлечения и выдачи ипотечных кредитов/займов, что позволило сохранить и расширить продуктовую линейку.

Так, в 2018 году Агентство, помимо выдачи ипотечных займов в рамках собственной программы «Займ семейный» (МСК) сотрудничало со следующими банками-партнёрами:

- ПАО «Сбербанк»
- ПАО «Россельхозбанк»
- АО «ТрансКапиталБанк»
- АО «ЮниКредит Банк»



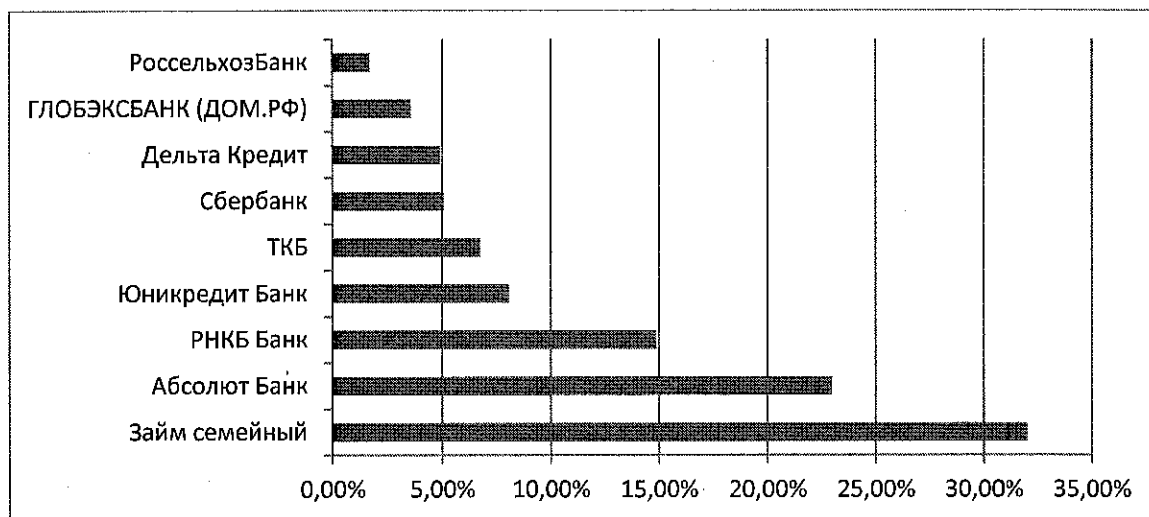
- ПАО АКБ «Абсолют Банк»
- АО КБ «Дельта Кредит»
- ПАО РНКБ Банк
- АО «ГЛОБЭКСБАНК» (по стандартам АО «ДОМ.РФ»)

За 2018 г. при участии Агентства выдано займов/кредитов на общую сумму 53,1 млн. руб., в том числе:

- По собственной программе «Займ семейный» (МСК) на сумму 17,00 млн. руб. (доход от реализации программы 1,1 млн. руб.);
- По ипотечным программам банка «Дельта Кредит» на сумму 2,6 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 100,0 тыс. руб.);
- По ипотечным программам банка «Транскапиталбанк» на сумму 3,6 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 51,4 тыс. руб.);
- По ипотечным программам банка «Абсолют Банк» на сумму 12,2 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 122,6 тыс. руб.);
- По ипотечным программам банка «ЮниКредит Банк» на сумму 4,3 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 62,3 тыс. руб.);
- По ипотечным программам ПАО РНКБ Банк на сумму 7,9 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 94,5 тыс. руб.);
- По ипотечным программам ПАО «Сбербанк» на сумму 2,7 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 15 тыс. руб.);
- По ипотечным программам АО «ГЛОБЭКСБАНК» (по стандартам АО «ДОМ.РФ») на сумму 1,9 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 9,4 тыс. руб.);
- По ипотечным программам ПАО «Россельхозбанк» на сумму 0,9 млн. руб.

В 2018 г. в общей сумме ипотечных кредитов/займов выдано на 400 тыс. руб. больше по сравнению с 2017 г., в котором ипотечных займов/кредитов было выдано на сумму 52,7 млн. руб.

Соотношение ипотечных программ, по которым осуществлялось предоставление денежных средств для целей приобретения/улучшения жилищных условий представлена в графике:



Подводя итог по направлению выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов (займов) можно отметить следующие основные выводы:

- Агентству удалось сохранить направление, несмотря на прекращение в 2016 г. сотрудничества с Группой компаний АИЖК и закрытие всех ипотечных программ данного инвестора;
- Агентство продолжило развивать продукты с рентабельностью, достаточной для формирования прибыльного направления по выдаче и рефинансированию.

Сопровождение ипотечных активов

В 2018 году Агентство полностью сопровождало собственный портфель ипотечных кредитов/займов, которые были выданы в более ранние периоды, а также в течение отчетного года.



Структура ипотечного портфеля на балансе Агентства в отчётном 2018 г. выглядела следующим образом:

Месяц	Кол-во дел на балансе	ООД на конец мес	% уплач. за месяц	Пени оплачен.	Доход
январь	35	11 862 611,80	98 182,52	00,00	98 182,52
февраль	33	12 674 811,87	80 780,08	00,00	80 780,08
март	32	10 830 552,06	104 987,55	00,00	104 987,55
апрель	35	11 681 867,97	129 542,87	00,00	129 542,87
май	34	11 933 964,05	81 814,34	00,00	81 814,34
июнь	39	13 195 902,65	106 364,58	15 655,74	122 020,32
июль	39	11 793 206,83	104 330,31	00,00	104 330,31
август	40	12 186 223,78	102 830,90	190,59	103 021,49
сентябрь	34	10 346 671,21	97 879,15	00,00	97 879,15
октябрь	36	12 558 524,04	85 911,72	30,07	85 941,79
ноябрь	35	12 011 567,04	78 310,48	38,24	78 348,72
декабрь	36	12 811 934,29	108 131,19	4,44	108 135,63
Итого доход			1 179 065,69	15 919,08	1 194 984,77

По итогам 2018 г. доходность направления сопровождения ипотечных кредитов/займов составила 1 194 984,77 рублей.

Взыскание просроченной задолженности

В 2018 году юридической службой Агентства осуществлялось ведение судебных и исполнительных производств, стороной которых являлось Агентство.

Завершены инициированные в 2018 году 6 судебных производств на сумму 39 286 883,79 рублей, исполнительные листы переданы на исполнение в соответствующие отделы Управления федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю. В рамках исполнительных производств, возбужденных по вышеперечисленным делам, а также в процессе передачи Агентству недвижимого имущества в счёт погашения долга в рамках судебного производства, взыскано 2 225 546,43 рублей.

В рамках инициированного в 2018 году судебного производства на сумму 8 486 872,91 рубля продолжается рассмотрение дела.

Также, в 2018 г. продолжалось ведение 3 исполнительных производства, инициированных в предшествующие годы, на общую сумму 6 426 137,70 руб., из которых в счет погашения долга поступило 305 000 рублей. Взыскание оставшейся суммы задолженности юридической продолжается.

Проводилась работа по 5 судебным процессам о прекращении прав пользования объектами недвижимости, находящимися на балансе Агентства и выселении из указанных объектов проживающих в них лиц. По 3 процессам принято решение в пользу Агентства, объекты недвижимости реализованы.

В 2018 году продолжена работа с должниками, находящимися на стадии банкротства (ООО «Лагуна», ООО «Кубань-Девелопмент», КБ «БФГ-Кредит») на сумму 24 455 425,89 рублей. В отношении всех указанных должников введена процедура конкурсного производства в рамках дела о банкротстве.

Управление недвижимостью

В 2018 г. АО «КИА» выкупило у АО «ДОМ.РФ» (АИЖК) 13 объектов недвижимости в соответствии с действующей на тот момент у АО ДОМ.РФ программой оптовой продажи объектов недвижимости на условиях отсрочки платежа.

В течение 2018 года Агентство из 13 выкупленных у АО ДОМ.РФ объектов недвижимости продало 11 объектов, получив при этом доход в размере 1 896 135 руб.

По состоянию на 31.12.2018 г. на балансе Агентства находились следующие объекты недвижимого имущества:

- квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Лазурная, 7 угол ул. Строителей, 53, кв. 3;



- квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Лазурная, 7 угол ул. Строителей, 53, кв. 4;
 - жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Лесная, 3.
 - квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. 11 Линия, д. 1/5, кв. 3;
 - жилой дом с земельным участком, расположенные по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Чехова, д. 94;
 - квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Ейск ул. Б.Хмельницкого, д. 90, кв. 55а;
 - квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ефремова, дом №3, кв. 30;
- Балансовая стоимость указанных объектов недвижимого имущества составляет 18 654 838,50 руб.

Реализация программы «Жилье для российской семьи»

В связи с тем, что на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 года № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» реализация программы «Жилье для российской семьи» с 01.01.2018 года прекращена, то в 2018 году Агентством не осуществлялись мероприятия реализации на территории Краснодарского края указанной программы.

Реализация проектов по формированию рынка арендного жилья

19 октября 2016 г. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам был утвержден паспорт проекта «Ипотека и арендное жилье» на период 01.11.2016-31.12.2020 г. Курирующей данное направление организацией определено ДОМ.РФ.

В целях реализации данного проекта для регионов предлагался механизм рефинансирования ипотечного кредита, при этом определены следующие основные условия финансирования данных проектов:

- обслуживание долговых обязательств по закладной – за счет арендных платежей;
- показатель DSCR (коэффициент покрытия долга) – не менее 1,3 в течение всего срока рефинансирования;
- процентная ставка рефинансирования может устанавливаться фиксированной либо плавающей и рассчитывается на основании методики установления процентных ставок АО «АИЖК»;
- наличие гарантии платежей по закладной от гаранта, в том числе субъекта Российской Федерации, при наличии присвоенного долгосрочного кредитного рейтинга по международной шкале не ниже уровня Российской Федерации (суверенный) минус одна ступень по рейтинговой шкале (Standard&Poor's, Fitch, Moody's).

Однако планируемые к реализации как арендное жилье проекты АО «КИА» невозможно реализовывать в качестве проектов, подходящих под установленные условия, так как в качестве основного ограничения выступило отсутствие возможности получить гарантии платежей по закладной, удовлетворяющие требованиям ДОМ.РФ.

При этом, основными проектами по реализации программы «Арендное жилье» для Агентства являлись:

1. Долевое участие в строительстве 50-квартирного 5-этажного жилого дома в г. Тимашевск по ул. Свободная, 190 через созданное для этих целей Общество с ограниченной ответственностью «Центр арендного жилья». В ходе реализации данного проекта были подписаны соглашения, в соответствии с которыми к ООО «Центр арендного жилья» должно было приобрести право собственности на 18 квартир на общую сумму 25 020 450 рублей.

Результатом реализации данного проекта стало обращение в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о взыскании оплаченной по договору суммы (договор долевого участия в строительстве был расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.01.2018 г. в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) требование Агентства в размере 22 476 263 руб. 39 коп. основного долга, 1 812 731 руб. финансовых санкций, 5 000 руб. судебных расходов включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Лагуна». При этом финансовые санкции в размере 1 812 731 руб. учтены отдельно в реестре требований, как подлежащие удовлетворению после погашения суммы основного долга.

В настоящее время в отношении должника введена процедура конкурсного производства.

2. Второй инициированный как арендный дом, проект в п. Новотаманском Темрюкского района Краснодарского края, Агентством планировалось реализовывать как стандартный инвестиционный проект с последующей реализацией на рыночных условиях. Общий объем инвестиций со стороны Агентства составил 38,6 млн.руб. Полный возврат инвестиций предполагался до конца 2017 года с рентабельностью не менее 5%



(проект изначально позиционировался как социальный и предполагал возведение жилья в месте, где востребовано именно арендное, а не коммерческое жилье, что отражается на итоговой стоимости реализации проекта).

Однако 30.12.2016 г. было подписано соглашение о расторжении инвестиционного договора, предметом которого как раз и являлось инвестирование в строительство 30-квартирного трёхэтажного дома в пос. Таманском Темрюкского района. По условиям указанного соглашения застройщик (ООО «Южная строительная компания - Кубань») приняла на себя обязательства по возврату Агентству инвестированных средств, а также оплате неустойки в размере 1 210 тыс. руб., что в общей совокупности составило 38 720 тыс. руб. Срок возврата определен не позднее 31.12.2017 г.

В срок до 31.12.2017 г. ООО «ЮСК-Кубань», из причитающейся Агентству суммы, оплатило 500 тыс. руб., следовательно, на начало 2018 г. размер задолженности составил 38 220 тыс. руб.

В связи с неисполнением ООО «ЮСК-Кубань» принятых на себя обязательств по возврату инвестированных средств, Агентством 23.03.2018 г. подано исковое заявление в Арбитражный суд Краснодарского края с требованием о взыскании солидарно с ООО «ЮСК-Кубань» и ООО «Лифтовая компания Техинвест» (поручитель) суммы долга в размере 38 220 000 рублей, а также судебных расходов по оплате государственной пошлины. Исковое заявление принято к производству Арбитражного суда Краснодарского края (дело № А32-11006/2018).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.10.2018 г. иски удовлетворены, а именно взыскать солидарно с ООО «Южная строительная компания - Кубань» и ООО «Лифтовая компания Техинвест» задолженность по соглашению от 30.12.2016 г. в размере 36 034 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 652 856 рублей 40 копеек, судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 000 рублей.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2019 г. указанное решение Арбитражного суда Краснодарского края оставлено без изменений.

13.03.2019 года в Отдел судебных приставов по Прикубанскому округу гор. Краснодара подано заявление о возбуждении исполнительного производства.

02.04.2019 г. вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства.

Реализация проекта по строительству жилья для семей с 3-я и более детьми.

Согласно Закону Краснодарского края № 3085-КЗ от 26.12.2014 г. «О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» семьи, имеющие 3-х и более детей, имеют право на получение в аренду земельных участков для строительства на них индивидуальных жилых домов.

Для того, чтобы данный проект получил своё развитие необходимо было внесение ряда поправок в действующее законодательство Краснодарского края, а именно в Закон Краснодарского края № 3085-КЗ от 26.12.2014 г. «О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» и Закон Краснодарского края от 05.11.2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» в части, регулирующей правовые основы предоставления земельных участков многодетным семьям для целей улучшения жилищных условий.

Подготовленный Агентством совместно с Департаментом строительства Краснодарского края пакет изменений не нашёл поддержки в отраслевом комитете Законодательного собрания Краснодарского края, что привело к заморозке реализации проекта.

Реализация проекта по строительству жилья для военнослужащих.

Проект по строительству жилья военнослужащим не реализовывался в течение 2018 года, так как у Агентства отсутствовали свободные денежные средства, которые могли бы быть направлены на фактическую реализацию проекта. Кроме того, как показывает практика, жилые дома на земельных участках имеют меньшую привлекательность для военнослужащих по сравнению с квартирами в многоквартирных домах.

Развитие и оптимизация текущей деятельности Агентства

Система менеджмента качества (СМК)

С 2015 года Агентство отказалось от затрат на подтверждение соответствия менеджмента Агентства стандартам ИСО 9001:2008, поскольку официальное подтверждение соответствия СМК влечет за собой ощутимые финансовые затраты. При этом действие всех стандартов и положений СМК в Агентстве продолжается в штатном режиме.



Переход на систему показателей эффективности начат в 2016 году с тестирования бесплатных возможностей системы «Битрикс24» и их применения в блоке по реализации ипотечных продуктов и недвижимости АО «КИА». В 2017 году Агентство полностью перешло на работу с использованием системы «Битрикс24» и в отчётном 2018 году продолжило эту работу, что позволяет полноценно отслеживать достижение показателей эффективности.

В течение 2018 года в адрес Агентства не поступало жалоб и прочих негативных отзывов касательно деятельности Агентства со стороны партнеров и клиентов.

Отчет о деятельности ИТ направления за 2018 год

В 2018 году Агентство сохранило прошедшую в 2016-2017 г.г. модернизацию действующих ИТ-сервисов с дополнительным расширением функциональной части, проводились работы по существенной минимизации затрат на ИТ-бюджет.

Полноценно использовалась новая технология телефонной связи - Н.323.

Дополнительных издержек на приобретение программной и аппаратной части Агентство не несло, так как в основу функционирования положены имеющиеся технические и программные средства.

Управление персоналом.

К концу 2018 года в Агентстве уровень укомплектованности кадрами соответствовал 75%. Агентством продолжена политика по повышению квалификации имеющихся специалистов и развитие у них новых навыков в области интернет-маркетинга и интернет-продвижения услуг. Результаты были видны в конце года и выражались в постепенном росте продаж ипотечного продукта «Займ семейный», а также ипотечных продуктов банков-партнёров.

С целью снижения издержек, связанных с персоналом, и повышения производительности труда в течение года велась оптимизация штата, основанная на анализе эффективности деятельности подразделений и сотрудников. На основе выводов, полученных в ходе такого анализа, предпринимался ряд мер по оптимизации бизнес-процессов и штата. Агентство также шло по пути усиления контроля за деятельностью специалистов через внедрение CRM-системы «Битрикс24».

В 2019 году Агентство планирует провести полную оптимизацию штатной численности и, соответственно, штатного расписания персонала, для целей открытия возможности по реализации новых проектов Агентства.

Выручка, валовая и чистая прибыль АО «КИА»

Динамика финансового результата представлена в следующей таблице:

Консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2016-2018 г.г., тыс. руб.			
Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Выручка (нетто)	47 884	12 395	19 655
Себестоимость продаж	45 644	10 811	16 375
Валовая прибыль (убыток)	2 240	1 584	7 209
Коммерческие расходы	0	0	0
Управленческие расходы	14 989	11 061	10 489
Прибыль (убыток) от продаж	-12 749	-9 477	-7 209
Проценты к получению	4 718	2 771	2 239
Проценты к уплате	1 606	0	0
Прочие доходы	1 489	20 621	5 834
Прочие расходы	3 985	23 252	69 646
Прибыль (убыток) до налогообложения	-12 133	-9 337	-68 782
Текущий налог на прибыль	0	0	0
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	-549	-974	-13 006
Изменение отложенных налоговых активов	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	1 878	894	750
Прочее	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	-10 255	-8 443	-68 032

По сравнению с 2015-2017 г.г. в 2018 г. основными статьями дохода в отчётном 2018 г. являлись реализация недвижимого имущества, а также появившиеся в 2016 году, услуги для физических лиц, а также агентское вознаграждение, получаемое от банков-партнёров за реализацию Агентством их ипотечной

продуктовой линейки. Кроме того, в 2018 г. полноценно работала собственная ипотечная программа «Займ семейный», в рамках которой было выдано ипотечных займов на сумму 17,00 млн. рублей с доходностью в 1,1 млн. рублей.

Структура расходов Агентства в 2018 году выглядела следующим образом:

- затраты на оплату труда - 49%;
- налоги и платежи в бюджет - 21%;
- производственные расходы - 7%;
- арендная плата и коммунальные платежи - 11%;
- внереализационные расходы - 7%;
- прочие расходы (реклама и продвижение, связь, интернет и др.) - 5%.

В 2018 г. структура расходов Агентства по основной части показателей не претерпела значимых изменений по сравнению с 2017 годом, что можно отразить в таблице:

Показатель	2017 год	2018 год
Затраты на оплату труда (%)	44	49
Налоги и платежи в бюджет (%)	15	21
Производственные расходы (%)	6	7
Арендная плата и коммунальные платежи (%)	11	11
Внереализационные расходы (%)	6	7
Прочие расходы (%)	18	5

Наибольшую часть в структуре затрат Агентства по прежнему занимают затраты на оплату труда персонала (49%). Крупными группами расходов также являются налоговые платежи, арендные платежи, а также расходы, связанные с текущей деятельностью Агентства (затраты на оценку недвижимости, на оплату госпошлин, на проверку по бюро кредитных историй, на нотариальные услуги, расходы на экспертизу закладных, амортизация, реклама и продвижение и т.д.).

Чистый убыток Агентства в 2018 году составил 68 031 тыс. рублей.

Причинами образования убытка за 2018 год являются следующие основные факторы:

- создание резервов по сомнительным долгам в размере 65 012 548 руб. 95 коп., в том числе:

Наименование дебитора	Сумма долга (руб.)	Соотношение к общей задолженности, включенной в резерв
ООО «Южная строительная компания - Кубань»	36 686 856,40	56,43 %
ООО «Лагуна»	24 288 994,39	37,36 %
ИП Андреева С.В.	3 660 725,00	5,63 %
Чудновец С.Ф.	258 541,66	0,40 %
КБ «БФГ-Кредит» (ООО)	117 431,50	0,18 %

- убыток от текущей деятельности в размере 3 019 тыс. руб. вследствие того, что Агентство продолжает находиться на стадии формирования и совершенствования новых направлений деятельности, реформированием бизнес-процессов под новые условия деятельности. По отношению к показателю убытка от текущей деятельности за 2017 год, который составлял 5,6 млн. руб., в 2018 году удалось значительно уменьшить этот показатель на 1,6 млн. рублей;
- отсутствие планируемого получения дохода от инвестиционных вложений и заморозка крупной суммы активов в дебиторской задолженности и невозможности их использования в течение отчетного года.

Основной причиной убытков Агентства является не рост расходов, а незначительная выручка от текущей деятельности, которая не может покрыть обязательную расходную часть. Кроме того, отвлечение в течение 2013-2017 годов со счетов Общества денежных средств на реализацию инвестиционных проектов, часть из которых принесла отрицательный результат по итогам их реализации, а большая часть осталась замороженной в виде дебиторской задолженности и перешедшей в состав резервов по сомнительным долгам, способствовало тому, что Общество не имело финансовой возможности осуществлять иную инвестиционную деятельность в 2018 г., направленную на достижение уставных целей.

Стоимость чистых активов АО «КИА»

По состоянию на конец 2018 года чистые активы Агентства составляют 62 376 тыс. руб., что на 47,8% ниже, чем в 2017 году. По мнению Совета директоров, главным фактором, являющимся причиной того, что



размер чистых активов ниже размера уставного капитала Агентства, выступает наличие непокрытого убытка по итогам 2011 - 2017 г.г.

Динамика чистых активов Агентства выглядит следующим образом:

Дата	Стоимость чистых активов [ЧА]	Величина уставного капитала [УК]	Соотношение ЧА к УК (%)	Стоимость ЧА меньше УК (%)
4 квартал 2014 г.	159 413 000,00	240 220 260,00	66,36	33,64
4 квартал 2015 г.	149 105 000,00	240 220 260,00	62,07	37,93
4 квартал 2016 г.	138 850 000,00	240 220 260,00	57,80	42,20
1 квартал 2017 г.	137 404 000,00	240 220 260,00	57,20	42,80
2 квартал 2017 г.	136 053 000,00	240 220 260,00	56,64	43,36
3 квартал 2017 г.	134 946 000,00	240 220 260,00	56,18	43,82
4 квартал 2017 г.	130 407 000,00	240 220 260,00	54,29	45,71
1 квартал 2018 г.	129 282 000,00	240 220 260,00	53,82	46,18
2 квартал 2018 г.	129 292 000,00	240 220 260,00	53,82	46,18
3 квартал 2018 г.	128 130 000,00	240 220 260,00	53,34	46,66
4 квартал 2018 г.	62 326 000,00	240 220 260,00	25,95	74,05

Причинами образования непокрытого убытка в столь крупном размере к 2018 году в большей степени являются:

- вынужденное создание резервов по необеспеченным долгам, образовавшимся после взыскания залога;
- реализация предметов залога с дисконтом (вследствие снижения рыночной стоимости залога);
- уплата процентов по крупным кредитам, привлеченным для оплаты обратного выкупа пула закладных и судебным взысканиям;
- убыточная инвестиционная деятельность.

Для снижения непокрытого убытка планируется предпринять следующие меры:

- увеличение выручки Агентства в 2019 за счет: роста объемов выдачи ипотечных кредитов по партнерским программам, а также развития новых перспективных направлений деятельности;
- оптимизация текущих затрат;
- освобождение баланса Агентства от остатков неликвидных активов за счет их реализации по максимально возможной цене, либо за счет увеличения их ликвидности, путем дополнительного инвестирования средств.

Структура активов, кредиторская и дебиторская задолженность АО «КИА»

Показатели бухгалтерского баланса Агентства по состоянию на 2016-2018 г.г., тыс. руб.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, в т.ч.	63 374	55 678	19 192
Нематериальные активы	502	362	261
Результаты исследований и разработок	0	0	0
Основные средства	329	161	36
Доходные вложения в МЦ	0	0	0
Финансовые вложения	14 293	0	0
Отложенные налоговые активы	17 250	18 144	18 896
Прочие ВОА	31 000	37 010	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, в т.ч.	79 018	75 779	48 133
Запасы	14 192	11 436	16 887
НДС	0	0	0

Показатели бухгалтерского баланса Агентства по состоянию на 2016-2018 г.г., тыс. руб.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Дебиторская задолженность	21 309	9 413	7 258
Финансовые вложения	33 304	43 012	16 708
Денежные средства	9 952	11 629	7 065
Прочие ОА	261	289	215
Всего активы	142 392	131 457	67 326
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ, в т.ч.	138 850	130 407	62 376
Уставный капитал	240 220	240 220	240 220
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0
Добавочный капитал	5 509	5 509	5 509
Резервный капитал	259	259	259
Нераспределенная прибыль	- 107 138	- 115 581	- 183 611
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, в т.ч.	0	0	0
Заемные средства	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0
Резервы под условные обязательства	0	0	0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, в т.ч.	3 542	1 049	4 949
Заемные средства	0	0	0
Кредиторская задолженность	3 398	810	4 750
Доходы будущих периодов	0	0	0
Оценочные обязательства	143	240	199
Прочие обязательства	0	0	0
Всего пассивы	142 392	131 457	67 326

Таким образом, структура активов Агентства по итогам отчетного года выглядит следующим образом:

- ✓ дебиторская задолженность - 10,78%
- ✓ внеоборотные активы - 28,51%
- ✓ товары и запасы - 25,08%
- ✓ денежные средства - 10,49%
- ✓ краткосрочные вложения - 24,82%
- ✓ прочие оборотные активы - 0,32%

Основную долю активов Агентства в, практически, равном соотношении составляют внеоборотные активы, краткосрочные вложения и товары. В равной степени доли в активах Агентства занимают дебиторская задолженность (10,78%) и денежные средства (10,49%).

Дебиторская задолженность АО «КИА» состоит из:

Контент	Сумма, руб.
Покупатели и заказчики в т.ч.	
Чудновец С.Ф.	250
Климович Н.М.	893
Гудков М.С.	413

Горбатенко А.В.	310
Нурисламов Е.А.	2 050
Прочие	89
Авансы выданные	
ИП Андреева С.В.	3 661
ООО «Кватра»	78
Прочие	277
Задолженность заемщиков	6 386
Расчеты по претензиям	
КБ «БФГ Кредит» (ООО)	117
ООО «Лагуна»	1 813
Прочие дебиторы	
ФСС ИФНС	648
Сальдо по Резерву по сомнительным долгам	-9 920
Общая сумма	7 065

Сведения об объеме использования Агентством энергетических ресурсов

В течение 2018 года Агентство использовало следующие виды энергетических ресурсов:

Вид ресурса	1 кв. 2018 г.		2 кв. 2018 г.		3 кв. 2018 г.		4 кв. 2018 г.	
	в ед. изм.	в руб.	в ед. изм.	в руб.	в ед. изм.	в руб.	в ед. изм.	в руб.
Бензин АИ-92, л.	-	-	-	-	-	-	-	-
Бензин АИ-95, л.	235,54	8 754,17	-	-	-	-	-	-
Бензин АИ-98, л.	-	-	-	-	-	-	-	-
Электроэнергия, кВт/ч.	5 840	50 013	5 859	49 344	6 340	58 125	3 815	34 531

Информация о совершении АО «КИА» крупных сделок и сделок с заинтересованностью в отчетном году

В 2018 году АО «КИА» не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом АО «КИА» распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В 2018 году АО «КИА» не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления АО «КИА» предусмотрена главой XI Федерального закона.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Агентства к компетенции Общего собрания акционеров. Количественный состав Совета директоров пять человек.

Сведения о соблюдении кодекса корпоративного управления

В соответствии с Письмом Банка России № 06-52/2463 от 10.04.2014 «О Кодексе корпоративного управления», акционерным обществам, чьи акции допущены к организованным торгам, рекомендуется соблюдать принципы Кодекса корпоративного управления, установленные Банком России. Акции Агентства не обращаются на фондовой бирже и не участвуют в организованных торгах, однако Агентство в своей деятельности учитывает положения Кодекса корпоративного управления.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям АО «КИА»

Начисление и оплата дивидендов акционерам АО «Кубанское ипотечное агентство» в 2018 году, не осуществлялись по причине отсутствия чистой прибыли.



Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью АО «КИА»

Наряду с существующими перспективами развития Агентства присутствуют и некоторые риски, способные повлиять на деятельность компании, а также на ее дальнейшее развитие. Наиболее значимыми являются следующие из них:

- Недостаточность собственных средств для участия в государственных целевых программах по развитию ипотечного рынка и для участия в проектах по строительству жилья;
- Риск падения рыночных цен на недвижимость, которое может повлечь снижение ликвидности объектов Агентства, в виду их достаточно высокой стоимости из-за больших площадей и устаревания объектов, а также их географическое местоположение;
- Риск низкого спроса на рыночные ипотечные программы банков-партнёров;
- Макроэкономические риски, связанные с кризисными явлениями в экономике РФ, приводящие к снижению покупательского спроса населения в целом, нестабильности трудоустройства жителей Кубани и затовариванием отдельных рынков;

С точки зрения наличия претензий к АО «КИА» - риски отсутствуют, так как таковые претензии отсутствуют.

Перспективы развития АО «КИА»

По итогам 2018 года проведен анализ направлений деятельности Общества и осуществлен отбор наиболее рентабельных и быстрореализуемых направлений для АО «КИА».

С точки зрения готовности компании к реализации, наиболее перспективными являются направления, связанные с выдачей ипотечных кредитов. По данным направлениям в компании приемлемая обеспеченность персоналом надлежащей квалификации, вид деятельности в соответствии с уставом является основным и существует достаточная обеспеченность оборотными средствами. В данном направлении основным продуктом является выдача ипотечных кредитов по стандартам банков-партнёров, где линейка инвесторов достаточно разнообразна и с точки зрения клиентов предлагает среднерыночные условия кредитования. При этом валовая доходность направления от каждой сделки (от 0,3 до 1% от сделки) формируется без отвлечения собственного оборотного капитала, но увеличивает его рентабельность.

Основной проблемой в реализации направления по выдаче ипотечных кредитов является быстрое изменение портрета покупателя и, соответственно, инструментов его привлечения. Эффективное использование новых инструментов привлечения клиентов (в основном связано с Интернет-пространством) требует наличия дорогого квалифицированного персонала, который сложно найти на рынке труда г. Краснодара. В 2019 году планируется использование инструментов интернет-продвижения за счёт внутренних ресурсов Агентства. При этом привлечение третьих лиц будет сведено к минимуму.

В течение 2019 года предполагается осуществить выдачу не менее 100 ипотечных кредитов по программам партнерам и выйти на положительную чистую рентабельность данного направления по результатам 2019 года.

Одним из рентабельных направлений деятельности Общества являлось предоставление ипотечных займов в рамках действия собственной программы «Займ семейный». Однако Федеральным законом от 18.03.2019 г. № 37-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» в части исключения организаций, осуществляющих предоставление займа по договору займа, исполнение обязательства по которому обеспечено ипотекой, к которым относилось и Агентство. Таким образом, указанным федеральным законом деятельность АО «КИА» по предоставлению ипотечных займов ограничена для тех категорий граждан, которые имели намерение направить средства материнского капитала на погашение ипотеки.

Вторым с точки зрения готовности компании к реализации из наиболее перспективных направлений является осуществление деятельности в части купли-продажи недвижимого имущества как с баланса Агентства, так и с баланса партнёров и третьих лиц, а также оказание услуг по продаже недвижимого имущества третьим лицам. Таким образом указанное направление объединяет в себе инвестиционную деятельность и формирование на базе компании риэлтерского бизнеса. По данным направлениям в компании на начальном этапе накоплены соответствующие навыки и знания для реализации указанных направлений без привлечения дополнительных сотрудников, имеющих соответствующие квалификацию. При этом данные виды деятельности в соответствии с уставом являются основными и для их реализации существует достаточная обеспеченность оборотными средствами.

Расчетная бизнес-модель АО «КИА» показывает, что при реализации данных направлений и с учетом увеличения капитальных затрат на их внедрение, компания в состоянии сократить убыток по результатам



2019 года до уровня около 2,0 млн.руб. (без учета доформирования резервов по сомнительным долгам), а по итогам 2019 года выйти на положительный финансовый результат.

В связи с тем, что в течение последних 8 лет деятельность Агентства убыточная, то вопрос формирования новых бизнес-направлений АО «КИА», а также участие в социальных проектах, реализуемых государством, требуют либо дополнительной поддержки со стороны Администрации Краснодарского края, либо существенных дополнительных вложений, т.е. запуск новых направлений не возможно осуществить в течении 2019 года, но их проработка продолжается.

Web-сайт:

<http://www.kubanipoteka.ru>

Адрес страницы в сети Интернет, используемый для раскрытия информации:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=6917>

Годовой отчет
АО «Кубанское ипотечное агентство» за 2018 год

Предварительно утвержден
Советом директоров
АО «Кубанское ипотечное агентство»

«20» мая 2019 г.

Утвержден Общим собранием акционеров
АО «Кубанское ипотечное агентство»

«24» июня 2019 г.

ВРИО генерального директора АО «КИА»


 Мухкарь С.С.