



Годовой отчет 2017

Краснодар, 2018 год

Содержание

Вступительное слово.....	3
Общие сведения об АО «КИА»	4
Характеристика деятельности органов управления и контроля АО «КИА»	6
Общее собрание акционеров.....	6
Совет директоров	6
Исполнительный орган АО «КИА»	10
Критерии определения размера вознаграждений Генеральному директору и членам Совета директоров..	12
Ревизионная комиссия	12
Положение АО «КИА» в отрасли	13
Приоритетные направления деятельности АО «КИА».....	13
Отчет Совета директоров о результатах развития АО «КИА» по приоритетным направлениям деятельности	14
Ключевые показатели эффективности АО «КИА»	14
Выдача ипотечных кредитов (займов) и рефинансирование закладных	15
Сопровождение ипотечных активов.....	16
Взыскание просроченной задолженности	17
Управление недвижимостью	17
Реализация программы «Жилье для российской семьи»	18
Реализация проектов по формированию рынка арендного жилья.....	20
Реализация проекта по строительству жилья для семей с 3-я и более детьми.	21
Реализация проекта по строительству жилья для военнослужащих.....	22
Реализация проекта по экспрес-оценке надежности застройщиков	22
Развитие и оптимизация текущей деятельности Агентства.....	22
Выручка, валовая и чистая прибыль АО «КИА»	23
Стоимость чистых активов АО «КИА»	25
Структура активов, кредиторская и дебиторская задолженность АО «КИА»	26
Сведения об объеме использования Агентством энергетических ресурсов.....	28
Информация о совершении АО «КИА» крупных сделок и сделок с заинтересованностью в отчетном году... ..	28
Сведения о соблюдении кодекса корпоративного управления.....	28
Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям АО «КИА»	28
Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью АО «КИА»	29
Перспективы развития АО «КИА»	29

Вступительное слово

Уважаемые Акционеры, Партнеры, Коллеги!

Прошедший 2017 год сопровождался оживлением рынка ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства.

Для АО «Кубанское ипотечное агентство» 2017 год стал годом, в котором компания перешла на новую ветвь своего становления, причиной чего стал разрыв в 2016 г. договорных отношений с группой компаний АИЖК по вопросам сопровождения закладных и выдачи новых ипотечных кредитов по программам АИЖК. В 2017 году специалистами АО «КИА» вместе с Советом директоров продолжались переговоры по с АИЖК по вопросам продолжения сотрудничества, однако предлагаемые АИЖК условия для возобновления работы с ними вели к возникновению неоправданно высоких рисков для нашей компании.

Деятельность АО «КИА» в течение всего 2017 г. была направлена на развитие направления выдачи ипотечных кредитов/займов, привлечению к сотрудничеству новых партнеров и кардинальной перестройке под них бизнес-процессов компании. Одной из основных задач, которая стояла перед АО «КИА» это переориентирование наших потенциальных клиентов с продуктов группы компаний АИЖК на продукты новых партнеров, так как за более чем десятилетнюю историю Агентства сложился устойчивый имидж компании – регионального оператора федеральной ипотечной системы, реализуемой АИЖК.

В 2017 году мы были вынуждены двигаться по пессимистичному сценарию развития, отраженному в нашем «Плане развития на 2016-2018 год», уже к середине года наметилась положительная динамика в потоке клиентов на новую продуктовую линейку АО «КИА».

Мы также прошли первые этапы по внедрению новых для компании проектов: строительство жилья для семей с тремя и более детьми, программа военной ипотеки со строительством индивидуального жилья под заказ военнослужащего и проект по экспресс-оценке надежности строительных компаний. Однако по ряду объективных причин, переход к дальнейшему развитию данных проектов приостановлен.

В течение всего 2017 года мы продолжили заниматься активным продвижением программы «Жилье для российской семьи», которая должна закончить своё действие в 2018 году. Таким образом, в 2018 году будут подведены итоги по ее реализации для Краснодарского края.

Прошедший год стал для АО «Кубанское ипотечное агентство» своеобразным рубежом, перейдя который Агентство нацелено на повышение финансовой устойчивости, качества и разнообразия предлагаемых рынку услуг в сфере ипотечного кредитования, как одного из значимых инструментов улучшения жилищных условий жителей Краснодарского края, а также подготовиться к реализации новых проектов.

2018 год для Агентства станет юбилейным – в декабре мы отметим свой 15-ти летний юбилей. Начиная с 2004 года, Агентство сумело сформировать существующий в настоящее время ипотечный рынок в крае, организовать необходимую инфраструктуру. В 2018 году перед нами стоят сложные цели и задачи, достичь которые будет возможно только благодаря опыту и профессионализму.

Представляя Годовой отчет, мы хотим выразить благодарность нашим клиентам за доверие и признание, сотрудникам – за добросовестность и преданность делу, партнёрам и акционерам – за поддержку и понимание в сложный для компании период, так как всё это создает реальную основу для дальнейшего взаимовыгодного развития партнерских отношений и нашего обоюдно выгодного сотрудничества.

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 отчетный 2017 год Общее собрание созывалось Советом директоров дважды:

- Годовое Общее собрание акционеров, проведение которого было назначено на 19.06.2017 г. (Протокол заседания Совета директоров № 88 от 18.05.2017 г.) признано не состоявшимся, в виду неявки представителей акционеров;

- 24.07.2017 г. состоялось Повторное годовое Общее собрание акционеров (в форме совместного присутствия), инициированное Советом директоров Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство» 30.06.2017 г. (Протокол заседания Совета директоров № 90 от 30.06.2017 г.), на котором избран Совет директоров, ревизор Общества, утверждена бухгалтерская отчетность, аудитор.

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 01.01.2017 г.:

- **Князев Сергей Иванович**, 1975 года рождения, место рождения: ст. Березанская Выселковского района Краснодарского края, образование: высшее (окончил Новочеркасская государственная мелиоративная академия).

Сведения о занимаемых должностях:

1993 год:	Слесарь по ремонту автомашин 3 разряда, 4 разряда, водитель, Березанское линейное производственное управление магистральных газопроводов
с 1993 года по 1995 год:	Служба в Вооруженных силах
с 1995 года по 2003 год:	Водитель автомобиля 3 класса, инженер по эксплуатации АГНКС, инженер по эксплуатации оборудования газовых объектов 2 категории, Березанское линейное производственное управление магистральных газопроводов
с 2003 года по 2009 год:	Инженер 1 категории, заместитель начальника участка, начальник участка, заместитель начальника центра по контролю за надежностью и безопасностью газовых объектов Краснодарского газотехнического центра ООО «Газнадзор»
с 2009 года по 2011 год:	Заместитель начальника управления по общим вопросам Филиал «Газпром югподземремонт» Краснодарское управление интенсификации и ремонта скважин
с 2011 года по 2014 год:	Ведущий инженер группы запорно-регулирующей арматуры и технического оборудования ОАО «Оргэнергогаз» специализированное управление «Кубаньоргэнергогаз»
с 2014 года по 2017 год:	Начальник управления строительного комплекса министерства строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края, начальник управления строительного комплекса 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.

- **Яковенко Василий Васильевич**, 1978 года рождения, место рождения: г. Минск БССР, образование: высшее (окончил Кубанский государственный технологический университет).

Сведения о занимаемых должностях:

1998 год:	Стажер ОАО «Кравт»
с 1998 года по 2001 год:	Инспектор предрейсового медосмотра по выпуску парка ЗАО «Круг 98»
2001 год:	Директор ООО «Кравт-Ритм»
с 2001 года по 2002 год:	Главный инженер ЗАО «Автобаза Турист»
с 2002 года по 2003 год:	Генеральный директор ООО «АвтоСфера»
с 2003 года по 2004 год:	Инженер отдела организации перевозок, исполняющий обязанности

	заместителя генерального директора-начальника отдела ПЭУТС ГУП КК «Краснодаравтотранс»
с 2004 года по 2007 год:	Главный специалист отдела координации деятельности предприятий автомобильного транспорта, ведущий специалист отдела пассажи́рских перевозок, главный специалист отдела пассажирских перевозок управления координации деятельности предприятий автомобильного и трубопроводного транспорта, заведующий сектором, заместитель начальника отдела грузовых перевозок управления координации деятельности предприятий автомобильного и трубопроводного транспорта, ведущий консультант отдела реализации государственной политики в области автомобильного и воздушного транспорта департамента по транспорту и связи Краснодарского края
с 2007 года по 2012 год:	Начальник отдела взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления по чрезвычайным ситуациям, гражданской обороне и пожарной безопасности министерства гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и региональной безопасности Краснодарского края
с 2012 года по 2017 год:	Начальник управления региональной политики в области строительства, архитектуры и дорожного хозяйства, начальник управления технического сопровождения, начальник управления развития жилищного строительства министерства строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края, начальник отдела развития жилищного 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.

- **Видинеев Виталий Геннадьевич**, 1981 года рождения, место рождения: ст. Северская Северского района Краснодарского края, образование: высшее (Кубанский государственный университет).

Сведения о занимаемых должностях:

с 2003 года по 2005 год:	Служба в Вооруженных силах РФ по призыву
с 2005 года по 2006 год:	Юрист ООО ЮА «Содействие»
2006 год:	Юрист ООО «Группа компаний Металлоинвет Маркет»
с 2006 года по 2007 год:	Юрист ЗАО «Стройинструмент»
с 2007 года по 2008 год:	Старший юрист ООО «Логос-консалт»
с 2008 года по 2010 год:	Преподаватель кафедры конституционного права и управления, преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента»
с 2010 года по 2014 год:	Начальник управления по договорной и судебной-претензионной работе, начальник отдела правового обеспечения строительства олимпийских объектов департамента строительства Краснодарского края
с 2014 года по 2017 год:	Заместитель начальника правового управления, начальник отдела правового обеспечения управления министерства строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края, начальник 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.

- **Поляков Юрий Александрович**, 1973 года рождения, место рождения: г. Новодвинск Архангельской области, образование: высшее (Кубанский государственный университет, Российская академия народного хозяйства и государственной службы).

Сведения о занимаемых должностях:

с 2003 года по 2015 год:	ОАО «Краснодарнефтегеофизика», на различных должностях
с 2008 года по 2015 год:	ОАО «Союзморгео», заместитель генерального директора
с 2015 года по 2017 год:	АО «Росгеология», управляющий директор

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

- **Смурыгин Владимир Александрович**, 1959 года рождения, место рождения: г. Черемхово, Иркутской области, образование: высшее (Кубанский государственный университет культуры - «культурно-просветительная работа», Западный университет Кеннеди - «доктор бизнес администрирования (финансы)», Московский государственный университет экономики, статистики и информатики - «оценка стоимости предприятия (бизнеса)»).

Сведения о занимаемых должностях:

с 1976 года по 1979 год:	преподаватель по классу баяна, Буденовская городская музыкальная школа, Детская музыкальная школа №2
1983 год:	директор Родниковского сельского Дома культуры, Курганинский отдел культуры
с 1985 года по 1986 год:	художественный руководитель ДК «Химик»
с 1986 года по 1988 год:	заведующий отделом культурно-массовой работы, Дворец культуры завода РТИ
с 1988 год:	музыкант духового оркестра, Черкесский ПК и О «Зеленый остров»
с 1988 года по 1990 год:	руководитель объединения «Малышок», Информационно-рекламное агентство
с 1990 года по 1991 год:	заведующий отделом культурно-массовых связей, Северо-Кавказское Информационно-рекламное агентство
с 1991 года по 1992 год:	генеральный директор, Фирма «Эльброк LTD»
с 1993 года по 1994 год:	менеджер по недвижимости, Чековий инвестиционный фонд «АЛЬПАРИ»
с 1994 года по 1995 год:	генеральный директор, АОЗТ «Республиканский центр по работе с недвижимостью»
с 1995 года по 2000 год:	председатель правления, Карачаево-Черкесское республиканского отделения общества оценщиков
2000год:	заместитель директора по экономике, ООО «Бизнес-центр по подготовке и доставке корреспонденции»
с 2000 года по 2004 год:	начальник сектора, начальник отдела организации преобразований и корпоративной политики в энергосистеме, заместитель начальника отдела управления, ОАО «Кубаньэнерго»
с 2004 года по 2005 год:	заместитель генерального директора по реформированию и корпоративному управлению, ОАО «Независимая энергосбытовая компания Краснодарского края»
2005 год:	начальник отдела имущественных отношений, ООО «УПК ЮГЭНЕРГО», заместитель начальника сектора оценки земли и недвижимости, Южный филиал ФГУП «Госземкадастръёмка» ВИСХАГИ, ведущий специалист отдела стратегии, развития бизнеса и установления КПЭ, ОАО РАО «ЕЭС России»
с 2005 года по 2006 год:	заместитель начальника сектора оценки земли и недвижимости, Южный филиал ФГУП «Госземкадастръёмка» ВИСХАГИ
2006 год:	помощник начальника по организационным вопросам и связям с общественностью, ТУ «Энергосбыт» - ОАО «Кубаньэнерго»
с 2006 года по 2009 год:	советник генерального директора по организации управления, советник генерального директора по корпоративному управлению, ОАО «Кубаньэнергосбыт»
с 2009 года по настоящее время:	начальник отдела корпоративных и имущественных отношений ОАО «Кубаньэнергосбыт»

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

На начало 2017 года трое из пяти членов Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» являлись государственными служащими, представителями интересов Краснодарского края в органах управления Общества. Смурьгин Владимир Александрович и Поляков Юрий Александрович являлись независимыми директорами в составе Совета директоров АО «КИА» и действуют в интересах Краснодарского края на основании договоров.

24.07.2017 г. на годовом Общем собрании акционеров (протокол №1/17 от 24.07.2017 г.) Совет директоров избран на срок до следующего годового Общего собрания акционеров в составе:

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

Изменения произошедшие в составе Совета директоров в 2017 году:

- выбыл из состава Совета директоров: **Поляков Юрий Александрович**.
- избран новый член Совета директоров: **Макаров Станислав Геннадьевич**, 1983 года рождения, место рождения: гор. Краснодар; образование: высшее, окончил Кубанский государственный технологический университет (2005 г., прикладная информатика в экономике), Кубанский государственный университет культуры и искусств (2009 г., юриспруденция), на момент избрания членом Совета директоров Общества занимал должность заместителя начальника отдела развития жилищного строительства департамента строительства Краснодарского края;
- Яковенко Василий Васильевич, Видинеев Виталий Геннадьевич, Князев Сергей Иванович и Смурьгин Владимир Александрович – переизбраны в состав Совета директоров на новый срок;
- с июля 2017 г. четверо из пяти членов Совета директоров АО «Кубанское ипотечное агентство» являлись государственными служащими, представителями интересов Краснодарского края в органах управления Общества. Смурьгин Владимир Александрович являлся независимыми директорами в составе Совета директоров АО «КИА» и действовал в интересах Краснодарского края на основании договоров.

Родственные связи любого характера между членами Совета директоров, членами органов по контролю за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа – генеральным директором, 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 2017 г. созвано 14 (четырнадцать) заседаний Совета директоров, из которых состоялось 12 (двенадцать). Два заседания Совета директоров признаны не состоявшимися в виду отсутствия кворума.

№ пп	Дата заседания	Номер протокола	Форма проведения	Количество вопросов повестки дня / принято решение
1	27.02.2017	84	Заочное	1 / 0
2	03.03.2017	85	Заочное	2 / 2
3	27.04.2017	86	Очное (не состоялось)	-
4	17.05.2017	87	Очное	19 / 4

5	17.05.2017	88	Заочное	13 / 13
6	23.06.2017	89	Заочное	12 / 12
7	30.06.2017	90	Заочное	12 / 12
8	24.08.2017	91	Заочное	4 / 4
9	30.08.2017	92	Заочное	1 / 1
10	14.09.2017	93	Очное	5 / 5
11	28.09.2017	94	Очное	2 / 2
12	08.11.2017	95	Заочное (не состоялось)	-
13	13.11.2017	96	Заочное	12 / 12
14	19.12.2017	97	Заочное	3 / 3

16.02.2017 г. в адрес Агентства поступило заявление от члена Совета директоров Полякова Юрия Александровича об исключении его кандидатуры из списка лиц для включения кандидатов в бюллетень для голосования по выборам в члены Совета директоров. С момента поступления указанного заявления в Агентство и до переизбрания состава Совета директоров на повторном годовом Общем собрании акционеров 24.07.2017 г. - Поляков Ю.А. в голосованиях по вопросам повесток дня проводимых заседаний Совета директоров участия не принимал.

01.11.2017 г. и 02.11.2017 г. в адрес Агентства поступили заявления Яковенко Василия Васильевича, Макарова Станислава Геннадьевича и Князева Сергея Ивановича об исключении из состава Совета директоров с инициированием соответствующей процедуры.

В связи с поступившими заявлениями, членами Совета директоров Смургиным Владимиром Александровичем и Видинеевым Виталием Геннадьевичем 13.11.2017 г. и 19.12.2017 г. проведены заседания Совета директоров в порядке п. 2 ст. 68 Федерального закона «Об акционерных обществах» о созыве внеочередного Общего собрания акционеров и включении в бюллетени для голосования кандидатов в состав Совета директоров, а также утверждения текста бюллетеня для голосования на внеочередном Общем собрании акционеров.

17.01.2018 г. на заседании Внеочередного Общего собрания акционеров (Протокол № 1/18 от 17.01.2018 г.) избран новый состав Совета директоров:

1. Добеденков Алексей Викторович - первый заместитель руководителя департамента строительства Краснодарского края;

2. Пронина Наталья Григорьевна - временно исполняющий обязанности заместителя руководителя департамента строительства Краснодарского края;

3. Видинеев Виталий Геннадьевич, начальник управления реализации государственной политики в области строительства департамента строительства Краснодарского края, заместитель руководителя департамента строительства Краснодарского края;

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

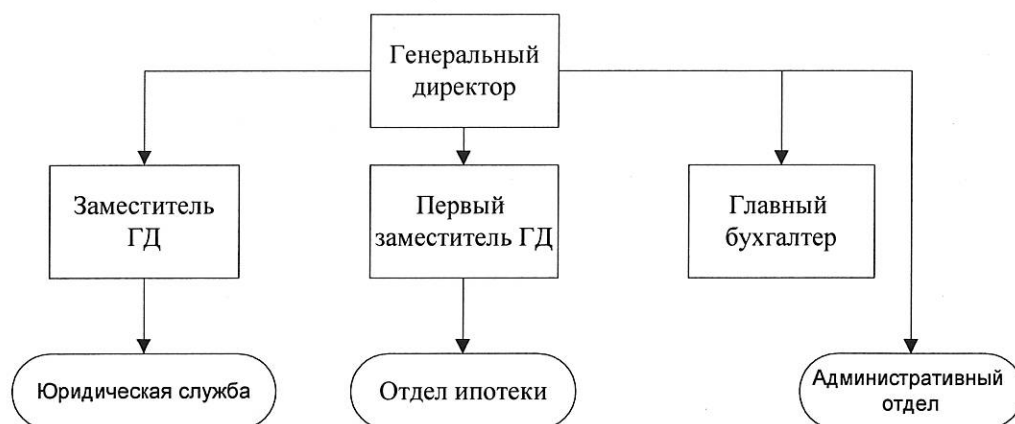
5. Малицкая Наталья Александровна, начальник Юридического отдела департамента строительства Краснодарского края.

Все вновь избранные члены Совета директоров Агентства являются государственными служащими, представителями интересов Краснодарского края в органах управления Общества.

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.

В период до 29.09.2017 г. должность Генерального директора занимал **Спасов Александр Валентинович**, 02.07.1980 года рождения, место рождения: пос. Гирей Гулькевичского района Краснодарского края, образование: высшее, кандидат экономических наук (окончил Кубанский институт международного предпринимательства и менеджмента по специальностям - экономист (мировая экономика) и психолог / преподаватель психологии).

Сведения о занимаемых должностях:

с 2002 г. по 2004 г.:	ассистент аудитора ООО «Аудиторско-консалтинговый центр»
с 2003 г. по 2009 г.:	преподаватель кафедры теоретической экономики Кубанского государственного университета (по совместительству)
с 2004 г. по 2013 г.:	ОАО «Кубанское ипотечное агентство», на различных должностях
с 2013 г. по 29.09.2017 г.:	генеральный директор АО «Кубанское ипотечное агентство»

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

Решением Совета директоров (Протокол № 94 заседания Совета директоров АО «КИА» от 28.09.2017 г.) Спасову Александру Валентиновичу вынесено дисциплинарное взыскание в виде выговора, в связи с принятием неправомερных решений по компенсационным выплатам за использование генеральным директором личного сотового телефона и списание генеральным директором ГСМ на сумму 5 266,2 руб. при эксплуатации им служебного автомобиля при одновременном нахождении генерального директора в командировках.

29.09.2017 г. досрочно прекращены полномочия Спасова А.В. на основании его личного заявления и Протокола № 93 заседания Совета директоров АО «КИА» от 14.09.2017 г.

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	ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство»



настоящее время:

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 (наличии 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 Генеральному директору и членам Совета директоров

Наименование показателя	Генеральный директор (тыс. руб.)	ВРИО генерального директора (тыс. руб.)	Первый зам. генерального директора (тыс. руб.)	Заместитель генерального директора (тыс. руб.)	Члены совета директоров (тыс. руб.)	Всего
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда за 2017 год)	905,1	231,5	564,6	239,0	-	1940,2
Долгосрочные вознаграждения						
Оплата страховой организации спортивно – оздоровительных мероприятий						
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности						
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе						
Иные долгосрочные вознаграждения						
ВСЕГО:	905,1	231,5	564,6	239,0		1940,2

За 2017 год критерии и размер вознаграждения генерального директора и ВРИО генерального директора АО «Кубанское ипотечное агентство» определялись в соответствии с условиями трудовых договоров от 29.06.2016 г. и 02.10.2017 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).

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.

Ревизионная комиссия

В отчетном году в период до 24.07.2017 г. действовала ревизионная комиссия в составе:

1. **Шабанова Татьяна Валерьевна** - Председатель Ревизионной комиссии; Департамент строительства Краснодарского края, начальник отдела;
2. **Погорелкина Ольга Александровна** - член Ревизионной комиссии; Департамент строительства Краснодарского края, заместитель начальника отдела;
3. **Отмахова Марина Викторовна** - член Ревизионной комиссии; Департамент строительства Краснодарского края, главный консультант отдела мониторинга налогооблагаемой базы и корпоративного управления.

На повторном Годовом общем собрании акционеров АО «Кубанское ипотечное агентство» избран ревизор **Отмахова Марина Викторовна** - начальник контрольно-ревизионного отдела департамента строительства Краснодарского края.

В мае 2018 года проведена ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности Акционерного общества «Кубанское ипотечное агентство», по результатам которой 11.05.2018 г. составлен акт проверки и вынесено соответствующее ревизионное заключение.

Рекомендации Ревизионной комиссии, изложенные в ревизионном заключении от 11.05.2018 г. направлены на рассмотрение Совета директоров Общества, который, в свою очередь, будет принимать решения по всем вопросам и замечаниям отраженным в акте ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности и указанном заключении.

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.

Главная цель Агентства сформулирована в утвержденном Советом директоров Агентства Плана развития АО «Кубанское ипотечное агентство» на 2016 -18 г.г.:

Увеличение роли АО «Кубанское ипотечное агентство» в формировании жилищной политики Краснодарского края.

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 незначительна.

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 2016-2017 годов, доля АО «КИА» на рынке ипотечного кредитования края приблизилась к нулю и только к середине 2017 года наметилась тенденция к постепенному росту объемов. Это произошло 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 соответствии со стратегией Общества, описанной в Плана 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. Реализация программы «Жилье для российской семьи»:

Агентство принимает непосредственное участие в реализации на территории Краснодарского края государственной программы «Жилье для российской семьи», призванной обеспечить доступным и комфортным жильем все социальные категории граждан. В данной сфере, Агентство, работая совместно с Департаментом строительства Краснодарского края,



- являющегося координатором программы, консультирует застройщиков, банки и физических лиц по возникающим вопросам. Одновременно с этим, Агентство является уполномоченной организацией от лица Краснодарского края по консолидации и формированию итоговых списков лиц, являющихся участниками программы, для чего напрямую взаимодействует с органами муниципального самоуправления, входящими в состав Краснодарского края
2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.

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, разработанной совместно с Департаментом строительства Краснодарского края и одобренной Советом Директоров (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 (до марта 2018 - Группа компаний АИЖК);
- Строительство жилья.

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

Ключевые показатели эффективности АО «КИА»

Планом развития Агентства установлен определенный перечень ключевых показателей эффективности деятельности на период с 2016 по 2018 год. Исходный перечень показателей, а также их целевое значение утверждены в 2014 году.

Значения ключевых показателей эффективности Агентства за 2017 год приведены в следующей таблице:

Ключевой показатель эффективности	Значение за 2017 год		Плановое значение на		
	План	Факт	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка от продажи товаров, работ, услуг (тыс. руб.)	60 000	12 395	20 000	25 000	30 000
Чистая прибыль (тыс. руб.)	400	-8 443	- 4 000	500	1 000
Дивиденды (тыс. руб.)	0	0	0	0	0
Рентабельность акционерного капитала (%)	0,28	-6,5	-2,6	0,37	0,74
Соотношение заемного и собственного капитала (%)	50	0,8	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 2	не более 2	не более 2
Рентабельность продаж (%)	-	12,77	10	20	20
Коэффициент исполнения текущих обязательств перед бюджетом (%)	100%	100%	100%	100%	100%

Как видно из приведенных выше данных, Агентство по некоторым показателям приблизилось к выполнению целевых значений. При этом по отношению к предшествующему 2016 году наблюдается положительная динамика в деятельности Агентства. Однако, не смотря на это, остаются показатели, которые указывают на необходимость повышения рентабельности Агентства в 2018 году, а также формирование и утверждение ключевых показателей эффективности исходя из пессимистического прогноза.

Выдача ипотечных кредитов (займов) и рефинансирование закладных

В 2017 г. Агентство практически полностью перенаправило свою работу на реализацию договоров с банками-партнёрами в части привлечения и выдачи ипотечных кредитов/займов, что позволило в значительной степени расширить продуктовую линейку и возобновить переговоры с кредитными организациями, с которыми ранее Агентство не было связано договорными отношениями.

Так, в 2017 году Агентство, помимо выдачи ипотечных займов в рамках собственной программы «Займ семейный» (МСК) сотрудничало со следующими банками-партнёрами:

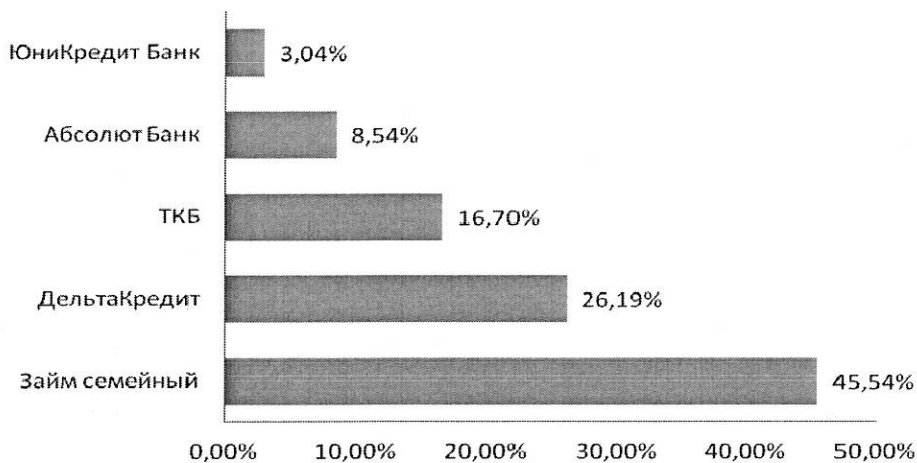
- ПАО «Сбербанк»
- ПАО «ВТБ24»
- ПАО «Московский Индустриальный Банк»
- ПАО «Газпромбанк»
- ПАО «Россельхозбанк»
- АО «ТрансКапиталБанк»
- АО «ЮниКредит Банк»
- ПАО АКБ «Абсолют Банк»
- АО КБ «Дельта Кредит»

За 2017 г. выдано займов/кредитов на общую сумму 52,7 млн. руб., в том числе:

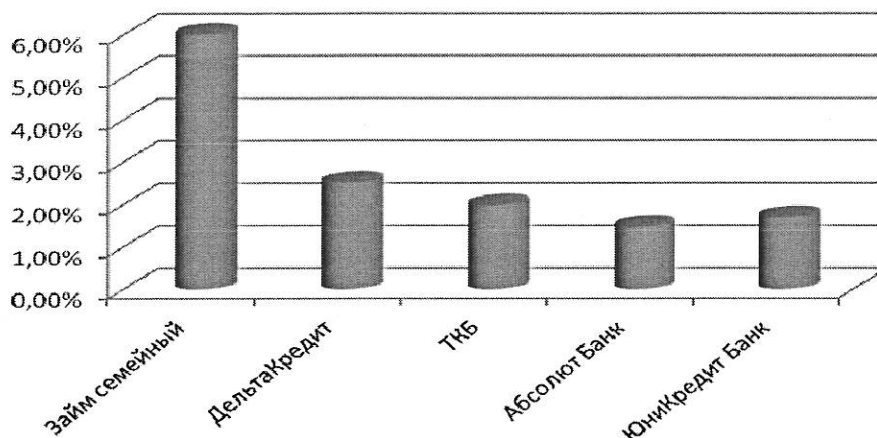
- По собственной программе «Займ семейный» (МСК) на сумму 24,00 млн. руб. (доход от реализации программы 1,4 млн. руб.);
- По ипотечным программам банка «Дельта Кредит» на сумму 13,8 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 346,0 тыс.руб.);
- По ипотечным программам банка «Транскапиталбанк» на сумму 8,8 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 173,7 тыс.руб.);
- По ипотечным программам банка «Абсолют Банк» на сумму 4,5 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 66,0 тыс.руб.);
- По ипотечным программам банка «ЮниКредит Банк» на сумму 1,6 млн. руб. (доход от реализации программ партнера 27,0 тыс.руб.).

В 2017 г. в общей сумме ипотечных кредитов/займов выдано на 29,1 млн. руб. больше по сравнению с 2016 г., в котором ипотечных займов/кредитов было выдано на сумму 23,6 млн. руб.

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



Средняя доходность от выданных Агентством, а также банками-партнёрами клиентам Агентства, отражена в следующем графике:



В декабре 2017 года начались переговоры по вопросу заключения агентских договоров с ПАО «РНКБ», «АК Барс» и «Глобэкс Банк» для целей расширения продуктовой линейки, а также дополнительных предложений для привлечения потенциальных клиентов, в том числе путём возобновления предложений по программе «Военная ипотека» и ипотека на приобретение жилого дома с земельным участком на более выгодных условиях.

2017 год в направлении выдачи ипотечных кредитов и займов был посвящен формированию конкурентного пула ипотечных продуктов и их опробованию на рынке края. В результате были определены приоритетные для АО «КИА» продукты: «Займ семейный», а также ипотечные программы «Дельта Кредит» и «ТрансКапиталБанк», которые начали активно рекламироваться к концу года через средства SMM и SEO.

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;
- Агентству удалось выделить продукты с рентабельностью, достаточной для формирования прибыльного направления по выдаче и рефинансированию.

Сопровождение ипотечных активов

В 2017 году Агентство полностью сопровождало собственный портфель ипотечных кредитов/займов, которые были выданы в более ранние периоды, а также в течение отчётного года.



Выдача ипотечных займов, сопровождающихся выдачей должниками закладных осуществлялась исключительно в рамках реализации программ АО КБ «Дельта Кредит» с последующим их рефинансированием партнёру. Основная часть выданных ипотечных займов обеспечивалась залогом недвижимого имущества без дополнительного составления и выдачи Агентству закладных.

Структура ипотечного портфеля на балансе Агентства в отчётном 2017 году выглядела следующим образом:

Месяц	Кол-во дел на балансе	ООД на конец мес.	% уплач. за месяц	Пени оплачен.	Доход
январь	35	11 808 650,01	126 202,98	680,43	126 883,41
февраль	36	13 140 044,47	100 856,42	3 061,23	103 917,65
март	37	11 193 087,79	119 365,82	6 165,40	125 531,22
апрель	37	11 545 397,27	114 293,33	8 017,10	122 310,43
май	39	11 565 029,87	126 017,42	18 790,42	144 807,84
июнь	40	17 377 814,72	164 031,89	137,47	164 169,36
июль	40	16 334 017,59	198 233,31	0	198 233,31
август	47	14 576 027,34	206 207,11	318,38	206 525,49
сентябрь	42	14 693 571,07	155 911,10	0	155 911,10
октябрь	41	19 382 222,65	168 269,25	0	168 269,25
ноябрь	41	18 609 230,06	189 974,95	2 323,89	192 298,84
декабрь	40	16 459 128,64	184 799,09	20 919,19	205 718,28
Итого доход			1 854 162,67	60 413,51	1 914 576,18

По итогам 2017 г. доходность направления сопровождения ипотечных кредитов/займов составила 1 914 576,18 рублей.

Взыскание просроченной задолженности

В 2017 году юридической службой Агентства осуществлялось ведение судебных и исполнительных производств, стороной которых являлось Агентство.

Юридическая служба в 2017 году завершила инициированные в 2016 г. 3 судебных производства на сумму 28 934 584, 79 руб., из которых задолженность в размере 4 640 590,40 рублей переданы на принудительное исполнение в соответствующие отделы Управления федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю.

В отношении задолженности в размере 24 293 994,39 рублей направлено заявление в Арбитражный суд Краснодарского края о включении в реестр требований кредиторов, так как в отношении должника (ООО «Лагуна») по указанной задолженности Арбитражным судом Краснодарского края введена процедура наблюдения в рамках рассмотрения дела о признании его банкротом (Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 23.10.2017 г. по делу № А32-27414/2017).

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.

Также, в 2017 г. продолжались вестись 3 исполнительных производства, инициированные в предшествующие годы, на общую сумму 6 021 600,15 руб., из которых завершено одно исполнительное производство путём передачи Агентству недвижимого имущества на общую сумму 5 277 444,75 рублей в счёт погашения долга.

Управление недвижимостью

В конце 2016 г. в адрес АО «Кубанское ипотечное агентство» поступило предложение от АО «АИЖК» (Письмо от 18.11.2016 г. № 17702-ТЛ) по вопросу приобретения в собственность Агентства 45 объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Краснодарского края, в состав которых входят

квартиры, а также жилые дома с земельными участками. Стоимость сделки согласно предложения составляла 64 098 115 (шестьдесят четыре миллиона девяносто восемь тысяч сто пятнадцать) рублей 00 копеек.

В соответствии с положениями ст. 77, 78 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», было инициировано проведение 27.12.2016 года Совета директоров Агентства для целей согласования крупной сделки по приобретению недвижимого имущества с баланса АО «АИЖК». По результатам рассмотрения сделки Совет Директоров АО «КИА» принял единогласное решение против проведения предложенной АО «АИЖК» сделки в виду ее излишней рискованности для АО «КИА».

В течение 2017 г. Агентство продолжило переговоры с АО «АИЖК» по вопросам приобретения вышеуказанного пула объектов недвижимости. В результате этих переговоров удалось договориться с АО «АИЖК» о переоценке части объектов и о проведении не одной, а серии не крупных сделок с постепенной продажей объектов недвижимости АО «АИЖК».

В 2018 г. АО «КИА» планирует провести серию не крупных сделок по выкупу объектов недвижимости АО «АИЖК» с дисконтом 15-20% и последующей их перепродажей по рыночной стоимости, получая при этом доход с разницы между ценой выкупа и ценой продажи.

В течение 2017 года с баланса Агентства был реализован один объект недвижимого имущества, а именно квартира, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Судоремонтников, уч.64а, кв. 13 по стоимости 2 850 тыс. руб. при балансовой стоимости 2 732,8 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017 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.

Балансовая стоимость указанных объектов недвижимого имущества составляет 11 432 844 руб.

Реализация программы «Жилье для российской семьи»

С 5 мая 2014 года действует Постановление Правительства РФ № 404, установившее порядок реализации программы «Жилье для российской семьи» (ЖРС), предусмотренной государственной программой «Обеспечение доступным и качественным жильем граждан РФ».

По итогам 2016 г. был сформирован список застройщиков, участвующих в Программе:

№ п/п	Застройщик	Наименование проекта (Адрес)	Кол-во квартир/площадь (кв. м)	Разр-я, кол-во квартир /площадь (кв. м)	Стоимость 1 кв. м (руб.)
1	ООО «Главная Инвестиционная Компания»	Жилищный комплекс по адресу: г. Краснодар ул. Кирилла Россинского, литер 5	231 / 10000	720 / 28 461,0	34700
2	ООО «Дирекция СОТ»	Миниполис «Куб-А» по адресу: г. Краснодар, Карасунский округ пос. Пригородный	5556 / 299522,24	411 / 14 868,68	не более 30000
3	ООО «Модо Капитал»	ЖК «Солнечный город» по адресу: г. Краснодар, ул.3-я Трудовая, д.1/7	354 / 13959,43	354 / 13 959,43	от 32500 - не более 34892
4	ООО «Терем»	ЖК «Лебедино озеро» г. Горячий Ключ, ул. Объездная, 18	216 / 10395	192 / 9 240,0	не более 35000
5	ООО «Европа Девелопмент»	ЖК «МодеГрад» г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ	514 / 27687,45	288 / 15 504,51	от 29000 - не более 35000
6	ООО «ТоргСоюз»	Комплекс среднеэтажной жилой застройки в микрорайоне «Кубанский» поселка Южный Динского района Краснодарского края» по адресу: Динской район, п. Южный, ул. Казачья	820 / 44208	48 / 2 933,76	не более 31251,2
7	ООО «Деловой Мир»	«Многоэтажный жилой дом литер 9 со встроенно-пристроенными помещениями по проспекту им. Писателя Знаменского в г. Краснодаре - 2 этап строительства»	231 / 10006,4	461 / 20 623,47	не более 35000
8	ООО «ИнфраСтрой - Инжиниринг»	Многоэтажная жилая застройка по адресу: г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Красных Партизан - ул.Азовская, литеры 1-4	1097 / 58400	270 / 5218,9	не более 34 400

2017 г. привнес в указанный перечень ряд изменений, а именно на внеочередном заседании комиссии по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, реализуемых в рамках программы «Жильё для российской семьи» в Краснодарском крае принято решение об исключении из числа участников проекта «Жильё для российской семьи» проекты жилищного строительства ООО «ИнфраСтрой-Инжиниринг» и ООО «ТоргСоюз» общей совокупной площадью 102 608 кв.м жилья экономического класса, а также принято решение о корректировке заявленных объёмов жилья экономического класса от ООО «Дирекция СОТ» (уменьшено до 88 081,89 кв.м) и ООО «МОДО КАПИТАЛ» (уменьшено до 10 000,00 кв.м).

В течение всего 2017 г. Агентство продолжило осуществлять консультирование застройщиков по механизмам поддержки застройщиков и участников программы, применяемым в проектах ЖРС, а также выполнение закрепленной функции учета граждан, имеющих право приобретать жилье в отобранных проектах по льготной цене, путем ведения соответствующих реестров. В этой части Агентство осуществляло регулярную работу с органами местного самоуправления края с целью разъяснения сотрудникам администраций местных органов власти преимуществ Программы, порядка работы с гражданами и порядка ведения реестров.

В течение 2017 года Агентство активно занималось продвижением программы «Жильё для российской семьи» среди граждан, с целью стимулирования спроса на строящееся жилье. В результате проведенных мероприятий, реестр пополнился на 681 гражданина (238 семей).

На 31 декабря 2017 года в реестре граждан – участников программы ЖРС числится 885 граждан (576 заявок). Большая часть заявок (383) поступает из г. Краснодар, что закономерно, поскольку большая часть строительных проектов, включенных в программу, расположены именно в Краснодаре. Можно также отметить некоторую сезонность в динамике поступления заявок, сходную с сезонностью спроса на недвижимость. В основном, рост числа заявок происходит в весенний и осенний период, а также к концу года.

С точки зрения активности по информационному обмену с АО «КИА» можно выделить 3 группы муниципальных образований Краснодарского края:

- Муниципальные образования, которые активны во взаимодействии с АО «КИА» и предоставляют всю информацию в необходимом виде:

1. г. Анапа,
2. г. Геленджик,
3. г. Краснодар,
4. Кавказский район
5. Усть-Лабинский район.

В перечисленных МО данные о продвижении программы ЖРС предоставляют по предложенной форме и практически в полном объеме. Также в этих МО самое малое время реагирования на входящие заявки, от 2-х до 5-ти дней с момента приема заявления до внесения в реестр.

- Муниципальные образования, которые активны во взаимодействии с АО «КИА», но предоставляют информацию по собственным шаблонам, что не позволяет в достаточной степени проанализировать проводимую ими работу:

- | | | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1. Апшеронский район | 12. Брюховецкий район, | 23. Приморско-Ахтарский район |
| 2. Белореченский район | 13. г. Армавир. | 24. Северский район |
| 3. Ейский район | 14. Ленинградский район | 25. Славянский район |
| 4. Динской район | 15. Успенский район | 26. Выселковский район |
| 5. Тихорецкий район | 16. Абинский район | 27. Гулькевичский район |
| 6. Новокубанский район | 17. г. Горячий Ключ | 28. Куцеский район |
| 7. Туапсинский район | 18. Калининский район | 29. Белоглинский район |
| 8. Павловский район | 19. Каневской район | 30. Мостовской район |
| 9. Отрадненский район | 20. Крыловский район | 31. Красноармейский район |
| 10. Кореновский район | 21. Лабинский район | 32. Курганинский район |
| 11. Темрюкский район | 22. Тбилисский район | |



- Муниципальные образования, которые слабо взаимодействуют с АО «КИА» и требуется дополнительный анализ для установления причин слабой активности МО по работе в рамках ЖРС:
 1. г. Новороссийск
 2. г. Сочи
 3. Крымский район
 4. Щербиновский район
 5. Новопокровский район
 6. Тимашевский район
- Остались не подключенными к СБИС
 1. г. Краснодар
 2. г. Сочи

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 АИЖК.

В целях реализации данного проекта для регионов ГК АИЖК предложила 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).

Таким образом, планируемые к реализации как арендное жилье проекты АО «КИА» невозможно реализовывать в качестве проектов, подходящих под условия АО «АИЖК» (основное ограничение – отсутствие возможности получить гарантии платежей по закладной, удовлетворяющие требованиям АО «АИЖК»).

Основным 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.

Однако, в связи с неисполнением застройщиком (ООО «Лагуна») принятых на себя обязательств по строительству и сдачи в эксплуатацию объектов долевого строительства, ООО «Центр арендного жилья» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением 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).

Одновременно с этим, Советом директоров (протокол № 81 от 02.09.2016 г.) принято решение о прекращении участия АО «Кубанское ипотечное агентство» в ООО «Центр арендного жилья» путём его добровольной ликвидации.

На основании указанного решения Совета директоров, 05.10.2016 г. единственным участником ООО «Центр арендного жилья» принято решение о его ликвидации (Решение № 4/16 от 05.10.2016 г.).

Так как, процедуры, связанные с ликвидацией ООО «Центр арендного жилья» находились на завершающей стадии, было принято решение о заключении договора уступки права требования между АО «Кубанское ипотечное агентство» (единственный участник) и ООО «Центр арендного жилья», в соответствии с которым АО «Кубанское ипотечное агентство» стало новым кредитором по отношению к ООО «Лагуна» и, соответственно, истцом в деле о взыскании (в порядке ст. 48 АПК РФ).



26.01.2017 г. между АО «Кубанское ипотечное агентство» (новый кредитор) и ООО «Лагуна» подписано и утверждено Арбитражным судом Краснодарского края мировое соглашение о порядке погашения задолженности.

16.03.2017 г. ООО «Центр арендного жилья» прекратило деятельность в связи с ликвидацией, о чём были внесены соответствующие сведения в Единый государственный реестр юридический лиц.

В связи с не исполнением ООО «Лагуна» условий мирового соглашения - 08.08.2017 г. по заявлению Агентства Арбитражным судом Краснодарского края выдан исполнительный лист.

Одновременно с этим в начале июля 2017 года ПАО «Крайинвестбанк» обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании ООО «Лагуна» несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.10.2017 г. по делу № А32-27414/2017 заявление ПАО «Крайинвестбанк» признано обоснованным и в отношении ООО «Лагуна» введена процедура наблюдения.

27.11.2017 г. Агентство обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о включении в реестр требований кредиторов.

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.

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 объём 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 жильё, 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).

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.

В связи с тем, что большая часть таких семей не могут позволить себе строительство собственных жилых домов, в силу отсутствия денежных средств. Из-за этого земли, обеспеченные инфраструктурой, пустуют или используются не по назначению, а созданная инженерная инфраструктура на них не эксплуатируется и ветшает.

В связи с этим, АО «КИА» была разработана и презентована в Администрации Краснодарского края программа, позволяющая использовать участки, предоставляемые многодетным семьям, для строительства жилья экономического класса, а взамен предоставить им квартиры в построенных домах или «таунхаусах». Это позволило бы таким семьям улучшить жилищные условия в максимально короткие сроки за счет получения нового жилья без дополнительных инвестиций.

Однако 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.

С целью формирования новых доходных направлений деятельности АО «КИА» была разработана и предложена на согласование в ФГКУ «Росвоенипотека» программа индивидуального жилищного строительства для военнослужащих, желающих приобрести жилье в Краснодарском крае.

В рамках разработанной программы планировалось осуществлять строительство по отобранным самим военнослужащим проектам с учетом выставленных требований к объекту (отделка и конструктив) и на выбранных военнослужащим земельных участках.

При реализации проекта строительство предполагалось осуществлять только проверенными подрядными компаниями (процедура соответствующего отбора) на земельных участках обеспеченных инженерной инфраструктурой и с полным контролем военнослужащим качества работ на каждом этапе строительства.

АО «КИА» готово было гарантировать полное финансирование строительства дома при внесении военнослужащим всего 5% от проектной стоимости строительства дома на этапе оформления земельного участка. По результатам завершения проекта военнослужащие имели бы возможность получать готовые дома с использованием ипотечного кредита, предоставляемого военнослужащим - участникам накопительно-ипотечной системы, имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» №117-ФЗ от 20.08.2004г.

Однако, в настоящее время, проект по строительству жилья военнослужащим также находится в стадии заморозки ввиду отсутствия в Агентстве свободных денежных средств, 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.

Реализация проекта по экспресс-оценке надежности застройщиков

В целях повышения информационной открытости, а также улучшения узнаваемости бренда АО «КИА» в 2016 году приступило к проекту по формированию методики экспресс-оценки надежности застройщика. В основу данной методики положен информация, получаемая из открытых источников и должна позволять клиентам АО «КИА» лучше ориентироваться среди множества застройщиков, ведущих свою деятельность на территории края.

По состоянию на конец 2017 года разработана концепция экспресс-оценки строительных компаний (застройщиков), для чего были изучены, переработаны и учтены следующие нормативные документы и информационные источники:

- Стандарты оценки опыта и деловой репутации
 - ГОСТ Р 66.0.01-2015,
 - ГОСТ Р 66.1.01-2015,
 - ГОСТ Р 66.1.02-2015,
 - ГОСТ Р 66.1.03-2016
- Стандарт информационной открытости, добросовестности и надежности застройщиков за авторством Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (проект)
- Методики НКО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» по:
 - расчету индекса надежности страхователя
 - расчету индекса ликвидности проекта в области долевого строительства

В 2018 году Агентство планирует приступить к реализации данного проекта в тестовом режиме.

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», что позволяет полноценно отслеживать достижение показателей эффективности.

В течение 2017 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 2017 год

В 2017 году Агентство продолжило модернизацию действующих ИТ-сервисов с расширением функциональной части, проводились работы по существенной минимизации затрат на ИТ-бюджет.

Полноценно использовалась новая технология телефонной связи - N.323, данный протокол передачи голосовой связи позволил перевести всех абонентов организации на полноценную IP-телефонию с использованием как цифровой, так и привычной аналоговой связи. Дополнительных издержек на приобретение программной и аппаратной части Агентство не несло, так как в основу функционирования была положена имеющаяся АТС AVAYA.

В 2017 году продолжена работа по расторжению договоров по обслуживанию пула старых и неиспользуемых телефонных номеров.

На всех действующих серверах организации произведено обновление операционных систем с учетом последних апгрейдов для разных редакций, работает WSUS сервер, что позволяет автоматизировать процесс получения регулярных обновлений для серверов и рабочих станций внутри корпоративного домена. Обновлено серверное ПО ряда разработчиков: Traffic Inspector, OpenFire, Asterisk для бесперебойного функционирования ИТ-сервисов организации и расширения их функциональной части.

Управление персоналом.

К концу 2017 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 Агентстве по-прежнему действует система внутренней ротации персонала, которая предоставляет возможность развиваться профессионально и продвигаться по карьерной лестнице сотрудникам Агентства.

В 2018 году Агентство планирует продолжить оптимизацию штатной численности персонала, в том числе и через ее увеличение в случае продолжения наблюдающегося стабильного увеличения продаж ипотечных продуктов Агентства, а также развития новых направлений деятельности.

Выручка, валовая и чистая прибыль АО «КИА»

Динамика финансового результата представлена в следующей таблице:

Консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2015-2017 г.г., тыс. руб.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Выручка (нетто)	28 110	47 884	12 395
Себестоимость продаж	19 756	45 644	10 811
Валовая прибыль (убыток)	8 354	2 240	1 584
Коммерческие расходы	0	0	0
Управленческие расходы	22 975	14 989	11 061
Прибыль (убыток) от продаж	-14 621	-12 749	-9 477

Проценты к получению	9 384	4 718	2 771
Проценты к уплате	6 497	1 606	0
Прочие доходы	1 520	1 489	20 621
Прочие расходы	2 272	3 985	23 252
Прибыль (убыток) до налогообложения	-12 486	-12 133	-9 337
Текущий налог на прибыль	0	0	0
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	-312	-549	-974
Изменение отложенных налоговых активов	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2 185	1 878	894
Прочее	-6	0	0
Чистая прибыль (убыток)	-10 307	-10 255	-8 443

По сравнению с 2015-2016 г.г. в 2017 г. такая статья доходов, как реализация недвижимого имущества с баланса Агентства свелась к реализации одного объекта, то основными статьями дохода в отчётном 2017 г. являлись, 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 2017 г. набрала полноценные обороты собственная ипотечная программа «Займ семейный», в рамках которой было выдано ипотечных займов на сумму 24,00 млн. рублей с доходностью в 1,4 млн. рублей.

Структура расходов Агентства в 2016 году выглядела следующим образом:

- затраты на оплату труда - 48%;
- налоги и платежи в бюджет - 11%;
- производственные расходы - 10%;
- арендная плата и коммунальные платежи - 9%;
- проценты по кредитам - 9%;
- внереализационные расходы - 4%;
- прочие расходы (реклама и продвижение, связь, интернет и др.) - 9%.

В 2017 г. структура расходов Агентства по большим показателям не претерпела значимых изменений и выглядела следующим образом:

- затраты на оплату труда - 44%;
- налоги и платежи в бюджет - 15%;
- производственные расходы - 6%;
- арендная плата и коммунальные платежи - 11%;
- внереализационные расходы - 6%;
- прочие расходы (реклама и продвижение, связь, интернет и др.) - 18%.

Расходы Агентства в 2017 году уменьшились на 26% по отношению к 2016 г., при этом в основном за счет снижения на 40% затрат на оплату труда и отсутствие обязательств по уплате процентов по кредитам (за счет закрытия кредитных линий). Наибольшую часть в структуре затрат Агентства по прежнему занимают затраты на оплату труда персонала (44%). 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 2017 году составил 8,443 млн. руб., что на 1,812 млн. рублей меньше, чем в предшествующем году. При условии изменения условий формирования доходной части, улучшение финансового результата прошлого года является однозначным свидетельством положительной динамики Агентства. Причинами образования убытка за 2017 год являются следующие основные факторы:

- создание резервов по сомнительным долгам в размере порядка 2,8 млн. руб.;
- убыток от текущей деятельности в размере 5,6 млн. руб. вследствие того, что Агентство находится на стадии формирования и усовершенствования новых направлений деятельности, реформированием бизнес-процессов под новые условия деятельности, так в результате прекращения работы с АИЖК, с которым Агентство находилось в договорных отношениях на протяжении долгого времени все бизнес-процессы были построены на работу с ним.



- отсутствие планируемого получения дохода от инвестиционных вложений и заморозка крупной суммы активов в дебиторской задолженности и невозможности их использования в течение отчетного года.

Планом развития АО «КИА» на 2016-2018 года было предусмотрено 3 сценария развития Агентства, причем реализация реалистичного сценария предполагала выход компании на безубыточность по итогам 2017 года, однако, ввиду наступления внешних обстоятельств раньше запланированного срока (АИЖК в нарушение действующих договоров досрочно перестало сотрудничать с Агентством в части выкупа закладных – с 01.01.2016 года), был осуществлен вынужденный переход на пессимистичный сценарий развития, не предполагающий возможности выхода на безубыточность в 2017 году.

Основной причиной убытков Агентства является не рост расходов, а сокращение выручки от текущей деятельности. В течение 2017 года со стороны Агентства заключены соглашения о сотрудничестве с новыми партнерами, что позволило в 2017 году уменьшить убыток по сравнению с предшествующими периодами. В связи с этим, в течение 2017 года были определены наиболее эффективные с точки зрения стоимости привлечения клиента источники продвижения новой продуктовой линейки Агентства, которые начали активно запускаться лишь начиная с конца 2016 года.

Стоимость чистых активов АО «КИА»

По состоянию на конец 2017 года чистые активы Агентства составляют 130 407 тыс. руб., что на 6% ниже, чем в 2016 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 2013 - 2017 г.г.

Динамика чистых активов Агентства выглядит следующим образом:

Дата	Стоимость чистых активов [ЧА]	Разница с прошлым периодом	Величина уставного капитала [УК]	Соотношение ЧА к УК (%)	Стоимость ЧА меньше УК (%)
1 квартал 2014 г.	169 664 000	-	240 220 260	70,63	29,37
2 квартал 2014 г.	167 225 000	-2 439 000	240 220 260	69,61	30,39
3 квартал 2014 г.	161 791 000	-5 434 000	240 220 260	67,35	32,65
4 квартал 2014 г.	159 413 000	-2 378 000	240 220 260	66,36	33,64
1 квартал 2015 г.	157 388 000	-2 025 000	240 220 260	65,52	34,48
2 квартал 2015 г.	153 965 000	-3 423 000	240 220 260	64,09	35,91
3 квартал 2015 г.	151 975 000	-1 990 000	240 220 260	63,26	36,74
4 квартал 2015 г.	149 105 000	-2 870 000	240 220 260	62,07	37,93
1 квартал 2016 г.	147 502 000	-1 603 000	240 220 260	61,40	38,60
2 квартал 2016 г.	145 585 000	-1 917 000	240 220 260	60,60	39,40
3 квартал 2016 г.	143 362 000	-2 223 000	240 220 260	59,68	40,32
4 квартал 2016 г.	138 850 000	-4 512 000	240 220 260	57,80	42,20
1 квартал 2017 г.	137 404 000	-1 446 000	240 220 260	57,20	42,80
2 квартал 2017 г.	136 053 000	-1 351 000	240 220 260	56,64	43,36
3 квартал 2017 г.	134 946 000	-1 107 000	240 220 260	56,18	43,82
4 квартал 2017 г.	130 407 000	-4 539 000	240 220 260	54,29	45,71

Причинами образования непокрытого убытка в столь крупном размере к 2017 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 из АИЖК;
- убыточная инвестиционная деятельность.

В меньшей степени непокрытый убыток образовался из-за выплат по судебным решениям, а также вследствие недостаточности выручки от текущей деятельности Агентства. По итогам 2017 года в снижении стоимости чистых активов доформирование резервов сыграло также существенную роль (30% в общем объеме падения резервов по итогам 2017 года). Для снижения непокрытого убытка планируется предпринять следующие меры:

- увеличение выручки Агентства в 2018 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.

В связи с тем, что на протяжении нескольких лет у Агентства величина чистых активов меньше уставного капитала, то в 2018 году Агентство, в соответствии с требованиями ФЗ «Об акционерных обществах» планирует инициировать процедуры уменьшения уставного капитала до величины имеющихся чистых активов. Указанная процедура является в достаточной мере продолжительной и многоступенчатой, поэтому начало её реализации запланировано на первый квартал 2018 года, чтобы принятие решение по уменьшению уставного капитала совпало с проведением Годового общего собрания акционеров.

Структура активов, кредиторская и дебиторская задолженность АО «КИА»

По итогам 2017 года валюта баланса Агентства сократилась на 7,7 % по причине увеличения непокрытого убытка в разделе 3 бухгалтерского баланса и закрытии финансовых обязательств общества денежными средствами (симметричное снижение активов и обязательств общества).

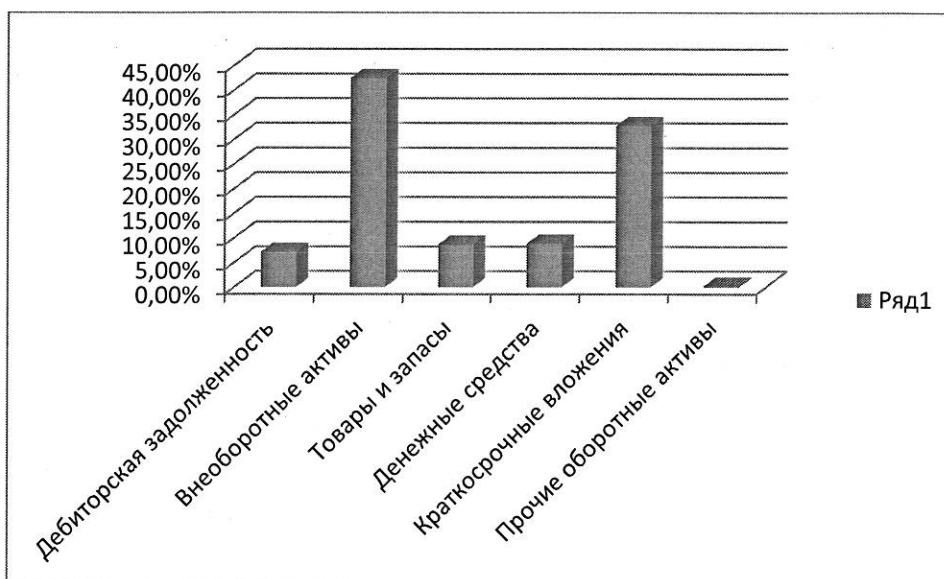
Показатели бухгалтерского баланса Агентства по состоянию на 2015-2017 г.г., тыс. руб.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, в т.ч.	58 608	63 374	55 678
Нематериальные активы	643	502	362
Результаты исследований и разработок	0	0	0
Основные средства	497	329	161
Доходные вложения в МЦ	0	0	0
Финансовые вложения	15 892	14 293	0
Отложенные налоговые активы	15 373	17 250	18 144
Прочие ВОА	26 205	31 000	37 010
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, в т.ч.	142 945	79 018	75 779
Запасы	24 974	14 192	11 436
НДС	0	0	0
Дебиторская задолженность	12 506	21 309	9 413
Финансовые вложения	51 348	33 304	43 012
Денежные средства	53 748	9 952	11 629
Прочие ОА	377	261	289
Всего активы	201 562	142 392	131 457
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ, в т.ч.	149 105	138 850	130 407
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	-96 883	- 107 138	-115 581
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

Показатели бухгалтерского баланса Агентства по состоянию на 2015-2017 г.г., тыс. руб.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, в т.ч.	52 457	3 542	1 049
Заемные средства	50 000	0	0
Кредиторская задолженность	2 360	3	810
Доходы будущих периодов	0	399	0
Оценочные обязательства	98	143	240
Прочие обязательства	0	0	0
Всего пассивы	201 562	142 392	131 457

Структура активов Агентства по итогам отчётного года выгладит следующим образом:



Основную долю активов Агентства составляют внеоборотные активы (42,35%), а также существенную долю активов (32,72%) занимают краткосрочные вложения. Практически в равной степени доли в активах Агентства занимают дебиторская задолженность (7,16%), товары и запасы (8,7%) и денежные средства (8,85%).

Текущая структура баланса Агентства обеспечивает высокий уровень ликвидности (коэффициент ликвидности – 67,458). При этом значение коэффициента за период с 01.01.2015 г. по 01.01.2018 г. увеличилось на 65,723, т.е. Агентство увеличило свою платежеспособность и в состоянии немедленно выполнить свои текущие обязательства, за счет активов 01.01.2015 г. на 173,5%, а на 01.01.2018 г. - на 6745,8%.

Дебитор	Сумма, тыс.руб.
Покупатели и заказчики в т.ч.	
Чудновец С.Ф.	250
Климович Н.М.	917
Гудков М.С.	413
Прочие	225
Авансы выданные	
ИП Андреева С.В.	3 661
ООО «Кватра»	78

Прочие	400
Задолженность заемщиков	5 269
Расчеты по претензиям	
БФГ Кредит	117
ООО «СТРОЙ КОМ ЮГ»	149
ООО «Лагуна»	1 817
Прочие дебиторы	
ФСС ИФНС	644
Сальдо по Резерву по сомнительным долгам	-4 527
Общая сумма	9 413

Дебиторская задолженность АО «КИА» состоит из:

Структура пассивов Агентства по результатам отчетного года находится в нормальном состоянии. Коэффициент финансовой независимости составил порядка 95%, иными словами, Агентство практически полностью финансируется собственными средствами. Здесь необходимо отметить, что у Агентства имеется возможность увеличить финансовый рычаг за счет привлечения дополнительных заемных ресурсов. Также Агентство обладает высокой долей финансирования оборотных средств за счет собственных источников.

Сведения об объеме использования Агентством энергетических ресурсов

В течение 2017 года Агентство использовало следующие виды энергетических ресурсов:

Вид ресурса	1 кв. 2017 г.		2 кв. 2017 г.		3 кв. 2017 г.		4 кв. 2017 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.	28	1 073			-	-		
Бензин АИ-95, л.	744	27 840	508	18 444	280	10 584	594	23 054
Бензин АИ-98, л.	-	-	-	-	-	-	-	-
Электрическая энергия, кВт/ч.	7 824	62 357	9 823	73 051	7 683	66 463	6 999	61 169

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

В 2017 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 2017 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 2017 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 арендного жилья;
- Риск неурегулирования правовых и законодательных вопросов, связанных со строительством новых объектов, а также со строительством домов под заказ;
- Риск падения рыночных цен на недвижимость, которое может повлечь снижение ликвидности объектов Агентства;
- Риск низкого спроса на рыночные ипотечные программы;
- 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 2017 года проведен анализ возможностей реализации направлений, изложенных в Плате развития, а также осуществлен отбор наиболее рентабельных и быстрореализуемых направлений деятельности 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 выделены следующие основные продукты:

- ✓ собственная программа выдачи ипотечных займов до 500 000,00 руб. для физических лиц, имеющих право на получение материнского семейного капитала (МСК). Средний срок нахождения займа на балансе АО «КИА» - 6 месяцев, а рентабельность по выручке составляет в среднем около 16,8% годовых.
- ✓ выдача ипотечных кредитов по стандартам «Дельта Кредит». Линейка инвестора достаточно разнообразна и с точки зрения клиентов предлагает среднерыночные условия кредитования. Средний срок отвлечения средств АО «КИА» - 2 месяца при рентабельности по выручке около 10,9% годовых, однако существует возможность реализации программы без отвлечения оборотного капитала, что уменьшает валовую доходность направления от каждой сделки, но существенно увеличивает рентабельность собственного капитала.
- ✓ выдача ипотечных кредитов по ипотечным продуктам других банков-партнёров (в настоящее время ключевыми инвесторами являются «Абсолютбанк», «Транскапиталбанк» и «МИНБ»). Работа с данными инвесторами производится без отвлечения оборотного капитала АО «КИА», но валовая доходность работы с ними существенно меньше чем с «Дельта Кредит» (от 0,3 до 1% от сделки), но гибкость ипотечных программ позволяет привлекать клиентов, у которых нет возможности на 100 % соответствовать требованиям, предъявляемым «Дельта Кредит».

Основной проблемой в реализации направления по выдаче ипотечных кредитов является быстрое изменение портрета покупателя и, соответственно, инструментов его привлечения. Направление требует постоянных вложений в новые инструменты привлечения клиентов, так как использование классических инструментов (флаеры, расклейки, экраны, афиши, телевидение, радио и т.д.) не позволяет окупить стоимость привлечения клиента. 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 этой связи в 2017 году был заключен договор на оказание услуг с отдельным юридическим лицом для осуществления данной деятельности с целью экономии на налогообложении и повышении ответственности за результаты. По результатам сотрудничества, Агентство было вынуждено в октябре 2017 года расторгнуть договор, так как расходы на услуги привлеченной организации не окупались даже на 50%.

В 2018 году планируется использование инструментов интернет-продвижения за счёт внутренних ресурсов Агентства. При этом привлечение третьих лиц будет сведено к минимуму.



В течение 2018 года предполагается осуществить выдачу не менее 100 ипотечных кредитов по программам партнерам и выйти на положительную чистую рентабельность данного направления по результатам 2018 года.

Вторым с точки зрения готовности компании к реализации из наиболее перспективных направлений является формирование на базе компании риэлтерского бизнеса. По данному направлению в компании наблюдается отсутствие обеспеченности персоналом надлежащей квалификации (в 2016-17 годах этим направлением поочередно занимались 3 специалиста с должными рекомендациями и опытом, которые не справились с возложенными на них задачами), однако вид деятельности в соответствии с уставом является основным и существует достаточная обеспеченность оборотными средствами. Ввиду существенного изменения рынка риэлтерских услуг и его переходу в цифровое пространство, наиболее сложным остается вопрос в подборе персонала, обладающих достаточным опытом работы с недвижимостью, но открытого к применению новых технологий в бизнесе, а также в формировании соответствующих бизнес-процессов направления.

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 2018 года до уровня около 6,0 млн.руб. (без учета доформирования резервов по сомнительным долгам), а по итогам 2018 года выйти на положительный финансовый результат.

Остальные бизнес-направления АО «КИА», изложенные в действующем «Плане развития» требуют либо дополнительной поддержки со стороны Администрации Краснодарского края, либо существенных дополнительных вложений (о чем прописано в «Плане развития»), т.е. запуск данных направлений не возможно осуществить в течении 2018 года, но их проработка продолжается. В случае их реализации АО «КИА» удастся существенно улучшить свои финансовые результаты.

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 2017 год

Предварительно утвержден

Советом директоров

АО «Кубанское ипотечное агентство»

«28» мая 2018 г.

Утвержден Общим собранием акционеров

АО «Кубанское ипотечное агентство»

«29» июня 2018 г.

ВРИО генерального директора АО «КИА»



 Пушкарь С.С.