

2018

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Новосибирское областное
агентство ипотечного
кредитования»

Оглавление

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА	4
1. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ	5
2. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «НОАИК» В 2018 Г.....	6
2.1 Предоставление физическим лицам займов	6
2.2. Рефинансирование	9
2.3. Оказание услуг по сопровождению ипотечных кредитов (займов).....	9
2.3.1 Объем кредитов и займов, находящихся на сопровождении в 2018 г.....	10
2.4. Ведение сводного реестра граждан – участников программы «Жилье для российской семьи» ...	10
2.5. Оказание услуг гражданам по продаже и поиску для последующего приобретения недвижимого имущества.	11
3. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ИТОГИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА)	12
4. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ (ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ, ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ, БЕНЗИН АВТОМОБИЛЬНЫЙ, ТОПЛИВО ДИЗЕЛЬНОЕ, ГАЗ ЕСТЕСТВЕННЫЙ (ПРИРОДНЫЙ), И ДР.)	19
6. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА	20
7. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА В 2019 ГОДУ	21
8. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА.....	23
9. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	26
10. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ от 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ.....	27
11. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ от 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ И НЕОБХОДИМОСТЬ ОДОБРЕНИЯ КОТОРЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПРЕДУСМОТРЕНА ГЛАВОЙ XI ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ»	28
12. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	30
13. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ (ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ФУНКЦИИ) ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА И ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА	32
14. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ ПО КАЖДОМУ ИЗ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА	33

15. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	34
---	----

ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

Уважаемые акционеры, партнеры, коллеги!

2018 год был отмечен рекордным ростом ипотечного кредитования в России. Ипотека стала основным инструментом улучшения жилищных условий: по статистике 56% сделок на первичном рынке и 47% на вторичном заключается с помощью ипотеки.

Вместе с этим уже с конца 2018 года рынок ипотечного кредитования оказался в ситуации низкого платежеспособного спроса на жилье и кредит, когда основные игроки рынка начали поднимать ставки по ипотечным кредитам. Таким образом, в 2019 году становятся востребованными программы, способные снизить финансовую нагрузку и, безусловно, поддержать спрос на ипотеку.

В данном направлении АО «НОАИК» начал работать ещё в 2018 году, предоставляя клиентам возможность снижать ставку на 0,5%, а также выдавая займы на объекты крупнейших застройщиков города под 8,8%. Кроме того, именно для снижения затрат граждан в АО «НОАИК» действует отдел по работе с недвижимостью, оказывающий услуги по продаже и подбору недвижимого имущества.

В 2019 году АО «НОАИК», выполняя свою непосредственную социальную функцию, планирует реализовать новые специальные предложения для клиентов, приобретающих недвижимость у застройщиков. В частности совместную программу льготной ипотеки совместно с Правительством Новосибирской области и АО «ДОМ.РФ», которая позволит приобрести жилье по ставке от 7,25%. Также АО «НОАИК» предоставит возможность жителям Новосибирской области приобрести объект недвижимости без первоначального взноса. Большой акцент в своей деятельности Агентство делает и на Президентскую программу для семей с маленькими детьми.

Сегодня можно смело говорить о том, что благодаря команде, обладающей высокими профессиональными качествами, АО «НОАИК» продолжает эффективно работать в условиях жесткой конкуренции и ежегодно выходить на ипотечный рынок с уникальными, действительно, востребованными у населения программами.

Генеральный директор АО «НОАИК»

Феликова А.А.

1. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

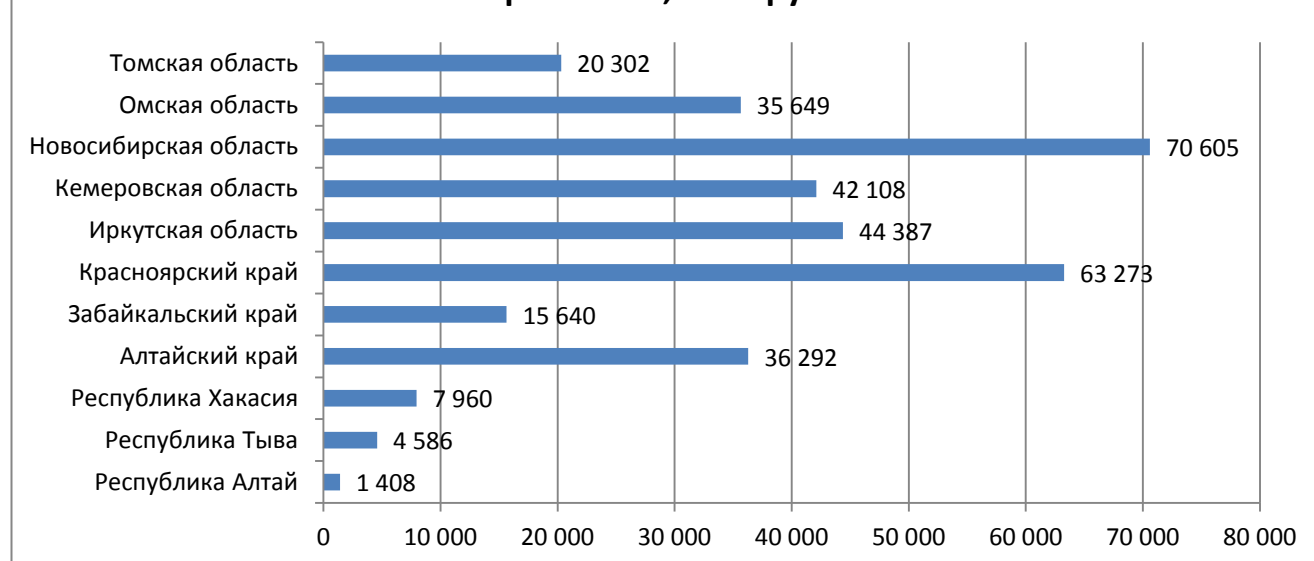
Сравнительные данные объемов выдачи ипотечных кредитов (займов) в млн. руб.

Год	РФ	% прироста	СФО	% прироста	НСО	% прироста	НОАИК	% прироста
2008	560 670,9		94 830,1		17 153,3		262,5	
2009	142 967,7	-74,50%	23 511,9	-75,21%	3 938,5	-77,04%	1 027,8	291,60%
2010	364 634,0	155,05%	58 223,0	147,63%	10 879,0	176,22%	1 180,9	14,89%
2011	697 417,0	91,26%	95 817,0	64,57%	15 858,0	45,77%	611,3	-48,24%
2012	1 017 316,0	45,87%	143 059,0	49,30%	26 281,0	65,73%	831,4	36,02%
2013	1 338 710,0	31,59%	187 022,0	30,73%	35 880,0	36,52%	429,4	-48,35%
2014	1 762 523,0	31,65%	211 600,0	13,14%	43 000,0	19,84%	483,0	12,48%
2015	1 157 760,0	-35,06%	141 148,0	-33,75%	25 556,0	-39,24%	256,9	-46,82%
2016	1 473 227,0	27,25%	173 346,0	22,81%	33 351,0	30,5%	260,61	1,4%
2017	2 021 402,0	37,21%	236 798,0	36,6%	46 615	39,77	579,78	122%
2018	3 018 156,0	49,31%	326 569,0	37%	70 605,0	51,46%	557,44	-3,85%

По данным официального сайта Центрального Банка Российской Федерации www.cbr.ru

В 2018 году резко вырос объем выдачи ипотечных кредитов. По данным Банка России, объем предоставленных ипотечных кредитов в 2018 году составил 3 018 156 млн. руб.

Выданные ипотечные кредиты в СФО с разбивкой по регионам, млн. руб.



Новосибирская область продолжает лидировать по объему выдачи ипотеки: 70 605 млн. рублей. Второе место у Красноярского края – 63 273 млн. руб., третье – у Иркутской области с 44 387 млн. руб.

2. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «НОАИК» В 2018 Г.

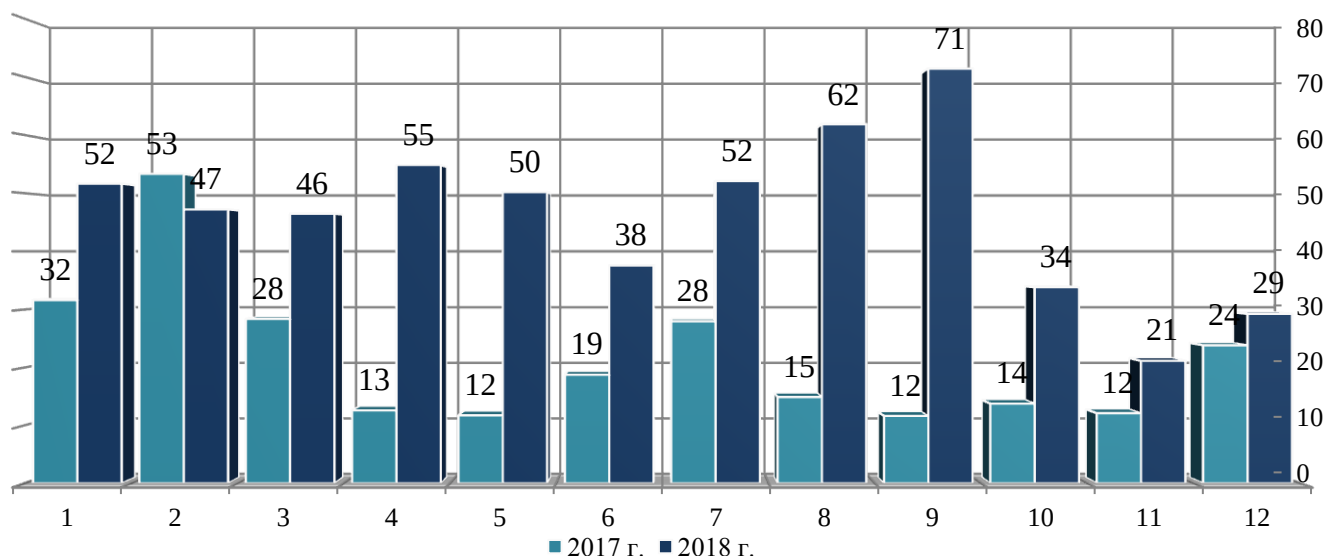
Приоритетными направлениями деятельности Общества являлись направления, связанные с основными видами деятельности:

- предоставление физическим лицам ипотечных займов;
- рефинансирование закладных;
- оказание услуг по сопровождению ипотечных кредитов и займов;
- оказание услуг гражданам по продаже и поиску для последующего приобретения недвижимого имущества.

2.1 Предоставление физическим лицам займов

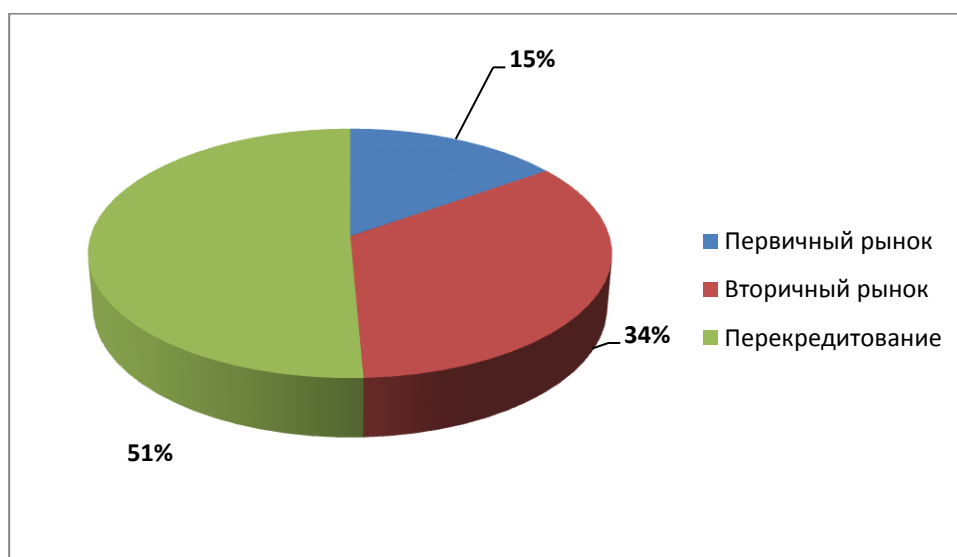
В 2018 г. ипотечный рынок достиг рекордных объемов. Рост рынка был обусловлен низкими ставками и стабильными ценами на недвижимость. С начала года, вслед за снижением ключевой ставки ЦБ, которая к концу марта 2018 г. снизилась до 7,25% годовых, ключевые игроки рынка ипотечного кредитования снижали ставки по программам, предложенным как на первичном рынке, так и на вторичном, действуя иногда на опережение конкурентов, для увеличения и сохранения своей доли рынка. Помимо этого, усиление неценовой конкуренции участников рынка ипотечного кредитования за клиентов посредством снижения уровня первоначального взноса и увеличения объемов рефинансирования, также способствовали сохранению тренда на увеличение объемов выдачи. Большинство участников рынка активно наращивали объемы ипотечного кредитования, среди лидеров – гос. банки, итогом стало увеличение совокупного портфеля на 24 %. АО «НОАИК» за первые 9 месяцев работы показал прирост объема выдач на 35%.

Объем выданных кредитов (займов), млн.руб.

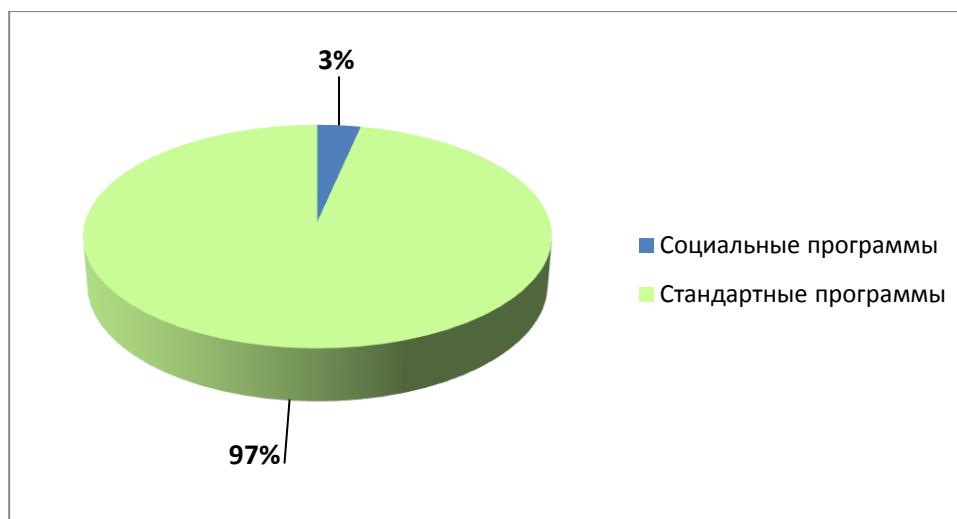


Снижение ставок продолжалось в течении первого полугодия 2018 г. , однако с сентября месяца, вслед за увеличением ключевой ставки ЦБ РФ, основной партнер АО «НОАИК», АО «ДОМ.РФ», первым поднял ставки по своим продуктам. Для сохранения конкурентоспособности АО «НОАИК», сохраняя также диверсифицированное стимулирование спроса, предоставил своим клиентам возможность снижения ставки на 0,5% от действующей за счет компенсации части дохода клиентом. Эта мера, не смотря на сокращение объема выдач, а также значительный рост в первых 3 кварталах, помогла удержать годовой объем выдачи на уровне 96% предыдущего года.

Одной из отличительных особенностей рынка в 2018 г. явился рост цен на первичном рынке недвижимости, который наметился с первых же месяцев года, в то время как цены на готовую недвижимость стабилизировались во втором квартале 2018 года, после почти 2,5 лет падения. Готовящийся переход застройщиков на новую систему работы через счета-эскроу, сокращение числа вводимых объектов, также способствовали лидированию готовых объектов по темпам прироста их кредитования. Для поддержания крупнейших застройщиков города, АО «НОАИК», совместно с ПАО «Севергазбанк», ввел программу «8,8», предоставив возможность гражданам оформить заем по одной из самых низких ставок на рынке без дополнительных затрат. Программа проработала до повышения ключевой ставки ЦБ и не смогла значительно сократить разрыв между первичным и вторичным рынком.



Не смотря на начало реализации программы «Семейная ипотека с гос. поддержкой» в рамках Правил предоставления субсидий кредитным организациям и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АО «ДОМ.РФ») на возмещение недополученных доходов по ипотечным кредитам, которые предоставлены гражданам, имеющим детей (Постановление Правительства РФ 28 марта 2019 года №339), желаемый эффект достигнут не был, в связи с чем в 2019 г. в Правила будут внесены изменения.



Таким образом, в 2018 г. в рамках деятельности по предоставлению ипотечных займов АО «НОАИК» реализовывались следующие программы:

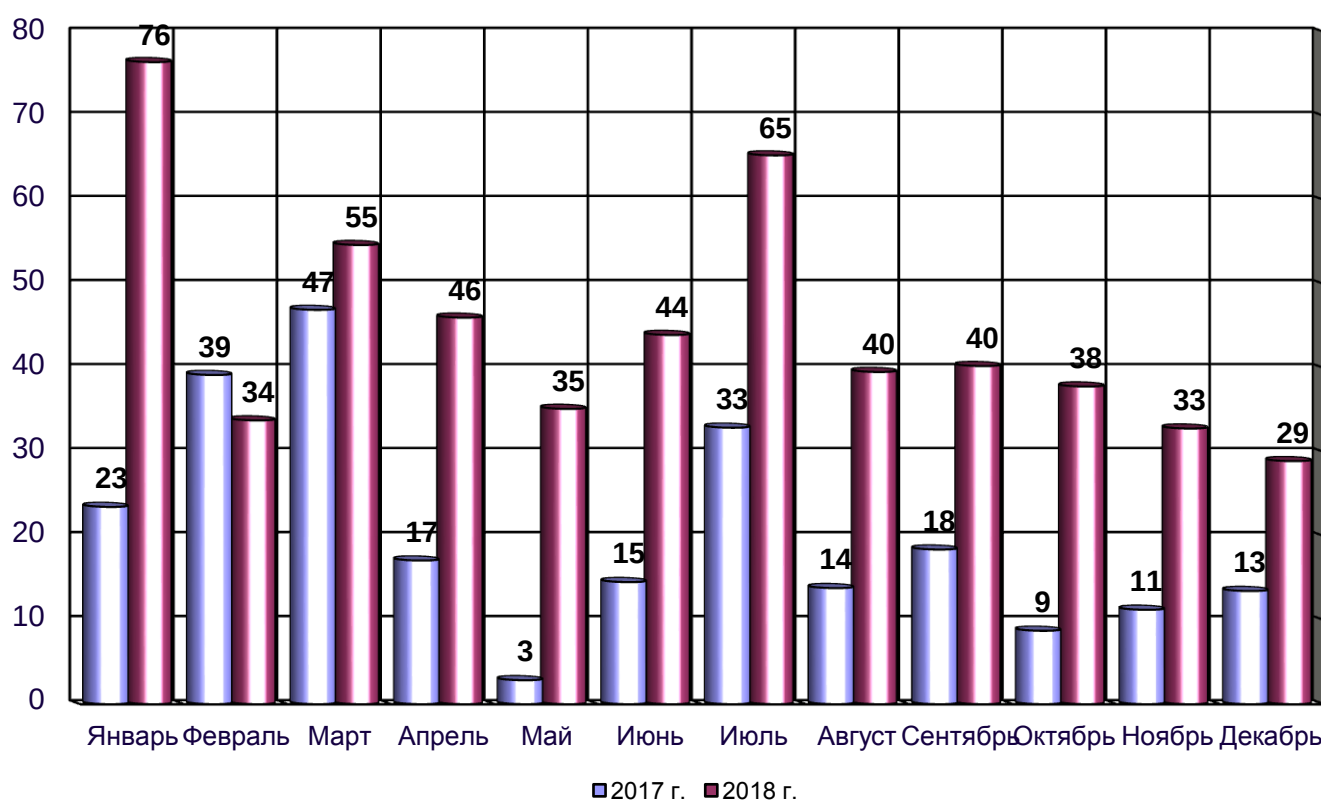
- **«Приобретение готового жилья»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения квартиры или апартаментов на вторичном рынке недвижимости по стандарту АО «ДОМ.РФ»;
- **«Приобретение квартиры на этапе строительства»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения квартиры или апартаментов на первичном рынке недвижимости по стандарту АО «ДОМ.РФ»;
- **«8,8»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения квартиры на первичном рынке недвижимости;
- **«Перекредитование»** - ипотечный заем, предоставляемый с целью полного погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу по стандарту АО «ДОМ.РФ».
- **«Приобретения жилья под залог имеющегося»** - ипотечный заем, предоставляемый с целью приобретения недвижимости под залог имеющейся по стандарту АО «ДОМ.РФ».
- **«Военная ипотека»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения квартиры на первичном или вторичном рынке по стандарту АО «ДОМ.РФ», предоставляемый участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;
- **«Парковка»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение: подземную автостоянку на первичном рынке недвижимости у застройщиков, прошедших аккредитацию.
- **«Переезд»** - ипотечный заем, предоставляемый на цели приобретения квартиры на первичном или вторичном рынке под залог имеющегося объекта недвижимости.

Объем ипотечных займов, предоставленных АО «НОАИК» гражданам в 2018 г., составил 557,44 млн. руб.

2.2. Рефинансирование

Поставка закладных в 2018 г. осуществлялась согласно подписанным форвардным контрактам с АО «ДОМ.РФ», а также ПАО «Севергазбанк». Объем рефинансирования в 2018 году составил 534,64 млн. руб. и превысил уровень 2017 г. на 54%.

Рефинансирование закладных, (млн.руб)



2.3. Оказание услуг по сопровождению ипотечных кредитов (займов)

В 2018 году АО «НОАИК» оказывало услуги по сопровождению ипотечных кредитов и займов, согласно действующим агентским договорам, заключенным с ПАО «Севергазбанк» и ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012».

2.3.1 Объем кредитов и займов, находящихся на сопровождении в 2018 г.

ПЕРИОД	КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛАДНЫХ, ШТ.	ОБЪЕМ, тыс. руб.
01.01.2018 г.	153	219 125
31.03.2018 г.	163	231 628
30.06.2018 г.	161	223 836
30.09.2018 г.	164	225 543
31.12.2018 г.	150	203 344

Также в течение 2018 года АО «НОАИК» обслуживает балансовые закладные.

ПЕРИОД	КОЛИЧЕСТВО ЗАКЛАДНЫХ, ШТ.	ОБЪЕМ, тыс. руб.
01.01.2018 г.	191	309 852
31.03.2018 г.	167	275 201
30.06.2018 г.	181	283 630
30.09.2018 г.	187	294 433
31.12.2018 г.	172	268 616

2.4. Ведение сводного реестра граждан – участников программы «Жилье для российской семьи»

В рамках заключенного с министерством строительства Новосибирской области соглашения АО «НОАИК» в течение 2018 года на ежемесячной основе продолжало осуществлять аккумулирование информации о гражданах, подавших заявки на участие в программе, а также предоставлять сведения остальным участникам - застройщикам, муниципалитетам, АО «ДОМ.РФ», министерству строительства Новосибирской области.

2.5. Оказание услуг гражданам по продаже и поиску для последующего приобретения недвижимого имущества.

В 2018 г. продолжает успешно работать отдел по работе с недвижимостью, оказывающий гражданам услуги по продаже и поиску недвижимого имущества. Порядка 150 граждан обратились в Общество с потребностью продажи и/или покупки квартиры как по ипотечным программам АО «НОАИК», так и по программам АО «ДОМ.РФ». На сегодняшний день граждане получают полный сервис по подбору жилья на первичном или вторичном рынке недвижимости без привлечения иных участников ипотечного рынка, соответственно без лишних затрат на оплату услуг сторонних организаций.

Также отдел по работе с недвижимостью взаимодействует с отделом обслуживания ипотечных кредитов (займов) в части урегулирования в досудебном порядке вопросов, связанных с погашением просроченной задолженности по ипотечным займам АО «НОАИК», путем оказания помощи должникам в реализации недвижимого имущества. Помимо этого, отдел осуществляет реализацию недвижимого имущества, находящегося на балансе АО «НОАИК».

3. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ИТОГИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА)

По итогам финансово-хозяйственной деятельности выручка компании за 2018 год составила 584 827 тыс. руб. Увеличение выручки от реализации составило 44 % в сравнении с предыдущим годом. Несмотря на продажу объектов недвижимости в рамках реализации мероприятий по продаже непрофильных активов с плановым убытком в размере 3,37 млн. руб., валовая прибыль компании составила 38 537 тыс. руб., что превосходит показатель 2017 года на 8 167 тыс. руб. или 27 %. Основным фактором, приведшим к увеличению данных показателей, послужил рост объемов реализации закладных в АО «ДОМ.РФ» и повышение рентабельности.

Таблица №1. Отчет о прибылях и убытках за 2018 год

Наименование показателя	Код	2017	2018	Изменение, руб.	Изменение, %
Выручка от продаж	2110	405 422	584 827	179 405	44%
Себестоимость продаж	2120	-375 052	-546 290	-171 238	46%
Валовая прибыль (убыток)	2100	30 370	38 537	8 167	27%
Коммерческие расходы	2210	-1 432	-468	964	-67%
Управленческие расходы	2220	-38 804	-45 424	-6 620	17%
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-9 866	-7 355	2 511	-25%
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	
Проценты к получению	2320	11 321	7 293	-4 027	-36%
Проценты к уплате	2330	0	0	0	
Прочие доходы	2340	1 988	2 824	836	42%
Прочие расходы	2350	-2 184	-25 290	-23 106	1058%
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 258	-22 528	-23 786	-1890%
Текущий налог на прибыль	2410	-199	0	199	-100%
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430				
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-196	1 835	2 031	-1038%
Прочее	2460				
Чистая прибыль (убыток)	2400	864	-20 693	-21 556	-2496%

В 2018 году был создан отдел по работе с недвижимостью, деятельность которого позволила в рамках реализации мероприятий по продаже непрофильных активов сократить коммерческие расходы на содержание объектов недвижимости почти в три раза в сравнении с предыдущим годом. Несмотря на рост управленческих расходов, прибыль от продаж увеличилась на 2 511 тыс. руб. (25%).

В составе прочих доходов и расходов наблюдается отрицательная динамика по статье «Проценты к получению», которая состоит из процентов по депозитам, размещенным в банках, а также процентов по приобретенным ценным бумагам. Это связано, прежде всего, с макроэкономической ситуацией, в частности снижением процентных ставок в коммерческих банках по размещаемым на депозиты денежным средствам, а также с перераспределением капитала компании в пользу вложения денежных средств в ипотечные закладные.

Наиболее значимая разница в сравнении с 2017 годом наблюдается по строке «Прочие расходы». Увеличение прочих расходов составило 23 106 тыс. руб., что обусловлено созданием резервов по сомнительным долгам и списание безнадежной дебиторской задолженности, в т. ч.:

- Начисление резерва по сомнительному долгу ООО «Внешпромбанк» в размере 4,9 млн. руб.;
- Начисление резерва по сомнительному долгу Чаленко А.А. в размере 7,99 млн. руб.;
- списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, по договору займа №59-3/2007 от 27.07.2007 г. (заемщик Мишин С.Н.) в сумме 6,58 млн. руб.;
- списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, по договору займа №141-ИЗ/2009 от 01.06.2009 г. (заемщик Сурник И.А.) в сумме 2,43 млн. руб.;
- списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, по договору займа №65-ИЗ/2014 от 28.05.2014 г. (заемщик Акатьева О.П.) в сумме 0,38 млн. руб.;
- списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, по договору займа №121-ИЗ/2014 от 15.07.2014 г. (заемщик Керкеев М.Х.) в сумме 0,77 млн. руб.;
- списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, по договору займа №24-ИЗ/2012 от 28.04.2012 г. (заемщик Меркулова С.Г.) в сумме 0,16 млн. руб.

Убыток до налогообложения за 2018 год составил - 22 528 тыс. руб., что на 23 210 тыс. обусловлено списанием дебиторской задолженности и созданием резервов по безнадежным долгам.

Таким образом, если исключить из оценки результатов деятельности компании за 2018 год вынужденные меры по резервированию задолженности, образовавшейся в период 2007-2014 гг., то с уверенностью можно утверждать о прибыльной деятельности компании за отчетный год.

Финансово-экономические показатели

Первоначальным этапом анализа компании будет анализ ликвидности баланса. Для этого сгруппируем все активы компании по группам в зависимости от степени ликвидности, а пассивы по степени срочности их оплаты.

При этом при группировке активов к группе А1 относятся абсолютно ликвидные активы, такие как денежные средства и краткосрочные финансовые вложения, которые можно приравнять к денежным средствам. А к группе А4 относят труднореализуемые активы, которые предназначены для использования в хозяйственной деятельности в течение продолжительного периода времени.

Аналогичная группировка и у пассивов баланса. К группе П1 относятся наиболее срочные обязательства, такие как кредиторская задолженность. К группе П4 относятся постоянные пассивы

общества указанные в разделе III Бухгалтерского баланса (Форма №1) и отдельные статьи раздела V (Доходы будущих периодов, Резервы предстоящих расходов).

Исходя из данных таблицы видно, что в 2017 году компания способна покрыть свои обязательства активами, срок превращения которых в денежную форму соответствует сроку погашения обязательств, и баланс компании можно считать абсолютно ликвидным, поскольку соблюдаются следующие соотношения:

$$A1 \geq P1$$

$$A2 \geq P2$$

$$A3 \geq P3$$

$$A4 \leq P4.$$

Указанные в таблице №2 коэффициенты ликвидности существенно превышают минимальный порог и характеризуют возможность компании погашать свои обязательства по степени их срочности и в зависимости от наличия более или менее ликвидных активов.

Таблица №2. Основные финансово-экономические показатели

Показатели ликвидности	2014	2015	2016	2017	2018
A1	246 738	157 739	319 163	331 367	339 655
A2	43 830	102 529	22 784	16 684	8 987
A3	4 956	16 515	29 890	16 558	9 600
A4	213 400	210 013	231 253	228 880	221 676
P1	5 179	6 087	13 403	2 880	9 906
P2	51 425	25 829	-	-	-
P3	-	-	-	-	-
P4	452 320	454 880	589 687	590 609	570 012
Ликвидность баланса	Нет	Да	Да	Да	Да
Коэффициент абсолютной ликвидности	4,36	4,94	23,81	115,06	34,29
Коэффициент быстрой ликвидности	5,13	8,15	25,51	120,85	35,20
Коэффициент текущей ликвидности	5,22	8,67	27,74	126,60	36,17
Показатели рентабельности					
Коэффициент рентабельности активов, ROA	0,14%	0,47%	-14,24%	0,14%	-3,53%
Коэффициент рентабельности собств. капитала, ROE	0,15%	0,51%	-14,90%	0,15%	-3,58%
Коэффициент общей рентабельности	0,63%	1,00%	-23,81%	0,31%	-3,85%
Валовая рентабельность	10,91%	16,35%	10,41%	7,49%	6,59%
Показатели финансовой устойчивости					
Коэффициент автономии	88,63%	93,11%	97,53%	99,25%	98,01%
Коэффициент маневренности	52,70%	53,67%	60,69%	61,15%	61,00%
Коэффициент покрытия процентов	0	- 2	- 46	-	-
Чистый оборотный капитал, руб.	237 693	243 260	356 965	360 201	346 687
Период оборота дебиторской задолженности, дней	20	85	67	17	8
Период оборота кредиторской задолженности, дней	4	8	12	8	4

Как видно из данной таблицы, показатели рентабельности, кроме валовой рентабельности, имеют отрицательное значение, что связано с убытком, полученным от списания безнадежной дебиторской задолженности и созданием резервов по сомнительным долгам. Существенно сократился за 2018 год показатель оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности, который теперь составляет 8 и 4 дня соответственно. Это достигнуто благодаря выстраиванию оптимальной договорной работы с контрагентами, а также более оперативным досудебным и судебным урегулированием задолженности.

Далее рассмотрим показатели, характеризующие основной вид деятельности компании – выдачу ипотечных займов.

Таблица №3. Показатели, характеризующие выдачу ипотечных займов

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018
Объем выдачи ипотечных займов за счет собственных средств, руб.	479 805 344	256 872 677	260 611 137	579 784 532	555 125 057
Коэффициент роста объема выдачи ипотечных займов	164,35%	53,54%	101,46%	222,47%	95,75%
Сумма обратно приобретенных закладных, руб.	20 636 807	9 584 795	7 254 769	4 939 413	8 620 559
Доля обратно приобретенных закладных в общем объеме выдачи ипотечных займов	4,30%	3,73%	2,78%	0,85%	1,55%
Объем рефинансирования ипотечных займов, руб.	514 546 576	258 112 247	242 712 420	347 953 438	534 642 704
Доля рефинансированных закладных в общем объеме выдачи ипотечных займов	107,24%	100,48%	93,13%	60,01%	96,31%
Объем выдачи ипотечных займов на приобретение строящегося жилья, руб.	22 551 757	126 076 733	98 871 988	78 590 717	84 411 883
Доля ипотечных займов предоставленных для целей приобретения строящегося жилья в общем объеме выдачи ипотечных займов	4,70%	49,08%	37,94%	13,56%	15,21%
Объем выдачи социально-ориентированных ипотечных займов, руб.	91 923 400	126 515 892	66 041 685	142 583 426	18 825 923
Доля социально-ориентированных ипотечных продуктов в общем объеме выдачи ипотечных займов	19,16%	49,25%	25,34%	24,59%	3,39%
Объем ипотечных займов и закладных с присвоенным статусом "Дефолт" на балансе компании	53 117 032	38 621 516	32 739 460	19 366 184	16 703 450
Общий объем ипотечных займов и закладных на балансе компании	165 469 622	131 851 486	119 166 313	309 851 700	268 309 786
Уровень дефолта по портфелю компании	32,10%	29,29%	27,47%	6,25%	6,23%

Общий объем выдачи ипотечных займов сохранился на уровне 2017 года, при этом в составе выданных ипотечных займов 15,21% составили ипотечные займы, предоставленные для целей приобретения строящегося жилья, и 3,39% составили социально-ориентированные ипотечные займы. На объеме выдачи ипотечных займов сказалась политика АО «ДОМ.РФ» в части установления процентных ставок по ипотечным программам. С сентября 2018 года в связи с повышением ключевой ставки ЦБ РФ

АО «ДОМ.РФ» приняло решение о повышении процентных ставок по своим ипотечным продуктам, что негативно сказалось на объемах ипотечного кредитования в период с сентября 2018 г. по декабрь 2018 г. и не позволило превзойти объемы выдачи ипотечных займов за предыдущий отчетный год.

Отдельного внимания заслуживает политика компании в области анализа и проведения работ по оптимизации активов. Результатом данной работы является снижение до 16.7 млн. руб. объема дефолтных закладных и ипотечных займов на балансе Общества. Относительный показатель, характеризующий уровень дефолтных закладных в общем объеме закладных на балансе Общества в 2018 г. составил 6,23 %. Для повышения доходности капитала, вложенного в ипотечные облигации, в 2018 году был осуществлен выкуп дефолтных закладных с баланса ЗАО «ВСИА 2012» на баланс компании с целью дальнейшего обращения взыскания. Объем выкупленных дефолтных закладных составил 8 620 559,10 руб., т.е. 50% от объема дефолтных закладных на балансе общества в 2018 году.

4. ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

В соответствии с положением о системе ключевых показателей эффективности деятельности АО «НОАИК» проведем анализ достигнутых показателей за 2018 год.

Финансово-экономические КПЭ Общества						
	№	Наименование показателя	Вес	Единица измерения	План 2018	Факт 2018
Обязательные	1	Размер дивидендов (динамика в сравнении со средним размером за 3 последних года)	15%	%	5,0	0
	2	Рентабельность акционерного капитала (ROE – return on equity)	15%	%	0,1	-3,58
Примененные по решению Совета директоров	3	Объем выдачи ипотечных займов	10%	млн. руб.	450,0	555,13
	4	Коэффициент текущей ликвидности	10%	ед.	1,5	36,17
Отраслевые КПЭ Общества						
	№	Наименование показателя	Вес	Единица измерения	План 2018	Факт 2018
Примененные по решению Совета директоров	1	Доля обратного приобретения закладных в общем объеме выдачи ипотечных займов	30%	%	5,0	1,55
	2	Доля рефинансированных закладных в общем объеме выдачи ипотечных займов	20%	%	40,0	96,31
Суммарный вес фактически достигнутых показателей			70%			

Фактические значения достигнутых в 2018 г. показателей, таких как размер дивидендов и рентабельность акционерного капитала по объективным причинам ниже планового значения. Ключевым фактором, повлиявшим на значение данных показателей, стало требование законодательства в части необходимости формирования резервов по сомнительным долгам, а также списания безнадежной задолженности. В соответствии с п. 70 Положения о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ и п.1 ст. 266 НК РФ к сомнительным долгам компании относится:

Задолженность ООО «Внешпромбанк» в размере 4,9 млн. руб.;

Задолженность сформирована в соответствии с определением Верховного суда РФ № 305-ЭС16-2159 (8) от 01.06.2018. На текущий момент сумма долга не истребована ФССП РФ.

Задолженность Чаленко А.А. в размере 7,99 млн. руб.

Задолженность сформирована по договору займа №50-ДЗ от 24.12.2010 г. и утверждена в рамках решения суда от 22.05.2017г. Формирование резерва обусловлено низкой вероятностью оплаты задолженности, отсутствием залога и иного имущества, на которое можно обратить взыскание в рамках исполнительного производства. При этом в рамках действующего исполнительного производства за период с сентября 2017 г. по 31.12.2018 г. взыскано 52,8 тыс. руб., при этом периодичность взыскания нерегулярная, а суммы взыскания несопоставимы с общей суммой задолженности.

По итогам 2018г. признана безнадежной, в связи с окончанием исполнительного производства по причине невозможности взыскания, и списана задолженность в общей сумме 10,32 млн. руб. по следующим контрагентам:

Заемщик Мишин С.Н. (договор займа №59-з/2007 от 27.07.2007г.);

Заемщик Сурник И.А. (договор займа №141-ИЗ/2009 от 01.06.2009г.);

Заемщик Акатьева О.П. (договор займа №65-ИЗ/2014 от 28.05.2014г.);

Заемщик Керкеев М.Х. (договор займа №121-ИЗ/2014 от 15.07.2014г.);

Заемщик Меркулова С.Г. (договор займа №24-ИЗ/2012 от 28.04.2012г.).

Все остальные показатели были значительно перевыполнены по итогам предыдущего отчетного года. Так превышение объема ипотечного кредитования составило почти 25% от планового объема. Коэффициент текущей ликвидности, характеризующий платежеспособность общества существенно превосходит плановое значение. Объем обратного выкупа закладных составил 1,55% при пороговом значении 5% от объема выдачи ипотечных займов, при этом обратный выкуп осуществлен в целях повышения доходности ипотечных облигаций ЗАО «ВСИА 2012». За 2018 г. рефинансировано 534,64 млн. руб., что более чем в 2 раза выше планового показателя.

Суммарный вес фактически достигнутых в 2018 г. показателей, составил 0,7. Таким образом, по решению Совета Директоров и на основании положения о системе ключевых показателей эффективности деятельности АО «НОАИК» возможно осуществление премирования менеджмента Общества.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБЩЕСТВОМ В
ОТЧЕТНОМ ГОДУ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ (ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ,
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЭНЕРГИЯ, БЕНЗИН АВТОМОБИЛЬНЫЙ, ТОПЛИВО
ДИЗЕЛЬНОЕ, ГАЗ ЕСТЕСТВЕННЫЙ (ПРИРОДНЫЙ), И ДР.)**

<i>Вид энергетических ресурсов</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Количество использованных энергетических ресурсов, литров</i>	<i>Сумма, руб.</i>
Газ естественный (природный)	см ³	-	-
Электрическая энергия	кВт/ч	-	-
Тепловая энергия	Гкал	-	-
Бензин автомобильный	Литр	7 679,21	270 302,69
Дизельное топливо	Литр	-	-

6. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА

Как видно из таблицы №4, стоимость чистых активов Общества в 2018 году составила 568 357 тыс. руб., что меньше размера уставного капитала общества на 68 443 тыс. руб. В сравнении с 2017 годом стоимость чистых активов сохраняется на уровне ниже размера уставного капитала Общества, но за счет результатов текущей деятельности эта разница будет уменьшаться ежегодно.

Таблица №4. Чистые активы общества

<i>Показатель</i>	2015	2016	2017	2018
Стоимость чистых активов компании, тыс. руб.	453 243	588 186	589 050	568 357
Размер уставного капитала АО "НОАИК"	423 800	636 800	636 800	636 800
Разница между чистыми активами и уставным капиталом	29 443	-48 614	-47 750	-68 443

Основным фактором, повлиявшим на снижение стоимости чистых активов относительно размера уставного капитала, стало возникновение убытка по результатам деятельности за 2016 г., в виду создания резерва по сомнительной дебиторской задолженности ООО «Внешпромбанк» в размере 67 744 717,22 руб. Причиной создания резервов послужил отзыв лицензии у банка в 2016 году в соответствии с приказом Банка России от 21.01.2016 № ОД-141. На данный момент конкурсное производство по делу о банкротстве ООО «Внешпромбанк» еще не окончено, в связи, с чем списание дебиторской задолженности за счет резерва преждевременно. Кроме того, в 2018 г. по решению суда восстановлена задолженность и возвращена в конкурсную массу сумма 4 900 000 руб. по делу №А40-17434/16-71-31Б от 10.07.2017, на данную сумму сформирован резерв по сомнительной задолженности. Резерв по сомнительной задолженности сформирован на сумму задолженности по выданному займу и начисленным процентам в рамках договора №50-ДЗ от 24.12.2010 г. по заемщику Чаленко А.А., размер сформированного резерва 7 985 517, 02 руб. Списана безнадежная задолженность в сумме 10 400 523,44 руб. – необеспеченная задолженность, по которой истек срок исковой давности и нереальная к взысканию.

Меры по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной уставного капитала:

- 1) Погашение дебиторской задолженности в рамках конкурсного производства по делу о банкротстве ООО «Внешторгбанк»;
- 2) Получение прибыли за счет ускорения оборачиваемости и увеличение надбавки при реализации залоговых;
- 3) Взыскание задолженности с физических лиц;
- 4) Увеличение прибыли путем выпуска на рынок новых ипотечных продуктов за счет средств, выделенных областным бюджетом;
- 5) Увеличение доходности финансовых активов компании – частичная реализация жилищного фонда ООО «Центр жилищного найма НСО»;
- 6) Увеличение доходности финансовых активов компании – оптимизация пула ипотечных залоговых и повышение купонного дохода по облигациям ипотечного займа.

7. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА В 2019 ГОДУ

С начала 2017 года российская банковская отрасль наблюдала плавное снижение ипотечных ставок, как на первичное, так и на вторичное жилье. Такая тенденция продолжалась до середины 2018 года.

Однако же в середине 2018 года ситуация в корне переломилась, и ставки повысились. Этому следовало множество причин:

1. Повышение ключевой ставки Центрального Банка России;
2. Антироссийские санкции;
3. Внедрение программы «эскроу-счетов»;
4. Повышение ставки резервирования для ипотечных кредитов с малым первоначальным взносом (менее 15-20%) и прочие сопутствующие причины.

В связи с ужесточением денежно-кредитной политики Центрального Банка Российской Федерации, банки просто вынуждены повышать ставку ипотечных кредитов. С 1 января 2019 года вступила в силу новая норма резервирования для кредитов с минимальным первоначальным взносом.

Однако, 20 февраля 2019 года Президент Российской Федерации, Владимир Владимирович Путин, выступил в очередном Послании Президента к Федеральному Собранию. Особое внимание в своем Послании Путин уделил ипотечному кредитованию. Он говорил о том, что Правительству и Центральному Банку РФ нужно последовательно выдерживать линию на снижение процентных ставок по ипотеке. А именно, предлагалось снижение ставок за пользование ипотечным кредитом сначала до 9, а затем и до 8% годовых в ближайшие 2 года. Однако же ввиду вышеперечисленных обстоятельств эта задача приобрела практически невыполнимый характер. На наш взгляд, снижение ипотечных ставок достижимо при условии отсутствия макроэкономических и геополитических шоков, ипотечные ставки могут опуститься до 8% в перспективе пары лет, когда уровень инфляции снизится до 3-4%.

Также в своем обращении Президент подчеркнул возможную причину не востребованности государственной программы для семей с маленькими детьми. Глава Государства выступил с предложением установить фиксированную льготную ставку по ипотеке в 6% на весь срок кредитования для данной категории граждан. До настоящего времени льготная ставка субсидировалась лишь первые 3-5 лет кредитования. АО «НОАИК» планирует активно реализовывать данную программу, при том, что также мы имеем возможность рефинансировать уже выданные ипотечные кредиты под льготную ставку 6% на весь срок.

На сегодняшний день спрос на жилье остается высоким, но платежеспособный спрос при сохранении существующих тенденций сильно сокращается. Рынку жилья крайне необходимо оживление на рынке ипотеки, а для этого целесообразно разработать новые ипотечные программы. По нашим оценкам, снижение средней ставки на один процентный пункт повышает объем выдачи ипотеки примерно на 10%. Сейчас ситуация на рынке приводит к необходимости более значительного снижения. Пока предпосылок для него в масштабе рынка нет.

Для снижения процентной ставки в Новосибирске и Новосибирской области в 2019 году запускается программа разработанная АО «ДОМ.РФ» совместно с Правительством Новосибирской области. Льготная ипотека по ставке от 7,25% на покупку строящегося жилья. Займы будет выдавать партнер АО «ДОМ.РФ» по реализации программ ипотечного кредитования на территории региона – АО «НОАИК».

В 2019 году мы планируем запуск еще одной программы, которая в настоящее время очень востребована — Ипотека без первоначального взноса. Эта программа рассчитана на тех граждан, которые имеют постоянный доход, подтвержденный работодателем, постоянную регистрацию на территории Новосибирска и Новосибирской области. Мы проанализировали портрет заемщика, который заинтересован данной программой — это граждане снимающие жильё, при этом их доход вполне достаточен для оплаты ипотечного платежа, но возможности накопления нет. Возможно для тех граждан, которые в большинстве случаев кредитуются для того, чтобы предоставить первоначальный взнос, что повышает их закредитованность.

Также продолжает работать и наращивать клиентскую базу отдел по работе с недвижимостью.

Для удобства клиентов в этом году мы планируем приобрести ip-телефонию с четырехзначным номером, а также видоизменить сайт компании и приступить к разработке CRM модуля. Данные программы несмотря на затраты в дальнейшем позволяют сократить время на отчетности, создать прозрачную среду общения с клиентом.

8. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Внутренние риски Общества:

Кредитный риск – риск возникновения у Общества убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должниками финансовых обязательств перед Обществом в соответствии с условиями договора (риск дефолта, остаточный риск).

Внутренний коллегиальный орган по управлению риском – Кредитно-финансовый комитет Общества.

Основные методы управления риском:

предупреждение риска путем идентификации, анализа и оценки (оценка платежеспособности заемщиков, изучение информации из внешних источников (бюро кредитных историй и др.));

ограничение риска путем установления лимитов выдачи денежных займов по ипотечным программам с наибольшим кредитным риском;

разделение риска с использованием механизмов ипотечного страхования;

вовлечение в процедуру выявления и оценки риска персонала различного профиля.

Операционный риск – риск возникновения убытков в результате недостатков внутренних порядков и процедур проведения сделок и иных операций, их нарушения работниками Общества и (или) иными лицами, недостаточной квалификации кадров, недостатков применяемых Обществом информационных, технологических и других систем и (или) их отказов (нарушений функционирования), а также в результате воздействия внешних событий.

Управление риском осуществляется путем модернизации материально-технической базы, обучения персонала, оптимизации условий труда и повышения эффективности кадровой политики.

Комплаенс-риск – риск применения юридических санкций или санкций регулирующих органов, существенного финансового убытка или потери репутации Обществом в результате несоблюдения им законов, инструкций, правил, стандартов саморегулирующих организаций или кодексов поведения, касающихся деятельности Общества.

Основные методы управления риском:

предупреждение конфликта интересов, должностных злоупотреблений и коррупционных правонарушений на основе действующего законодательства и утвержденной в Обществе антикоррупционной политики;

противодействие легализации преступных доходов, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения на основе действующего законодательства и утвержденных в Обществе процедур внутреннего контроля;

обеспечение рыночного поведения и справедливой конкуренции при совершении сделок на основе действующего законодательства и утвержденного в Обществе положения о закупках товаров, работ, услуг;

обеспечение прав клиентов в соответствии с требованиями действующего законодательства о защите прав потребителей.

Риск, связанный с незавершенными судебными разбирательствами с участием Общества.

По состоянию на 31.12.2018 существует ряд незавершенных судебных разбирательств по делам о взыскании по различным основаниям денежных средств с должников – физических лиц и обращении взыскания на заложенное имущество, расторжении договоров займа, рассматриваемым судами общей

юрисдикции по первой инстанции, в которых Общество выступает истцом, на общую сумму требований 1 059 481,27 руб., а также одно разбирательство о снятии с регистрационного учета физического лица, утратившего право проживания в занимаемом жилом помещении.

Общество является истцом по делу А45-41837/2018, рассматриваемому Арбитражным судом Новосибирской области, о взыскании с ПАО Страховая компания «РОСГОССТРАХ» задолженности по выплате страхового возмещения на сумму 31 547,61 руб.

Общество является истцом по делу А45-35005/2018, рассматриваемому Арбитражным судом Новосибирской области, о взыскании с администрации Новосибирского района Новосибирской области неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму 43 600,66 руб. 17.12.2018 арбитражным судом вынесено решение о полном удовлетворении иска Общества. По состоянию на 31.12.2018 решение не вступило в законную силу.

Предполагаемое решение по всем незавершенным производствам, исходя из существа и основания заявленных требований – решение об удовлетворении исков Общества.

Правовое сопровождение деятельности Общества, защита его прав и законных интересов перед третьими лицами, в правоохранительных, в том числе судебных, иных государственных органах осуществляется силами троих штатных юристов.

Риски, связанные с наличием незавершенных судебных производств, оцениваются как незначительные для деятельности Общества.

Краткая характеристика причин возникновения претензий:

Претензии контрагентами к Обществу в 2018 году не предъявлялись.

Претензии Общества к контрагентам вытекают из сделок, заключенных в рамках обычной хозяйственной деятельности Общества, носят преимущественно финансовый характер и в подавляющем большинстве случаев урегулируются без обращения в суд.

Внешние риски Общества:

Отраслевой риск – риск возможного ухудшения ситуации в отрасли жилищного строительства и ипотечного кредитования как в Новосибирской области, так и в целом по стране.

Основным способом управления риском является диверсификация (разработка новых направлений деятельности, новых программ и продуктов ипотечного кредитования, установление отношений с новыми контрагентами (рефинансирующими компаниями) и др.).

Правовой риск – риск возникновения убытков или наступления иных неблагоприятных последствий в результате изменения законодательства, судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, несовершенства правовой и судебной системы, нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров.

Управление риском осуществляется путем непрерывного мониторинга изменений федерального и регионального законодательства, изучения законодательных инициатив и законопроектов, активное участие в общественных обсуждениях проектов нормативно-правовых актов с использованием возможностей «электронной демократии», работа с внутренними документами общества, включая договорную работу, на основе утвержденных в Обществе положений и регламентов, в том числе положения о договорной работе.

Система управления рисками

В Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей; сформирована комиссия по внутреннему контролю и аудиту, деятельность которой регулируется Положением о процедурах внутреннего контроля и аудита АО «НОАИК». В Обществе назначен риск-менеджер, который руководствуется Положением об управлении рисками в АО «НОАИК». Система управления рисками строится на основе принципа вовлеченности в процесс выявления, анализа и

оценки рисков персонала и подразделений различного профиля (отдел безопасности, юридическое управление, управление организации продаж, разработки и реализации инновационных продуктов), и высшего руководства Общества.

9. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В 2018 году Обществом не производилась выплата дивидендов по результатам деятельности за 2017 год. В соответствии с приказом от 26.06.2018г. №2578 Департамента имущественных и земельных отношений Новосибирской области «О решениях годового общего собрания акционеров Акционерного общества «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» чистая прибыль, оставшаяся после формирования резервного фонда, направлена на погашение убытков прошлых лет.

**10. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ
СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ
ЗАКОНОМ
от 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» КРУПНЫМИ**

В 2018 отчетном году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками.

11. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ от 26.12.1995 № 208-ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ И НЕОБХОДИМОСТЬ ОДОБРЕНИЯ КОТОРЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПРЕДУСМОТРЕНА ГЛАВОЙ XI ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ»

В 2018 отчетном году Обществом была совершена следующая сделка, признаваемая в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность:

Предмет сделки:

Изменение условий заключенного между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Центр жилищного найма Новосибирской области» договора о предоставлении займов (в форме возобновляемой заемной линии) от 28.05.2015 № 01-2015:

	До изменения	После изменения
Лимит задолженности по договору	10 000 000,00 (десять миллионов) рублей	20 000 000,00 (двадцать миллионов) рублей
Возврат траншей	Возврат каждого займа (транша) осуществляется в срок 180 (сто восемьдесят) календарных дней, следующих за датой его фактического предоставления, с возможностью его досрочного возврата любыми частями в пределах указанного срока.	Возврат каждого займа (транша) осуществляется в срок 365 (триста шестьдесят пять) календарных дней, следующих за датой его фактического предоставления, с возможностью его досрочного возврата любыми частями в пределах указанного срока. Данное изменение распространяется на все займы (транши), предоставленные после 01.01.2018

Существенные условия договора о предоставлении займов (в форме возобновляемой заемной линии) от 28.05.2015 № 01-2015 (с учетом изменений):

Передача Обществом в собственность заемщику по заявлениям последнего денежных средств в виде траншей на условиях возобновляемой заемной линии. Заемщик обязуется возвратить каждый заем (транш) и уплатить займодавцу проценты за пользование им. Процентная ставка по всем займам, предоставленным в рамках договора – 9,0% годовых. Возврат каждого займа (транша) осуществляется в срок 365 календарных дней, следующих за датой его фактического предоставления, с возможностью его возврата любыми частями в пределах указанного срока. Транши предоставляются в период с 28.05.2015 по 31.12.2020 (включительно) Лимит задолженности по договору составляет 20 000 000,00 рублей.

Лица, являющиеся сторонами сделки:

Займодавец – АО «НОАИК», заемщик – ООО «Центр жилищного найма НСО».

Заинтересованное лицо: Феликова Анна Александровна, генеральный директор АО «НОАИК».

Основания, по которым лицо, имеющее заинтересованность в совершении сделки,

является таковым:

Является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной сделки (ООО «Центр жилищного найма НСО»).

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу акций) Общества, на дату совершения сделки:

0 % (не является участником Общества).

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу акций) юридического лица, являвшегося стороной в сделке (ООО «Центр жилищного найма НСО»), на дату совершения сделки:

0 % (не является участником юридического лица, являющегося стороной в сделке (ООО «Центр жилищного найма НСО»)).

Орган управления Обществ, принявший решение о согласии на совершение сделки (при наличии такого решения):

Решение не принималось. Извещения о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность, направлены 13.08.2018 в порядке, предусмотренном ст. 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Требования о получении согласия на совершение сделки уполномоченными на это лицами не заявлялись.

12. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Совет директоров, действовавший в 2018 году, избран в соответствии с Приказом Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 30.06.2017 № 2221 «О решениях годового общего собрания акционеров акционерного общества «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования», в следующем составе:

	ФИО	Год рождения	Образование	Занимаемая должность на 30.06.2017	Доля в УК АО «НОАИК», %
1	Бондаренко Елена Александровна	1961	высшее	Заместитель министра строительства Новосибирской области	0
2	Комаров Павел Григорьевич	1985	высшее	Заместитель руководителя – начальник отдела реализации перераспределённых полномочий по распоряжению земельными участками департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области	0
3	Покровский Евгений Николаевич	1953	высшее	Депутат Законодательного Собрания Новосибирской области	0
4	Смышляев Евгений Валерьевич	1979	высшее	Депутат Законодательного Собрания Новосибирской области	0
5	Сырова Юлия Викторовна	1975	высшее	Начальник управления экономики министерства строительства Новосибирской области	0
6	Феликова Анна Александровна	1981	высшее	Генеральный директор АО «НОАИК»	0
7	Шмидт Иван Иванович	1969	высшее	Заместитель министра строительства Новосибирской области	0

В соответствии с Приказом Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 26.06.2018 № 2578 «О решениях годового общего собрания акционеров Акционерного общества «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» Совет директоров избран в следующем составе:

	ФИО	Год рождения	Образование	Занимаемая должность на 26.06.2018	Доля в УК АО «НОАИК», %
1	Бондаренко Елена Александровна	1961	высшее	Заместитель министра строительства Новосибирской области	0
2	Кривицкий Сергей Александрович	1983	высшее	Начальник отдела приватизации и управления пакетами акций департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области	0
3	Лубенец Александр Иванович	1954	высшее	Член Общественной палаты Новосибирской области	0
4	Покровский Евгений Николаевич	1953	высшее	Депутат Законодательного Собрания Новосибирской области	0
5	Сидоренко Иван Леонидович	1982	высшее	Депутат Законодательного Собрания Новосибирской области	0
6	Сырова Юлия Викторовна	1975	высшее	Начальник управления экономики министерства строительства Новосибирской области	0
7	Терепа Александр Григорьевич	1962	высшее	Депутат Законодательного Собрания Новосибирской области	0
8	Феликова Анна Александровна	1981	высшее	Генеральный директор АО «НОАИК»	0

Сделки по приобретению или отчуждению акций Общества членами Совета директоров в 2018 году не совершались.

13. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ (ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ФУНКЦИИ) ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА И ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом АО «НОАИК» единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. Коллегиальный исполнительный орган в Обществе отсутствует.

Должность генерального директора АО «НОАИК» в 2018 году занимала Феликова Анна Александровна, избрана с 03.12.2017 года сроком на 3 года на основании Приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 24.10.2017 № 4310. Работа в должности генерального директора АО «НОАИК» является для Феликовой Анны Александровны основным местом работы.

Феликова Анна Александровна родилась 29 мая 1981 года в г. Новосибирске. Окончила Новосибирский университет экономики и управления по специальности «Бухучет, анализ и аудит».

Феликова Анна Александровна не имеет в собственности акции Общества, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества в течение 2018 года ей не совершались.

14. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ ПО КАЖДОМУ ИЗ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Вознаграждение членам Совета директоров Общества в 2018 году не выплачивалось.

Компенсация членам Совета директоров Общества расходов, связанных с исполнением функций членов Совета директоров Общества, в течение и по результатам 2018 года Обществом не осуществлялась.

Выплата вознаграждений исполнительному органу и иным ключевым руководящим работникам Общества осуществляется в соответствии с принятой в Обществе политикой по вознаграждению – Положением о порядке оплаты труда работников АО «НОАИК» и Положением о системе ключевых показателей эффективности деятельности АО «НОАИК».

Размеры вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (генеральный директор, заместитель генерального директора) в 2018 году по видам выплат составили:

– Оплата труда – 3 474 068,99 руб.;

– Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в 2018 году – 387 264,52 руб.

15. СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Совершенствование системы корпоративного управления в интересах акционера и инвесторов ведётся Обществом с учётом требований российского законодательства, принципов, принятых международным инвестиционным сообществом, и положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Центральным Банком Российской Федерации.

Права акционеров и равенство условий для акционеров

Обществом разработан и внедрён прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты – утверждено Положение о дивидендной политике АО «НОАИК». Дивиденды выплачиваются только денежными средствами.

В целях повышения обоснованности принимаемых единственным акционером решений помимо обязательных материалов, предусмотренных законодательством, акционеру предоставляются следующие материалы:

- При внесении изменений в Устав общества и его внутренние документы акционерам предоставляются таблицы сравнения вносимых изменений с текущей редакцией, обоснование необходимости принятия соответствующих решений.
- Обоснование предлагаемого распределения чистой прибыли и оценка его соответствия принятой в обществе дивидендной политике, в т.ч. на выплату дивидендов и собственные нужды Общества, с пояснением и экономическим обоснованием.

Совет директоров Общества

Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели Общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности Общества.

Совет директоров определяет политику Общества по вознаграждению исполнительного органа и иных ключевых руководящих работников Общества.

Совет директоров периодически заслушивает отчёты единоличного исполнительного органа о выполнении стратегии Общества.

Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров.

Права и обязанности членов совета директоров чётко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества – Положении о Совете директоров АО «НОАИК», утв. единственным акционером Общества.

Вновь избранным членам совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе совета директоров.

В Обществе существует возможность проведения заседаний совета директоров как в очной, так и в заочной форме. При проведении заседаний совета директоров в очной форме для определения наличия кворума и результатов голосования учитывается письменное мнение по вопросам повестки дня заседания члена совета директоров, отсутствующего на заседании.

Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам, в т. ч. количество заседаний совета директоров, с указанием формы проведения заседаний и сведений о присутствии членов совета директоров на этих заседаниях.

Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых

руководящих работников Общества

Выплата вознаграждений исполнительному органу и иным ключевым руководящим работникам Общества осуществляется в соответствии с принятой в Обществе политикой по вознаграждению – Положением о порядке оплаты труда работников АО «НОАИК» и Положением о системе ключевых показателей эффективности деятельности АО «НОАИК».

Система управления рисками и внутреннего контроля

В Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей; сформирована комиссия по внутреннему контролю и аудиту.

Система управления рисками и внутреннего контроля в Обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах Общества, целостность и прозрачность отчётности Общества, разумность и приемлемость принимаемых Обществом рисков.

Обществом утверждена антикоррупционная политика, определяющая меры, направленные на формирование элементов корпоративной культуры, организационной структуры, правил и процедур, обеспечивающих недопущение коррупции – Правила по выявлению и контролю за областями потенциального конфликта интересов АО «НОАИК»; Перечень мер, направленных на предотвращение конфликта интересов при осуществлении деятельности АО «НОАИК».

Раскрытие информации об Обществе, информационная политика Общества

Общество и его деятельность прозрачны для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.

Раскрытие Обществом информации осуществляется в соответствии с принципами оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных в следующих формах:

- В целях более полного информирования всех заинтересованных лиц о деятельности Общества материалы и дополнительные сведения об Обществе размещались на интернет-сайте www.noaik.ru.

- Пресс-конференции, круглые столы, семинары, вебинары и др.

При раскрытии информации Общество руководствуется утверждённым генеральным директором Положением об информационной политике АО «НОАИК».

Годовой отчёт, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности Общества за год.

Реализация акционерами права на доступ к документам и информации Общества не сопряжена с неоправданными сложностями.

Однако ряд положений Кодекса корпоративного управления не применяется, т.к. Письмо банка России от 10.04.2014 «О Кодексе корпоративного управления» носит рекомендательный характер.

Общество намерено и впредь соблюдать положения Кодекса корпоративного управления с учётом ограничений, действующих для акционерных обществ, единственным акционером которых является Новосибирская область.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН Решением Совета директоров АО «НОАИК»
Протокол N 4 от «31» мая 2019г.