



ИПОТЕЧНОЕ
АГЕНТСТВО
ЮГРЫ

Годовой отчет 2017



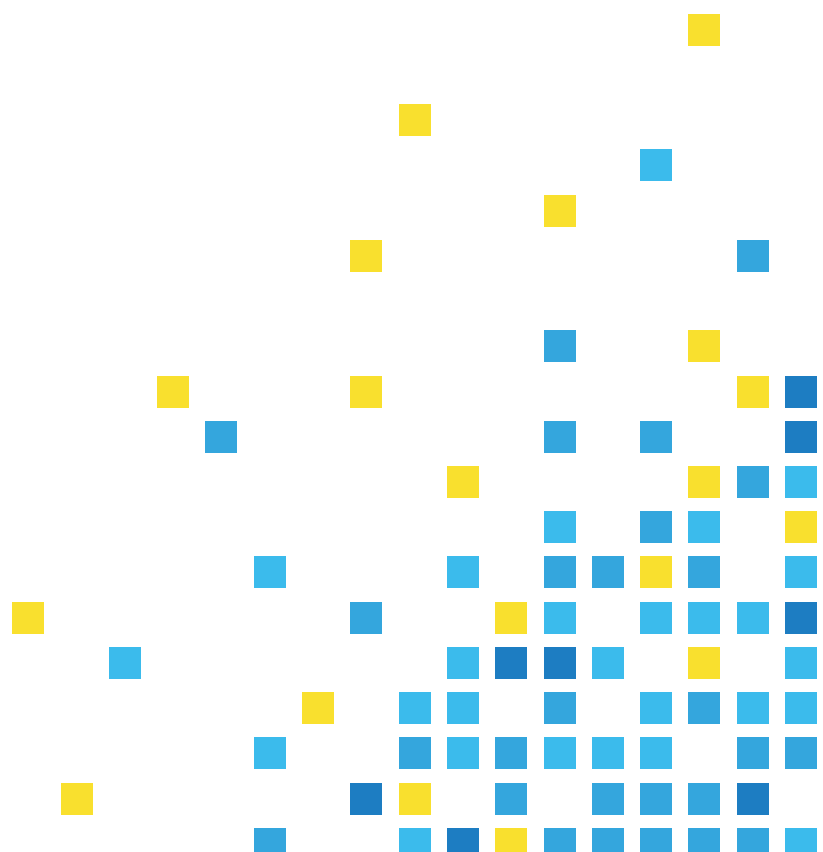
Предварительно утвержден
Решением Совета директоров
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Протокол № 12 от «01» июня 2018г.)

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного акционера
АО «Ипотечное агентство Югры»
(Распоряжение Департамента
по управлению государственным
имуществом ХМАО-Югры
от «09» июня 2018г. №13-Р-1050)

СОДЕРЖАНИЕ

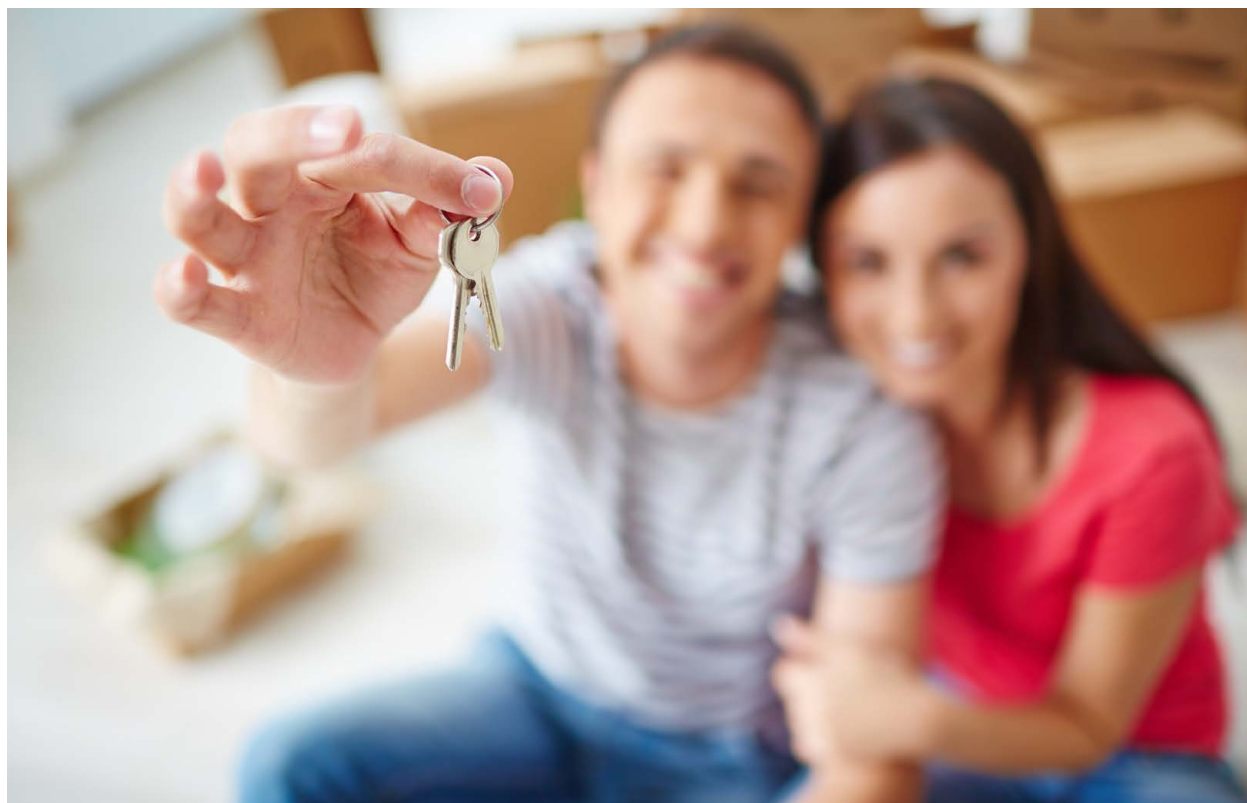
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ	3
Миссия.....	5
Ценности.....	6
СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ.....	7
Рынок недвижимости.....	8
Ипотечное жилищное кредитование в Югре	10
Роль Агентства на рынке недвижимости Югры.....	14
ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА	15
Стратегия 2020.	
Перспективы развития Агентства	16
Выполнение целевых показателей Стратегии.....	17
Направления деятельности.....	18
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АГЕНТСТВА	20
Аренда жилья.....	21
Реализация государственной программы	26
Продажа жилья	28
Размещение денежных средств.....	30
Крупные сделки и сделки с заинтересованностью.....	31
ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	32
Структура имущества и источники его финансирования.....	33
Основные консолидированные результаты деятельности	34
Структура операционных доходов и расходов.....	35
Чистая прибыль	36
Налоги и отчисления во внебюджетные фонды ..	37
Дивиденды	39
БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА.....	40
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА	42
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.....	51
Сотрудники Агентства	52
Совет директоров.....	54
Генеральный директор Общества	57
Менеджеры компании.....	58

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ



Полное название организации	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры».
Сокращенное название организации	АО «Ипотечное агентство Югры»
Юридический адрес	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29
Почтовый адрес	Россия, 628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, д. 29.
Сфера деятельности	Финансовые услуги (денежное посредничество, предоставление займов, прочее денежное посредничество)
Размер уставного капитала по состоянию на 01.01.2018 года	3 731 781 547 рублей.
Акционеры	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, в лице Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Депимущества Югры) – 100 % акций.
Контактная информация (в г. Ханты-Мансийске)	Тел.: +7 (3467) 36-37-55, 36-37-58, тел./факс 36-37-32; электронная почта: office@ipotekaugra.ru Официальный интернет-сайт: www.ipotekaugra.ru

МИССИЯ АГЕНТСТВА



Мы создаем возможность обрести желанное пространство для счастливой жизни, объединяя наших клиентов и партнеров в стремлении к благополучию. Мы находим лучшее решение из всего возможного многообразия. Надежность и безопасность – принципы нашего дела.

Жилье – символ защиты и стабильности. Оно дарит спокойствие и благополучие – необходимые условия для счастливой семейной жизни и устойчивого развития региона.

ЦЕННОСТИ АГЕНТСТВА

Люди

Наши клиенты, партнеры и сотрудники – все жители автономного округа. Мы понимаем их потребности и мечты, строим свою работу, исходя из основных принципов качественного обслуживания – скорости, доступности, уважения и отзывчивости.

Новизна

Мы предлагаем только современные комплексные решения и опираемся на свои профессиональные знания и передовой опыт наших коллег. Инновации в жилищной сфере – всегда в центре нашего внимания. Мы не стоим на месте, развиваемся и совершенствуемся. Вместе с нами совершенствуется наша продуктовая линейка и растет наша конкурентоспособность.

Надежность

На протяжении многих лет мы четко исполняем взятые на себя обязательства и стабильно развиваемся вместе с рынком жилья Югры. Мы уважаем профессионализм и компетентность, качественно предоставляем наши услуги.

Открытость

Мы дорожим доверием наших клиентов и партнеров. Мы честны, открыты информационно и прозрачны финансово. Методы и результаты нашей работы доступны для всех, кто желает с ними ознакомиться.

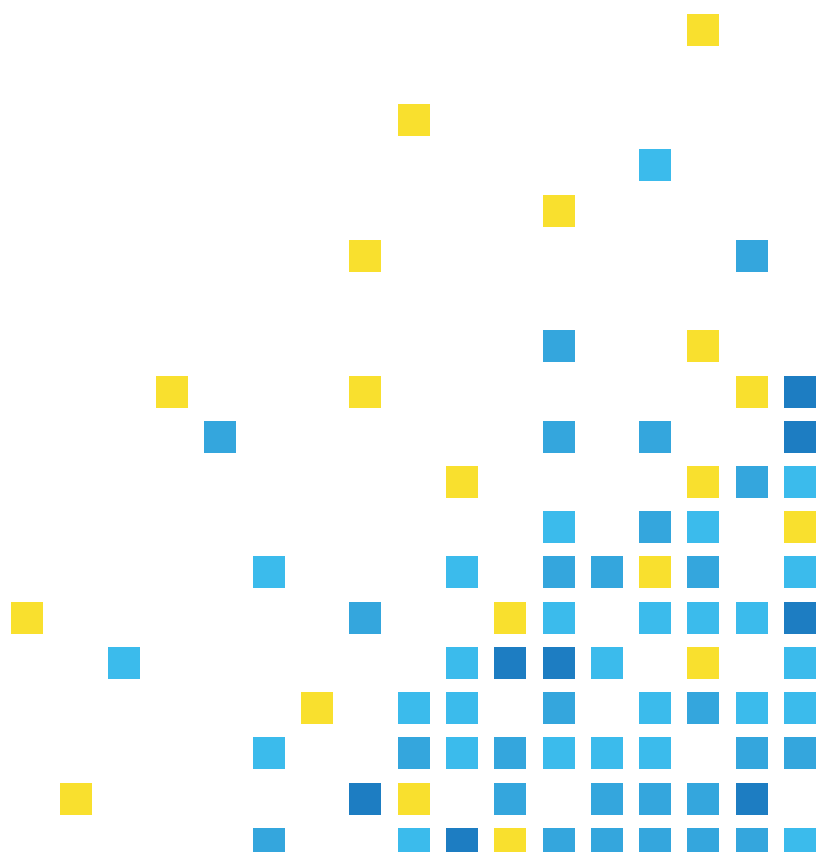
Общественная полезность

Мы доносим до людей информацию о том, какие у них есть возможности для улучшения жилищных условий, являемся их проводником в мире недвижимости и ипотеки. Мы ведем множество социально значимых проектов, призванных обеспечить югорчан жильем.

Коллектив

Вместе мы – команда единомышленников, умеющих работать слаженно и добиваться высоких результатов. Мы всегда готовы поддержать своего коллегу и помочь ему самореализоваться. Вместе мы улучшаем благосостояние Югры и ее жителей, мы помогаем людям обрести свой Дом.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ АГЕНТСТВА В ОТРАСЛИ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ЮГРЕ

По данным Росстата, уровень инфляции в России в 2017 году составил 2,5% против 5,4% в 2016 году. В Югре уровень инфляции составил 3,1%, против 8,5% в 2016 году.

По данным БУ ХМАО - Югры «Региональный аналитический центр», средняя номинальная заработная плата в автономном округе по итогам 2017 года составила 72,2 тыс. рублей, что в 1,8 раза превышает размер номинальной начисленной заработной платы в России (39,1 тыс. рублей).

В 2017 году в Югре введено 809,6 тыс. кв. м жилья (746,4 тыс. кв. м в 2016 году), в том числе 115,6 тыс. кв. м индивидуального жилья. Общий объем индустриального ввода жилья составил 693,9 тыс. кв. м, что на 5,5% выше показателя 2016 года (657,6 тыс. кв. м).

В 2017 году, по нашей оценке, основанной на анализе информации Росреестра России, в автономном округе было совершено около 24800 сделок с жилой недвижимостью, что сопоставимо с результатами 2016 года (около 25 тыс.

сделок). Заключен 2151 договор долевого участия в строительстве, что 2 раза меньше, чем в 2016 году (4285 ДДУ).

В 2017 году доля первичного жилья на рынке ХМАО - Югры составила около 20% и уменьшилась на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Стабилизация цен и ставок по ипотеке, а также сформировавшийся за последние три года отложенный спрос на вторичное жилье обеспечили рост покупательской активности на рынке в последние месяцы 2017 года.

Средняя стоимость жилья в Югре, по данным Агентства, по итогам 2017 года выросла на 4,5% и составила около 61 тыс. руб. за 1 кв. метр. Номинальная цена за 1 кв. м жилья в новостройке в Югре по итогам 2017 года выросла на 5,7% и составила около 62 тыс./м², в 2016 году - около 58 тыс./м². На вторичном рынке мы также наблюдаем рост стоимости жилья на уровне инфляции, или 2,3% (см. Таблица №1).

Диаграмма №1. Динамика средней стоимости жилья на рынке недвижимости ХМАО – Югры по годам

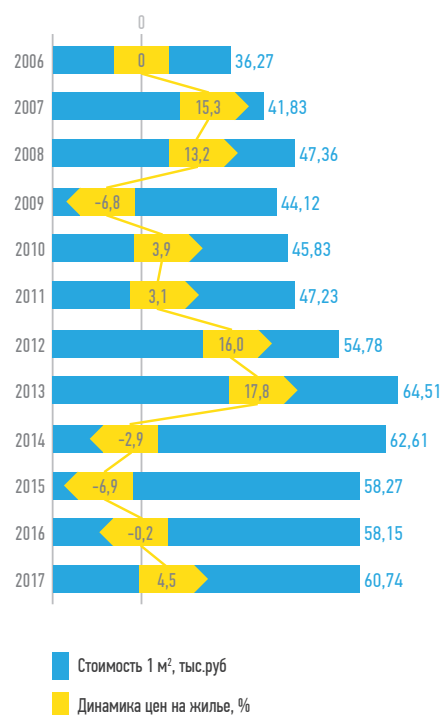


Таблица №1. Средние параметры приобретения квартиры в ХМАО - Югре

	Средняя площадь приобретаемого жилья, кв.м			Средняя стоимость жилья, руб.			Средний кредит на покупку жилья, руб.		
	2016 г.	2017 г.	динамика, %	2016 г.	2017 г.	динамика, %	2016 г.	2017 г.	динамика, %
ХМАО-Югра	54,6	55,5	+ 1,6	3 121 818	3 304 491	+ 5,9	2 094 123	2 226 010	+ 6,3

*по данным АО «Ипотечное агентство Югры», источник - Госпрограмма ИЖК

**по данным ЦБ РФ

Таблица №2. Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках ХМАО - Югры в разрезе крупных городов*

	Средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке, руб.			Средняя стоимость квадратного метра жилья, руб.		
	2016 г.	2017 г.	%	2016 г.	2017 г.	%	2016 г.	2017 г.	%
ХМАО - Югра	58 390	61 727	5,7	57 467	58 786	2,3	58 151	60 740	4,5
г. Нефтеюганск	60 210	63 273	5,1	63 753	59 000	-7,3	61 638	61 270	-0,6
г. Нижневартовск	52 383	50 202	-4,2	56 569	55 227	-2,4	53 007	52 068	-1,8
г. Сургут	61 254	62 789	2,5	61 360	64 187	4,6	61 285	63 277	3,3
г. Ханты-Мансийск	65 685	70 150	6,8	57 753	62 732	8,6	64 736	68 925	6,5

*База данных АО «Ипотечное агентство Югры», источник - Госпрограмма ИЖК

Несмотря на большой интерес населения к недвижимости, финансовые ресурсы потенциальных покупателей весьма ограничены. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата РФ), реальные доходы населения по итогам 2017 года снизились на 1,7%, но это не сказалось на спросе на жилую недвижимость. 2017 год оказался одним из самых успешных за последнее время по объему выданных ипотечных кредитов как в России, так и в Югре. Свою роль сыграло снижение банками процента по ипотечному кредиту.

По нашим данным, в 2017 году в автономном округе наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры – около 50%, – однокомнатные квартиры – около 40% – и трехкомнатные – 10%; площадь приобретаемых квартир увеличилась в среднем до 56 м² (2016 г. – 54,6 кв. м, 2017 г. – 55,5 кв. м).

По итогам 2017 г. жители Югры в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» приобрели 1068 квартир, в том числе 739 квартир – на первичном рынке и 329 квартир – на вторич-

ном рынке. Доля новостроек снизилась по сравнению с прошлым годом на 5%.

В 2017 году рынок недвижимости продолжил восстанавливаться, реагируя на улучшение экономической ситуации. В 2018 году эксперты прогнозируют дальнейший рост рынка недвижимости за счет снижения процентных ставок по ипотеке и относительно стабильных цен на жилье. В то же время ожидается увеличение стоимости первичного жилья за счет роста цен на стройматериалы и вступления в июле 2018 года поправок в закон о долевом строительстве (214-ФЗ), которые изменят схему финансирования строительства. На смену долевого строительству придет модель проектного банковского финансирования, и предполагается, что нововведения приведут к увеличению себестоимости строительства. Есть предпосылки, что в 2018 году рынок недвижимости станет дефицитным. Этому будут способствовать несколько причин: во-первых, несмотря на господдержку ипотеки, все же наблюдается падение спроса и покупательской способности населения. Во-вторых, законодательные нормы

в строительстве меняются, в результате чего строителям необходимо приспосабливаться к новым условиям, что требует времени.

Цены на недвижимость в 2018 году, по прогнозам многих аналитиков, продолжат медленно расти. Рынок жилья уже сейчас демонстрирует все признаки выздоровления. Параллельно с этим наблюдается повышение стоимости стройматериалов, которое влечет увеличение издержек застройщиков. Это создает прочные экономические предпосылки для прогнозирования роста цен на квадратный метр жилья. Отказ от долевого строительства и переход к проектному финансированию также могут спровоцировать весьма заметный рост цен на жилье. В результате изменений на рынке квадратные метры подорожают для покупателя на 10 – 20%.

В то же время неблагоприятные экономические факторы, вызванные усилением внешнего давления, могут нивелировать вышеуказанные тренды и «вернуть» ситуацию к уровню 2015–2016 годов.

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЮГРЕ

По данным Центрального Банка РФ, в 2017 году в России зафиксирован рост объема предоставленных ипотечных кредитов. Объем ипотечного кредитования составил около 2022 млрд рублей, что выше аналогичного периода прошлого года на 37% (2016 год – 1473 млрд. рублей). В ХМАО – Югре ипотечный рынок вырос на 36% и составил 50,3 млрд рублей (2016 год – 37,1 млрд рублей), в том числе с государственной поддержкой выдано кредитов на сумму 3,28 млрд рублей. Таким образом, доля ипотечных кредитов, полу-

ченных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование», составила 6,5% от общего объема ипотечных кредитов, выданных в Югре.

Количество предоставленных населению ипотечных кредитов в 2017 году в России выросло на 26,9% по отношению к 2016 году и составило 1 086 950. В Югре увеличение произошло на 27,6% и составило 22 614 ипотечных кредитов.

По данным Центрального Банка РФ, за прошедший год ставки

по ипотечным кредитам снизились в России в среднем на 1,84 пп. и составили 10,64% годовых, в Югре – на 2,16 пп., или 10,67%.

Снижение ставок по ипотечным кредитам привело к росту количества кредитов, выданных на рефинансирование ранее полученных ипотечных кредитов, и по нашим оценкам, основанным, в том числе, на мнениях банковских аналитиков, доля таких кредитов в России в 2017 году могла составить до 20%, в Югре – около 30%.

Таблица №3. Объем предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2006 - 2017 гг.

Показатель	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год
Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ в Югре, млрд руб.*	12,65	17,88	20,28	5,82	18,60	30,00	33,00	41,00	35,91	28,58	37,11	50,34
в т.ч. объем предоставленных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, млрд руб.**	9,86	12,21	11,59	1,63	11,07	18,68	22,6	24,37	9,22	5,66	3,78	3,28
Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой от совокупного объема выданных ипотечных кредитов, %	78	68	57	27	58	62	68,5	59	26	20	10	6,5
Остаток ссудной задолженности по ипотечным кредитам в ХМАО – Югре, млрд руб.	12,03	23,41	41,29	40,81	51,15	69,12	88,64	111,11	126,48	131,83	168,04	183,54
Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в ХМАО – Югре, %		41	13	-71	220	61	10	24	-12	-20	30	36
Динамика остатка ссудной задолженности по ипотечным кредитам в ХМАО – Югре, %		95	76	-1	25	35	28	25	14	4	27	9

**по данным АО «Ипотечное агентство Югры»

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

Диаграмма №2. Остаток ссудной задолженности по ипотечным кредитам в ХМАО - Югре в 2006 - 2017 годах, млрд руб.

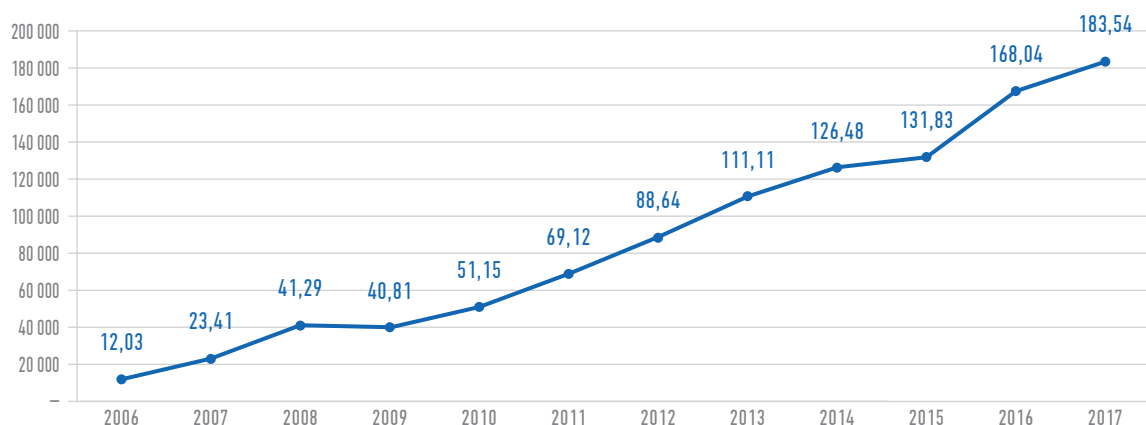


Диаграмма №3. Динамика объема ипотечных кредитов, предоставленных в Югре в 2006 - 2017 гг.

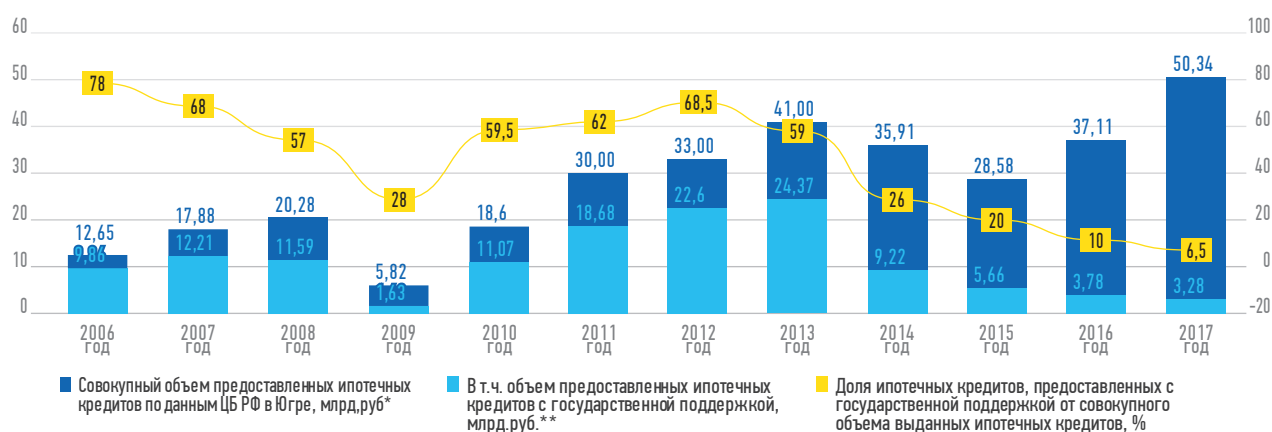


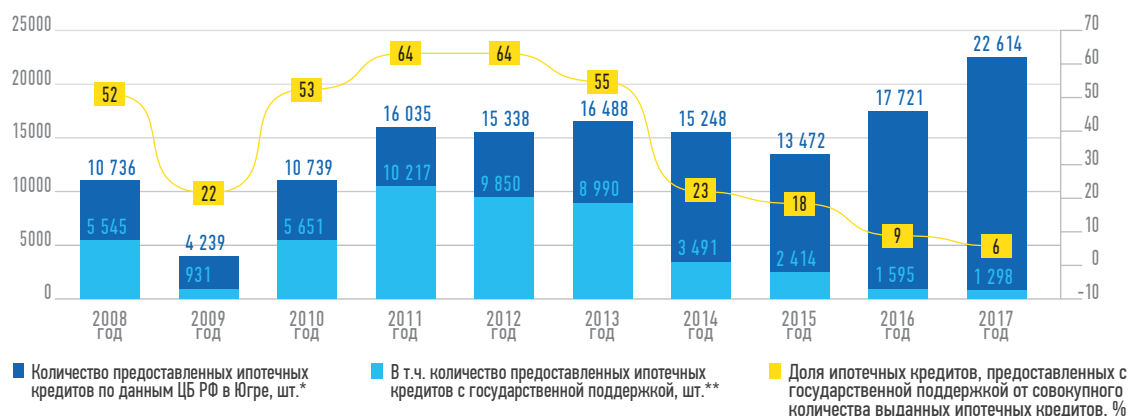
Таблица №4. Количество предоставленных ипотечных кредитов в Югре в 2008 - 2017 гг.

Показатель	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год
Количество предоставленных ипотечных кредитов в Югре, по данным ЦБ РФ, шт.*	10 736	4239	11 077	16 035	15 338	16 488	15 248	13 472	17 721	22 614
В т.ч. количество предоставленных ипотечных кредитов с государственной поддержкой, шт.**	5 545	931	5 651	10 217	9 850	8 990	3 491	2 414	1 595	1 298
Доля ипотечных кредитов, предоставленных с государственной поддержкой, от совокупного количества выданных ипотечных кредитов, %	52	22	53	64	64	55	23	18	9	6

** источники - данные АО «Ипотечное агентство Югры», Госпрограмма ИЖК

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

Диаграмма №4. Динамика количества ипотечных кредитов, предоставленных в Югре в 2008 - 2017 гг.



Отдельно стоит отметить, что основной «вклад» в рост ипотечного кредитования в 2017 году внес 4 квартал. Доля объема предоставленных ипотечных кредитов в 4 квартале составила 36% от общего объема выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации, в ХМАО - Югре их доля составила почти 40%.

Таблица №5. Объем предоставленных ипотечных кредитов в январе-декабре 2016 - 2017 г.г. *

Показатель	2016 год		2017 год		Динамика объема выданных ипотечных кредитов в 2017 г., к 2016 г, %
	Общий объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля ипотечных кредитов выданных в 4 квартале, в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %	Общий объем выданных ипотечных кредитов, млн.руб.	Доля ипотечных кредитов выданных в 4 квартале, в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %	
Российская Федерация	1 473 341	100	2 021 942	100	+ 37,2
в т.ч в 4 квартале	445 958	30,3	736 185	36,4	+ 65,1
ХМАО - Югра (весь рынок)	37 108	100	50 339	100	+ 35,7
в т.ч в 4 квартале	11 310	30,5	19 979	39,7	+ 76,6

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

В 2017 году в Югре было выдано

22 614 ипотечных кредита

Таблица №6. Количество предоставленных ипотечных кредитов в январе - декабре 2016 - 2017 гг.*

Показатель	2016 год		2017 год		Динамика количества выданных ипотечных кредитов в 2017 г., к 2016 г., %
	Общее количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Доля ипотечных кредитов, выданных в 4 квартале, в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %	Общее количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Доля ипотечных кредитов, выданных в 4 квартале, в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %	
Российская Федерация	856 461	100	1 086 950	100	+ 26,9
в т.ч в 4 квартале	253 880	29,6	386 307	35,5	+ 52,2
ХМАО - Югра (весь рынок)	17 721	100	22 614	100	+ 27,6
в т.ч в 4 квартале	5 348	30,2	8 869	39,2	+ 65,8

*по данным ЦБ РФ <http://www.cbr.ru/statistics/>

Таблица №7. Объем ипотечных кредитов, предоставленных в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» в разрезе банков-партнеров за 2015 - 2017 гг.

Банк	2015 год		2016 год		2017 год		Объем предоставленных ипотечных кредитов в 2015-2017 гг., млн руб.	Доля, %
	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %	Объем предоставленных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля, %		
ПАО Сбербанк	3 738,7	66,0	1 996,7	52,9	1 900,5	58,0	7 635,9	60,1
АО БАНК "СНГБ"	755,0	13,3	870,7	23,1	546,8	16,7	2 172,5	17,1
ПАО "Банк ВТБ 24"	538,4	9,5	383,4	10,1	352,1	10,7	1 273,9	10,0
ПАО Банк ФК "Открытие"	576,4	10,2	240,0	6,4	207,2	6,3	1 023,6	8,0
ПАО "ЗСКБ"	13,7	0,3	205,4	5,4	221,5	6,8	440,6	3,5
Остальные банки	38,9	0,7	80,4	2,1	49,5	1,5	168,8	1,3
ИТОГО:	5 661,0	100	3 776,6	100	3 277,6	100	12 715,2	100

За последние 3 года лидирующую позицию по предоставленным ипотечным кредитам в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование» занимает ПАО «Сбербанк». Его доля среди банков составила более 60%, на втором месте - АО Банк «СНГБ» с долей чуть более 17%.

Наблюдается снижение объемов ипотечного кредитования с государственной поддержкой,

которое связано с изменением в 2014 году условий участия жителей автономного округа в государственной жилищной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2018 – 2025 годах и на период до 2030 года», что связано с условиями необходимости постоянного проживания на территории автономного округа в течение 15 лет, а также с ежегодным

снижением размера компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту.

На конец 2017 года остаток ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в Югре составил более 183 536 млн. рублей.

РОЛЬ АГЕНТСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГРЫ

Ипотечное агентство Югры – это уникальная компания на рынке недвижимости, ведущая свою деятельность на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, распространяющая свою деятельность за пределы своего родного региона.

Основанное Правительством Югры, Агентство на протяжении более 12 лет помогает югорчанам улучшать свои жилищные условия, находить жилье для счастливой и комфортной жизни. За это время более 340 тысяч человек получило в стенах Агентства бесплатные консультации, более 79 тысяч семей улучшило свои жилищные условия.

В настоящее время Агентство через партнерскую сеть реализует квартиры в новостройках и на вторичном рынке большинства городов автономного округа, а

также в Тюмени, Санкт-Петербурге, Краснодаре, Сочи, Самаре, Екатеринбурге, Москве, других городах и регионах России.

По итогам 2017 года доля Агентства на рынке новостроек составила около 6%, доля в продажах всего жилья в Югре – около 4,6%. Мы продаем квартиры более чем в 40 новостройках региона и за пределами автономного округа. Согласно стратегическому плану компании к 2020 году количество сделок Агентства на рынке недвижимости должно составлять 3500.

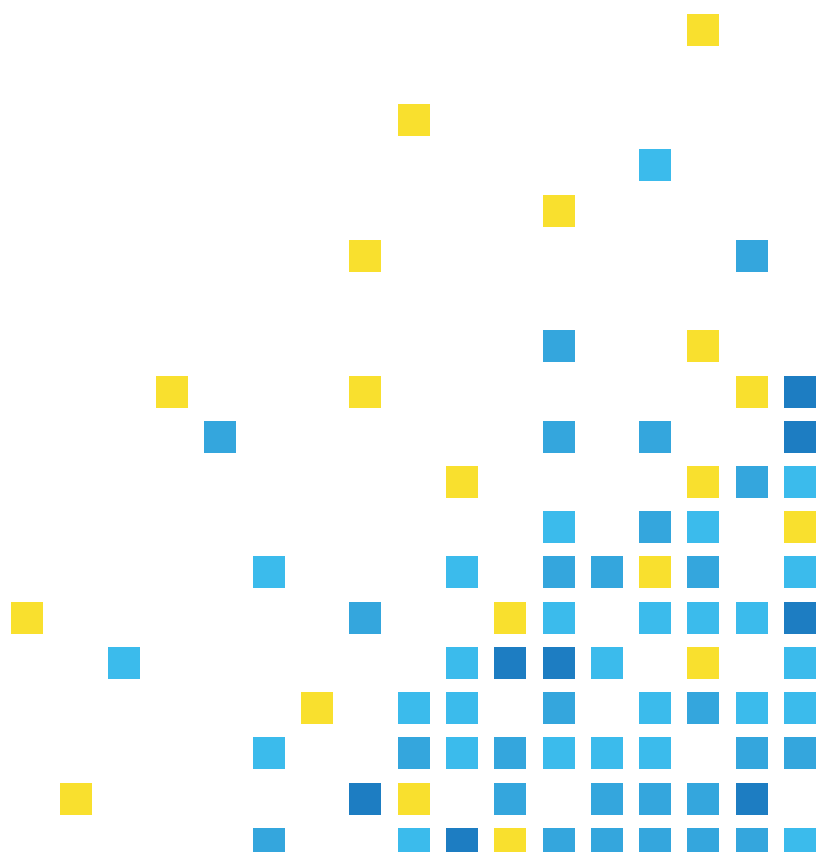
Сегодня Ипотечное агентство Югры предлагает уникальную продуктовую линейку: это продажа жилья на первичном и вторичном рынках как в Югре, так и за ее пределами, реализация государственной жилищной программы Югры, подбор ипотечного кредита, страховой брокеридж.

Кроме того, Ипотечное агентство – единственная компания, которая строит арендное жилье коммерческого использования в автономном округе. В совокупности мы сдаем внаем 730 квартир в 5 собственных домах в крупнейших городах Югры. Общая площадь квартир составляет 35773,05 кв. м, а средняя доля их загрузки – 98%.

К 2020 году арендный фонд Агентства должен превысить 62 тысячи кв. м.



ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АГЕНТСТВА



СТРАТЕГИЯ АГЕНТСТВА ДО 2020 ГОДА

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ АГЕНТСТВА:

Финансовые показатели развития:

- Ипотечное агентство Югры – финансово устойчивая компания, получающая необходимую прибыль для финансирования уставной деятельности и развития, генерирующая стабильный денежный поток;
- достижение ROE (рентабельность собственного капитала) к 2020 году не менее 5,2%.

Положение на рынке:

- комплексное управление проектами по инвестированию в арендное жилье;
- реализация инвестиционных проектов по строительству и приобретению наемных домов в объеме более 62,1 тыс. кв. м к 2020 году;
- достижение количества сделок по продукту «Квартира в собственность» (продажа первичного и вторичного жилья, дополнительные услуги по сопровождению и финансированию сделки) к 2020 году – 3500 сделок физических лиц¹;

Качественные показатели развития:

- уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставления услуг не менее 4,5 (по пятибалльной шкале);
- рост производительности труда;
- узнаваемый бренд Агентства как организации, оказывающей качественные услуги на рынке продажи первичного и вторичного жилья, а также аренды жилья;
- IT-платформа, отвечающая потребностям сотрудников и клиентов Агентства;
- высокопрофессиональные и заинтересованные сотрудники.

¹ В том числе сделки партнеров – франчайзи Агентства

ВЫПОЛНЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРАТЕГИИ

Таблица №8. Выполнение целевых показателей стратегии группы компаний
АО «Ипотечное агентство Югры»

Показатель	Единица измерения	План, 2017 г.	Факт, 2017 г.	Исполнение, %	Факт, 2016 г.	Сравнение 2017/2016, %
Финансовые показатели						
Рентабельность собственного капитала	%	2,1	2,6	124	4,0	65
Чистая прибыль	млн. руб.	88	107	122	171	65
Величина дивидендов (процент от чистой прибыли предыдущего года)	%	35	35	100	-	100
Положение на рынке						
Доля сделок по услуге «одно окно» (продажа первичного и вторичного жилья)	шт.	1300	1 153	89	780	148
Объем ввода наемных домов, нарастающим итогом*	кв. м	37 800	35 773,05	95%	30 810,75	-
Качественные показатели						
Уровень удовлетворенности клиентов качеством предоставляемых услуг	от 1 до 5 (где 1 – наименьший показатель)	не менее 4-х	4,9	123	4,9	100

*Показатель формируется нарастающим итогом. По итогам 2017 года объем ввода наемных домов составил 4 962,3 м², или 36% от объема ввода 2016 года, который составил 13801,8 м².

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2017 ГОДУ

В 2017 году Ипотечное агентство Югры осуществляло свою деятельность в **трех основных направлениях:**

1 Формирование собственного фонда арендного жилья путем приобретения наемных домов коммерческого использования и управление ими.

По состоянию на 31.12.2017 года Агентство располагает 5 арендными домами с 730 квартирами общей площадью около 35,8 тыс. кв. м в городах Ханты-Мансийске, Сургуте и Нефтеюганске. Среднегодовая загрузка квартир в наших домах составляет около 98%.

В настоящее время в Ханты-Мансийске осуществляется строительство еще одного арендного дома - на 108 квартир, совокупной площадью около 4,5 тысяч кв. м. Начать его заселение мы планируем осенью 2018 года.

К 2020 году мы планируем стать одной из крупнейших по объему собственного арендного фонда компаний в России, формирующей цивилизованный рынок найма жилых помещений, выступающей оператором по управлению наемными домами.

2 Предоставление государственной поддержки участникам окружной жилищной программы.

В течение 12 лет Ипотечное агентство Югры реализует жилищные программы по предоставлению поддержки льготным категориям населения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в форме субсидий и компенсации части банковской процентной ставки по ипотечным кредитам.

С начала реализации жилищных программ (2006 г.) по настоящее время:

- более 340 тысяч жителей Югры получило очные консультации, в т.ч. 4166 жителей - в 2017 году;
 - свыше 111 тыс. семей было признано участниками жилищных программ, в т.ч. 1642 семьи в 2017 году включены в единые списки участников;
 - порядка 68 тысяч семей в Югре получили и продолжают получать государственную поддержку при участии Агентства, в т.ч. 2170 семей - в 2017 году.
-

3 Предоставление комплекса риэлторских услуг через партнерскую сеть: подбор и продажа квартир на первичном и вторичном рынках жилья, подбор и продажа ипотечного кредита.

Основной моделью ведения бизнеса Агентства является сотрудничество с партнерами – малым бизнесом.

Партнеры-франчайзи во взаимодействии с сотрудниками Агентства оказывают услуги в режиме «одного окна», позволяющие клиенту с минимальными затратами финансов и времени удовлетворить потребность в улучшении жилищных условий как путем приобретения жилья в собственность, так и через долгосрочную аренду.

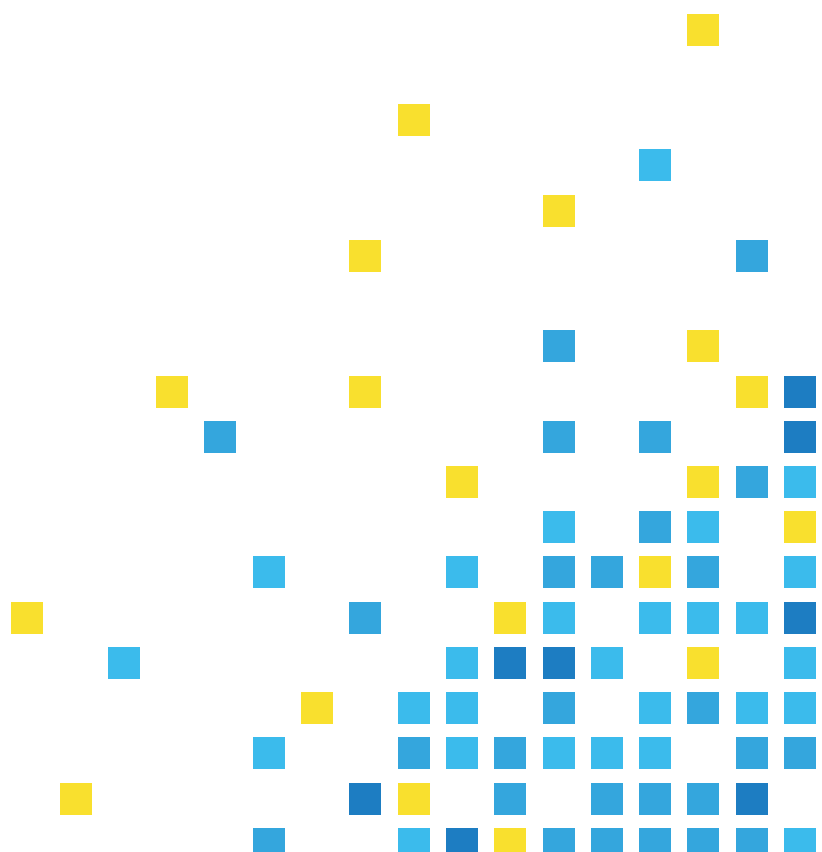
В 2012 году АО «Ипотечное агентство Югры» было принято решение открыть направление по продаже жилья и ипотечных кредитов. Данное направление позволило населению получать комплекс услуг в режиме «одно окно», что существенно сэкономило время на приобретение жилья и получение ипотечного кредита. Такой подход обеспечил приток клиентов – не только желающих получить государственную поддержку, но и жителей округа, интересующихся жильем как в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, так и за его пределами.

В 2016 году Агентством было принято решение о передаче направления по продажам партнерам на основании двухсторонних договоров. Данная форма сотрудничества дает возможность партнерам использовать в своей работе бренд Агентства, программное обеспечение, принадлежащее Агентству, а также возможность рекламировать свои услуги на официальном сайте Агентства и посредством аккаунтов Агентства в социальных сетях. Взаимовыгодное сотрудничество направлено на продвижение услуг и активный рост продаж, расширение присутствия на рынке риэлтерских услуг. Партнеры Агентства предлагают гражданам комплексную услугу по подбору и продаже жилья как на первичном, так и на вторичном рынках, получению ипотечного кредита, продаже страховых полисов. Важным преимуществом является качественное юридическое сопровождение сделки с недвижимостью.

Именно сочетание модели «одного окна» при работе с клиентами с масштабом деятельности Агентства является источником конкурентного преимущества Агентства в розничном бизнесе. Реализация такого подхода обеспечивает высокий темп роста партнерских продаж и доходов, что позволит Агентству к 2020 году стать крупнейшим в Уральском федеральном округе центром по решению жилищного вопроса.

За период с 2012 по 2017 годы Агентством самостоятельно и через партнерскую сеть продано более 4 тыс. квартир, в т.ч. 1153 квартиры – в 2017 году. Почти 5000 ипотечных кредитов оформлено с участием Агентства, в т.ч. в 2017 году – 201 ипотечный кредит. В 2017 году было оформлено более 400 страховых полисов.

ОТЧЕТ СОВЕТА
ДИРЕКТОРОВ
О РЕЗУЛЬТАТАХ
РАЗВИТИЯ
АГЕНТСТВА



АРЕНДА ЖИЛЬЯ

Таблица №9. Объем арендного фонда группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры»

Показатель (нарастающим итогом)	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год
Общая площадь наемных домов коммерческого использования, кв. м	-	17 008,95	17 008,95	30 810,75	35 773,05
Количество квартир, шт.	-	354	354	604	730
Средняя площадь квартиры, кв. м	-	48,1	48,1	51,0	49,0

В 2013 году Агентство приступило к практической реализации пилотных инвестиционных проектов по приобретению наемных домов коммерческого использования в городах Сургуте, Ханты-Мансийске и Нефтеюганске.

К концу 2017 года в вышеуказанных городах построено и сдано в эксплуатацию 5 арендных домов:

- в г. Нефтеюганске – 5-этажный дом на 94 квартиры;
- в г. Ханты-Мансийске – 8-этажный дом на 90 квартир;
- в г. Сургуте – 16-этажный дом на 170 квартир;
- в г. Сургуте – 25-этажный дом на 250 квартир;
- в г. Ханты-Мансийске – 9-этажный дом на 126 квартир.

Кроме того, в настоящее время в Ханты-Мансийске осуществляется строительство еще одного арендного дома – на 108 квартир совокупной площадью около 4,5 тысяч кв. м. Начать его заселение мы планируем осенью 2018 года.

СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ «АРЕНДНОГО БИЗНЕСА»

Для управления «арендным бизнесом» Агентством созданы специализированные проектные компании:

г. Ханты-Мансийск	г. Сургут	г. Нефтеюганск
ООО «Рябиновая, дом 1»	ООО «Микрорайон 30, дом 15/1»; ООО «Микрорайон 45, дом 1».	ООО «Микрорайон 11Б, дом 11»

Для управления своим пятым наемным домом (г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2) Агентством не создавалась специализированная проектная компания.

Ключ к успеху арендного бизнеса – «Location» и технические параметры домов



Наши арендные дома расположены в перспективных районах городов присутствия, в которых ведется интенсивное жилищное строительство, а также имеется вся необходимая инфраструктура, включая школы, детские сады, магазины и объекты для досуга.

Мы стремимся к наиболее эффективному использованию наших домов, и поэтому средняя площадь квартир в построенных арендных домах составляет 49 кв. м.

Таблица №10. Технические параметры арендных домов

Адрес Объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	Всего*
Застройщик Объекта	ООО «Версо-Монолит Инвест»	ООО «Северные строительные технологии»	ОФРЖС «Жилище»	ООО «Новые Бизнес-Технологии»	АО «Строительная компания ВНСС»		-
Дата ввода Объекта в эксплуатацию	31 декабря 2014 года	26 ноября 2014 года	05 августа 2014 года	08 ноября 2016 года	19 сентября 2017 года	II квартал 2018 года	-
Начало заселения нанимателей в жилые помещения	14 мая 2015 года	25 июня 2015 года	02 ноября 2014 года	01 декабря 2016 года	19 декабря 2017 года	III квартал 2018 года	-
Общая площадь квартир, кв. м	4 511,90	7 812,80	4 684,25	13 801,80	4 962,30	4 460,26	40 233,31
Средняя площадь квартир, кв. м	50,13	45,96	49,83	55,21	39,38	41,30	48,01
Общее количество квартир, шт.	90	170	94	250	126	108	838

* - планируемая площадь, с учетом строящегося арендного дома в г. Ханты-Мансийске

В наших будущих проектах арендных домов мы будем еще в большей степени оптимизировать жилое пространство и сокращать среднюю площадь квартир до 40-42 кв. м., так как меньшая площадь означает меньшую оплату аренды для наших клиентов и экономическую эффективность для нас.

Также мы ориентируемся на современный смарт-формат жилья - квартиры «1+» (или евростудии) и «2+»: при соблюдении всех строительных нормативов мы будем размещать на небольшой площади наибольшее жилое пространство, объединять кухонные и гостиные зоны, уменьшать площади коридоров в квартирах.

В наших арендных домах применены энергоэффективные технологии строительства из экологически чистых материалов, они оснащены видеонаблюдением, при этом часть домов подключена к системе «Безопасный город», квартиры оборудованы современной бытовой техникой и мебелированы.

Еще одна наша уникальная отличительная черта: мы предоставляем нашим клиентам возможность бесплатной временной регистрации в наших домах на период проживания.

Более того, наши клиенты вправе самостоятельно «совершенствовать» арендуемое жилое пространство, согласовав с нами перечень работ, поэтому наши квартиры – это не общежитие, а именно «жилье», которое клиент может модернизировать под себя и свои вкусы в интерьере и оборудовании.

В целях расширения спектра предоставляемых услуг Агентство запустило продукт – квартира внаем с частичной мебелировкой.

Данную услугу мы уже внедряли в наемном доме в г. Ханты-Мансийске (ул. Югорская, дом 15/2), где 46 квартир из 126 представлены с частичным набором мебели и бытовой техники.

В строящемся объекте в г. Ханты-Мансийске (ул. Югорская, дом

19) мы также планируем часть квартир, около 40%, укомплектовать мебелью частично.

Стоимость найма в таких квартирах будет на 20 - 25 процентов ниже аналогичной полностью укомплектованной квартиры в данном наемном доме.

При наличии стабильного спроса на данный продукт модель будет ретранслирована на следующие проекты наемных домов в городах Югры.

Также мы предлагаем удобную систему взаимодействия между нами и клиентом – информационную систему «ИнфоЮгра». Эта система позволяет в режиме реального времени производить онлайн-расчеты по начислениям и оплате наших и жилищно-коммунальных услуг, взаимодействовать посредством электронной почты с управляющей организацией, предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также предоставлять ей в электронном виде показания индивидуальных приборов учёта и многое другое.

Технологической особенностью арендного дома в г. Сургуте (ул. Крылова, дом 53/3) и арендного дома в г. Ханты-Мансийске (ул. Югорская, дом 15/2) является то, что все квартиры в них оборудованы современными импульсными счетчиками водоснабжения и электроэнергии. Жильцам больше не придется ежемесячно сообщать показания счетчиков в управляющую организацию. Все показания автоматически вносятся в информационную систему «ИнфоЮгра» для начисления коммунальных услуг.

В наших будущих проектах арендных домов мы будем использовать аналогичные современные IT-решения для улучшения качества наших услуг.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Экономия энергетических ресурсов – элемент нашего менталитета и бытовой культуры. Мы стремимся привить нашим клиентам культуру рационального использования ресурсов: экономии тепловой, электрической энергии и воды в наших домах.

При строительстве арендных домов мы основывались на принципах энергоэффективности, энергосбережения и достижения оптимального баланса между сокращением потребляемой энергии, здоровым микроклиматом и бережным отношением к природе.

Особое внимание мы уделяем герметичности внутренней и внешней оболочки жилого дома, которая важна для баланса тепловой энергии в жилых помещениях, установке индивидуальных приборов учета, регулирования водо-, энергоресурсов и установки энергосберегающего оборудования. Для проверки качества строительно-монтажных работ в части тепловой защиты мы проводим тепловизионное обследование всех наших домов. Понимая данный факт, нашими основными мероприятиями по недопущению теплопотерь являются текущий и своевременный ремонт дома.

Кроме того, для экономии водных ресурсов в наших арендных домах мы поддерживаем в исправном состоянии краны в ваннах, умывальниках и мойках. Мы знаем, что всякое снижение расхода воды влечет за собой и экономию энергии, которая была бы израсходована на поставку и подогрев воды.

И обязательное условие – все наши дома оборудованы индивидуальными приборами учета используемых ресурсов, по которым наши наниматели оплачивают потребленные ресурсы.

Также для улучшения качества наших домов в 2017 году мы внедрили обязательный строительный контроль для текущих и новых проектов арендного жилья. Эта мера позволит минимизировать наши риски в части некачественного и ненормативного выполнения Застройщиком строительно-монтажных работ.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДНЫМИ ДОМАМИ

Затраты на техническое обслуживание арендных домов оказывают существенное влияние на экономическую эффективность данного направления деятельности Агентства. Именно поэтому, а также с целью предоставления нашим клиентам качественных жилищно-коммунальных услуг нами проведен конкурсный отбор на право оказания данных услуг.

Основными при отборе заявок являлись такие критерии, как опыт работы управляющей организации, количество жилых домов, находящихся на обслуживании, качество и стоимость услуг, предоставляемых для наших клиентов.

Таблица №11. Техническое обслуживание арендных домов

Наименование	Управляющая организация, обслуживающая наемный дом	Тариф на техническое обслуживание и текущий ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов, сбор и вывоз ТБО, руб./кв. м
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	ООО «ЮграТеплоГазСтрой»	32,72
г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	ООО «ЮТЕРРА»	30,00
г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	ООО «ЖЗУ №5»	37,25
г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	ООО УК «Бережливый дом»	29,00
г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	ООО УК «ЮТГС»	32,72

Таблица №12. Среднемесячное значение потребления ресурсов в натуральном и денежном выражении за 2017 год

Наименование	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 3	г. Сургут, ул. Ивана Захарова, дом 13	г. Нефтеюганск, ул. Школьная, дом 11	г. Сургут, ул. Крылова, дом 53/3	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2
Класс энергетической эффективности	В (высокий)			С (нормальный)	В (высокий)
Электроэнергия (кВт/кв.м), (руб./кв.м)	2,09	3,06	2,20	2,86	-
	3,56	5,22	4,06	4,72	-
Теплоэнергия (Гкал/кв. м), (руб./кв. м)	0,02	0,02	0,02	0,02	-
	23,09	27,19	31,03	27,08	-
Вода холодная (м³/кв. м), (руб./кв. м)	0,17	0,22	0,19	0,20	-
	9,12	9,41	9,29	9,22	-
Газ (м³/кв. м), (руб./кв. м)	0,04				
	0,20				
Вода горячая	нет**				

* – Заселение дома началось с 19 декабря 2017 года – данных для корректного сопоставления среднемесячных значений потребления жилищно-коммунальных услуг недостаточно;

** Жилой дом с индивидуальным тепловым пунктом. Отсутствует централизованное горячее водоснабжение

Текущее техническое и санитарное состояние наших квартир, а также имущества (мебель и бытовая техника) контролируется регулярными проверками, которые мы согласно договору найма (аренды) вправе проводить два раза в год.

Непосредственным управлением арендным домом в Ханты-Мансийске в 2015 - 2016 годах мы занимались самостоятельно, а с 1 февраля 2017 года – как и в городах Сургуте и Нефтеюганске, - к управлению арендным домом мы привлекли партнера на договорной основе. Такая модель управления хорошо зарекомендовала себя и сегодня является наиболее эффективной.

Также на эффективность данного бизнеса положительное влияние оказывает государственная поддержка Проектов:

Закон Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.11.2010 №190-оз «О налоге на имущество организаций» предполагает:

- освобождение от уплаты налога на имущество организаций в отношении объектов жилищного фонда, находящихся в наемном доме коммерческого использования, включенном в перечень наемных домов коммерческого использования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре;

- предоставление долгосрочного финансирования по экономически приемлемой процентной ставке сроком на двадцать лет от АО «ДОМ.РФ».

Кроме того, Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.07.2013 №54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» закреплено отсутствие необходимости производить отчисления на капитальный ремонт жилых домов в течение пяти лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Таблица №13. Финансовые показатели Проектов

Наименование	000 «Рябиновая дом 1»	000 «Микрорайон 30 дом 15/1»	000 «Микрорайон 115 дом 11»	000 «Микрорайон 45 дом 1»	АО «Ипотечное агентство Югры»		Итого
					г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 19	г. Ханты-Мансийск, ул. Югорская, дом 15/2	
Общий объем инвестиций в Проект, тыс. руб.	280 592,51	486 965,19	256 730,34	817 888,23	276 137,58	296 849,39	2 415 163,24
в т.ч. собственные средства, тыс. руб./%	156 350,00 56	486 965,19 100	144 500,00 56	817 888,23 100	276 137,58 100	296 849,39 100	2 178 690,39 90
в т.ч. заемные средства, тыс. руб./%	124 242,51 44	-	112 230,34 44	-	-	-	236 472,85 10
Объем инвестиций в Проект в 2017 году, тыс. руб.	-	-	-	-	28 226,83	10 873,06	39 099,89
в т.ч. собственные средства, тыс. руб./%	-	-	-	-	28 226,83	10 873,06	39 099,89
	-	-	-	-	100	100	100



При эффективной организации всех сопутствующих процессов арендный бизнес приносит стабильный денежный поток в виде арендных платежей, а привлечение дополнительных доходов от использования Объектов является существенным элементом для повышения рентабельности данного направления деятельности Группы компаний.

Мы эффективно используем жилые площади для сдачи внаем (в аренду) для наших клиентов, а также стараемся максимально задействовать нежилое пространство Объектов – крыши, фасады, подсобные помещения и коммуникации.

В 2018 году мы планируем продолжить заключение договоров на аренду мест на крышах Объектов для размещения телекоммуникационных антенн, а также сдавать в аренду фасады наших домов.

РЕАЛИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ УЧАСТНИКАМ ОКРУЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПРОГРАММЫ

Агентство сотрудничает с органами государственной власти в части реализации программ по улучшению жилищных условий населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, оказывая услуги по реализации и исполнению мероприятий государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018–2025 годы и на период до 2030 года» по государственному контракту, заключенному в соответствии с законодательством об оказании услуг для государственных нужд:

- мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»;
- мероприятия «Обеспечение жилыми помещениями граждан из числа коренных малочисленных народов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»;
- мероприятия «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм и мероприятий»;
- мероприятия «Предоставление компенсации гражданам, заключившим до 31 декабря 2013 года трехсторонние соглашения»;
- мероприятия «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»;
- мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»;
- мероприятия «Предоставление семьям, имеющим трех и более детей и невысокий уровень дохода, семьям, имеющим детей-инвалидов, семьям, в которых дети остались без родителей (единственного родителя), субсидии на погашение задолженности по полученным до 31 декабря 2013 года ипотечным жилищным кредитам с компенсацией части процентной ставки за счет средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- мероприятия «Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета автономного округа к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства) жилого помещения».

В 2017 году за консультациями по приобретению жилья и получению мер государственной поддержки обратилось 4166 жителей округа. По сравнению с 2016 годом этот показатель снизился на 14%. В Единую справочную службу в 2017 году позвонили 32336 граждан. Через официальный сайт Агентства www.ipotekaugra.ru обратилось 1625 югорчан. Всего за год сайт посетило 272247 пользователей. Они совершили порядка 2,1 млн просмотров страниц сайта. В динамике льготного ипотечного кредитования за 2017 год наблюдается снижение количества семей, признанных участниками мероприятия «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов» (доля семей, признанных участниками подпрограммы, от количества семей, признанных участниками мероприятия за 2016 год, - 37%), и снижение сделок в рамках ипотечной программы (- 10%).

Фактором, влияющим на уменьшение количества новых участников, стало снижение размера предоставляемой компенсации.

Таблица №14. Итоги реализации программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2018 – 2025 годы и на период до 2030 года» в 2016 – 2017 гг.

Показатели	2016	2017	в сравнении с АППГ, %
Мероприятие «Обеспечение жильем молодых семей, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Количество обратившихся, семей	101	52	51
в т.ч. вновь рожденные дети	101	52	51
Поставлено на учет, семей	79	42	53
в т.ч. вновь рожденные дети	79	42	53
Предоставлено субсидий, семей	3253	524	16
Объем предоставленных субсидий, млн. руб.	3009,2	534,31	18
Мероприятие «Обеспечение жильем граждан из числа коренных малочисленных народов автономного округа, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм»			
Предоставлено субсидий, семей	222	42	19
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	627,89	105,95	17
Мероприятие «Компенсация гражданам, постоянно проживающим на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение 15 лет (и членам их семей), нуждающимся в улучшении жилищных условий, части процентной ставки по одному ипотечному жилищному кредиту на приобретение (строительство) жилых помещений на срок до 10 лет, в том числе на рефинансирование ипотечных кредитов и займов»			
Количество обратившихся, семей	4831	4166	86
Поставлено на учет, семей	2426	1517	63
Оказано государственной поддержки, семей	1583	1416	89
в том числе «Расширение»	97	89	92
в том числе «Рефинансирование»	8	351	4 388
Объем предоставленной государственной поддержки (без учета рефинансирования), млн руб.	468,65	459,60	98
Стоимость приобретенного жилья (без учета рефинансирования), млн руб.	5050,28	3225,49	64
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, признанных до 31 декабря 2013 года участниками подпрограмм и мероприятий»			
Предоставлено субсидий, семей	469	68	14
Объем предоставленных субсидий, млн. руб.	337,98	88,18	26
Мероприятие «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан»			
Предоставлено субсидий, семей	12	23	192
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	11,79	19,83	168
Мероприятие «Предоставление семьям, имеющим трех и более детей и невысокий уровень дохода, семьям, имеющим детей-инвалидов, семьям, в которых дети остались без родителей (единственного родителя), субсидии на погашение задолженности по полученным до 31 декабря 2013 года ипотечным жилищным кредитам с компенсацией части процентной ставки за счет средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»			
Предоставлено субсидий, семей	111	88	79
Объем предоставленных субсидий, млн руб.	153,67	126,02	82
Мероприятие «Предоставление социальной выплаты (доплаты) из бюджета автономного округа к накоплениям граждан (семьям) по накопительному вкладу на счетах, открытых в банке в целях приобретения (строительства) жилого помещения»			
Предоставлено соц. выплат, семей	2	9	450
Объем предоставленных соц. выплат, млн руб.	0,54	3,41	631

ПРОДАЖА ЖИЛЬЯ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ ЧЕРЕЗ ПАРТНЕРСКУЮ СЕТЬ: ПОДБОР И ПРОДАЖА КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ПОДБОР И ПРОДАЖА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Агентством и партнерами-франчайзи заключены договоры на реализацию жилья с более чем 40 застройщиками, работающими как в округе, так и за его пределами.

В 2017 году было совершено 1153 сделки по продаже жилья общей площадью 59026 м², в том числе:

- на первичном рынке - 790 сделок с жильем общей площадью 41271 м², из них 778

сделок с жильем общей площадью 40791 м² совершено в округе, 12 сделок с жильем общей площадью 480 м² – за пределами округа.

- на вторичном рынке -363 сделки с жильем общей площадью 17755 м².

Доля Агентства на рынке первичного жилья Югры составила около 6%. При этом доля в продажах всего жилья в регионе – около 4,6%.

В 2017 году преимущественно продавались квартиры от следующих застройщиков:

- ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» - 20% (143 сделок – 8155 м².)
- ООО «ССТ» – 18% (143 сделки – 7348 м²).
- ОФРЖС «Жилище» –14% (98 сделок– 5718 м²).

Таблица №15. Динамика сделок в Югре по продаже жилой недвижимости

Показатель	2016 г., шт.	2017 г., шт.	Динамика, %
Количество сделок по продаже жилья, совершенных в округе, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)	25 335	24 771	-2
Количество квартир, реализованных АО «Ипотечное агентство Югры» (с учетом продаж через партнерскую сеть)	780	1 153	+ 48

За период с 2012 года до 2017 год Агентством самостоятельно и через партнерскую сеть продано более 4 тыс. квартир, в т.ч. 1 153 квартиры – в 2017 году

Таблица №16. Реализация квартир Агентством на вторичном рынке жилья в 2017 году

Населенный пункт	Количество, шт.		Динамика, %	Общая площадь с учетом балконов, м ²		Динамика, %
	2016 год	2017 год		2016 год	2017 год	
г. Нижневартовск	4	137	3325,0	245,0	5 810,30	2271,6
г. Ханты-Мансийск	18	94	422,2	1 201,04	5 496,15	357,6
г. Сургут	9	76	744,4	440,66	3 676,40	734,3
г. Нефтеюганск	6	34	466,7	274,9	1 763,00	541,3
г. Когалым	9	19	111,1	423,4	877,14	107,2
г. Лангепас	4	3	-25,0	209,7	132,0	-37,1
Г. Нягань	2	0	0,0	117,2	0	0,0
Г.Урай	14	0	0,0	617,3	0	0,0
Итого:	76	363	377,6	4 128,9	17 754,99	330,0

ДАнные О РЕАЛИЗАЦИИ КВАРТИР, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АГЕНТСТВА

В соответствии с согласованным планом мероприятий по финансово-экономическому оздоровлению ОФРЖС «Жилище» на 2017 - 2018 годы, принятым на заседании рабочей группы при заместителе губернатора ХМАО – Югры Шаповале Д.В. (Протокол № 3 от 29.12.2016 г.), в 2017 году АО «Ипотечное агентство Югры» приобрело у Окружного фонда развития жилищного строительства «Жилище» 112 квартир на общую сумму 326,5 млн. рублей, в том числе:

- в г. Нижневартовске – 87 квартир;
- в г. Ханты-Мансийске – 25 квартир.

На 1 апреля 2018 года фактическое поступление денежных средств от реализации квартир составило 206,5 млн. рублей, общая площадь реализованных Агентством квартир составила 3644,72 м².

Таблица №17. Информация о приобретении и реализации квартир у ОФРЖС «Жилище» по состоянию на 01.04.2018 г.

№ этапа	Город/адрес	Кол-во квартир	Средняя площадь квартир	Площадь расчетная, с коэф. 0,3; 0,5	Выкупная стоимость квартир по договору, млн. руб.	Стоимость 1 кв.м. (факт), тыс. руб.	Дата договора	Фактические поступления денежных средств от реализации квартир						Фактические расходы					
								Сумма, млн. руб.	кол-во	Оплата услуг агентств, млн. руб.	Коммунальные платежи, млн. руб.	Услуги Регистратора, млн. руб.	Ремонт квартир, млн. руб.	Расходы на покупку квартир, млн. руб.	Прочие расходы собственные квартиры, млн. руб.	Итого, млн. руб.			
1	г. Нижневартовск	57	130,44	3 665,94	176,5	48,1		102,8	28	1,8	2,2	1,3	16,5	171,5	0,15	193,3			
	ул. Ленина, д. 48	24	72,60	1 772,91	85,3	48,1	28.04. 17	59,7	15	1,8	1,2	1,3	6,1	83,3	0,15	93,9			
	ул. Ленина, д. 31	33	57,84	1 893,03	91,1	48,1		43,1	13		0,9		10,4	88,1	-	99,4			
2	г. Нижневартовск	30	55,12	1 653,56	76,9	46,5		43,2	13	-	0,44	0,6	7,6	72	-	80,7			
	ул. Ленина, д. 48	30	55,12	1 653,56	76,9	46,5	12.07. 17	43,2	13		0,44	0,6	7,6	72	-	80,7			
3	г. Ханты-Мансийск	25	60,89	1 522,30	73,1	48		60,6	19	1,1	-	0,2	-	73,1	0,04	74,5			
	ул. Югорская, корпус 3	25	60,89	1 522,30	73,1	48	11.07. 17	60,6	19	1,1	-	0,2	-	73,1	0,04	74,5			
ИТОГО		112	246,45	6 842	326,5	47,7	0	206,5	60	2,9	2,7	2,1	24,1	316,5	0,18	348,5			

РАЗМЕЩЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Размещение денежных средств АО «Ипотечное агентство Югры» осуществляется в соответствии с Порядком осуществления инвестиционной деятельности, утвержденным советом директоров Агентства и Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 13 сентября 2005 года №162-п «Об утверждении порядка размещения временно свободных средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа - Югры».

Таблица №18. Состав и структура Активов АО «Ипотечное агентство Югры», предназначенных для инвестирования

№	Эмитенты в разрезе групп Активов	Факт				Сравнение показателей 2017 года с показателями 2016 года (в %)
		на 31.12.2017 года		на 31.12.2016 года		
		Сумма (млн. руб)	Удельный вес (в %)	Сумма (млн. руб)	Удельный вес (в %)	
1	Банковские инструменты, в том числе:	770,7	22	673,7	18	114
1.1	«Сбербанк », ПАО	117,0	15	178,1	26	66
1.2	Газпромбанк, (АО)	68,3	9	-	-	-
1.3	Банк ВТБ, ПАО	285,4	37	-	-	-
1.4	АО «Россельхозбанк»	300,0	39	113,8	17	264
1.5	«Ханты-Мансийский банк Открытие», ПАО*	-	-	285,1	42	-
1.6	«Запсибкомбанк», ПАО	-	-	96,7	14	-
1.7	Банк «Национальный клиринговый центр» АО	-	-	-	-	-
2	Государственные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе:	-	-	-	-	-
2.1	Министерство финансов Российской Федерации	-	-	-	-	-
3	Корпоративные ценные бумаги (включая еврооблигации), в том числе:	-	-	-	-	-
3.1	SB Capital S.A	-	-	-	-	-
4	Дочерние компании	1 558,7	43	1 569	41	99
5	Займы физическим и юридическим лицам	1 254,9	35	1 600,6	42	78
6	Производные финансовые инструменты	-	-	-	-	-
	ВСЕГО	3 584,3	100	3 843,3	100	93

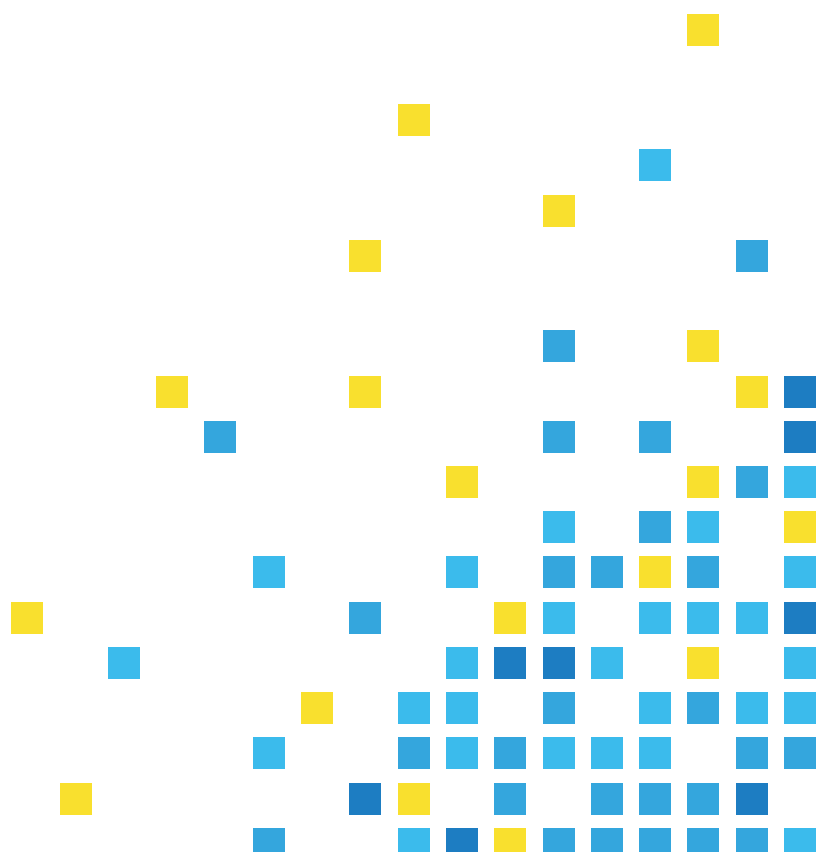
КРУПНЫЕ СДЕЛКИ И СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, Обществом в 2017 году не совершались.

В 2017 ГОДУ ОБЩЕСТВОМ СОВЕРШЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ:

1. Государственный контракт по организации и исполнению в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016 - 2020 годах. Сделка одобрена Советом директоров Общества 12.12.2016 г.
2. Дополнительное соглашение к Договору займа №427/13/1931 от 03.12.2013 г. Сделка одобрена Советом директоров Общества 23.03.2017г.
3. Договор купли-продажи квартир. Сделка одобрена Советом директоров Общества 14.04.2017г.
4. Соглашение о прекращении взаимных обязательств зачетом. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
5. Дополнительное соглашение к Договору займа №427/13/1931 от 03.12.2013 г. Сделка одобрена Советом директоров Общества 29.05.2017г.
6. Дополнительное соглашение к договору займа №3251/1-0/3331 от «25» марта 2016 г. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
7. Договор купли-продажи квартир. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
8. Договор участия в долевом строительстве. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
9. Соглашение о прекращении взаимных обязательств зачетом. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
10. Договор поручительства к договору о выдаче банковской гарантии. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
11. Договор о предоставлении поручительства. Сделка не подлежит обязательному одобрению.
12. Дополнительное соглашение к Договору займа №427/13/1931 от 03.12.2013 г. Сделка одобрена Советом директоров Общества 24.08.2017г.
13. Дополнительное соглашение к Государственному контракту от 09.01.2017 г. по организации и исполнению в 2017 году мероприятий государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016 - 2020 годах». Сделка не подлежит обязательному одобрению.
14. Договор займа. Сделка не подлежит обязательному одобрению.

ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Информация по финансово-хозяйственной деятельности в годовом отчете за 2016 год была представлена по АО «Ипотечное агентство Югры» и дочерним компаниям без учета консолидации¹ данных, в связи с чем в текущем отчете для сопоставимости данных, статьи бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2016 год консолидированы и по этой причине не соответствуют данным, представленным в годовом отчете за 2016 год.

По состоянию на 31.12.2017 г. валюта баланса Группы компаний составила 4,8 млрд рублей и по сравнению с 31.12.2016 г. увеличилась на 212 млн рублей, или на 4,4%.

Факторный анализ увеличения валюты баланса группы компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2017 году:

АКТИВЫ			ПАССИВЫ		
Статья баланса	Величина (млн.руб) Рост (+) Снижение (-)	Факторы, повлиявшие на изменение	Статья баланса	Величина (млн.руб) Рост (+) Снижение (-)	Факторы, повлиявшие на изменение
Доходные вложения в материальные ценности	+ 431	+ 261 млн. рублей – ввод в эксплуатацию наемного дома в г.Ханты-Мансийск	Переоценка внеоборотных активов	+ 191	Переоценка по группе однородных объектов «Здания» путем пересчета его первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости.
		+ 191 млн. рублей – переоценка жилых помещений наемного фонда коммерческого использования			
		- 21 млн. рублей – амортизационные отчисления основных фондов.			
Основные средства	+ 1	Ввод в эксплуатацию новых объектов	Нераспределенная прибыль	+ 21	Нераспределенная прибыль текущего периода
Финансовые вложения	- 138	Исполнение обязательств по портфелю займов, в том числе посредством досрочного погашения	Резервный капитал	+ 9	Отчисление в размере 5% от чистой прибыли 2016 года
Отложенные налоговые активы	+ 6				
Запасы	+ 208	Приобретение квартир с целью реализации в рамках плана мероприятий по финансово-экономическому оздоровлению ОФРЖС «Жилище».	Заемные средства	- 5	Исполнение обязательств по действующим кредитным договорам
Дебиторская задолженность	- 165	Ввод в эксплуатацию наемного дома, строящегося по договору долевого участия в строительстве в г.Ханты-Мансийск.	Кредиторская задолженность	- 4	Уменьшение задолженности перед поставщиками в следствие сокращения обособленных подразделений Агентства в 2017 году.
Денежные средства	- 131	Выкуп жилья путем участия в долевом строительстве и готовых жилых помещений у ОФРЖС «Жилище».			
Итого изменение активов	+ 212		Итого изменение пассивов	+ 212	

¹ – При составлении консолидированной финансовой отчетности организация построчно консолидирует финансовую отчетность материнской и дочерних компаний путем сложения аналогичных статей активов, обязательств, капитала, доходов и расходов. При этом стоимость инвестиций материнской компании в дочерни компании и часть капитала дочерних компаний, принадлежащая материнской компании, элиминируются. Элиминируются также внутригрупповые остатки, сделки, доходы и расходы.

ОСНОВНЫЕ КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица №19. Основные консолидированные финансовые результаты деятельности в сравнении 2016 года и 2017 года

Показатель	Значение показателя, тыс. руб		Изменение показателя	
	2017 год	2016 год	тыс. руб (гр.2-гр.3)	+ / - ((гр.2-гр.3)/3)
1	2	3	4	5
1. Выручка, в том числе:	470 804	528 680	-57 876	-10,9%
1.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	333 475	442 266	-108 791	-24,6%
1.2. Дочерних компаний	137 329	86 414	50 915	+58,9%
2. Расходы по обычным видам деятельности, в том числе:	(273 850)	(292 804)	-18 954	-6,5%
2.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(198 494)	(260 115)	-61 621	-23,7%
2.2. Дочерних компаний	(75 356)	(32 689)	+42 667	+130,5%
3. Валовая прибыль (убыток), в том числе:	196 954	235 876	- 38 922	-16,5%
3.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	134 981	182 151	-47 170	-25,9%
3.2. Дочерних компаний	61 141	52 635	+8 506	+16,2%
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате, в том числе:	(43 971)	(16 553)	+27 418	+165,6%
4.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(45 166)	(17 536)	+27 630	+157,6%
4.2. Дочерних компаний	1 195	983	+212	21,6%
5. Прибыль до уплаты процентов и налогов	152 151	218 233	-66 082	-30,3%
5.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	89 815	164 615	-74 800	-45,4%
5.2. Дочерних компаний	62 336	53 618	+8 718	16,3%
6. Проценты к уплате	(20 622)	(10 736)	+9 886	+92,1%
6.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	-	-	-	-
6.2. Дочерних компаний	(20 622)	(10 736)	+9 886	+92,1%
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налога на прибыль и прочее	(24 751)	(35 975)	-11 224	-31,2%
7.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	(28 429)	(34 202)	-5 773	-16,9%
7.2. Дочерних компаний	3 678	(1 773)	+5 451	+307,4%
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	106 778	171 522	-64 744	-37,7%
8.1. АО «Ипотечное агентство Югры»	61 386	130 413	- 69 027	-52,9%
8.2. Дочерних компаний	45 392	41 109	+4 283	+10,4%

СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В СРАВНЕНИИ 2016 ГОДА И 2017 ГОДА

Таблица №20. Структура операционных доходов и расходов группы компаний в сравнении 2016 года и 2017 года

Наименование показателя	2017 год		2016 год		Отклонение 2017 года от 2016 года	
	сумма (тыс. руб.)	удельный вес, %	сумма (тыс. руб.)	удельный вес, %	Сумма (тыс. руб.)	%
Операционные доходы						
Доходы от основных видов деятельности, в том числе:	470 804	100	528 680	100	-57 876	-10,9
<i>Выручка от сдачи в аренду жилых помещений</i>	135 333	28,7	85 064	16,1	+50 269	+59,1
<i>Выручка от начисленных процентов</i>	130 323	27,7	149 170	28,2	-18 847	-12,6
<i>Выручка от реализации квартир</i>	99 361	21,1	131 121	24,8	-31 760	-24,2
<i>Выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам</i>	90 932	19,3	115 334	21,8	-24 402	-21,2
<i>Прочая выручка (агентские договоры)</i>	14 855	3,2	47 991	9,1	-33 136	-69,0
Операционные расходы						
Расходы по основным видам деятельности (себестоимость), в том числе:	273 850	100	292 804	100	-18 954	-6,5
<i>Себестоимость реализованных квартир</i>	93 277	34,1	125 839	43,0	-32 562	-25,9
<i>Расходы на оплату труда, включая страховые взносы</i>	74 487	27,2	102 502	35,0	-28 015	-27,3
<i>Расходы, связанные с наполнением техникой и мебелью наемных домов (материальные расходы)</i>	41 066	15,0	12 387	4,2	+28 679	+231,5
<i>Амортизационные отчисления</i>	28 337	10,3	16 951	5,8	+11 389	+67,2
<i>Расходы по управлению арендными домами</i>	9 956	3,6	5 249	1,8	+4 704	+89,7
<i>Расходы на содержание помещений (аренда офисов)</i>	9 659	3,6	15 684	5,4	-6 025	-38,4
<i>Иные расходы</i>	17 068	6,2	14 192	4,8	+2 876	+20,3
Операционная (валовая) прибыль	196 954		235 876		-38 922	-16,5

Вывод: в 2017 году не компенсируемое снижение операционных доходов соответствующим снижением операционных расходов относится к деятельности, связанной с реализацией мероприятий по государственному контракту и доходам от портфеля займов (выручка от начисленных процентов).

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

УМЕНЬШЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ НА 65 МЛН РУБЛЕЙ, ИЛИ НА 38% ПО ОТНОШЕНИЮ К 2016 ГОДУ.

- ⊖ 39 млн рублей – сокращение операционной (валовой) прибыли.
- ⊖ 35 млн рублей – изменение прочих доходов и расходов с учетом начисленных к уплате процентов, в том числе:

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ:

- + 16 млн рублей – увеличение доходов от участия в других организациях;
- + 4 млн рублей – увеличение доходов за счет сделок по договорам цессии;
- ⊖ 30 млн рублей – снижение доходов в виде процентов к получению.
-
- ⊖ 10 млн рублей

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ:

- ⊖ 14 млн рублей – сокращение курсовых разниц;
- + 43 млн рублей – увеличение резервов под обесценивание финансовых вложений и сомнительной дебиторской задолженности;
- ⊖ 14 млн рублей – сокращение управленческих расходов;
- + 10 млн рублей – увеличение расходов по процентам к уплате.
-
- ⊖ 25 млн рублей

- ⊖ 74 млн рублей – снижение прибыли до налогообложения
 - ⊖ 9 млн рублей – снижение текущего налога на прибыль и отложенных налогов
-
- ⊖ 65 млн рублей

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ПОВЛИЯВШИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ:

1. Восстановление резерва под обесценивание финансовых вложений в 2016 году;
2. Снижение доходов в виде процентов, начисленных к получению, связанных с уменьшением средневзвешенной процентной ставки в 2017 году по сравнению с 2016 годом с 13,2% до 8,84% по депозитным вкладам и сокращением среднемесячного объема размещения денежных средств с 580 млн рублей до 520 млн рублей.

НАЛОГИ И ОТЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

Таблица №21. Налоги и отчисления взносов во внебюджетные фонды

Вид налога	Сумма, тыс. руб.		Отклонение 2017 года от 2016 года (в тыс. руб.)	Отклонение 2017 года от 2016 года (в %)
	2017 год	2016 год		
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	3 217	3 343	-126	-3,8
АО «Ипотечное агентство Югры»	3 182	3 090	+92	+3
Дочерние организации	35	253	-218	-86,2
Налог на добавленную стоимость, в том числе:	21 434	27 386	-5 952	-21,7
АО «Ипотечное агентство Югры»	21 013	27 111	-6 098	-22,5
Дочерние организации	421	275	+146	+53,1
Всего	24 651	30 729	-6 078	-19,8
РЕГИОНАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ				
Налог на прибыль, в том числе:	15 989	30 085	-14 096	-46,9
АО «Ипотечное агентство Югры»	15 989	27 811	-11 822	-42,5
Дочерние организации	0	2 274	-2 274	-
Налог на доходы физических лиц, в том числе:	12 267	18 326	-6 059	-33
АО «Ипотечное агентство Югры»	12 267	18 326	-6 059	-33
Дочерние организации	-	-	-	-
Налог на имущество, в том числе:	888	288	+600	+208,3
АО «Ипотечное агентство Югры»	888	288	+600	+208,3
Дочерние организации	-	-	-	-
Всего	29 144	48 699	-19 555	-40,2
МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ				
Транспортный налог, в том числе:	33	33	-	-
АО «Ипотечное агентство Югры»	33	33	-	-
Дочерние организации	0	0	-	-
Земельный налог, в том числе:	0	0	-	-
АО «Ипотечное агентство Югры»	0	0	-	-
Дочерние организации	0	0	-	-
Всего	33	33	-	-
ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ				
Пенсионный Фонд, в том числе:	18 699	23 335	-4 636	-19,9
АО «Ипотечное агентство Югры»	18 699	23 335	-4 636	-19,9
Дочерние организации	-	-	-	-
Федеральный Фонд обязательного медицинского страхования, в том числе:	5 570	7 212	-1 642	-22,8
АО «Ипотечное агентство Югры»	5 570	7 212	-1 642	-22,8
Дочерние организации	-	-	-	-
Фонд социального страхования, в том числе:	341	233	+108	+46,4
АО «Ипотечное агентство Югры»	341	233	+108	+46,4
Дочерние организации	-	-	-	-
Всего	26 110	30 780	-4 670	-15,2
Итого перечислено налогов и отчислений во внебюджетные фонды	79 938	110 241	-30 303	-27,5

По сравнению с предыдущим отчетным периодом сумма перечисленных налогов и сборов Группой компаний сократилась на 30 млн. рублей.

Величина отчислений в бюджет по налогу на прибыль сократилась на сумму 14 млн рублей. Основным фактором, повлиявшим на сокращение величины отчислений по налогу на прибыль стала переплата в бюджет по налогу на прибыль по состоянию на 31.12.2016 года, которая составила 10 млн рублей. Переплата связана с перечислением авансовых платежей в бюджет за 4 квартал, рассчитанных на основании результатов деятельности за 9 месяцев 2016 года. Помимо этого по сравнению с 2016 годом в 2017 году сократилась сумма налогооблагаемой базы. Факторы, повлиявшие на изменение налогооблагаемой базы, отражены в разделе «Основные консолидированные финансовые результаты деятельности в сравнении 2016 года и 2017 года.

Отчисление налога на добавленную стоимость уменьшилось по сравнению с 2016 годом на 6 млн рублей в связи с сокращением налогооблагаемой НДС выручки от реализации мероприятий по государственным контрактам. Выручка от реализации мероприятий по государственным контрактам сократилась по сравнению с предыдущим периодом на 24 млн рублей с учетом НДС 4,3 млн рублей. Помимо этого в связи с переходом на новую модель управления Компании уменьшилась выручка от агентских договоров, заключенных с Застройщиками на реализацию квартир, что повлекло за собой сокращение суммы исчисленного к уплате НДС.

Налог на имущество организаций по сравнению с предыдущим периодом вырос на 0,6 млн рублей. Увеличение связано с принятием на баланс квартир для перепродажи, приобретенных у ОФРЖС «Жилище». В соответствии с налоговым законодательством

Российской Федерации обложению налогом на имущество организаций подлежит недвижимое имущество, находящееся в собственности организаций, при этом налогооблагаемая база равна кадастровой стоимости, ставка налога составила 2%.

Сумма налога на доходы физических лиц и отчисления во внебюджетные фонды уменьшилась по сравнению с предыдущим периодом на 11 млн рублей в результате уменьшения фонда оплаты труда в связи с сокращением штатной численности сотрудников.

Таблица №22. Объем использованных группой компаний АО «Ипотечное агентство Югры» в 2017 году энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

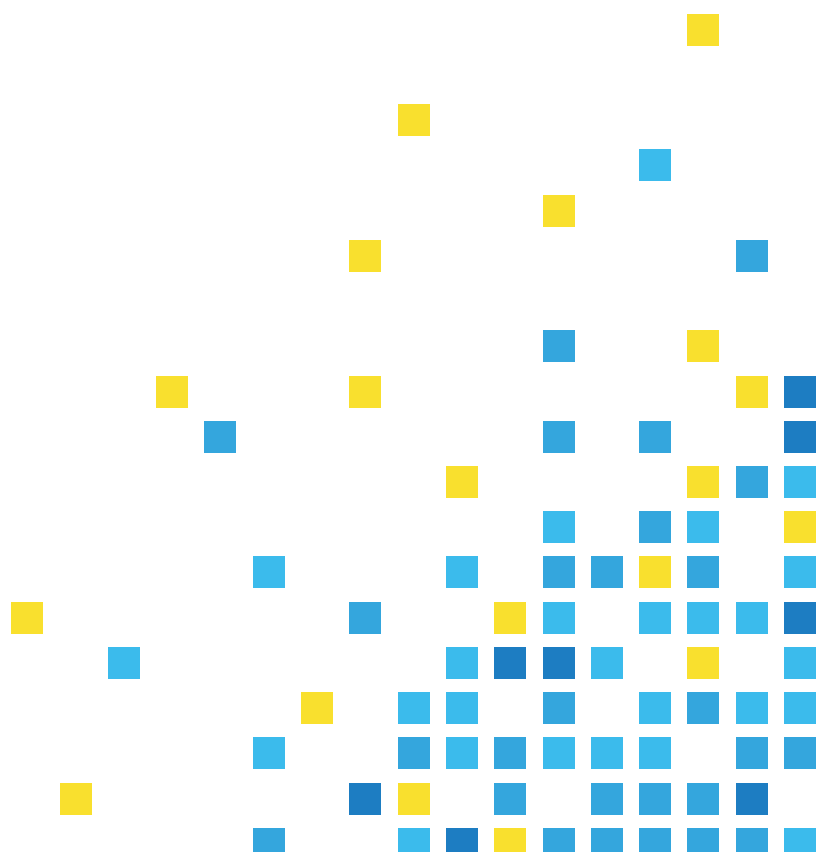
Вид энергоресурсов	Количество	Сумма, руб.
Электроэнергия (кВт), в том числе:	1 079 716,75	2 007 158,77
АО «Ипотечное агентство Югры»	81 899,96	262 351,43
Дочерние компании	997 816,79	1 744 807,34
Тепловая энергия (Гкал), в том числе:	9 538,54	8 690 352,45
АО «Ипотечное агентство Югры»	3 076,639	262 351,43
Дочерние компании	6 461,91	8 428 001,02
Бензин (литры), в том числе:	4 582,641	187 189,56
АО «Ипотечное агентство Югры»	4 582,641	187 189,56
Дочерние компании	-	-

ДИВИДЕНДЫ

По результатам 2016 года по обыкновенным акциям АО «Ипотечное агентство Югры» на основании решения акционеров, принятого на годовом собрании 29.06.2017 года, были выплачены дивиденды в размере 58 481 590,58 рублей.



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СПОНСОРСКАЯ ПОДДЕРЖКА

Социальная деятельность АО «Ипотечное агентство Югры» направлена на улучшение качества жизни и здоровья населения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Согласно положению о порядке благотворительной (спонсорской) помощи АО «Ипотечное агентство Югры» (утверждено решением Совета директоров от 09.03.2016г., Протокол №8) к целям благотворительной (спонсорской) помощи относятся:

- поддержка образования, культуры и спорта;
- оказание медицинской помощи;
- помощь малоимущим слоям населения и людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации.

Объем
финансирования
в целях
оказания
благотворительной
(спонсорской)
помощи
за 2017 год -

3,7
млн.
рублей.

УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ.
ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ
РИСКА, СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
ОБЩЕСТВА



УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА

В АО «Ипотечное агентство Югры» создана система внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров АО «Ипотечное агентство Югры», сохранности его активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин.

Участниками системы управления рисками, внутреннего контроля и аудита, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- совет директоров;
- комитет совета директоров по аудиту;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- главный бухгалтер;
- сотрудники, обеспечивающие разработку и реализацию мер, направленных на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности.

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

В АО «Ипотечное агентство Югры» внедрена и непрерывно совершенствуется в соответствии с лучшими практиками система внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей деятельности Общества. Внутренний контроль представляет собой деятельность органов внутреннего контроля, которая дает возможность акционеру быть уверенным, что выполняемые операции и процедуры проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, профессиональными стандартами и практикой, а также внутренними нормативными документами, утвержденными в АО «Ипотечное агентство Югры». Внутренний контроль направлен на идентификацию отклонений, измерение и снижение принимаемых рисков, призван обеспечить надежность, прозрачность и достоверность финансовой и управленческой отчетности.

Система внутреннего контроля направлена на:

- достижение оперативных и стратегических целей деятельности Общества и его дочерних организаций;
- повышение эффективности бизнеса, обеспечение финансовой устойчивости;
- удовлетворение потребностей руководства в области осуществления внутреннего контроля;
- обеспечение соблюдения всеми сотрудниками Общества при выполнении своих служебных обязанностей требований внутренних документов, определяющих политику и регулирующих деятельность компании и ее дочерних организаций, стандартов деятельности и норм профессиональной этики, а также требований российского законодательства.

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» совет директоров Общества:

- контролирует эффективность системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидностью активов;
 - рассматривает результаты выполнения мероприятий по планам, разработанным по итогам проведенных проверок финансово-хозяйственной деятельности;
 - рассматривает документы по организации системы внутреннего контроля, подготовленные исполнительными органами АО «Ипотечное агентство Югры», аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит.
-

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» председатель совета директоров:

- обеспечивает гласное и открытое обсуждение вопросов, рассматриваемых на заседании, учет мнений всех членов совета директоров при выработке решений, подводит итоги дискуссии и формулирует принимаемые решения;
 - контролирует исполнение решений, принятых советом директоров, общим собранием акционеров АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - осуществляет контроль деятельности исполнительных органов АО «Ипотечное агентство Югры».
-

В целях соблюдения контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» комитет совета директоров по аудиту осуществляет:

- предварительное рассмотрение проектов внутренних документов Общества, регламентирующих процедуры внутреннего контроля и внутреннего аудита;
 - оценку эффективности функционирования действующих в АО «Ипотечное агентство Югры» процедур внутреннего контроля, внутреннего аудита и подготовку предложений по их совершенствованию;
 - рассмотрение внутренних нормативных актов АО «Ипотечное агентство Югры», регулирующих финансово-хозяйственную деятельность и иные процедуры в соответствии со своей компетенцией;
 - обеспечение достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, раскрываемой или предоставляемой АО «Ипотечное агентство Югры» акционеру и иным заинтересованным лицам: предварительное рассмотрение годовой и ежеквартальной финансовой отчетности, анализ финансово-хозяйственной деятельности и подготовка соответствующих рекомендаций совету директоров.
-

Ревизионная комиссия при выполнении функции контроля осуществляет следующие виды работ:

- проверку финансовой документации АО «Ипотечное агентство Югры», заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку законности заключенных договоров от имени АО «Ипотечное агентство Югры», совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям;

- проверку правомочности решений, принятых советом директоров, генеральным директором, и их соответствия Уставу АО «Ипотечное агентство Югры» и решениям общего собрания акционеров;
- анализ финансового положения и деятельности АО «Ипотечное агентство Югры», его платежеспособности, ликвидности активов, выработку рекомендаций для органов управления АО «Ипотечное агентство Югры», дает оценку деятельности АО «Ипотечное агентство Югры» в целом;
- проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет, начислений и выплат дивидендов, погашений прочих обязательств;
- проверку правильности составления баланса в АО «Ипотечное агентство Югры», годового отчета, распределения прибыли, отчетной документации для налоговой инспекции, проверку правильности составления и выполнения бюджета;
- иные виды работ, отнесенные Положением и Уставом АО «Ипотечное агентство Югры» к компетенции ревизионной комиссии.

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» генеральный директор или лицо, которому делегированы полномочия в установленном порядке, организует работу и эффективное функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками путем утверждения локальных нормативных актов о содержании и порядке реализации процедур внутреннего контроля подразделениями АО «Ипотечное агентство Югры» по направлениям их деятельности.

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма ответственный сотрудник руководствуется Положением и иными документами, разработанными для организации внутреннего контроля в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Сотрудник, ответственный за обеспечение противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (далее — ПОД/ФТ) в АО «Ипотечное агентство Югры» при осуществлении контроля за деятельностью АО «Ипотечное агентство Югры» разрабатывает и внедряет комплекс мер, направленных на:

- обеспечение выполнения АО «Ипотечное агентство Югры» требований законодательства Российской Федерации в сфере ПОД/ФТ;
- поддержание в АО «Ипотечное агентство Югры» эффективности системы ПОД/ФТ на уровне, достаточном для управления риском легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма;
- исключение вовлечения АО «Ипотечное агентство Югры», ее руководителей и сотрудников в осуществление легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирование терроризма.

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности:

- обеспечивает безопасность информационных ресурсов и управление доступом к информационным системам АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - обеспечивает защиту персональных данных при их обработке в информационных системах АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - обеспечивает соответствие процессов информационной безопасности и реализованных в АО «Ипотечное агентство Югры» мер защиты законодательным и нормативным требованиям в области обеспечения информационной безопасности и защиты персональных данных;
 - обеспечивает соответствие реализованных мер защиты локальным нормативным актам в области обеспечения информационной безопасности;
 - обеспечивает соответствие требованиям информационной безопасности эксплуатируемых информационных систем и средств защиты информации;
 - осуществляет нормативное и методическое обеспечение информационной безопасности;
 - осуществляет контроль выполнения подразделениями АО «Ипотечное агентство Югры» требований законодательства и локальных нормативных актов по обеспечению информационной безопасности.
-

При осуществлении контроля за деятельностью организации АО «Ипотечное агентство Югры» главный бухгалтер:

- контролирует своевременное и корректное отражение фактов хозяйственной деятельности в АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - контролирует своевременность предоставления и правильность оформления первичных документов, полученных от самостоятельных структурных подразделений АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - обеспечивает контроль целевого использования денежных средств;
 - обеспечивает своевременную актуализацию внутренних нормативных документов, учета и отчетности в связи с изменениями законодательства;
 - обеспечивает контроль процесса составления отчетности, в том числе в части ее достоверности;
 - обеспечивает контроль исполнения требований налогового законодательства, включая Налоговый кодекс Российской Федерации.
-

Непрерывное развитие и совершенствование системы внутреннего контроля деятельности позволяет АО «Ипотечное агентство Югры» своевременно и правильно реагировать на изменения во внешней и внутренней среде, повышать эффективность и результативность деятельности, сохранять и приумножать стоимость АО Ипотечное агентство Югры.

Задачами системы внутреннего контроля являются:

- интеграция внутренних процедур и систем контроля во все операции и процессы;
 - формирование понимания на каждом уровне управления действующей иерархии АО «Ипотечное агентство Югры» необходимости осуществления контроля операций и процедур в соответствии с объемом и содержанием операций и степенью принимаемых АО «Ипотечное агентство Югры» рисков;
 - периодические проверки операций, процедур и системы в целом аудиторами АО «Ипотечное агентство Югры».
-

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками – действия по управлению (политика управления) компанией с пониманием возможности наступления неблагоприятного события.

Цель управления рисками – это повышение устойчивости развития компании, снижение вероятности потери части или всей стоимости компании.

Совет директоров:

- несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение стратегии АО «Ипотечное агентство Югры», долгосрочной программы развития и плана деятельности;
 - стратегических подходов, принципов, показателей и ориентиров управления рисками;
 - системы вознаграждения с учетом принимаемых рисков.
-

Генеральный директор или лицо, которому делегированы полномочия в установленном порядке:

- несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - несет ответственность за обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков;
 - несет ответственность за обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности АО «Ипотечное агентство Югры»;
 - осуществляет реализацию стратегии по управлению рисками АО «Ипотечное агентство Югры», ориентированную на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности;
 - обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.
-

Комитет совета директоров по аудиту:

- создан с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций совету директоров АО «Ипотечное агентство Югры» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью АО «Ипотечное агентство Югры», достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.

Принципы Агентства по управлению рисками:

ЦЕЛОСТНОСТЬ	рассмотрение элементов совокупного риска Агентства в разрезе корпоративной системы управления рисками;
ОТКРЫТОСТЬ	запрет на рассмотрение корпоративной системы управления рисками как автономной или обособленной;
СТРУКТУРНОСТЬ	комплексная система управления рисками имеет четкую структуру;
ИНФОРМИРОВАННОСТЬ	управление рисками сопровождается наличием объективной, достоверной и актуальной информации;
НЕПРЕРЫВНОСТЬ	процесс управления рисками осуществляется на постоянной основе;
ЦИКЛИЧНОСТЬ	процесс управления рисками представляет собой постоянно повторяющийся выстроенный цикл его основных компонентов.
ПЕРВЫЙ ЭТАП	выявление (постоянный мониторинг) и оценка (ранжирование) угроз, с которыми компания может столкнуться в процессе своей деятельности.
ВТОРОЙ ЭТАП	поиск альтернатив, рассмотрение менее рискованных вариантов осуществления деятельности с возможностью получения тех же доходов.
ТРЕТИЙ ЭТАП	решение принимать эти риски или уклоняться от них. Принятие рисков подразумевает, что Агентство берет на себя ответственность по самостоятельному предотвращению, ликвидации последствий этих рисков. Уклонение от рисков подразумевает, что Агентство либо избегает определенных видов деятельности, связанных с данными рисками, либо страхует (перекладывает) их.

УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

При управлении финансовыми рисками Агентство придерживается следующих правил:

- своевременная продажа объекта жилой недвижимости в подходящий момент и по приемлемой цене;
- разработка индивидуального механизма при составлении графика продаж при реализации объектов жилой недвижимости;
- разработка и своевременное проведение рекламной, информационной кампании;
- страхование объектов жилой недвижимости;
- планирование денежных средств для поддержания продажного вида объектов жилой недвижимости;
- мониторинг изменения динамики цен на рынке недвижимости;
- своевременный анализ спроса на объекты жилой недвижимости среди населения;

- разработка специальных предложений и мероприятий по стимулированию сбыта;
- привлечение специализированных лиц для реализации объектов жилой недвижимости;
- обучение сотрудников техникам продаж, повышение квалификации, организация тренингов, семинаров;
- своевременный анализ уровня ликвидности оборотных активов, порождающих разбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков;
- анализ известных будущих платежей;
- составление прогноза появления возможных будущих обязательств;
- оценка способности привлечения дополнительных денежных средств;
- распределение риска между участниками проекта;
- резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов;
- полная оплата объектов жилой недвижимости только после подписания акта соответствия квартир;
- своевременная проверка застройщика перед заключением сделки купли-продажи квартир;
- создание резерва под обеспечение возможных штрафных санкций и пеней в качестве меры самострахования;
- совершенствование структуры капитала, основных средств, порождающих несбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков по объемам.

УПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИМИ РИСКАМИ

С целью управления и контроля правовых рисков в компании проводятся следующие мероприятия:

- разработаны внутренние правила согласования и визирования юридически значимой для компании документации;
- проводятся проверки соблюдения действующего законодательства (соответствие контрактных и внутренних документов компании действующему законодательству, нормативным документам регулирующих органов);
- в деятельности используются типовые формы документов, разработанные юридическим отделом;
- осуществляется мониторинг действующего законодательства с доведением основных и значимых изменений в оперативном порядке до сотрудников структурных подразделений компании через внутреннюю корпоративную сеть;
- своевременное внесение предложений по изменению внутренних нормативных правовых актов, а также нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации;
- тщательная предварительная юридическая проверка чистоты сделки, документов и полномочий покупателя/продавца.

УПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИМИ РИСКАМИ

С целью управления и контроля стратегических рисков в компании проводятся следующие мероприятия:

- привлечение достаточного числа компетентных внешних и внутренних экспертов;
 - наличие процедур регулярного контроля стратегических рисков и оценки отклонений.
-

УПРАВЛЕНИЕ РЕПУТАЦИОННЫМИ РИСКАМИ

Управление репутационным риском в Агентстве осуществляется на основе следующих мероприятий:

- четкое видение своего будущего и своей позиции на рынке;
- разработка и осуществление процедур официального, последовательного и своевременного рассмотрения жалоб клиентов;
- разработка стандартов и норм обслуживания клиентов, соблюдение всеми сотрудниками Кодекса корпоративной этики;
- информационная открытость – Компания периодически публикует свою финансовую отчетность, раскрывает всю необходимую информацию, имеет свой постоянно обновляемый интернет-сайт;
- проведение рекламных мероприятий (издание рекламной продукции и другие), анализ влияния рекламно-информационной политики на деловую репутацию.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ



СОТРУДНИКИ АГЕНТСТВА

Таблица №23. Число работников АО «Ипотечное агентство Югры» на 31 декабря 2017 года

на 31.12.2017 года	Общее число работников		мужчин		женщин	
	человек	%	человек	%	человек	%
число работников	67	100	15	22,4	52	77,6
возраст 22-30 лет	18	26,9	3	4,8	15	22,4
возраст 31-35 лет	23	34,3	4	5,9	19	28,3
возраст 36-40 лет	15	22,4	4	5,9	11	16,4
41 год и более	11	16,4	4	5,9	7	10,4
Принято/уволено						
принято на работу	12	-	4	-	8	-
Уволено	46	-	7	-	39	-

В 2017 году Агентство внедрило новую модель ведения бизнеса в части предоставления риэлторских услуг: сотрудничество с партнерами – малым бизнесом. В результате сократилась численность персонала в филиалах Общества.

Кроме того, в 2017 году ликвидированы представительства АО «Ипотечное агентство Югры» в городах Пыть-Яхе, Когалыме, Лангепасе, Мегионе, Нягани, Урае, Югорске. Прием документов граждан в рамках жилищной программы на территории ликвидированных подразделений организован с участием Многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг.

Навыки, обучение и профессиональное развитие

Основная ценность Агентства - профессиональная творческая команда единомышленников, объединенная общими ценностями и культурой, способная работать слаженно и желающая развиваться вместе с компанией.

В 2017 году сотрудники Агентства участвовали в тренингах по развитию личной эффективности, корпоративных коммуникаций, повышали квалификацию по различным профессиональным направлениям. Продолжена эффективная практика работы сотрудников с персональным наставником.

Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

Общество стремится следовать принципам, заложенным в Кодексе корпоративного управления, рекомендованном к применению Банком России. Целью применения стандартов корпоративного управления является защита интересов всех акционеров независимо от размеров пакетов акций, которым они владеют.

АО «Ипотечное агентство Югры» придерживается стандартов корпоративной этики. Общество осуществляет свою деятельность в полном соответствии с действующим законодательством.

Акционер регулярно получает полную и достоверную информацию об Обществе:

- посредством включения в годовой отчет, предоставляемый акционеру, необходимой информации, позволяющей оценить итоги деятельности Общества за год;
- путем ежеквартальной отчетности об итогах финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- путем предоставления информации по запросу акционера.

Органы управления осуществляют свои функции, следуя принципам, рекомендованным в Кодексе корпоративного управления, основным из которых является строгая защита прав акционеров. Акционеры имеют право участвовать в управлении акционерным обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества.

Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. Информация об обществе оперативно размещается на странице общества в сети Интернет по адресу: www.ipotekaugra.ru.

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

С 01.01.2017 г. по 29.06.2017 г. в Обществе действовал Совет директоров, избранный Годовым общим собранием акционеров АО «Ипотечное агентство Югры» 29 июня 2016 года (Протокол №1) в следующем составе:

1. **Цыганенко Руслан Алексеевич** – директор Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
2. **Дудниченко Василий Сергеевич** – первый заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
3. **Саваровская Диана Юрьевна** – первый заместитель директора Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
4. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
5. **Макарова Елена Владимировна** – помощник депутата Думы ХМАО - Югры;
6. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
7. **Охлопков Алексей Анатольевич** - генеральный директор АО «Государственная страховая компания «Югория»;
8. **Косенко Михаил Владимирович** – директор департамента экономики и финансов АО «ГСК «Югория».
9. **Соловьева Светлана Андреевна** - начальник управления Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Решением годового общего собрания акционеров Общества от 29.06.2017 г. (Протокол №1) Совет директоров Общества избран в следующем составе:

1. **Цыганенко Руслан Алексеевич** – директор Департамента строительства, Главный архитектор Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
2. **Мирошник Татьяна Викторовна** – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
3. **Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»;
4. **Внуков Сергей Алексеевич** – Генеральный директор Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
5. **Пономарев Илья Вадимович** (независимый директор);
6. **Мосин Олег Валентинович** (независимый директор).

Решением Совета директоров Общества от 24.08.2017 г. (Протокол №1) председателем Совета директоров Общества избран Цыганенко Р.А., заместителем председателя Совета директоров избрана Мирошник Т.В.

Состав совета директоров:

Цыганенко Руслан Алексеевич

Год рождения: 1979

Сведения об образовании:

2000 г., Донецкий государственный технический университет, бакалавр строительства;

2001 г., Донецкий государственный университет, инженер строительства.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет

Места работы за последние пять лет:

01.03.2009 – 08.04.2013 – ЗАО «Строительная компания ВНСС», технический директор

09.04.2013 - 27.12.2013 – Департамент строительства, архитектуры и ЖКХ администрации Ханты-Мансийского района, начальник МКУ Ханты-Мансийского района «Управление капитального строительства и ремонта»

13.05.2014 – 13.03.2015 – Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Управление капитального строительства», заместитель директора по проектированию

18.03.2015 – настоящее время – Департамент строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, директор Департамента, главный архитектор ХМАО - Югры.

Мирошник Татьяна Викторовна

Год рождения: 1982

Сведения об образовании:

2004 г., Всероссийский заочный финансово-экономический институт, специальность «Бухгалтерский учет и аудит», квалификация «экономист»;

2008 г., Уральский институт коммерции и права, специальность «Юриспруденция», квалификация «юрист».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

03.10.2011 г. - 10.12.2012 г. – начальник управления корпоративной политики Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

11.12.2012 г. - настоящее время – заместитель директора Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании:

1999 г., Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, экономист по специальности «Финансы и кредит».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

12.02.2010 г. - настоящее время – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».

Внуков Сергей Алексеевич

Год рождения: 1974

Сведения об образовании:

2005 г., ГОУ ВПО «Московская государственная юридическая академия», г. Москва, квалификация «юрист».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

с 02.11.2011 - ОАО «Птицефабрика «Боровская», генеральный директор;

с 13.08.2013 - Фонд содействия развитию инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, исполнительный директор;

18.09.2013 – 31.01.2018 - Фонд развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, генеральный директор.

Мосин Олег Валентинович

Год рождения: 1976

Сведения об образовании:

1998 г., ГОУ ВПО «Курганский государственный университет», менеджер по специальности «Менеджмент»;
2003 г., ГОУ ВПО «Уральская государственная юридическая академия», юрист по специальности «Юриспруден-
ция».

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

2012 г. – 04.11.2014 г. – ОАО «Ханты-Мансийский банк», вице-президент;
05.11.2014 г. – 02.08.2015 г. – Западно-Сибирская региональная дирекция ПАО «Ханты-Мансийский банк Откры-
тие», вице-президент – директор по корпоративному кредитованию;
03.08.2015 г. – 21.08.2016 г. – ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», старший вице-президент – директор по
корпоративному кредитованию;
22.08.2016 г. – 06.02.2017 г. – филиал Центральный ПАО Банк «ФК Открытие», старший вице-президент – дирек-
тор по корпоративному кредитованию.

Пономарев Илья Вадимович

Год рождения: 1974

Сведения об образовании:

1997 г., Уральская государственная архитектурно-художественная академия, архитектор.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

август 2011 г. – август 2012 г. – Министерство регионального развития Российской Федерации, заместитель
министра;
август 2012 г. – февраль 2013 г. – Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяй-
ству Российской Федерации, заместитель руководителя;
февраль 2013 г. – декабрь 2014 г. – Национальное объединение строителей, руководитель Аппарата;
декабрь 2014 г. – настоящее время – Открытое акционерное общество «Федеральный центр проектного финан-
сирования», Управляющий директор.

Деятельность Совета директоров Общества в 2017 году

За 2017 год Совет директоров АО «Ипотечное агентство Югры» провел 15 заседаний, из которых 7 заседаний - в форме совместного присутствия, 8 заседаний - в форме заочного голосования.

Основные решения, принятые Советом директоров Общества в 2017 году:

1. Определение приоритетных направлений деятельности общества до 2020 года: в новой редакции утверждена Концепция (стратегия) развития общества до 2020 года.
2. Утверждение внутренних документов Общества, в том числе в новой редакции утверждены: Порядок осуществления инвестиционной деятельности, Кодекс корпоративной этики, Положение о закупке товаров, работ и услуг, Порядок реструктуризации займов.
3. Решение вопросов, связанных с текущей деятельностью Общества, в том числе:
 - утверждение бюджета Общества и внесение в него изменений;
 - рассмотрение годовых и ежеквартальных отчетов об исполнении финансового плана (бюджета) общества, промежуточной бухгалтерской отчетности;
 - решения о согласии на совершение сделок в случаях, предусмотренных Уставом Общества;
 - решения, касающиеся отбора аудитора Общества и определения стоимости его услуг.
4. Решения, связанные с подготовкой годового общего собрания акционеров.
5. Решения, связанные с деятельностью Совета директоров Общества: избрание председателя, заместителя председателя Совета директоров Общества, секретаря Совета директоров, председателя, членов Комитета по аудиту.
6. Решения о вознаграждении единоличного исполнительного органа Общества.
7. Решения, связанные с рекомендациями Общему собранию акционеров Общества.

СВЕДЕНИЯ О ГЕНЕРАЛЬНОМ ДИРЕКТОРЕ АГЕНТСТВА

Чепель Евгений Станиславович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании:

1999 г., Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, экономист по специальности «Финансы и кредит»;

2010 г., Институт бизнеса и делового администрирования Академии народного хозяйства при Правительстве РФ – диплом МВА.

Сведения об участии в уставном капитале Общества: нет.

Места работы за последние пять лет:

12.02.2010 г. - настоящее время – генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры».

Критерии определения и размер вознаграждения генерального директора и членов совета директоров АО «Ипотечное агентство Югры»

Порядок и размер вознаграждения Генеральному директору общества устанавливаются Советом директоров и закрепляются трудовым контрактом, в котором определен размер должностного оклада с учетом надбавок за работу в особых климатических условиях (районный коэффициент и северная надбавка), порядок расчета целевых показателей для выплаты ежеквартальной премии и вознаграждения по итогам работы за год, а также предельный размер. Помимо этого трудовым контрактом предусмотрены размеры компенсационных выплат (суточные, страховые взносы).

Члены Совета директоров Общества (за исключением независимых директоров) осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Вознаграждение членам Совета директоров Общества (за исключением независимых директоров) в 2017 г. не начислялось и не выплачивалось.

Независимым членам Совета директоров вознаграждение выплачивается в соответствии с Положением о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых независимым членам Совета директоров Акционерного общества «Ипотечное агентство Югры», которое утверждено Общим собранием акционеров 29.06.2017 г., Протокол №1.

Вознаграждение независимого директора состоит из базовой и дополнительной частей. Дополнительная часть вознаграждения выплачивается за членство в комитетах Совета директоров Общества. Базовая и дополнительная части вознаграждения выплачиваются за каждый календарный квартал.

СВЕДЕНИЯ О МЕНЕДЖЕРАХ КОМПАНИИ

Киселев Дмитрий Николаевич

Год рождения: 1976

заместитель генерального директора

Сведения об образовании:

Российский университет дружбы народов, г. Москва, высшее (юридическое).

Места работы за последние пять лет:

06.09.2010 г. - 10.11.2016 г. - Аппарат Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, помощник первого заместителя губернатора ХМАО - Югры.

14.11.2016 г. - настоящее время - АО «Ипотечное агентство Югры», заместитель генерального директора

Исмаилова Асият Курбаналиевна

Год рождения: 1976

директор по реализации жилищной программы

Сведения об образовании:

Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, высшее (экономическое).

Места работы за последние пять лет:

с 01.02.2010 г. по настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры»

Чикарева Светлана Александровна

Год рождения: 1974

главный бухгалтер

Сведения об образовании:

Институт управления, г. Архангельск, высшее (финансы и кредит).

Места работы за последние пять лет:

с 01.03.2010 г. по настоящее время – АО «Ипотечное агентство Югры»

Ткаченко Александр Викторович

Год рождения: 1973

коммерческий директор

Сведения об образовании:

Омский государственный университет, г. Омск, высшее (юридическое).

Места работы за последние пять лет:

с 12.04.2011 по настоящее время - АО «Ипотечное агентство Югры»