

# **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**“Агентство ипотечного жилищного кредитования Вологодской области”**

**УТВЕРЖДЕН:**

**Общим собранием акционеров**

**АО "АИЖК ВО"**

**«29» июня 2020 г.**

**Протокол № 1-20 от «29» июня 2020 г.**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

**Советом директоров**


**АО "АИЖК ВО"**

**«19» мая 2020 г.**

**Протокол № 02/20 от «19» мая 2020 г.**

## **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ по результатам работы за 2019 год**

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_



**Н.А. Дзюба**

## **I. Положение общества в отрасли.**

Акционерное Общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования Вологодской области» создано 29 ноября 2010 г. Уставный капитал Общества составляет 150100000,00 (Сто пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей. Уставный капитал Общества складывается из номинальной стоимости 150100 (сто пятьдесят тысяч сто) обыкновенных именных бездокументарных акций (далее – акции) номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая.

Вологодской области в лице Департамента имущественных отношений принадлежит 99,93 % процентов уставного капитала. Совет директоров состоит из 5 человек, органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия. Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

### **Приоритетные направления деятельности Общества**

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Видами деятельности Общества являются:

- Организация системы ипотечного жилищного кредитования, в т.ч. с привлечением банков-агентов;
- Предоставление гражданам консультационных услуг по вопросам ипотечного жилищного кредитования на территории Вологодской области;
- Информирование населения (средства массовой информации, издание справочной и информационной литературы) о реализации ипотечного жилищного кредитования;
- Выпуск, приобретение и реализация ценных бумаг в установленном законодательством порядке;
- Приобретение и реализация денежных требований по обеспеченным ипотекой обязательствам из кредитных договоров или договоров займа в случае, если права кредиторов и залогодержателей по указанным договорам удостоверяются закладными;
- Выполнение функций по сопровождению ипотечных кредитов (займов), рефинансированных вторичными кредиторами;
- Оказание консультативных, экспертных услуг в сфере ипотечного жилищного кредитования на территории Вологодской области.
- Организация и ведение претензионно-исковой работы.
- Организация и участие Общества в системе рефинансирования;
- Оказание содействия гражданам, временно являющихся неплатежеспособными по действующим ипотечным кредитам, в том числе проведение организационных мероприятий, позволяющих получить отсрочку по ипотечным кредитам.
- Деятельность Общества в сфере ипотечного жилищного кредитования в рамках государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования является приоритетной по отношению к другим видам деятельности Общества.

## **II. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества**



Приоритетными направлениями деятельности общества в 2019 году являлись следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- ипотечное кредитование на приобретение жилой недвижимости;
- продажа закладных вторичным кредиторам;
- участие в разработке и реализации региональных программ, направленных на снижение ипотечных ставок;
- продажа недвижимого имущества, находящегося на балансе общества;
- консультирование заемщиков.

Деятельность АО «АИЖК ВО» зависит от планов и решений, принятых АО «ДОМ РФ» и АО «Банк ДОМ. РФ» (г.Москва) по работе с региональной сетью, макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

В начале 2019 года наблюдался высокий уровень ипотечных ставок (9,9-10,6%), что привело к снижению объемов выдачи ипотечных кредитов по сравнению с предыдущими периодами. Во втором полугодии ставки предложения стали снижаться и достигли 9% в конце 2019г.- минимального уровня за всю историю ипотечного рынка. По данным Банка России, в 2019 году выдано ипотечных кредитов на сумму 2,85 трлн. рублей, это на 5,5% меньше, чем в предыдущем году и на 13,8% меньше - в количественном выражении. Совокупный ипотечный портфель банков на начало 2020 года достиг 7,49 трлн. рублей, темп прироста ипотечного портфеля замедлился с 22 до 18%. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за 2019 года составила 9,87% годовых. Это на 0,31 п.п. выше уровня 2018г. (9,56%). Средний размер ипотечного кредита составил 2,24 млн.руб.

По итогам деятельности за 2019 год АО «АИЖК ВО» получило положительный финансовый результат- чистую прибыль в размере 39 тыс.руб., что составляет 1% от планируемых значений. Отрицательное влияние на работу Общества в 2019г. оказало несколько факторов.

В результате повышения в первом полугодии 2019г. ипотечных ставок по сравнению с концом 2018г. практически полностью прекращается выдача кредитов по продукту «Перекредитование», что всегда давало большую количественную составляющую по выдаче. Так в 1 полугодии 2018г. доля перекредитования в общем объеме выданных займов составила 74%, а в 1 полугодии 2019г.- 3%. По данным аналитического центра АО «ДОМ.РФ» такая тенденция наблюдается на всем Российском ипотечном рынке.

Кроме того, в 1 полугодии 2019г. ставки установленные АО «Банк ДОМ.РФ» по многим продуктам были не конкурентноспособными. Так ставки АО «Банк ДОМ.РФ» составляли от 10,5% до 11,75%. Средняя ставка по ипотеке в России по выданным ипотечным займам за 6 месяцев 2019г. составляла 10,32%, в том числе по новостройке- 9,96%, по вторичному жилью- 10,5%. (Данные аналитического центра АО «ДОМ.РФ»). Очередное снижение ставок АО «Банк ДОМ.РФ» произошло лишь в июле 2019г.

С марта 2019 года Общество начало работу по Постановлению Правительства Вологодской области № 186, предусматривающего снижение ипотечной ставки для граждан определенной категории (ипотечный продукт- «Вологодская семейная ипотека»). Была проведена большая рекламная кампания. Однако, количественные показатели по выдаче в рамках областной программы первоначально оказались ниже ожидаемых результатов. В полном объеме региональная программа заработала после внесения изменений от 29.07.2019г. с расширением оснований снижения ипотечной ставки по выдаваемым займам.



Отдельно следует отметить, что в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 02.08.2019г. №271-ФЗ в статью 6.1. Федерального закона от 21.12.2013г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и вступившими в силу с 01.10.2019г., АО «АИЖК ВО» не вправе выдавать ипотечные займы физическим лицам собственными денежными средствами со своего баланса до момента включения его в **перечень**, уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов. По состоянию на 31.12.2019г. документ, устанавливающий требования и порядок формирования перечня, находился на рассмотрении в Правительстве РФ. Таким образом, с 01.10.2019г. АО «АИЖК ВО» выдавал ипотечные займы только в рамках агентской технологии АО «Банк ДОМ.РФ».

Выше описанные факторы негативно повлияли на результаты работы АО «АИЖК ВО» в 2019г. и не позволили достичь планируемых показателей деятельности.

За 2019г. выдано 229 займов на сумму 305,5 млн.руб., что ниже планового значения в количественном на 60,7% и в суммовом выражении на 56,4% (план: 583 займов на сумму 700 млн. руб.).

#### Сведения по выданным займам в разрезе продуктов АО «АИЖК ВО» в 2019г.

Ипотечные продукты	Количество займов, шт.	Сумма займов, тыс.руб.
Семейная ипотека	31	46 534
Приобретение готового жилья	57	79 682
Военная ипотека	3	5 647
Приобретение квартиры на этапе строительства	16	32 748
Перекредитование	92	113 760
Нестандартные займы	30	27 111
<b>Итого</b>	<b>229</b>	<b>305 482</b>
<i>в том числе:</i> выдано по агентской технологии АО «Банк ДОМ.РФ»	44	57 117
Выдано собственными денежными средствами АО «АИЖК ВО»	185	248 365
<i>Из них:</i> по программа «Вологодская семейная ипотека»	84	109 856

Доля рефинансирования (перекредитования) в объеме выдачи займов АО «АИЖК ВО» в 2019г. сохранилась на высоком уровне и составила 40% (по количеству займов). Большой спрос на рефинансирование сохранился благодаря работе региональной программе «Вологодская семейная ипотека».

Прошедший 2019 год для АО «АИЖК ВО» был сложным. Совокупность отрицательных факторов привела к снижению основных показателей работы Общества по сравнению с 2018г. и не выполнению плановых показателей.

Объем выручки по обычным видам деятельности в 2019г. составил 261 602 тыс.руб., что на 47% ниже объема выручки в 2018г.

#### Основные экономические показатели деятельности Общества.

Показатель	2019 (тыс.руб.)	2018 (тыс.руб.)	Изменения
<b>Выручка без НДС</b>	<b>261 602</b>	<b>494 207</b>	<b>(232 605)</b>
<i>В т.ч. услуги по тарифам, услуги по сопровождению и прочие</i>	<i>2 410</i>	<i>4 308</i>	<i>(1 898)</i>
<i>Реализация объектов недвижимости</i>	<i>3 600</i>	<i>3 075</i>	<i>525</i>

Проценты по ипотечным займам	7 519	9 496	(1 977)
Реализация закладных	239 485	477 328	(237 843)
Субсидии на возмещение недополученного дохода (Пост.№186 от 25.02.2019г.)	8 588		8 588
<b>Себестоимость продаж</b>	<b>(248 420)</b>	<b>(473 488)</b>	<b>(225 068)</b>
В т.ч. Себестоимость квартир	(3 873)	(3 101)	772
Стоимость закладных	(244 547)	(470 387)	(225 840)
Валовая прибыль (убыток)	13 182	20 719	(7 537)
Управленческие и коммерческие расходы	(15 676)	(16 075)	(399)
Прибыль (убыток) от продаж	(2 494)	4 644	(7 138)
Сумма Дт задолженности	13 726	9 816	3 910
Сумма Кт задолженности	380	599	(219)

В рамках заключенного договора купли-продажи закладных и согласованных лимитов за 2019г. поставлено 174 закладных по номинальной стоимости 244 млн.руб., что ниже плана на 52,1% по сумме продаж (план: 425 закладные на 510 млн. руб.).

Чистый доход от продажи закладных составил 3,526 млн.руб., что ниже плана на 57% (план- 8,2 млн.руб.).

По состоянию на 31.12.19г. на сервисном сопровождении АО «АИЖК ВО» остаются закладные АО «ЧЗСК». Выручка за сопровождение 12 месяцев 2019г. составила 600 т.р., что соответствует плану.

Услуги по тарифам населению оказаны на сумму 147 тыс. руб (план 1,12 млн. руб.).

Доход от аренды составил за 12 месяцев 19г. 1,474 млн.руб., что составляет к плану 98%.

Сумма чистого дохода (валовая прибыль) за 12 месяцев 2019г. составила 13,8 млн.руб. (план: 22 млн.руб.), процент выполнения плана по доходу составил 60%. План по доходу не выполнен по трем статьям: продажа закладных, проценты по ипотечным займам и услуги по тарифам.

Следует обратить внимание, что недополученный доход по основной деятельности частично (в сумме 3,8млн.руб.) был перекрыт экономией по следующим статьям:

- «Управленческие расходы». Сумма эксплуатационных расходов за 2019г. с учетом экономии составила 15,5 млн.р., (план – 16,6 млн. руб.) что в экономии составило 1,1 млн.руб.

- «Прочие доходы». Сумма прочих доходов за 12 месяцев 2019 г. составила 4,4 млн. руб., что выше плана на 2,5 млн. руб. (план – 1,875 млн. руб.). По данной статье основная сумма дохода в размере 3,44 млн.руб. (план – 1,12 млн. руб.) получена от процентов по размещению денежных средств на депозите (объем полученных денежных средств от предыдущей продажи закладных временно свободных от оборота Общество размещало на депозите).

По итогам работы за 2019г. Общество сработало с прибылью, чистый финансовый результат составил - прибыль 39 тыс.руб., что составило 1% от планового значения.

Чистые активы по состоянию на 31.12.19г. составляют 173 млн.руб.

Показатели финансового анализа бухгалтерской отчетности за 2019г. находятся в диапазоне отсутствия риска.

### III. Перспективы развития акционерного общества.

Планы деятельности Общества на 2020г. включают в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:



Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения за период 2019 - 2020 гг:

Наименование показателя	План 2019 год	Факт 2019год	План 2020 год
[Объём продаж (выручка)], тыс.руб.	535 265	261 602	351 352
[Чистая прибыль (убыток)]	4 002	39	361
[Объём выданных займов], шт.	583	229	324
[Соотношение собственных и заемных средств]	100% собственных	100% собственных	100% собственные

Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

В планах деятельности Общества на 2020г. предусмотрено:

- ипотечное кредитование на приобретение жилой недвижимости;
- продажа закладных вторичным кредиторам;
- участие в разработке и реализации региональных программ, направленных на субсидирование ипотечных ставок;
- продажа недвижимого имущества, находящегося на балансе общества;
- консультирование заемщиков.
- экономия трудовых и материальных ресурсов.

#### IV. Состояние чистых активов Общества

Показатели (в тыс. руб.)	2017 год	2018 год	2019 год
Стоимость чистых активов	172 707	174 163	173 112
Размер уставного капитала	150 100	150 100	150 100

В течение всего рассматриваемого периода уставный капитал Общества обеспечен чистыми активами.

#### V. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества. Дивидендная политика общества.

По итогам 2010-2011 гг. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

По итогам 2012 года дивиденды выплачены в сумме 1 150 233 рублей.

По итогам 2013 года дивиденды выплачены в сумме 1 685 623 рублей.

По итогам 2014 года дивиденды выплачены в сумме 1 245 830 рублей.

По итогам 2015 гг. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

По итогам 2016 гг. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

По итогам 2017 года в 2018 году дивиденды выплачены в сумме 1 656 670,68 рублей. Решение о выплате дивидендов за 2017 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2017 года, которое состоялось 18 мая 2018 года.

По итогам 2018 года в 2019 году дивиденды выплачены в сумме 1 089 138,98 рублей. Решение о выплате в 2019 году дивидендов за 2018 год было принято на годовом общем собрании акционеров по итогам 2018 года, которое состоялось 28 июня 2019 года.

## **VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.**

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- отраслевые риски
- макроэкономические риски

### **1. Отраслевые риски можно разделить на две группы:**

- риски, связанные с рынками недвижимости;
- риски отрасли.

#### **Риски, связанные с рынками недвижимости:**

Для Общества самым существенным является риск, связанный с изменением стоимости квадратного метра жилья. Кроме того, на прибыль влияют цены на продукцию естественных монополий (электроэнергия, тепло), но их доля в себестоимости не так велика, чтобы существенно влиять на прибыль.

Риски, связанные с рынком сырья и материалов:

Также для Общества самым существенным является риск, связанный с изменением цен на сырье и материалы, закупаемые Обществом.

#### **Риски отрасли.**

Самый существенный внешний риск здесь связан с большим количеством аналогичных кредитных организаций, занимающихся выдачей кредитов, т.е. конкурентами.

### **2. Макроэкономические риски**

Макроэкономические риски – это риски, связанные с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в национальной экономике, нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляции, изменении банковских процентов, налоговых ставок.

### **3. Финансовые риски.**

Непосредственно связанный с деятельностью Общества финансовый риск - возможность негативного влияния форс-мажорных обстоятельств общеэкономического характера.

### **4. Правовые риски.**

В настоящее время отсутствуют.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

## **VII. Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества**

В 2019 году в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 28.06.2019 № 2-19 в Совет директоров были избраны:

#### **Председатель Совета директоров:**

**Овчарук Наталия Николаевна**, начальник управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов, заместитель начальника Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %



Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Члены Совета директоров:**

**Шуина Наталия Александровна**, начальник отдела жилищной политики управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Сахаров Алексей Владимирович**, главный консультант отдела жилищной политики управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Власов Виктор Васильевич**, начальник отдела приватизации Департамента имущественных отношений области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Шарапова Лариса Юрьевна**, ведущий специалист отдела приватизации Департамента имущественных отношений области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

До избрания состава Совета директоров на годовом общем собрании акционеров от 28.06.2019 (Протокол № 2-19), в состав Совета директоров общества также в течение 1 полугодия 2019 года входили следующие лица (протокол годового собрания акционеров № 1-18 от 18.05.2018):

**Председатель Совета директоров:**

**Овчарук Наталия Николаевна**, начальник управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов, заместитель начальника Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Члены Совета директоров:**

**Шуина Наталия Александровна**, начальник отдела жилищной политики управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Сахаров Алексей Владимирович**, главный консультант отдела жилищной политики управления жилищной политики и финансово-экономических ресурсов Департамента строительства области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

**Власов Виктор Васильевич**, начальник отдела приватизации Департамента имущественных отношений области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0



**Рунге Галина Эвальдовна**, ведущий специалист отдела приватизации Департамента имущественных отношений области

Доля в уставном капитале общества 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0

### **VIII. Состав исполнительных органов акционерного общества**

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральный директор – Дзюба Наталия Александровна

Сведения об образовании: высшее

Место работы: генеральный директор АО «АИЖК ВО»

Наименование должности по основному месту работы: генеральный директор АО «АИЖК ВО»

Доля в уставном капитале общества 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества 0%

В течении 2019 года генеральным директором общества сделки с акциями общества не совершались.

### **IX. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2019 года.**

В настоящее время общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Единственным членом органов управления общества, который в течение 2019 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган АО «АИЖК ВО» - генеральный директор.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, надбавка за выслугу лет, также вознаграждение по итогам каждого квартала.

### **X. Сведения о крупных сделках, сведения о сделках с заинтересованностью, согласованных органами управления и совершенных обществом в отчетном году.**

Крупных сделок, а также сделок с заинтересованностью в отчетном году не заключалось.

### **XI. Дополнительная информация для акционеров**

Регистратором АО «АИЖК ВО» в соответствии с заключенным договором является **Общество с ограниченной ответственностью "Партнер"**:

Полное фирменное наименование регистратора: **Общество с ограниченной ответственностью "Партнер"**

Место нахождения регистратора: **Российская Федерация, Вологодская область, г. Череповец, пр. Победы, д. 22**

Адрес для направления регистратору почтовой корреспонденции: **Почтовый адрес: 162606, Вологодская область, г. Череповец, пр. Победы, д. 22**

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестров владельцев именных ценных бумаг(номер, дата выдачи, орган, выдавший лицензию, срок действия)

Номер лицензии: **10-000-1-00287**

Дата выдачи лицензии: **04.04.2003**

Орган, выдавший лицензию: **ФСФР России**

Срок действия лицензии: **без ограничения срока действия**

По вопросам выплаты начисленных дивидендов и вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: г. Вологда, ул. Челюскинцев, 47

Контактные телефоны: (8-8172) 21-51-92